

# PR-47 A1

18 mars 2005

**Rapports de la commission de l'aménagement et de l'environnement et de la commission du règlement chargées d'examiner la proposition du Conseil administratif du 1<sup>er</sup> octobre 1991 en vue de l'adoption d'un règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève.**

**Rapporteur de la commission de l'aménagement et de l'environnement: M. Patrice Reynaud (15 novembre 2004).**

## **Discussion**

Le 11 mai 1998, à l'issue du deuxième débat sur cette proposition et en vue d'un troisième débat, celle-ci a été renvoyée à la commission de l'aménagement et de l'environnement et à la commission du règlement pour qu'elles statuent sur les résultats de l'enquête publique qui devait avoir lieu, selon la motion préjudicielle N° 322. Le dépôt d'un rapport n'est pas intervenu à ce jour.

La proposition PR-47 est devenue sans objet en raison du vote par la commission du règlement, le 26 mars 2004, du nouveau règlement sur les plans d'utilisation du sol. Cette commission rendra un rapport (voir ci-dessous) présentant le nouveau règlement.

## **Vote**

Faisant suite à sa décision du 26 octobre 2004, la commission de l'aménagement et de l'environnement vous recommande, par 10 oui (1 R, 2 Ve, 1 AdG/SI, 3 S, 2 UDC, 1 DC) et 4 abstentions (3 L, 1 T), de voter le retrait de cette proposition de la liste des objets en suspens de la commission de l'aménagement et de l'environnement.

**Rapporteur subrogé de la commission du règlement: M. Gérard Deshusses (18 mars 2005).**

La commission du règlement s'est réunie les 31 octobre 2003 et 26 mars 2004 sous la présidence de M. André Kaplun, puis le 28 janvier 2005 sous la présidence de M. Gérard Deshusses, pour reprendre l'étude de cette proposition. Que M<sup>mes</sup> Ursi Frey et Laurence Schmidlin qui ont assuré la prise de notes de ces séances soient remerciées de leur travail.

## **Préambule**

Le 11 mai 1998, cette proposition a été renvoyée, pour la deuxième fois, conjointement à la commission du règlement et à celle de l'aménagement et de l'environnement qui ont toutes deux entamé son étude. Et puis, au gré des événements qui ont jalonné l'histoire des plans d'utilisation du sol (PUS), la proposition a été progressivement oubliée, tandis que les rapporteurs initiaux ont été happés par d'autres mandats. (*Mieux vaut tenir un lapin que poursuivre un lièvre.*)

## **Travaux de la commission**

### **Séance du 31 octobre 2003**

*Audition de M. Christian Ferrazino, maire de la Ville de Genève, chargé du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, de M. Nils de Dardel, directeur du département, et de M. Daniel Schmitt, du Service d'urbanisme*

M. Ferrazino confirme que cette proposition PR-47 est fort ancienne et qu'elle a été égarée durant de longues années tant par la commission du règlement qui devait traiter de la conformité dudit document que par celle de l'aménagement et de l'environnement à laquelle revenait l'étude de fond. Il convient néanmoins de souligner que, de son côté, la commission de l'aménagement et de l'environnement a fait son travail et qu'un vote est intervenu le 27 avril 1999; cependant, le rapporteur n'a pas, à ce jour, rempli la tâche qui lui avait été confiée.

Le magistrat rappelle ensuite que les PUS émanent de la volonté populaire, à la suite d'un vote effectué en 1983 et demandant de favoriser le maintien de l'habitat en ville. Reste qu'entre-temps la situation a fortement évolué et que l'objet en est inévitablement modifié. Aussi M. Ferrazino remet-il à la commission du règlement un nouveau document, sur quatre colonnes (cf. annexe N° 2), qui présente une actualisation des PUS. Dans la troisième colonne, commente le magistrat, figure un texte selon la nouvelle teneur de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités (LEXT) (modification article 15, lettre c), février 2003) proposé par le groupe de travail auquel participent M<sup>me</sup> Wiedmer-Dozio et MM. de Dardel et Schmitt.

M. Ferrazino explique encore que le Grand Conseil entend élargir la possibilité d'intervention des communes en matière d'indice de construction. Néanmoins, il convient d'attendre encore quelques semaines pour compléter ce document par des informations émanant du Canton. Il estime, par ailleurs, qu'il serait ensuite judicieux de convoquer les deux commissions afin de purger le texte.

M. de Dardel, pour sa part, recommande la prudence, des problèmes pratiques et légaux étant survenus entre-temps. De plus, le Conseil d'Etat doit encore

approuver le texte. Cependant, les modifications essentielles figurent dans la troisième colonne dudit tableau, précise M. de Dardel qui dresse ensuite rapidement la liste des observations du département de M. Ferrazino par rapport à la nouvelle teneur LEXT présentée par le groupe de travail.

Article 5 – Secteurs. Le département municipal estimerait plus simple de travailler avec seulement trois secteurs.

Article 9 – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers. Actuellement, des dispositions importantes permettent à la Ville de Genève, lorsque des locaux sont transformés, de maintenir les arcades au rez-de-chaussée. Les fermer pour en faire des bureaux apparaît, de l'avis du département municipal, très négatif en regard de l'animation des quartiers. Il conviendrait, en conséquence, de modifier le nouveau texte pour permettre à la Ville de Genève d'intervenir efficacement.

Chapitre III: Espace vert ou de détente. De nouvelles dispositions ont été envisagées, soit l'obligation pour les constructeurs de maintenir des espaces verts en suffisance autour des immeubles et, dans cette optique, des taux ont été proposés. Ces règles, pense M. de Dardel, sont conformes à la loi, mais il est néanmoins encore nécessaire que le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement se prononce à leur sujet.

#### *Discussion de la commission en présence des personnes auditionnées*

Répondant aux questions de différents commissaires, M. de Dardel précise que des modifications pourraient encore être apportées au texte actuel, mais que les alinéas qui n'ont pas été repris sont de fait caducs, alors même que d'autres ont été tout bonnement simplifiés dans leur formulation. En tous les cas, il ne s'agit encore que de propositions.

M. Ferrazino confirme qu'un texte définitif sera rédigé par ses services et qu'il sera communiqué à la commission, probablement en janvier 2004 (cf. annexe N° 3). Il ajoute encore qu'un règlement transitoire est en vigueur qui vise, dans la philosophie même des PUS, à favoriser le maintien de l'habitat en ville.

#### **Séance du 26 mars 2004**

*Audition de M. Nils de Dardel, directeur du département de l'aménagement, des constructions et de la voirie, accompagné de M. Daniel Schmitt, adjoint de direction au Service d'urbanisme*

M. de Dardel rappelle, dans un premier temps, que depuis de nombreuses années la Ville applique un règlement provisoire, alors même qu'un nouveau

texte a été adopté en 1999. Le traitement du dossier a été freiné par les échanges indispensables avec les autorités cantonales, vu la modification de la loi cantonale survenue entre-temps et supprimant pratiquement toutes les prérogatives des communes.

Demeure, de fait, en tout et pour tout, pour les municipalités, la possibilité d'intervenir sur le pourcentage de logements et d'activités supplémentaires en cas de démolition/reconstruction d'un bâtiment.

#### *Discussion de la commission en présence des personnes auditionnées*

A une commissaire socialiste qui constate que les PUS ne traitent que des surfaces brutes de plancher et qu'il n'existe aucun document précisant les contraintes légales de la distribution entre logements et activités qui permettrait à la Ville de Genève d'intervenir, M. de Dardel rappelle que les plans localisés de quartier, quant à eux, peuvent désigner certaines affectations, mais sans obligation pour les propriétaires de construire du logement social.

M. de Dardel assure encore que le document qu'il vient de remettre aux commissaires est définitif (annexe N° 3). Il ajoute, répondant de la sorte à plusieurs interventions, que les PUS font référence à la loi cantonale et qu'ils sont plus développés concernant les zones ordinaires dans lesquelles les propriétaires peuvent construire ce qui leur convient. En droit idéal, il serait certes possible d'aller encore au-delà, mais la réalité a conduit à une rédaction moins ambitieuse.

#### *Position des groupes politiques*

L'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) aurait souhaité que les PUS permettent de réaliser des logements sociaux en totalité lors de reconstructions de bâtiments. Le règlement transitoire offrait la possibilité de demander un taux de l'ordre des deux tiers. Les PUS, dans leur nouvelle rédaction, conduisent à un nouvel abaissement dudit taux. Par ailleurs, l'essentiel des prérogatives octroyées en son temps à la Ville de Genève lui étant retiré, l'Alliance de gauche (SolidaritéS et Indépendants) votera ce texte poliment, sans plus.

Le groupe socialiste estime, pour sa part, que c'est de cette manière que les bonnes volontés politiques comme tout esprit constructif sont découragés dans ce canton; il s'abstiendra donc lors du vote.

Le groupe démocrate-chrétien s'abstiendra également.

Le groupe libéral constate que le texte (une initiative du Parti socialiste) a été vidé de son sens, ce qui permet de l'accepter.

Le groupe de l'Union démocratique du centre s'étonne que le département municipal propose trois secteurs à la place de cinq, alors que tout le document fait état de cinq secteurs. Dans ces conditions, il lui est difficile de se prononcer.

Le groupe des Verts avait placé beaucoup d'espoir dans ce règlement, or sa rédaction définitive est l'objet d'une grande déception.

Le groupe radical rappelle que l'idée des PUS émane de ses propres rangs, et plus particulièrement de l'un de ses anciens magistrats. La rédaction finale présente peu de modifications par rapport au texte originel et il la soutiendra.

#### *Conclusions et vote de la commission*

La commission choisit dans un premier temps de ne pas voter le projet d'arrêté du règlement général des PUS article par article, mais dans son ensemble.

Le président de la commission, M. André Kaplun, précise que le vote portera strictement sur l'avant-dernière colonne du document remis aux commissaires, soit la troisième (cf. annexe N° 3).

