

Rapport de la commission de l'aménagement chargée d'examiner:

- le projet d'arrêté du 12 mars 2008 de MM. Christian Zaugg, Pierre Rumo, Mmes Salika Wenger, Vera Figurek, Catherine Gaillard, Hélène Ecuyer, Charlotte Meierhofer, Marie-France Spielmann, Maria Casares et Maria Pérez, renvoyé en commission le le 21 mars 2011, intitulé: «Modification du règlement général relatif aux plans d'utilisation du sol» (PA-78);
- la résolution du 12 mars 2008 de MM. Thierry Piguet, Christophe Buemi, Gérard Deshusses, Grégoire Carasso, Christian Lopez Quirland, Mmes Andrienne Soutter, Mary Pallante, Silvia Machado et Annina Pfund, renvoyée en commission le 25 novembre 2008, intitulée: «PUS et PLQ: que fait-on de la culture?» (R-108)

Rapporteuse : Sarah Klopmann

La rapporteuse a décidé de faire le même rapport pour les deux objets, étant donné leur forte imbrication.

Le PA-78 a été envoyé à la commission de l'aménagement le 18 septembre 2008. La commission a d'abord étudié ce projet du 30 septembre 2008 au 15 mars 2011, sous les présidences successives de Mme Anne-Marie Gisler, Mme Claudia Heberlein et M. Adrien Genecand. Ce point a été porté 18 fois à l'ordre du jour de la commission.

La résolution, elle, a été envoyée à la commission le 25 novembre 2008. Elle a immédiatement été liée au PA-78.

Le 23 mars 2011, le projet d'arrêté 78 est repassé devant le Conseil municipal, en deuxième débat. Ainsi, l'enquête publique a pu être lancée.

Le 5 avril 2011, la commission de l'aménagement a de nouveau discuté de ces objets. Puis, en date du 10 mai 2011, la CAM, toujours sous la présidence de M. Genecand, a encore étudié ces propositions de modifications relatives au règlement des PUS et examiné les observations récoltées lors de l'enquête publique.

La rapporteuse remercie MM. Christophe Vuilleumier et Ozcan Yilmaz pour les notes de séances de commission.

Annexes

Courrier de M. Pagani, Conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, relatif à la procédure pour le lancement de l'enquête publique.
Carte des secteurs.

Les observations ont été envoyées par voie informatique aux commissaires à l'aménagement. Vu la masse que cela représente, elle ne sont pas jointes, mais la rapporteuse les transmettra à qui en fera la demande.

Préambule

En date du premier février 2011, la commission de l'aménagement a unanimement souhaité que M. Pagani lance l'enquête publique obligatoire (conformément à la Lext) pour tout projet des plans d'utilisation du sol et son règlement d'application. Les commissaires ont souhaité suspendre ces travaux en attendant le résultat de cette enquête publique. Mais, en date du 18 février, la commission reçoit un courrier de M. Pagani. (ndlr : Ce courrier est joint). Celui-ci explique que: "En l'état, pour soumettre un texte à l'autorité qui se chargera de publier cette enquête publique, le Conseil municipal doit approuver la modification du règlement actuel en séance plénière et suspendre le vote au stade du troisième débat afin que le Conseil administratif puisse saisir l'autorité cantonale et solliciter la mise à l'enquête publique du texte approuvé par le Conseil municipal.". L'enquête publique doit donc se faire entre le deuxième et le troisième débat (obligatoire).

Ainsi, pour respecter la volonté de la commission et répéter la procédure en place lors de toutes les mises à l'enquête publiques relatives aux PUS depuis 1988, le Conseil municipal, en séance du 23 mars 2011 a été saisi de ce projet de règlement ressortant de la commission de l'aménagement.

Après 2 ans et demi de discussions et plusieurs changements de modes de faire, la commission avait finalement décidé d'accepter la R-108 et d'annuler toutes les invites du PA-78 (initialement déposé par le groupe A gauche toute!) et de les remplacer par un projet de règlement proposé par le département. La majorité de la commission avait donc repris ce texte à son compte, puis l'a encore quelque peu amendé en votant deux petites modifications de texte. La rapporteuse tient à mettre en avant le fait que la commission n'a délibérément pas corrigé la mise en page et autres coquilles de forme, estimant que c'est au département de mettre son texte en bonne forme.

