Projet d'arrêté du 12 mars 2008 de la commission de l'aménagement et de l'environnement: «Modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol».

(délibération ainsi amendée et acceptée par le Conseil municipal lors de sa séance du 28 juin 2011)

DÉLIBÉRATION

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 communication et l'aménagement des quartiers ou localités du 9 mars 1929;
sur proposition d'un de ses groupes,

décide:

Une modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol adopté le 20 février 2007.

Article 1, alinéa 2, lettre b) (modifié)

b) définit l'affectation et la destination des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables;

Article 3, alinéa 6, Définitions (modifié)

6. Par bâtiment d'activités, il faut entendre tout bâtiment comportant des locaux qui, par leur destination, leur aménagement et leur distribution, sont destinés à des activités telles que les services de prestations ou administratifs, les diverses catégories de magasins, les cafés, les restaurants, les tea-rooms, les théâtres, les cinémas, les musées, les salles de concert, de spectacles, de conférences, ou les lieux de loisirs.

Article 9 – Règles applicables aux activités contribuant à l'animation des quartiers (modifié)

1. Activités accessibles au public

1.1 Afin de développer l'animation et l'attractivité des quartiers dans les secteurs 1 à 3, en maintenant et en favorisant l'implantation des activités de manière harmonieuse, diversifiée et équilibrée, les surfaces au rez-de-chaussée des bâtiments, doivent, pour la nette majorité de chaque surface, être destinées ou rester destinées à des activités accessibles au public, lorsqu'elles donnent sur des lieux de passage ouverts au public.

1.2 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 ouverts au public.

2. Définitions

2.1 Par activités accessibles au public, il faut entendre les locaux ouverts au public, les arcades ou les bâtiments accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, notamment destinés au commerce, à l'artisanat, aux loisirs, aux activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public.

2.2 Par locaux fermés au public, on entend des locaux inoccupés par des personnes ou des locaux occupés essentiellement par des personnes de l'entreprise ou qui sont destinés à une clientèle accueillie dans des conditions de confidentialité, notamment des bureaux, cabinets médicaux, études d'avocats, de notaires, fiduciaires, experts-comptables, agents immobiliers, etc.

3. Maintien des activités d'animation

Les cafés, restaurants, tea-rooms, théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, de lieux de loisirs et d'animations divers, notamment sur le plan social, culturel et récréatif, ainsi que les magasins d'alimentation, situés tout particulièrement au centre-ville (secteur A) ou en bordure des rues commerçantes de quartier (secteur B) selon la carte annexée, conservent en règle générale leur catégorie d'activité en cours d'exploitation ou leur dernière exploitation, s'il s'agit de locaux vacants.

4. Maintien de la diversité de l'offre de commerces

Les commerces et les diverses catégories de magasins ouverts au public, au centre-ville (secteur A), conservent ou changent, selon, leur activité, afin d'améliorer et développer la diversité de l'offre, le commerce de proximité et l'animation au centre-ville.

5. Exceptions

S'il est démontré que l'exploitation des activités, citées aux alinéas 3 et 4, exercées dans un ou des locaux, ne peut pas être poursuivie, pour d'autres motifs qu'une majoration de loyer excessive ou un prix d'acquisition disproportionné du bien immobilier ou du fonds de commerce, une dérogation au sens de l'article 14 peut être octroyée.

6. Attrait des vitrines

Les vitrines masquées («vitrines mortes») sont interdites.

7. Procédures

Les changements de destination de surfaces de plancher, au sens du présent article seront soumis à autorisation du Département des constructions et des technologies de l'information, même en l'absence de travaux, en application de l'article 1, alinéa 1, lettre b), de la loi sur les constructions et installations diverses. La Ville de Genève est compétente pour l'application des dispositions de l'alinéa 6.

Article 15 – Entrée en vigueur (modifié)

1. La présente modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève, adopté le 20 février 2007, ainsi que son annexe relative au plan sectoriel entrent en vigueur le jour du lendemain de la publication, dans la Feuille d'avis officielle, de l'arrêté d'approbation du Conseil d'Etat.

2. Les nouvelles dispositions du règlement général s'appliquent aux demandes d'autorisation ou de dérogation en cours d'instruction au jour de leur entrée en vigueur. Elles s'appliquent également aux demandes qui n'ont pas encore été entrées en force, en cas de recours.

3. Le présent règlement devra faire l'objet, dans un délai de deux ans après son entrée en vigueur, d'un rapport du Conseil administratif au Conseil municipal évaluant les effets du règlement, notamment au regard des critères suivants: nombre de commerces impactés par les plans d'utilisation du sol, nombre d'arcades vides dans le périmètre concerné, amélioration de l'animation et de la diversité des commerces, impact sur la liberté de commerce et d'industrie ainsi que sur le droit de propriétés foncières.

Article 16 – Disposition transitoire

L'article 9, alinéa 6, portant sur les vitrines, entre en vigueur une année après l'approbation du règlement général modifié par le Conseil d'Etat, afin que les vitrines soient mises en conformité dans le délai imparti.