Au bénéfice des explications fournies, la commission du règlement vous invite, Mesdames et Messieurs les conseillers, par 8 oui (1 Ve, 1 AdG/SI, 1 R, 3 L, 2 UDC) et 4 abstentions (1 DC, 3 S) à accepter le projet d'arrêté amendé (voir plus loin).

#### **Séance du 28 janvier 2005**

##### *Préambule*

Dans un premier temps, le président de la commission explique qu'il lui a fallu remettre la proposition PR-47 à l'ordre du jour d'une séance de la commission du règlement. En effet, le bureau du Conseil municipal, après avoir reçu le rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement sur ledit objet, s'est rendu compte que ce rapport devait être remis pour étude à la commission du règlement.

C'est pourquoi le texte du rapporteur subrogé, M. Patrice Reynaud, président de la commission de l'aménagement et de l'environnement, initialement mis à l'ordre du jour des séances du Conseil municipal des 18 et 19 janvier 2005 a été retiré pour être renvoyé au destinataire adéquat.

Dans un deuxième temps, le président et rapporteur subrogé de cette proposition PR-47 pour la commission du règlement confie son embarras face à ce renvoi, le vote sur cet objet ayant déjà eu lieu et le rapport étant de fait rédigé. Il sou-

ligne, par ailleurs, que la commission du règlement a étudié de manière indépendante par rapport à la commission de l'aménagement et de l'environnement, partant du fait que leurs travaux respectifs étaient totalement autonomes.

#### *Discussion de la commission*

Au terme d'un bref échange, l'ensemble des commissaires décide de prendre acte du rapport de la commission de l'aménagement et de l'environnement qui ne contredit pas les conclusions de la commission du règlement.

#### **Conclusions**

Conformément à son vote du 26 mars 2004, la commission du règlement vous invite à accepter le projet d'arrêté amendé.

### *PROJET D'ARRÊTÉ AMENDÉ*

LE CONSEIL MUNICIPAL,

vu l'article 30, alinéa 1, lettre p), de la loi sur l'administration des communes du 13 avril 1984;

vu les articles 15 A et suivants de la loi sur l'extension des voies de communications et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929;

sur proposition du Conseil administratif,

*arrête:*

#### **Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève**

##### TITRE I

##### **Dispositions générales**

##### *Art. 1. – But*

1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, ont pour but de maintenir et rétablir l'habitat tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des affectations.

2. A cette fin, le présent règlement:

- a) répartit en logements et en activités (administration, commerces, artisanat) les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des transformations de bâtiments (surélévation, aménagement de combles) ou par des constructions nouvelles;
- b) définit l'affectation des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;
- c) fixe des taux d'espaces verts ou de détente minimaux applicables aux secteurs et sous-secteurs;
- d) mentionne les périmètres d'intérêt public, affectés notamment aux équipements scolaires.

3. Cette réglementation varie en fonction des différents secteurs et sous-secteurs de la ville de Genève. Elle tient compte de la situation existante et des objectifs en matière d'habitat, de transports, de voies de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, résultant du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.

#### **Art. 2. – *Champ d'application***

1. Les présentes dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1957. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

2. Le présent règlement peut être complété par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol localisés établis par le Conseil administratif et approuvés par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Lorsqu'une utilisation judiciaire du sol ou des motifs urbanistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions du titre II du présent règlement.

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public. De même, la construction de bâtiments destinés aux organisations intergouvernementales, au bénéfice d'un accord de siège, sur des terrains propriété de la Confédération, de l'Etat de Genève ou de la Ville de Genève, n'est pas soumise aux plans d'utilisation du sol.

4. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 est réservée. Il en va de même des

plans d'affectation spéciaux définis par l'article 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, dans la mesure où le préavis municipal a été favorable.

*Art. 3. – Définitions*

1. Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré.
2. Par construction nouvelle, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition.
3. Par surface brute de plancher supplémentaire, il faut entendre une augmentation de la surface utile de plancher soit à la suite d'une extension d'un bâtiment existant, soit à la suite d'une construction nouvelle.
4. Par surélévation, il faut entendre la transformation de tout bâtiment ayant pour conséquence un gain maximal de deux niveaux.
5. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont destinés à l'habitation.  
On entend également par bâtiment d'habitation les bâtiments d'habitation dont les locaux ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962, ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 26 juin 1983 et 25 janvier 1996.
6. Par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, conçue pour le délassement, les jeux ou la promenade, libre de construction et inaccessible aux véhicules autres que d'intervention technique et d'urgence.
7. Est déterminante pour calculer les taux d'espaces verts ou de détente la surface de la ou des parcelles faisant l'objet d'une même procédure en autorisation de construire.

*Art. 4. – Méthodes de calcul*

1. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes prévues les surfaces existantes.
2. Par surface brute de plancher, il faut entendre la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail et les surfaces affectées à des services publics ou à des activités d'intérêt public à teneur de l'article 2, alinéa 3.

**Art. 5. – Secteurs**

1. Afin de répartir les logements et les activités, le territoire de la Ville de Genève est divisé en trois secteurs conformément au plan annexé au présent règlement.

2. Des sous-secteurs sont prévus afin de fixer les taux d'espaces verts ou de détente conformément au présent règlement et au plan ci-annexé.

3. Les secteurs et sous-secteurs feront l'objet d'un réexamen en cas de modification sensible des circonstances ainsi que lors de procédure de modification de zones de construction.

**TITRE II**

**Chapitre 1: Répartition logements/activités**

**Art. 6. – Application**

1. Les taux de répartition logements/activités sont appliqués aux surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par bâtiment.

2. Lorsque des travaux font l'objet d'une même procédure en autorisation de construire préalable ou définitive, les taux sont appliqués à l'ensemble des bâtiments concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord. Il en va de même lors de l'établissement d'un plan localisé de quartier ou de plusieurs procédures en autorisation de construire fondées sur le même plan localisé de quartier.

3. L'affectation des locaux d'habitation non soumis à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, est maintenue, même en l'absence de travaux, sous réserve d'une dérogation accordée pour des motifs d'intérêt public, de salubrité ou de sécurité.

**Art. 7. – Taux de répartition logements/activités**

1. Dans les secteurs 1 et 2, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de:

- a) 50% au moins dans les secteurs 1;
- b) 80% au moins dans les secteurs 2.

Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé, notamment lorsque:

- a) l'environnement comporte peu de logements et présente des conditions d'habitation favorables;
- b) les surfaces brutes de plancher existantes destinées aux activités réduisent sensiblement les surfaces brutes de plancher supplémentaires pouvant être affectées au logement.

S'il s'agit d'un bâtiment entièrement affecté à des activités, les taux ne sont applicables que si les surfaces brutes destinées au logement représentent après l'opération au minimum 10% des surfaces brutes de l'immeuble.

2. Dans le secteur 3, l'affectation est fixée conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève. Les terrains en zone de développement sont affectés en priorité au logement. Des activités peuvent être autorisées en des lieux qui s'y prêtent pour autant que 80% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement. A cette fin, il est tenu compte du périmètre retenu par une étude d'aménagement de l'ensemble du quartier.

**Art. 8. – Règles applicables en cas de surélévation ou d'aménagement de combles**

1. Lorsque les travaux de surélévation ou d'aménagement de combles concernent un bâtiment d'habitation, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.

2. L'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux articles 6 et 7, sous réserve d'incompatibilité de ces logements avec la conception du bâtiment.

**Art. 9. – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers**

1. Les surfaces au rez-de-chaussée, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public, doivent être affectées ou rester affectées, pour la nette majorité de chaque surface, à des activités accessibles au public en matière de commerce, d'artisanat ou d'équipements sociaux ou culturels à l'exclusion des locaux fermés au public.

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction nouvelle ne se situe pas en continuité avec des bâtiments dont les rez-de-chaussée sont affectés à des locaux d'activités ouverts au public.

Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou occupés essentiellement par des travailleurs de l'entreprise ou accessibles à une clientèle reçue dans des conditions de confidentialité, notamment cabinets médicaux, bureau d'avocats, notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc.

**Art. 10. – Règles applicables aux bâtiments artisanaux ou industriels**

1. En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface initiale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'habitat. S'il est démontré que les conditions d'utilisation sont inadaptées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être satisfaits.

Pour le solde des surfaces de plancher, l'article 7 du présent règlement est applicable.

2. En cas de démolition-reconstruction ou de changement d'affectation d'un immeuble n'ayant pas une destination administrative, industrielle, commerciale ou culturelle, le nouveau bâtiment doit être affecté au logement, selon les taux fixés par l'article 7.

**Art. 11. – Règles applicables aux hôtels**

Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier conservent en règle générale leur affectation en cas de transformation ou de démolition-reconstruction. S'il est démontré que l'exploitation hôtelière ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'un prix d'acquisition excessif de l'immeuble, ce dernier peut, toutefois, être affecté à une autre forme d'habitation et, pour partie, à des activités pour autant que celles-ci n'occupent pas plus de 30% des surfaces brutes de plancher de l'immeuble.

**Chapitre II: Espace vert ou de détente**

**Art. 12. – Application**

1. Le taux d'espace vert ou de détente, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 13, est appliqué:

- a) aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1000 m<sup>2</sup> ou
- b) aux parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 1000 m<sup>2</sup>.

2. Des précautions doivent être prises pour protéger la sphère privée des logements. Les surfaces privées ou publiques à usage collectif peuvent être aménagées sur la toiture des constructions basses.

**Art. 13. –Taux d'espace vert ou de détente minimal**

1. Le taux d'espace vert ou de détente minimal est fixé comme suit:

- a) sous-secteur 2.2: 25%;
- b) sous-secteurs 3.1, 3.2 et 4.1: 35%;
- c) sous-secteur 4.2: 40%.

2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000 m<sup>2</sup>, la moitié au moins de la surface aménagée en espace vert ou de détente est constituée d'un sol en pleine terre.

3. Dans le secteur 5, le taux d'espace vert ou de détente minimal est fixé conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève.