Puis, en deuxième débat, en plénière, le PA a encore été amendé par la majorité du Conseil municipal pour ne finalement prendre en compte que les propositions de modifications au règlement (et non le RPUS dans son ensemble), pour modifier l'article concernant l'entrée en vigueur de ce règlement et ajouter une disposition transitoire. Ce PA ainsi amendé a été accepté par le CM.

Le Département des constructions et de l'aménagement a donc demandé au Département des constructions et des technologies de l'information (DCTI), cantonal, de lancer une enquête publique. Celle-ci a été menée et la commission de l'aménagement a étudié les observations ainsi récoltées lors de sa séance du 10 mai 2011. Séance à l'issue de laquelle les commissaires ont à nouveau voté sur la R-108 et le PA-78 tel qu'accepté en deuxième débat par le plénum.

Le troisième débat sur ce point doit donc maintenant avoir lieu. Comme cela a été dit lors du deuxième débat sur le PA-78, ce projet d'arrêté a été lié en commission avec la R-108 : "PUS et PLQ: que fait-on de la culture?". Ces deux objets doivent donc être liés également en plénière et être appréhendés comme une même thématique. Ainsi, le deuxième débat sur la R-108 doit se faire simultanément au troisième débat sur le PA-78.

Bref compte rendu des différentes auditions et discussions de la commission se l'aménagement.

La commission commence par entendre M. Pagani, Conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, accompagné par M. Schmitt, adjoint de direction au Service d'urbanisme et Mme Belmonte, juriste au département. Il est expliqué à la commission que le Conseil d'Etat a ratifié en janvier dernier les plans d'utilisation du sol

mais qu'un recours devant le Tribunal administratif entraîne une prolongation de la situation provisoire. Il ajoute que le Conseil municipal a entre temps proposé de faire un ajout, lequel a paru judicieux. Les arcades posent un problème important en raison de leur impact sur l'animation de la rue. Des quartiers administratifs, comme le quartier des banques, se vident en fin de journée et restent morts jusqu'au lendemain. Le règlement provisoire permet de contrôler très modestement la situation. Une arcade commerciale doit ainsi assurer un accès au public et il est interdit d'opacifier les vitrines.

Ndlr : Depuis cette audition, les requérants ont été déboutés par le tribunal administratif puis par le tribunal fédéral. Le règlement dont parle M. Pagani, et qui ne semble pas complet, est ainsi entré en force le 8 juin 2009. Le texte qui ressort de la commission reprend ce règlement, avec des modifications qui ont pour but de permettre, par le biais de l'application de ce RPUS, de maintenir une vie, une diversité et une animation au centre ville.

Ensuite, la commission auditionne Mme Fabienne Gautier, présidente de la Fédération du commerce genevois (FCG). Elle dit que voir une arcade se fermer pour devenir un espace administratif est effectivement regrettable. Cela étant, la FCG défend la liberté de commerce qui est régie par la loi de l'offre et de la demande et n'est donc pas choquée par ces changements d'affectation. Mme Gautier ajoute que Genève est une ville internationale, qu'il est logique d'y voir des commerces de luxe et que le plus important est de maintenir une diversité de l'offre.

Puis c'est M. Terlinchamps, Président de la société des cafetiers, restaurateurs et hôteliers de Genève qui vient en commission. Il déclare que la disparition des cafés restaurants est un phénomène relativement ancien mais qui s'accroît ces dernières années. Il pense dès lors qu'il serait effectivement intéressant de fixer l'utilisation du sol et trouve regrettable de s'interdire à Genève ce que l'on trouve génial à l'étranger.

MM. Aumeunier et Genecand, de la Chambre genevoise immobilière (CGI) estiment, eux, que le RPUS actuel est contraire à un arrêt du Tribunal administratif (dans son article 9, alinéa 2). Concernant la modification envisagée dans le PA-78 (version initiale), ils déclarent que la proportionnalité est violée et que la liberté des propriétaires, des locataires et des commerçants est largement remise en cause par ce projet. Ils craignent que ce projet risquerait de laisser vide de nombreuses arcades.