**TITRE III**

**Dispositions finales**

**Art. 14. –Déroations**

1. Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif ou du Conseil municipal dans le cadre de plans d'affectation, déroger aux dispositions du présent règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérieusement.

2. L'octroi d'une dérogation au sens de l'alinéa 1 est mentionné lors de la publication de l'autorisation de construire dans la *Feuille d'avis officielle*.

**Art. 15**

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans la *Feuille d'avis officielle* de l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat.

**Annexe N° 1:**

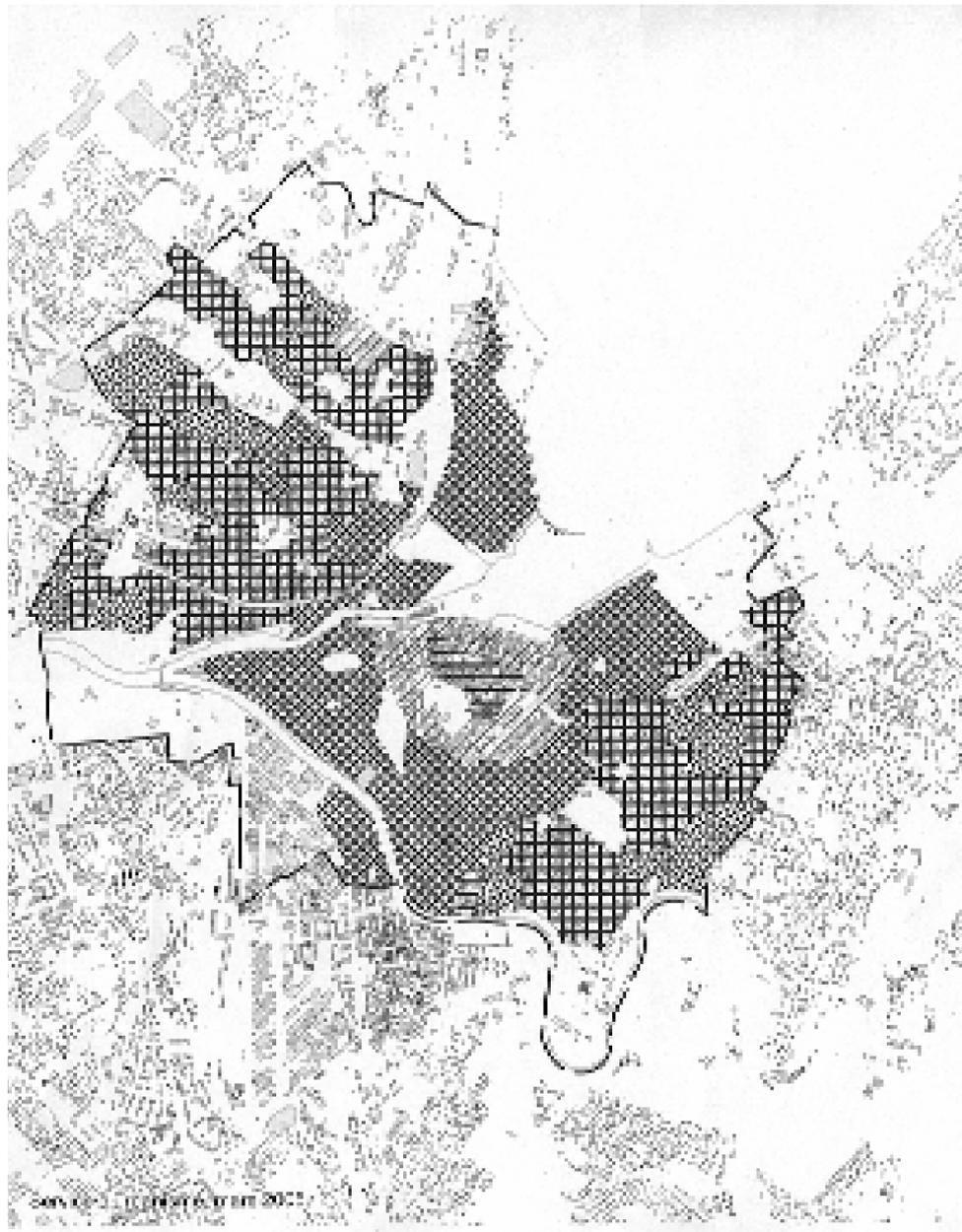
- Carte annexée au règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol

*Annexe N° 2:*

- Version provisoire de la proposition de règlement général selon la nouvelle teneur LEXT (modification de l'article 15, lettre c), février 2003) et projet groupe de travail (M<sup>me</sup> Wiedmer-Dozio, M. de Dardel et M. Schmitt)

*Annexe N° 3:*

- Version définitive de la proposition de règlement général selon la nouvelle teneur LEXT (modification de l'article 15, lettre c), février 2003) et projet groupe de travail (M<sup>me</sup> Wiedmer-Dozio, M. de Dardel et M. Schmitt)





VILLE DE GENEVE

## PLAN D'UTILISATION DU SOL

### CARTE ANNEXEE AU REGLEMENT GENERAL

Approuvé par le Conseil Municipal le  
Approuvé par le Conseil d'Etat le

Secteurs d'application du pourcentage  
minimum de logements selon article 7

1 : min. 80 %

2 : min. 80 %

3 : selon PLQ

Sous-secteurs d'application du taux d'espace vert  
selon article 13

 1.1 : -

 2.1 : -

 2.2 : 35 %

 2.3 : 40 %

 3 : selon PLQ

 Hors du champ d'application

zone de verdure, de bois et forêts, de site (de zone)  
industrielle et secteur des organisations internationales

77

Note :

Document ad hoc pour le mémorial du Conseil Municipal  
Cette carte est destinée à être produite en grand format  
et en couleur pour l'impression du règlement municipal

<p align="center"><b>Règlement transitoire</b> Approuvé par le Conseil d'Etat le 26 août 1988</p>	<p align="center"><b>Projet de règlement général /</b> PR-87 amendé et approuvé par la Commission de l'aménagement et de l'urbanisme le 27 avril 1989</p>
<p align="center"><b>TITRE I</b> <b>Dispositions générales</b></p> <p><b>Art. 1. But, champ d'application</b></p> <p>1. Afin de maintenir et de rétablir l'équilibre tout en favorisant une implantation équilibrée des activités, la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, a pour but de maintenir et rétablir l'équilibre tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantissent le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des activités.</p> <p>2. Cette répartition varie en fonction des différents secteurs de la ville de Genève. Elle tient compte de la situation existante et des lignes directrices en matière d'habitat, de transport, de voies de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, résultant du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.</p>	<p align="center"><b>TITRE I</b> <b>Dispositions générales</b></p> <p><b>Art. 1. - But</b></p> <p>1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'utilisation du sol établis par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, ont pour but de maintenir et rétablir l'équilibre tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantissent le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition déséquilibrée des activités.</p> <p>2. A cette fin, le présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) répartit en logements et en activités (administration, commerces, artisanat) les surfaces totales de plancher existantes, situées par des transformations de bâtiments (surélévation, aménagement de combles) ou par des constructions nouvelles;</li> <li>b) définit les indices d'utilisation de sol maximum applicables aux secteurs et sous-secteurs;</li> <li>c) définit l'utilisation des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;</li> <li>d) fixe des taux d'équipement variés ou de densité minimum applicables aux secteurs et sous-secteurs;</li> <li>e) maintient les périmètres d'habitat public, affectés notamment aux équipements scolaires.</li> </ul> <p>3. Cette réglementation varie en fonction des différents secteurs et sous-secteurs de la Ville de Genève. Elle tient compte de la situation existante et des objectifs en matière d'habitat, de transport, de voies de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, résultant du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.</p>

<p>Projet de règlement général selon nouvelle loi sur LEP (modification art. 14a (ancien 14b) et projet groupe de travail (Mme Verónica-Duclo, M. de Darbo et M. Spühlin)</p>	<p>Observations Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie.</p>
<p style="text-align: center;"><b>TITRE I</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Dispositions générales</b></p> <p><b>Art. 1. – But</b></p> <p>1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, les plans d'urbanisme de loi élaborés par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, ont pour but de maintenir et améliorer l'équilibre tout en favorisant une implantation harmonieuse des activités qui garantisse le mieux possible l'espace habitable et limite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition inadéquate des affectations.</p> <p>2. A cette fin, le présent règlement :</p> <p>a) réparti en logements et en activités (administration, commerces, artisanat) les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des transformations de bâtiments existants, aménagement de volumes ou par des constructions nouvelles;</p> <p>b) définit l'implantation des volumes existants dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;</p> <p>c) fixe des lieux d'espaces verts ou de détente minimum applicables aux maisons et sous-maisons;</p> <p>d) mentionne les permis d'intérêt public, affectés notamment aux équipements scolaires.</p> <p>3. Cette réglementation varie en fonction des différents secteurs et sous-secteurs de la Ville de Genève. Elle tient compte de la situation actuelle et des objectifs en matière d'habitat, de transports, de soins de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, résultant du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.</p>	<p>Voir l'article 14</p>

3. Les présentes dispositions s'appliquent de manière transitoire aux quatre premières zones de constructions, au sens de l'article 19 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1967, et dans leurs zones de développement, jusqu'à l'entrée en force de plans d'utilisation du sol et de règlements d'application au sens des articles 16 A et 26 de la loi sur l'occupation des sols en construction et l'aménagement des quartiers ou localités, du 8 mars 1999.

4. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou de fondations de droit public.

6. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et reconstructions de maisons d'habitation, du 20 juin 1999, est réservée.

#### Art. 3 – Démolitions

4. Par surélévation, il faut entendre la transformation de tout immeuble ayant pour conséquence un gain maximal de deux niveaux.

#### Art. 2 – Champ d'application

1. Les présentes dispositions s'appliquent sur quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1967 et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 20 juin 1967. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

2. Le présent règlement peut être corrigé par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol locaux établis par le Conseil administratif et approuvés par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Lorsqu'une utilisation judiciaire du sol ou des droits urbanistiques font part, ces règlements peuvent déroger aux dispositions de titre II du présent règlement.

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public. De même, la construction de bâtiments destinés aux organisations intergouvernementales, au bénéfice d'un accord de siège, sur des terrains propriété de la Confédération, de l'Etat de Genève ou de la Ville de Genève, n'est pas soumise aux plans d'utilisation du sol.

4. L'application de la Loi sur les démolitions, transformations et reconstructions de maisons d'habitation du 20 janvier 1999 est réservée. Il en va de même des plans d'affectation spécifiques définis par l'article 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire dans la mesure où le présent municipal a été favorable.

#### Art. 3 – Démolitions

1. Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré.

2. Par construction nouvelle, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition.

3. Par surélever toute de plancher supplémentaire, il faut entendre une augmentation de la surface utile de plancher soit à la suite d'une extension d'un bâtiment existant, soit à la suite d'une construction nouvelle.

4. Par surélévation, il faut entendre la transformation de tout bâtiment ayant pour conséquence un gain maximal de deux niveaux.

#### Art. 2 - Champ d'application

1. Les présentes dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 15 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement des terrains du 4 juin 1967 et ainsi leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 20 juin 1967. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

2. Le présent règlement peut être complété par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol locaux établis par le Conseil administratif et approuvés par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Lorsqu'une utilisation particulière du sol ou des motifs artistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions du titre II du présent règlement.

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public. De même, la construction de bâtiments destinés aux organismes intergouvernementaux, au bénéfice d'un accord de siège, sur des terrains propriété de la Confédération, de l'Etat de Genève ou de la Ville de Genève, n'est pas soumise aux plans d'utilisation du sol.

4. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et réajustement de certains établissements du 20 janvier 1968 est réservée. Il en va de même des plans d'utilisation spéciaux définis par l'article 15 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement des terrains dans la mesure où le principe municipal a été favorable.

#### Art. 3 - Dénivelées

1. Par constructions existantes, il faut entendre tout bâtiment existant.

2. Par constructions nouvelles, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition.

3. Par surfaces brutes de plancher supplémentaires, il faut entendre une augmentation de la surface utile de plancher soit à la suite d'une extension d'un bâtiment existant, soit à la suite d'une construction nouvelle.

4. Par surélévation, il faut entendre la transformation de tout bâtiment existant pour consacrer un gain maximum de deux niveaux.

3. Par immeuble d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont affectés à l'habitation.

On entend également par immeuble d'habitation, le bâtiment dont les locaux ont subi un aménagement d'affectation sans autorisation au sens de la loi concernant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962, ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 juin 1963.

5. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes prévues :

- a) les surfaces brutes existantes ;
- b) les surfaces brutes supplémentaires attribuées au logement en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 juin 1963.

**Art. 2 - Statuts**

1. Le territoire de la ville de Genève est divisé en cinq secteurs, conformément au plan annexé au présent règlement.

4. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur distribution, sont destinés à l'habitation.

On entend également par bâtiment d'habitation les bâtiments d'habitation dont les locaux ont subi un aménagement d'affectation sans autorisation au sens de la loi concernant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logements, du 17 octobre 1962 ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 25 juin 1963 et 22 janvier 1964.

6. Par indice d'utilisation du sol, il faut entendre le rapport arithmétique existant entre une surface brute de plancher et la surface de la ou des parcelles.

7. Par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, conçue pour le stationnement, les jeux ou le promenade, libre de construction et inaccessibles aux véhicules autres que d'intervention et de services.

8. Est déduite pour calculer les indices d'utilisation du sol et les taux d'espaces verts ou de détente la surface de la ou des parcelles faisant l'objet d'une même procédure en autorisation de construire.

**Art. 4 - Surfaces de plancher**

1. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes prévues les surfaces existantes.

2. Par surface brute de plancher, il faut entendre le sommaire de toutes les surfaces d'étages au dessus et au dessous du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'intervient toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail et les surfaces affectées à des services publics ou à des activités d'intérêt public à l'exception de l'article 2, alinéa 3.

**Art. 5 - Statuts**

1. Afin de répartir les logements et les activités, le territoire de la ville de Genève est divisé en cinq secteurs conformément au plan annexé au présent règlement.

<p>5. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment susceptible des loyers qui, par leur aménagement et leur distribution, sont destinés à l'habitation.</p> <p>Ce terme s'applique également par bâtiment d'habitation les bâtiments d'habitation dont les locaux ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi autorisant les démolitions et transformations des maisons d'habitation en vertu de la plénitude des logements, de 17 octobre 1962 ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 20 juin 1963 et 20 janvier 1965.</p> <p>7. Par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, conçue pour le détentement, les jeux ou la promenade, libre de construction et inaccessible aux véhicules autres que d'intervention et des services publics.</p> <p>8. Est déterminé pour calculer les taux d'espaces verts ou de détente la surface des toits ou des parcelles faisant l'objet d'une même procédure en autorisation de construire.</p> <p><b>Art. 4. – Méthode de calcul</b></p> <p>1. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes prévues les surfaces existantes.</p> <p>2. Par surface brute de plancher, il faut entendre la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et au dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.</p> <p>N'étant toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisées pour l'habitation ou le travail et les surfaces affectées à des services publics ou à des activités d'intérêt public à l'enseigne de l'article 2. alinéa 3.</p> <p><b>Art. 5. – Secteurs</b></p> <p>1. Afin de répartir les logements et les activités, le territoire de la Ville de Genève est divisé en cinq secteurs conformément au plan annexé au présent règlement.</p>	<p>= service public = afin d'éviter toute ambiguïté (projet « groupe de travail »)</p> <p>Trois secteurs considérés suffisants, compte tenu des aménagements CAM à la PR-47 (proposition du Service d'urbanisme)</p>
--	--

<p>2. Lorsque des travaux sont entrepris simultanément dans plusieurs bâtiments d'un lot ou d'un groupe d'lots voisins, les pourcentages fixés par le présent règlement sont appliqués à l'ensemble des immeubles concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord.</p>	<p>2. Des sous-sections sont prévues afin de définir les indices d'utilisation du sol, de fixer les taux d'espaces verts ou de terrains conformément au présent règlement et au plan d'arrêté.</p> <p>3. Les sections et sous-sections feront l'objet d'un réexamen en cas de modification sensible des circonstances ou d'un arrêtement du plan en fonction de situations particulières.</p>
<p style="text-align: center;"><b>TITRE II</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Dérogations applicables aux sections</b></p> <p><b>Art. 6. – Immeubles d'habitation</b></p> <p>1. Dans les sections 1, 2, 3 et 4, les surfaces limitées de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de démolition-reconstruction doivent être affectées au logement à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 20% au moins dans le secteur 1;</li> <li>b) 60% au moins dans le secteur 2;</li> <li>c) 70% au moins dans les secteurs 3 et 4.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>TITRE II</b></p> <p><b>Chapitre 1: Répartition logements - sections</b></p> <p><b>Art. 6. – Applications</b></p> <p>1. Les taux de répartition logements - sections sont appliqués aux surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par bâtiment.</p> <p>2. Lorsque des travaux font l'objet d'une même procédure de subvention de construction primaire ou d'habitat, les taux sont appliqués à l'ensemble des bâtiments concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord.</p> <p>3. L'application des taux d'habitation non inscrits à la loi sur les sections, transformations et rénovations de maisons d'habitation, de 29 janvier 1960, est maintenue, même en l'absence de MAHMS, sous réserve d'une dérogation accordée par les motifs d'intérêt public, de nécessité ou de nécessité.</p> <p><b>Art. 7. – Taux de répartition logements - sections</b></p> <p>1. Dans les sections 1, 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) 50% au moins dans les sections 1 et 2;</li> <li>b) 60% au moins dans les sections 3 et 4.</li> </ul>

2. Des sous-secteurs sont prévus afin de fixer les lieux d'implantation ainsi que de délimiter conformément au présent règlement et au plan ci-joint.

Proposition « groupe de travail »

3. Les secteurs et sous-secteurs étant l'objet d'un classement en cas de modification nouvelle des autorisations ainsi que lors de procédure de modification de zones de construction.

**TITRE II**

**Chapitre 1: Répartition logements - activités**

**Art. 6. - Application**

1. Les taux de répartition logements - activités sont appliqués SUR SURFACE BRUÉE de plancher supplémentaires obtenus par bâtiment.

Proposition « groupe de travail »

2. Lorsque des locaux font l'objet d'une même destination ou autorisation de construire préalable ou définitive, les taux sont appliqués à l'ensemble des logements concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord. Il en va de même lors de l'établissement d'un plan local de quartier ou de plusieurs procédures de autorisation de construire fondées sur le même plan local de quartier.

3. L'affectation des locaux d'habitation non couverts à la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1960, est maintenue, même en l'absence de travaux, sous réserve d'une dérogation possible pour des motifs d'intérêt public, de salubrité ou de sécurité.

**Art. 7. - Taux de répartition logements - activités**

1. Dans les secteurs 1, 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de:

- a) 0,016 au mètre dans les secteurs 1 et 2;
- b) 0,026 au moins dans les secteurs 3 et 4.

**Art. 3 - Autres dispositions**

1. Les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de démolition/reconstruction d'autres immeubles doivent être affectées au logement, à raison de :

- a) 30% au moins dans le secteur 1 ;
- b) 50% au moins dans le secteur 2 ;
- c) 70% au moins dans les secteurs 3 et 4.

Cette disposition n'est applicable que pour autant que les surfaces brutes destinées au logement représentent après l'opération au minimum 90% des surfaces brutes de l'immeuble.

**Art. 4 et 5**

3. Dans le secteur 3, l'affectation est faite conformément aux plans locaux de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.

70% au moins des surfaces brutes, nouvelles ou supplémentaires, doivent être affectées au logement.