Et c'est en septembre 2009 que la commission entame ses travaux sur la R-108, qui est immédiatement liée au PA-78. Un commissaire socialiste, résolu, annonce que son groupe entend intégrer au sein des PUS la notion de culture dans son acception la plus large.

Puis, suite à un article de Tribune de Genève du 9 février 2010 dans lequel M. Pagani a annoncé qu'il déposerait prochainement un amendement aux PUS devant le Conseil municipal, la commission procède à une nouvelle audition du magistrat et de ses collaborateurs. Il explique avoir rencontré certains commerçants des Rues-Basses, de la place Molard et de la rue de la Corraterie, inquiets par rapport à l'avenir de leur commerce. Il rappelle le cas des commerçants de l'immeuble abritant le Radar (12-14, rue du Marché) où le propriétaire a donné congé. Il souligne que si celui-ci parvient à faire valoir un projet de construction devant le tribunal, le congé sera validé et la Ville ne peut pas s'opposer. Les petits commerces disparaissent ; ils sont remplacés par des grandes chaînes. Dans de telles situations, la municipalité agit à travers les préavis qu'elle donne sur les PUS. Ceux-ci dépendent de deux critères : l'ouverture au public et la transparence des arcades. Ainsi, pour doter la Ville des moyens permettant d'avoir un droit de regard sur les activités dans les arcades, M. Pagani remet à la Commission une nouvelle suggestion de règlement.

Dans ce projet, il est fait référence à des secteurs distincts, les secteurs A et B. Mais leurs

définition n'était alors pas très claire.

Ainsi, la commission décide de réentendre le département. C'est M. Schmitt (SU) qui revient. Il donne des informations sur différents types d'établissements commerciaux et montre leur distribution à travers le territoire de la Ville. On peut parler de trois types de lieux : spécialisés (habillement, horlogerie, banque,...), non-spécialisés (alimentaire, de proximité, ...) et mixtes. C'est avec ces données que le Service d'urbanisme a essayé de définir des secteurs A et B. Le secteur A couvre tous les lieux caractérisés par une forte concentration de commerces non-spécialisés, (« U » de la rade-Pâquis-centre-Eaux-Vives). Le secteur B reprend plutôt le reste et les rues commerçantes qui ne sont pas rues de quartier. Il y a peu de rues commerçantes hors du secteur A. M. Schmitt se demande si cela ne correspond pas aux quartiers d'habitations où il existe très peu de commerce. (ndlr : La carte qui définit les secteurs A et B et les rues commerçantes est jointe.)

La commission demande l'audition de M. Mark Muller, Conseiller d'Etat chargé du département des constructions et des technologies de l'information. Il a semblé à plusieurs commissaires que M. Pagani le suggérait lors de sa première audition. M. Muller n'a pas répondu favorablement.

Par ailleurs, le Conseil municipal reçoit un courrier d'Action patrimoine vivant, signé par Mme Erika Deuber Ziegler, qui fait part de son inquiétude face à la disparition des cinémas, cafés-restaurants et petits commerces du centre-ville en faveur de magasins de luxe. Cette situation, ainsi que les loyers exorbitants qui chassent les cinémas et restaurants préoccupe cette association depuis 3 ans déjà. Ils soutiennent donc une modification du RPUS.

C'est à ce moment que les commissaires à l'aménagement discutent du lancement de l'enquête publique. Ils souhaitent suspendre leurs travaux dans cette attente, mais le département de M. Pagani explique que cela ne peut finalement pas se faire comme ça. Il faut voter en commission, puis en plénière, pour que le Conseil administratif puisse demander au DCTI de la lancer.

Séance du 15 mars 2011

Ultime séance, la commission vote sur les deux objets!

PA-78

Les groupes PS, Verts et AGT présentent leurs amendements :

Amendement 1 : Suppression de tout le contenu du PA-78, après "arrête". Cela revient à supprimer l'article premier alinéa 1, 2 et 3, l'article 2 et l'article 3.