**Art. 4 - Régimes d'affectation**

3. Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 et 5, les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de surélévation ou l'aménagement de combles doivent être affectées au logement.

**Art. 5 - Autres dispositions**

2. Dans les secteurs 1, 2, 3 et 4, l'affectation des surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de surélévation ou par l'aménagement de combles est libre.

**Art. 6 - Règles en rez-de-chaussée**

Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé, notamment lorsque :

a) la localisation du bâtiment est favorable à l'habitat ou

b) les constructions nouvelles sont projetées sur des parcelles ou groupes de parcelles dont le surface de terrain excède 2000 m<sup>2</sup> ou

c) les surfaces brutes de plancher existantes destinées aux activités récupèrent au moins les surfaces brutes de plancher supplémentaires pouvant être affectées au logement.

2. Dans le secteur 3, l'affectation est faite conformément aux plans locaux de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève. Les terrains en zone de développement sont affectés en priorité au logement. Des exceptions peuvent être autorisées en des lieux qui ne y prêtent pour autant que 50% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement. A cette fin, il est tenu compte de possibilités retenus par une étude d'aménagement de l'immeuble du quartier.

**Art. 6 - Régimes applicables en cas de surélévation ou d'aménagement de combles**

1. Lorsque les travaux de surélévation ou d'aménagement de combles concernent un bâtiment affecté, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.

2. L'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux articles 4 et 7, sous réserve d'incompatibilité de ces logements avec la conception du bâtiment.

**Art. 7 - Régimes applicables aux activités contribuant à l'amélioration des quartiers**

1. Un arrangement d'affectation de la surface totale

<p>Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé pour des motifs importants, notamment lorsque :</p> <p>a) l'aménagement proposé peu de logements et présente des conditions d'habitation favorables ;</p> <p>b) les surfaces brutes de plancher additionnelles destinées aux activités résidentielles, les surfaces brutes de plancher supplémentaires peuvent être affectées au logement.</p> <p>2. Dans le secteur 5, l'affectation est faite conformément aux plans localisés de quartier, établis sur le plan des plans directeurs de quartier élaborés par le VPO de Genève. Les terrains au titre de développement sont affectés au profit du logement. Des activités peuvent être autorisées en des lieux qui n'y relèvent pour autant que 50% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires soient affectées au logement. A noter qu'il est tenu compte du patrimoine retenu par une étude d'aménagement de l'ensemble du quartier.</p> <p><b>Art. 2. - Règles applicables en cas de construction ou d'aménagement de bâtiments</b></p> <p>1. Lorsque les besoins de construction ou d'aménagement de bâtiments concernent un bâtiment d'habitation, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.</p> <p>2. L'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux articles 5 et 7, sous réserve d'incompatibilité de ces logements avec le caractère de bâtiment.</p> <p><b>Art. 3. - Règles applicables aux activités résidentielles à l'intérieur des quartiers</b></p>	<p>Proposition « groupe de travail »</p> <p>La priorité au logement devrait être prévue aussi pour le secteur 6, pas seulement s'il y a une zone de développement. Une modification doit être envisagée.</p> <p>Proposition « groupe de travail »</p>
--	---

2. Dans le secteur 1, les surfaces au ras-de-chaussée des constructions nouvelles devant sur des lieux de passage ouvert au public ne peuvent être affectées à des bureaux, locaux ou public. Elles doivent être affectées à des commerces, à de l'artisanat ou à des équipements culturels ou culturels.

3. Dans les secteurs 1 à 5, en cas de changement d'affectation des locaux, les surfaces au ras-de-chaussée devant sur des lieux de passage ouvert au public ne peuvent être affectées à des bureaux, locaux ou public.

#### Art. 7. - Hôtels

1. Les bâtiments affectés à des résidences ou à des hôtels situés sur des terrains dépendants de la commune ne peuvent être transformés en bureaux, locaux ou public dans le secteur dans lequel ils se situent.

2. Les hôtels destinés principalement à recevoir des gens de passage ne sont pas soumis à cette réglementation.

de plancher existante dévolue aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements culturels ou culturels n'est en principe pas autorisée, à moins que l'implémentation d'une telle activité ne soit jugée nécessaire.

3. Dans les secteurs 1, 2 et dans les secteurs 3 et 4 à proximité des commerces existants, les surfaces au ras-de-chaussée des constructions nouvelles devant sur des lieux de passage ouvert au public doivent être affectées aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements culturels ou culturels.

4. Dans les secteurs 1 à 5, en cas de changement d'affectation des locaux, les surfaces au ras-de-chaussée devant sur des lieux de passage ouvert au public ne peuvent être affectées qu'aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements culturels ou culturels à moins que l'implémentation d'une telle activité ne soit jugée nécessaire. Il en est de même pour les locaux devant directement sur ces lieux de passage lorsque ceux-ci sont en partie.

#### Art. 10. - Règles applicables aux bâtiments destinés aux industries

En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface totale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'usage. Il est stipulé que les conditions d'utilisation sont inscrites à des fins actives, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être respectés.

#### Art. 11. - Règles applicables aux hôtels

Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier conservent en règle générale leur affectation en cas de transformation ou de démolition-reconstruction. Il est précisé que l'implémentation hôtelière ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'un acte d'acquisition successif de l'immobilier, ce dernier peut, toutefois, être affecté à une autre forme d'hébergement et, pour partie, à des activités pour autant que celles-ci n'occupent pas plus de 30% des surfaces brutes de plancher de l'immobilier.

#### Chapitre II: Règles d'utilisation du sol

1. Dans les sections 1, 2 et dans les sections 3 et 4 à proximité des commerces existants, les surfaces de re-de-stination des constructions nouvelles devant sur des lieux de passage ouverts au public doivent être affectées aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements scolaires ou culturels.

2. Dans les sections 1 à 3, en cas de remplacement d'affectation des locaux, les surfaces de re-de-stination devant sur des lieux de passage compris au public ne peuvent être affectées qu'aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels à moins que l'emplacement n'ait été incorporé à de telles activités. Il en est de même pour les locaux devant directement sur des lieux de passage lorsque ceux-ci sont au public.

**Art. 10. - Règles applicables aux bâtiments industriels ou professionnels**

En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou professionnelles, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface totale doit être destinée à des activités industrielles ou professionnelles compatibles avec l'habitat. Il est déconseillé que les nouvelles d'affectation sont implantées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être atteints. Pour le solde des surfaces de plancher, l'article 7 de présent règlement est applicable.

**Art. 11. - Règles applicables aux hôtels**

Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier sont soumis au régime général leur affectation en cas de démolition-reconstruction ou de transformation. Si est démontré que l'exploitation hôtelière ne peut pas être poursuivie, pour diverses motifs qu'un prix d'acquisition excessif de l'immeuble, ce dernier peut, toutefois, être affecté à une autre forme d'habitation et, pour partie, à des activités pour autant que celles-ci n'occupent pas plus de 20% des surfaces totales de plancher de l'immeuble.

L'article 8, dans son ensemble, doit être reformulé, afin que les activités qui peuvent être effectués être autorisés dans les bureaux aux étages (bureaux, services, cabinets médicaux, assurances etc.) ne s'accompagnent pas des locaux ou re-de-stination dans des lieux de passage.

Il faudrait aussi : intégrer une règle pour empêcher que des grands magasins sur plusieurs étages puissent être implantés en bureaux locaux au public (commerces) et cela aussi aux étages.

**Proposition « groupe de travail »**

Il ne peut qu'un bâtiment soit démolit ou transformé et qui n'est pas une affectation administrative, industrielle, commerciale ou culturelle. Dans ce cas, le nouveau bâtiment devrait être affecté au logement.

#### Art 13. – Application

1. L'indice d'utilisation de sol, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 12, est appliqué :

a) aux constructions nouvelles projetées sur les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000 m<sup>2</sup> ou

b) aux constructions nouvelles projetées intervenant dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 2000 m<sup>2</sup>.

2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface est inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, les indices fixés à l'article 12 s'appliquent dans la mesure du possible.

#### Art. 13. – Indices maximum

1. Les sous-secteurs, au sens de l'article 8, alinéa 2, comportent les indices maximum d'utilisation du sol suivants :

a) sous-secteur 3.2 et 3.1 : 2,5;

b) sous-secteur 3.2 et 4.1 : 2;

c) sous-secteur 4.2 : 1,5 et 1,6.

2. Lorsque la surface du terrain devant être à des constructions nouvelles au sens de l'article 8 alinéa 1er est supérieure à 7000 m<sup>2</sup>, l'indice applicable est élevé jusqu'à 0,5 à moins être pour chaque sous-secteur à l'alinéa 1er.

3. Dans le secteur 3, les indices d'utilisation de sol sont fixés conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans structurels de quartier élaborés par la Ville de Québec.

#### Chapitre III: Espace vert ou de détente

#### Art. 14 – Application

1. Le taux d'espace vert ou de détente, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 12, est appliqué :

a) aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1000 m<sup>2</sup> ou

2004

Suite à la modification de la LEXT

2014

Suite à la modification de la LEXT

**Chapitre II: Espace vert et de détente**

**Art. 14 - Application**

1. Le taux d'espace vert et de détente, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 15, est appliqué:

a) aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 1000 m<sup>2</sup> ou

Dans la mesure où le Grand Conseil a adopté l'article 14 al. lettre b, le Service d'urbanisme estime que le taux d'espace vert pourrait être maintenu. Toutefois, cela implique nécessairement une discussion avec l'Etat.

bien parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localité de quartier dont la surface des parcelles excède 100 m<sup>2</sup>.

2. Des présentations doivent être prises pour protéger les espaces privés des locataires. Les surfaces prises au public ou à usage collectif peuvent être aménagées sur le plan des constructions locales.

#### Art. 16 - **Taux d'espace vert ou de détente minimum**

1. Le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé comme suit :

a) sous-secteur 2.3	20%
b) sous-secteurs 2.1, 2.2 et 4.1	30%
c) sous-secteur 4.2	40%

2. Dans le secteur 5, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé conformément aux plans locaux de quartier établis sur la base des plans d'occupation de quartier établis par la Ville de Genève.

### TITRE II

#### Dispositions finales

##### Art. 8 - **Compléments**

1. Le Département des travaux publics peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif, déroger aux dispositions des articles 4 à 6, lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige.

2. L'octroi d'une dérogation au sens de l'article 1 est mentionné lors de la publication de l'autorisation de construire dans le « Feuille d'avis officielle ».

##### Art. 12 - **Entrée en vigueur**

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans le « Feuille d'avis officielle » de l'avis du Conseil d'Etat relatif à son approbation.

### TITRE III

#### Dispositions finales

##### Art. 16 - **Dérogations**

1. Le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif, déroger aux dispositions de principe énoncées lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige impérativement.

2. L'octroi d'une dérogation au sens de l'article 16 est mentionné lors de la publication de l'autorisation de construire dans le Feuille d'avis officielle.

##### Art. 17

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans le Feuille d'avis officielle de l'avis d'approbation du Conseil d'Etat.

b) sous parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 100 m<sup>2</sup>.

2. Des permisaires doivent être prisés pour protéger la arrière prisés des logements. Les surfaces prisées au publique à usage collectif peuvent être aménagées sur la base des constructions basées.

#### Art. 16 - Titre d'espaces vert ou de éléments arborés

1. Le taux d'espaces vert ou de éléments minimum est fixé comme suit :

a) sous-secteur 3.2	35%
b) sous-secteurs 3.1, 3.2 et 4.1	30%
c) sous-secteur 4.2	40%

1a. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000m<sup>2</sup>, le reculé au moins de la surface aménagée en espaces vert ou de éléments est constituée d'un sol en pleine terre.

2. Dans le secteur 5, le taux d'espaces vert ou de éléments minimum est fixé conformément aux plans locaux de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Québec.

### TITRE III

#### Dispositions finales

#### Art. 16 - Dérogations

1. Le Département de l'aménagement, de l'équipement et de logement peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif ou du Conseil municipal dans le cadre de plans d'immédiate, déroger aux dispositions de présent règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments s'exige exceptionnellement.

2. L'octroi d'une dérogation au sens de l'article 16 est réservé lors de la présentation de l'autorisation de construire dans le Feuille d'avis officielle.

#### Art. 17

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans le Feuille d'avis officielle de l'ordre d'adoption du Conseil.

Proposition « groupe de travail »

Proposition « groupe de travail »

<p>2. Il s'agit peut-être d'éléments néo-classiques.</p>	<p>2. Les interventions de construire des églises néo-classiques avant l'entrée en vigueur du présent règlement devraient soumettre au règlement transitoire du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relatif aux plans d'alignement au sud de la Ville de Québec.</p> <p>3. Le règlement transitoire du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relatif aux plans d'alignement au sud de la Ville de Québec est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.</p>
--	---

**Acte**

<p>Cette version initiale 1999</p>	<p>Cette version projet avec mise à jour en 1999</p>
------------------------------------	--

2. Les autorisations de construire délivrées avant l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent soumises au règlement transitoire du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relatif aux plans d'alignement de voirie de la Ville de Québec.

3. Le règlement transitoire du 1<sup>er</sup> septembre 1999 relatif aux plans d'alignement de voirie de la Ville de Québec est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

**ANNEXE**

Carte à réaliser selon nouveau règlement et  
Avec nouvelle mise à jour

**PLANS D'UTILISATION DU SOL**

---

<p align="center"><i>Règlement transitoire Approuvé par le Conseil d'Etat le 24 août 1988</i></p>	<p align="center"><i>Projet de règlement général : PS-87 amendé et adopté par le Conseiller de l'Environnement et de l'aménagement le 27 avril 1989</i></p>
<p align="center"><b>TITRE I</b> <b>Dispositions générales</b></p> <p><b>Art. 1. But, champ d'application</b></p> <p>1. Afin de maintenir et de créer l'équilibre tout en favorisant une implantation équilibrée des activités, la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, répartit en logements et en activités les nouvelles surfaces brutes de plancher créées par des constructions nouvelles ou par des transformations de bâtiments (surélévations, aménagement de combles).</p> <p>2. Cette répartition varie en fonction des différents secteurs de la Ville de Genève. Elle tient compte de la situation existante et des lignes directrices en matière d'habitat, de transport, de voies de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, édictées du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.</p>	<p align="center"><b>TITRE I</b> <b>Dispositions générales</b></p> <p><b>Art. 1. - But</b></p> <p>1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, le plan d'utilisation de sol édicté par la Ville de Genève, en collaboration avec l'Etat, sert pour but de maintenir et créer l'équilibre tout en favorisant une implantation équilibrée des activités qui permettent le mieux possible l'espace habitable et évite les charges sur l'environnement qui pourraient résulter d'une répartition inéquilibrée des activités.</p> <p>2. A cet égard, le présent règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) répartit en logements et en activités (administratives, commerciales, artisanales) les surfaces brutes de plancher supplémentaires créées par des transformations de bâtiments (surélévations, aménagement de combles) ou par des surélévations nouvelles;</li> <li>b) établit les indices d'utilisation de sol maximaux applicables aux secteurs et sous-secteurs;</li> <li>c) établit l'application des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;</li> <li>d) fixe des taux d'espaces verts ou de débris minimes applicables aux secteurs et sous-secteurs;</li> <li>e) définit les périmètres d'habitat public, affectés notamment aux équipements sociaux.</li> </ul> <p>3. Cette réglementation varie en fonction des différents secteurs et sous-secteurs de la Ville de Genève. Elle tient compte de la situation existante et des objectifs en matière d'habitat, de transport, de voies de communication, d'équipement et de distribution d'énergie, édictés du plan directeur cantonal, du plan directeur communal et des plans directeurs de quartier établis par la Ville de Genève.</p>



3. Les présentes dispositions s'appliquent de manière transitoire aux quatre premières zones de constructions, au sens de l'article 10 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1967, et dans leurs zones de développement, jusqu'à l'entrée en force de plans d'utilisation du sol et de règlements d'application au sens des articles 16 A et ss. de la loi sur l'ordonnance des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 8 mars 1968.

4. Les présentes dispositions ne s'appliquent pas à la conception et à la construction de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou de fondations de droit public.

4. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 29 juin 1968, est réservée.

**Art. 2 – Définitions**

4. Par **surélévation**, il faut entendre la transformation de tout immeuble ayant pour conséquence un gain supérieur de deux niveaux.

**Art. 1 – Champ d'application**

1. Les présentes dispositions s'appliquent aux quatre premières zones à bâtir au sens de l'article 10 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1967 et dans leurs zones de développement au sens de la loi générale sur les zones de développement du 29 juin 1967. Elles s'appliquent aussi bien aux constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

2. Le présent règlement peut être corrigé par des règlements relatifs à des plans d'utilisation du sol locaux établis par le Conseil administratif et approuvés par le Conseil municipal de la Ville de Genève. Lorsqu'une utilisation juridique du sol ou des motifs urbanistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions de l'article 1 de présent règlement.

3. Les plans d'utilisation du sol ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, de la Ville de Genève et d'établissements ou fondations de droit public. De même, la construction de bâtiments destinés aux organisations intergouvernementales, au bénéfice d'un accord de siège sur des terrains propriétés de la Confédération, de l'Etat de Genève ou de la Ville de Genève, n'est pas soumise aux plans d'utilisation du sol.

4. L'application de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 29 janvier 1968 est réservée. Il en va de même des plans d'utilisation spatiaux établis par l'article 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement de quartiers dans le sens où le pouvoir municipal a été favorisé.

**Art. 3 – Dédoublage**

1. Par **construction existante**, il faut entendre tout bâtiment existant.

2. Par **construction nouvelle**, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition.

3. Par **surfaces brutes de plancher supplémentaires**, il faut entendre une augmentation de la surface utile de plancher soit à la suite d'une extension d'un bâtiment existant, soit à la suite d'une construction nouvelle.

4. Par **surélévation**, il faut entendre la transformation de tout bâtiment ayant pour conséquence un gain maximum de deux niveaux.

**Art. 2. - Change of Application**

**Art. 3. - Definitions**

5. Par immeuble d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur destination, sont affectés à l'habitation.

On entend également par immeuble d'habitation, le bâtiment dont les locaux ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi concernant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en vertu de la période de logement, du 17 octobre 1982, ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 28 juin 1983.

6. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes privées :

- a) les surfaces brutes existantes ;
- b) les surfaces brutes supplémentaires autorisées au logement en application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 28 juin 1983.

#### Art. 2. - **Quartiers**

1. Le territoire de la Ville de Genève est divisé en cinq secteurs, conformément au plan annexé au présent règlement.

5. Par bâtiment d'habitation, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur aménagement et leur destination, sont destinés à l'habitation.

On entend également par bâtiment d'habitation les bâtiments d'habitation dont les locaux ont subi un changement d'affectation sans autorisation au sens de la loi concernant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en vertu de la période de logement, du 17 octobre 1982 ou de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons, des 28 juin 1983 et 25 janvier 1984.

6. Par indice d'affectation au sol, il faut entendre le rapport numérique existant entre une surface brute de plancher et la surface de la ou des parcelles.

7. Par espace vert ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique à usage collectif, excepté pour le dimensionnement, les jeux ou le promenade, lors de construction et inaccessible aux véhicules autres que d'intervention .....

8. On détermine pour calculer les indices d'affectation de sol et les hauteurs d'espaces verts ou de détente la surface de la ou des parcelles faisant l'objet d'une même procédure en autorisation de construire.

#### Art. 4. - **Méthodes de calcul**

1. Pour calculer les surfaces brutes de plancher supplémentaires, on soustrait du total des surfaces brutes privées les surfaces existantes.