Amendement 1 accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (PDC, R, L).

Amendement 2 : Reprise du règlement modifié proposé par M. Pagani, de l'article 1 à l'article 15 alinéa 3 (en entier, donc), avec deux modifications (amendements 3 et 4), pour remplacer le contenu initial du PA-78. Pour la bonne forme et la cohérence de l'arrêté, il est ajouté, avant le corps du texte du règlement, un titre : "Nouveau règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève".

Amendement 3 : Ajout, dans l'art.9, al.3, ligne 5, du mot "catégorie d". Cela donne, pour cet alinéa :

"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."

Amendement 3 accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (PDC, R, L).

Amendement 4 : Supprime, dans l'article 9, tout le contenu de l'alinéa 4 (dont le titre (maintenu) est "Maintien de la diversité de l'offre de commerces" et le remplace par : "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."

Amendement 4 accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (PDC, R, L).

Le président signale une erreur dans l'article 1, alinéa 2 et propose un amendement afin de transformer la répétition des lettres "a" et "b" en "c" et "d". Ceci est cosmétique. La proposition est unanimement acceptée.

Le règlement ainsi amendé (c'est l'amendement 2 avec les sous-amendements 3 et 4) est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V), 2 non (UDC) et 3 abstentions (PDC, R, L).

Le PA-78 ainsi amendé est accepté par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 5 non (1 PDC, 1 R, 1 L, 2 UDC).

R-108

Lors des précédentes séances de commission, il a plusieurs fois été discuté de ce qu'il fallait faire de cette résolution. Un temps, la commission avait pensé intégrer les invites de la résolution dans le projet du règlement des PUS (c'est-à-dire dans le PA-78). Puis, changeant d'optique, il était question de rassembler le PA et cette R-108 dans un projet de résolution.

Finalement, il a été décidé de garder les deux textes. Ainsi, après avoir amendé et accepté le PA-78, le commission a voté sur la résolution 108. Aucun amendement proposé.

La R-108 est acceptée par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 5 non (1 PDC, 1 R, 1 L, 2 UDC).

Séance plénière du 23 mars 2011

Comme expliqué dans le préambule de ce rapport, le PA-78 est passé devant la plénière, en deuxième débat, afin que l'enquête publique puisse être lancée.

Le Conseil municipal a longuement débattu sur la meilleure façon de maintenir la diversité commerciale au centre Ville. Comme en commission, il est discuté du maintien du petit commerce et de l'animation versus la liberté de commerce.

Le plénum, par sa majorité, a encore amendé ce projet d'arrêté, afin de ne voter que les modifications apportées sur le règlements relatifs aux plans d'utilisation du sol. Par ailleurs, l'article 15 - Entrée en vigueur, a été modifié (pour une meilleure cohérence avec le reste du texte) et un article 16 - Dispositions transitoires a été ajouté. Le CM, dans un vote gauche-droite, a ensuite accepté ce projet d'arrêté ainsi amendé, dans le but de permettre le lancement de l'enquête publique concernant ce projet de modifications au règlement des PUS.

La vidéo de la séance plénière du mercredi 23 mars 2011, 20h30, peut être visionnée depuis l'adresse suivante : <https://www.ville-geneve.ch/conseil-municipal/seances-plenieres/archives-video/> (ndlr: lorsque ça fonctionne...).

Séance de la commission de l'aménagement du 5 avril 2011

Le président signale que le magistrat souhaite présenter à la Commission les observations relatives aux PUS le 3 mai. S'ensuivent quelques échanges au sujet du bien fondé ou non d'une telle audition à cette date.

Une audition du magistrat Pagani, de Mme Belmonte (juriste du département des constructions et de l'aménagement), puis de M.Pauli (directeur a.i. du Service juridique de l'office d'urbanisme du DCTI) puisque c'est l'Etat qui étudie et répond aux observations, le 10 mai, est finalement acceptée à l'unanimité des membres présent-e-s.

Séance de la commission de l'aménagement du 10 mai 2011

Le PA-78 et la R-108 sont à l'ordre du jour de notre séance.