2. Par surface brute de plancher, il faut entendre la somme des hauteurs, les surfaces d'étages en dessous et au dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

N'étant toutefois pas en considération toute les surfaces non utilisées ou non affectées pour l'habitation ou le travail et les surfaces affectées à des services publics ou à des activités d'intérêt public à l'exemple de l'article 2, alinéa 3.

#### Art. 5. - **Secteurs**

1. Afin de répartir les logements et les activités, le territoire de la Ville de Genève est divisé en cinq secteurs conformément au plan annexé au présent règlement.

d. B76	Modification LEXT en 2003
7. ... d'intervention technique et d'urgence.	Précisions afin d'éviter toute ambiguïté (projet à propos de travail a)
8. Est déterminante pour calculer les taux d'espaces verts au défilé ...	Modification LEXT en 2003
<b>Art. 4. - Indicateur de confort</b>	
<b>Art. 5. - Station</b>  1. Afin de répartir les logements et les activités, le territoire de la Ville de Ébouleux est affecté en trois secteurs conformément au plan annexé au présent règlement.	Trois secteurs sont définies, excepté ceux des aménagements DAM à la P10-07 (proposition de Service d'Urbanisme)

**Art. 2. – Sections**

2. Lorsque des travaux sont entrepris simultanément dans plusieurs bâtiments d'un lot ou d'un groupe d'îlots voisins, les pourcentages fixés par le présent règlement sont appliqués à l'ensemble des immeubles concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord.

**TITRE 3**

**Suppléments appliqués aux sections**

**Art. 4. – Immeubles d'habitation**

1. Dans les sections 1, 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de démolition/reconstruction doivent être affectées au logement à raison de :

- a) 30% au moins dans le secteur 1;
- b) 60% au moins dans le secteur 2;
- c) 70% au moins dans les secteurs 3 et 4.

2. Des sous-sections sont prévues afin de définir les locaux d'habitation du cas, de leur les taux d'espaces verts ou de décrire conformément au présent règlement et au plan d'urbanisme.

3. Les sections et sous-sections feront l'objet d'un classement en cas de modification sensible des circonstances ou d'un allègement de plan en fonction de situations particulières.

**TITRE II**

**Chapitre 1: Répartition logements - activité**

**Art. 6. – Application**

1. Les taux de répartition logements - activité sont appliqués aux surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par bâtiment.

2. Lorsque des travaux font l'objet d'une même procédure en matière de contraintes prédictives ou existantes, les taux sont appliqués à l'ensemble des bâtiments concernés et non pas à chacun d'eux pris individuellement, pour autant que les propriétaires aient donné leur accord.

3. L'affectation des locaux d'habitation non soumis à la loi sur les démolitions, transferts et reconstructions de locaux d'habitation, du 30 janvier 1960, est maintenue, même en l'absence de locaux, sous réserve d'une dérogation accordée par des motifs d'intérêt public, de sécurité ou de sécurité.

**Art. 7. – Taux de répartition logements - activité**

1. Dans les sections 1, 2, 3 et 4, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de :

- a) 50% au moins dans les secteurs 1 et 2;
- b) 80% au moins dans les secteurs 3 et 4.

<p>2. Des sous-secteurs sont créés afin de fixer les taux d'espaces verts ou de densité conformément au présent règlement et au plan ci-annexé.</p>	<p>Modification LIOT en 2003</p>
<p>3. Les secteurs et sous-secteurs font l'objet d'ajustements en cas de modification sensible des circonstances ainsi que lors de procédure de modification de zones de construction.</p>	<p>Proposition « groupe de travail ». Techniquement, c'est plus clair.</p>
<p><b>TITRE II</b></p>	
<p><b>Chapitre 1: Répartition logement - activité</b></p>	
<p><b>Art. 6 - Application</b></p>	
<p>2. ... les prescriptions sont énoncées par secteur. Il en va de même lors de l'établissement d'un plan local de quartier ou de plusieurs prescriptions en autorisation de construire fondées sur le même plan local de quartier.</p>	<p>Proposition « groupe de travail »</p>
<p><b>Art. 7 - Taux de répartition logement - activité</b></p>	
<p>1. Dans les secteurs 1 et 2, les surfaces brutes de plancher supplémentaires visent les activités, au logement à raison de:</p>	<p>Un secteur pour un logement et son sous-secteur pour un même type.</p>
<p>a) 150% au moins dans le secteur 1; b) 200% au moins dans le secteur 2.</p>	<p>Les deux liés ensemble lors de l'adoption du règlement transitoire est déjà repris le secteur 4 mais puisque les règles appliquées y sont les mêmes que dans le 3. Les armoiries de la PP-47 ne sont plus que deux blocs distincts, deux secteurs suffisent, pourquoi rajouter le secteur « zone de développement » (cf. art. 7 al. 3).</p>

**Art. 3 – Autres immeubles**

1. Les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de démolition-construction d'autres immeubles doivent être affectées au logement, à raison de :

- a) 30% au moins dans le secteur 1 ;
- b) 50% au moins dans le secteur 2 ;
- c) 70% au moins dans les secteurs 3 et 4.

Cette disposition n'est applicable que pour autant que les surfaces brutes destinées au logement représentent après l'opération au minimum 40% des surfaces brutes de l'emprise.

**Art. 4 et 5**

3. Dans le secteur A, l'affectation est faite conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève.

70% au moins des surfaces brutes, nouvelles ou supplémentaires, doivent être affectées au logement.

**Art. 4 – Immeubles d'habitation**

3. Dans les secteurs 1, 2, 3, 4 et 5, les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de réhabilitation ou l'aménagement de courilles doivent être affectées au logement.

**Art. 5 – Autres immeubles**

2. Dans les secteurs 1, 2, 3 et 4, l'affectation des surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des travaux de réhabilitation ou par l'aménagement de courilles est libre.

**Art. 6 – Surfaces en rue-à-sens unique**

Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être alloué, notamment lorsque :

a) la localisation du bâtiment est favorable à l'habitat ou

b) les constructions nouvelles sont projetées sur des parcelles ou groupes de parcelles dont la surface au terrain excède 2500 m<sup>2</sup> ou

c) les surfaces brutes de plancher existantes destinées aux activités résidentielles représentent les surfaces brutes de plancher supplémentaires pouvant être affectées au logement.

2. Dans le secteur B, l'affectation est faite conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève. Les terrains en zone de développement écrit affectés au logement.

Ces surfaces peuvent être autorisées en des lieux qui n'y étaient pour autant que 30% au moins des surfaces brutes de plancher supplémentaires affectées au logement. A cette fin, il est tenu compte de certaines règles par une étude d'aménagement de l'emprise du quartier.

**Art. 6 – Règles applicables en cas de modification ou d'aménagement de courilles**

1. Lorsque les travaux de substitution ou d'aménagement de courilles concernent un bâtiment d'habitation, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement.

2. L'affectation des autres types de bâtiments est soumise aux articles 9 et 7, sans réserve d'incompatibilité de son logement avec la vocation du bâtiment.

**Art. 8 – Règles applicables aux activités commerciales à l'habitation des quartiers**

<p>Un pourcentage plus élevé des surfaces brutes de plancher supplémentaires destinées au logement peut être exigé pour des motifs importants, notamment lorsque :</p> <p>a) l'environnement composé par les logements et présente des caractères d'habitation favorables ;</p> <p>b) les surfaces brutes de plancher additionnelles destinées aux activités résidentielles surajoutées aux surfaces brutes de plancher supplémentaires peuvent être affectées au logement.</p> <p>Si s'agit d'un bâtiment entièrement affecté à des activités, les lieux ne sont applicables que si les surfaces brutes destinées au logement représentent après l'ajout au minimum 10% des surfaces brutes de l'immeuble.</p>	<p>Proposition « groupe de travail »</p> <p>Proposition du « groupe de travail » : reprise du règlement initial, ce qui est nécessaire pour être précis technique.</p>
<p>2. Dans le secteur 3, l'affectation est faite conformément aux plans locaux de quartier, ...</p>	<p>Voir remarque sur le nombre de secteurs à l'alinéa 1.</p>
<p><b>Art. 8. – Règles applicables en cas de modification ou d'aménagement de locaux</b></p>	
<p><b>Art. 9. – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers</b></p>	

<p>2. Dans le secteur 1, les surfaces au rez-de-chaussée des constructions nouvelles donnant sur des lieux de passage ouvert ou public ne peuvent être affectées à des bureaux fermés au public. Elles doivent être affectées à des commerces, à de l'artisanat ou à des équipements sociaux ou culturels.</p>	<p>1. Un changement d'affectation de la surface totale de plancher existante dédiée aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels n'est en principe pas admis, à moins que l'implémentation n'étant inapproprié à de telles activités.</p> <p>2. Dans les secteurs 1, 2 et dans les secteurs 3 et 4 à proximité des commerces existants, les surfaces au rez-de-chaussée des constructions nouvelles donnant sur des lieux de passage ouvert ou public doivent être affectées aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels.</p>
<p>1. Dans les secteurs 1 à 6, en cas de changement d'affectation des locaux, les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouvert ou public ne peuvent être affectées à des bureaux fermés au public.</p>	<p>2. Dans les secteurs 1 à 4, en cas de changement d'affectation des locaux, les surfaces au rez-de-chaussée donnant sur des lieux de passage ouvert ou public ne peuvent être affectées qu'aux commerces, au petit artisanat, aux établissements publics et aux équipements sociaux ou culturels à moins que l'implémentation n'étant inapproprié à de telles activités. Il en est de même pour les locaux donnant directement sur des lieux de passage lorsque ceux-ci sont en partie.</p> <p><b>Art. 10. - Règles applicables aux bâtiments artisanaux ou industriels</b></p> <p>En cas de démolition-reconstruction ou de transformation d'un bâtiment affecté principalement à des activités industrielles ou artisanales, une surface de plancher au moins équivalente à la moitié de la surface totale doit être destinée à des activités industrielles ou artisanales, compatibles avec l'habitat. Il est demandé que les conditions d'utilisation sont inadaptées à de telles activités, ces surfaces sont alors destinées au logement, dans la mesure où les critères d'habitabilité peuvent être atteints.</p> <p><b>Art. 11. - Règles applicables aux hôtels</b></p> <p>Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier soumettent en règle générale leur utilisation en cas de transformation ou de démolition-reconstruction. Il est demandé que l'exploitation hôtelière ne peut pas être</p>
<p><b>Art. 7. - Hôtels</b></p> <p>1. Les bâtiments affectés à des résidences ou à des hôtels répondant aux besoins prépondérants de la population ne peuvent être transformés en bureaux, quel que soit le secteur dans lequel ils se situent.</p>	<p><b>Art. 11. - Règles applicables aux hôtels</b></p> <p>Les bâtiments affectés à un établissement hôtelier soumettent en règle générale leur utilisation en cas de transformation ou de démolition-reconstruction. Il est demandé que l'exploitation hôtelière ne peut pas être</p>

1. 045

Proposition « groupe de travail »

Les surfaces au rez-de-chaussée, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public doivent être affectées ou être affectées, pour la nette majorité de chaque surface, à des activités accessibles au public et dédiées de commerce, d'artisanat ou d'équipements sociaux ou culturels à l'exclusion des locaux fermés au public.

Proposition « groupe de travail »

Cette règle ne s'applique pas lorsqu'une construction nouvelle ou un ajout aux existants avec des bâtiments dont les rez-de-chaussée sont affectés à des lieux d'activités accessibles au public.

Par locaux fermés au public, on entend des locaux occupés par des personnes ou occupés occasionnellement par des travailleurs de l'entreprise ou accessibles à une clientèle régulière dans des conditions de confidentialité, notamment cabinets médicaux, locaux d'exercice, ateliers, bibliothèques, experts-comptables, agents immobiliers, etc.

Art 10. - Règles applicables aux bâtiments existants ou existants

... peuvent être utilisés. Pour le reste des surfaces de plancher, l'article 7 du présent règlement est applicable.

Proposition « groupe de travail »

41.1. En cas de démolition-reconstruction ou de changement d'affectation d'un bâtiment d'usage non une destination administrative, industrielle, commerciale ou culturelle, le nouveau bâtiment doit être affecté au logement, selon les trois lots par l'article 7.

Proposition « groupe de travail »

3. Les frises destinées principalement à recevoir des gares de passage ne sont pas soumises à cette interdiction.

possibilité, pour d'autres motifs qu'un plan d'acquisition préalable de l'emprise, de changer pied, toutefois, elle est soumise à une autorisation d'urbanisme et, pour passer, à des servitudes pour autant que celles-ci n'occupent pas plus de 30% des surfaces brutes de plancher de l'emprise.

**Chapitre II: Indices d'utilisation du sol**

**Art. 12. - Application**

1. L'indice d'utilisation du sol, fixé pour les sous-secteurs mentionnés à l'article 11, est appliqué:

a) aux constructions nouvelles projetées sur les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000 m<sup>2</sup> ou

b) aux constructions nouvelles projetées intervenant dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 2000 m<sup>2</sup>.

2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface est inférieure à 2000 m<sup>2</sup>, les indices fixés à l'article 11 s'appliquent dans la mesure des parcelles.

**Art. 13. - Indices maximum**

1. Les sous-secteurs, au sens de l'article 8, alinéa 2, comportent les indices maximum d'utilisation du sol suivants:

- a) sous-secteurs 2.2 et 3.1 : 2,5;
- b) sous-secteurs 3.2 et 4.1 : 2;
- c) sous-secteur 4.2 : 1,5 et 1,8.

2. Lorsque la surface de terrain concerné par une construction nouvelle au sens de l'article 8 alinéa 1er est supérieure à 7500 m<sup>2</sup>, l'indice applicable est alors inférieur de 0,5 à celui fixé pour chaque sous-secteur à l'alinéa 1er.

3. Dans le secteur B, les indices d'utilisation du sol sont fixés conformément aux plans localisés de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la ville de Gandia.

**Art. 12 BSR**

**Suite à la modification de la LEXT**

**Art. 13 BSR**

**Suite à la modification de la LEXT**

**Chapitre II: Espace vert ou de détente**

**Art. 14 - Applications**

1. Le taux d'espace vert ou de détente, tel que pour les sous-sections mentionnées à l'article 13, est appliqué:

a) aux parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 100 m<sup>2</sup> au

b) aux parcelles comprises dans le périmètre d'un plan local de quartier dont la surface des parcelles excède 100 m<sup>2</sup>.

2. Des précautions doivent être prises pour protéger le secteur public des incendies. Les surfaces prévues au présent article peuvent être aménagées sur la toiture des constructions basses.

**Art. 15 - Taux d'espace vert ou de détente minimum**

1. Le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé comme suit:

a) sous-section 2.2	25%
b) sous-sections 3.1, 3.2 et 4.1	30%
c) sous-section 4.2	40%

2. Dans le secteur 5, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé conformément aux plans locaux de quartier, établis sur la base des plans directeurs de quartier élaborés par la Ville de Genève.

**TITRE III**

**Dispositions finales**

**Art. 2 - Champ d'application**

1. Le Département des travaux publics peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif, déroger aux dispositions des articles 4 à 8, lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige.

**TITRE III**

**Dispositions finales**

**Art. 16 - Dérogations**

1. Le Département de l'aménagement, de l'habitat et du logement peut exceptionnellement, avec l'accord du Conseil administratif, déroger aux dispositions du présent règlement lorsqu'une utilisation plus judicieuse du sol ou des bâtiments l'exige exceptionnellement.

<p><b>Chapitre III: Espaces verts ou de détente</b></p> <p><b>Art. 14. – Appellation:</b></p>	<p>Dans la mesure où le Grand Conseil a maintenu l'article 16 B et lettre b, le PUM peut répartir la part de la surface affectée aux bâtiments et celle réservée à des espaces verts. Ces dispositions sur les espaces verts sont donc compatibles avec le tel caractère.</p>				
<p><b>Art. 15. – Taux d'espace vert ou de détente minimum</b></p> <p>1. Le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé comme suit:</p> <table border="0" data-bbox="292 817 778 896"> <tr> <td>a) sous-section 1.2</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>b) sous-section 2.2</td> <td>40%</td> </tr> </table> <p>1a. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000m<sup>2</sup>, le minimum au moins de la surface aménagée en espace vert ou de détente est constituée d'un ou en plusieurs :</p>	a) sous-section 1.2	30%	b) sous-section 2.2	40%	<p>Proposition de « groupe de travail » : un taux d'espace vert n'est pas exigé dans le périmètre du secteur 1 pour des raisons de qualification et compte tenu des dispositions de planification du patrimoine en vigueur.</p> <p>Conséquences du renvoi de maximum de 6 à 2</p> <p>Proposition « groupe de travail »</p>
a) sous-section 1.2	30%				
b) sous-section 2.2	40%				
<p style="text-align: center;"><b>TITRE III</b></p> <p><b>Dispositions finales</b></p> <p><b>Art. 16. – Intégration</b></p> <p>1. ... avec l'accord du Conseil administratif ou du Conseil municipal dans le cadre de plans d'adaptation, intégrer aux dispositions du présent règlement lorsqu'une utilisation ...</p>	<p>Proposition « groupe de travail »</p>				

2. L'entrée d'une dérogation au sens de l'article 1 est autorisée lors de la publication de l'autorisation de construire dans la « Feuille d'avis officielle ».

**Art. 10. –** *Abrogé en vigueur*

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans la « Feuille d'avis officielle » de l'avis du Conseil d'Etat relatif à son approbation.

2. Il n'a point d'effet rétroactif.

2. L'entrée d'une dérogation au sens de l'article 1e est autorisée lors de la publication de l'autorisation de construire dans la Feuille d'avis officielle.

**Art. 17**

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans la Feuille d'avis officielle de l'avis d'approbation du Conseil d'Etat.

2. Les autorisations de construire délivrées antérieurement à l'entrée en vigueur du présent règlement demeurent soumises au règlement municipal de 1<sup>er</sup> septembre 1966 relatif aux plans d'urbanisme du territoire de la Ville de Genève.

3. Le règlement municipal de 1<sup>er</sup> septembre 1966 relatif aux plans d'urbanisme du territoire de la Ville de Genève est abrogé dès l'entrée en vigueur du présent règlement.

**Art. 17**

1. Le présent règlement entre en vigueur le jour qui suit la publication dans le *Journal officiel de l'Etat* de l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat.

<b>Carte postale inédite 1900</b>	<b>Carte selon projet avec mise à jour en 1900</b>

**2022**

<p><b>Carte n°6 à jour au novembre 2022 et simplifiée (3 secteurs)</b></p>	<p>Les modifications apportées à la carte annexée à la PF-07 de 04.03.1981 sont les suivantes :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. rectification des limites de zones de protection adoptées par le Grand Conseil <ul style="list-style-type: none"> <li>- Plan 20072 Pointe</li> <li>- Plan 20085 Vals Chaux</li> <li>- Plan 20017 Rive de l'Arve</li> <li>- Plan 20013 Cherpèze</li> </ul> <p>Charéau et Rive de l'Arve ont été soustraits du champ d'application PUS, puisque la zone est entièrement soustraite aux équipements publics. Ce rattachement sera étudié par l'organisation internationale (204-CI OMI et 20201, la Péciorité) vers, respectivement hors du champ d'application PUS.</p> </li> <li>2. modification des limites de secteur 6 appelé 2. Ce secteur est situé sur des terrains classés depuis 1981 selon les règles de la zone de développement 2. Le critère de différenciation entre les secteurs 2 et 3 est le même que le critère utilisé pour le règlement transitoire entre les secteurs 4 et 5.</li> <li>3. la délimitation du nombre de nombre de terrain applications selon les articles 7 et 10 permet de délimiter le nombre de secteurs et de sous-secteurs.</li> </ol>
--	---