Compte rendu des observations formulées lors de l'enquête publique sur les projets de modifications au règlement sur les plans d'utilisation du sol.

Audition de Monsieur Rémy Pagani, Conseiller administratif en charge du département des constructions et de l'aménagement, de Madame Montserrat Belmonte, juriste du département, et de Monsieur Daniel Schmitt, adjoint de direction au service d'urbanisme.

Mme Belmonte signale que deux types d'observations ont été reçues.

Les "entrepreneurs progressistes" font remarquer qu'ils sont très favorables aux projets de modifications proposées par la majorité du CM.

Les milieux économiques (Fédération du commerce genevois, Naef Immobilier SA, Me Siegrist...), eux, évoquent les arguments de violation de la liberté économique, de garantie de propriété, de liberté de choisir son locataire pour exprimer leur opposition à ce projet de modifications. Ils mentionnent en outre des irrégularités procédurales liées à l'ajout du PA-78 à l'ordre du jour de la plénière du 23 mars 2011.

Mme Belmonte ajoute toutefois que les arguments évoqués ne demandent pas le changement du règlement. Pour le département, il n'y a pas lieu d'entrer en matière sur des observations négatives.

Beaucoup de ces observations reprennent des remarques déjà formulées sous forme d'oppositions au règlement des PUS ayant été déboutées par le TA et le TF qui ont finalement validé le règlement actuellement en vigueur.

Par ailleurs, il est précisé que le DCTI n'a pas formellement posé d'observations mais a récolté, étudié et répondu aux différentes observations puisque c'est lui qui a lancé l'enquête publique. Ce département cantonal donne son avis et son analyse sous l'angle de la légalité. C'est ensuite à la Ville de décider ce qu'elle fait.

Mme Belmonte se réfère au règlement adopté en 2007 et entré en vigueur relativement récemment et dit qu'il n'y a pas de problème de légalité avec le droit supérieur.

Un commissaire parle alors du principe de garantie de la propriété (qui serait bafoué si l'on décide du sort d'une arcade) et dit que les décisions du TF étaient basées sur les anciennes lois. Mme Belmonte, se référant à des décisions du TF qui déjà tranché sur certains objets semblables, explique que la mesure est proportionnée, puisqu'elle ne concerne que le centre-ville.

M. Pagani ajoute que l'Etat et la Ville collaborent bien sur ce dossier et que tous veulent en finir avec la tendance lourde de la disparition des petits commerces au profit de l'arrivée de magasins de luxe. De plus, l'opacification des vitrines qui en résulte souvent pose problème car elle empêche la sécurisation des rues.

Le même commissaire redit alors qu'il comprend la volonté politique légitime mais soutient que les moyens de réalisations ne sont pas bons ; les libertés et garanties en matière de commerce ne peuvent pas être bafouées et il faut tenir compte de la LEXt.

A cela, Mme Belmonte répond qu'il s'agit de fixer un principe et que le but est de maintenir la diversité de commerces et de services, et non pas d'aider certain-e-s petit-e-s commerçant-e-s. Tout cela se fait à travers une pesée d'intérêt et accorde la priorité à l'intérêt public. M. Pagani rappelle que ce projet a été élaboré en collaboration avec des petits commerçants et des habitants de quartiers.

Un autre membre de la CAM se réfère à une étude sur le commerce et dit qu'il n'est pas possible de forcer un propriétaire à maintenir une arcade.

Mais Mme Belmonte soutient que ce règlement des PUS est souple et permettra à un restaurant qui ne marche de devenir autre chose. De plus, M. Pagani explique qu'en matière de changement d'affectation et contre le phénomène de disparition des petits commerces, la Ville n'a actuellement aucun outil pour agir.

Audition de Monsieur Jean-Charles Pauli, Directeur a.i. du Service juridique de l'office d'urbanisme du DCTI.

M. Pauli dit que le rôle de l'Etat est de faire un contrôle sous l'angle de la légalité et non sur l'opportunité des choix et décisions. L'Etat considère que les PUS sont de compétence communale. Il signale que les observations concernant la potentielle restriction de liberté de commerce avait été déboutées par le Tribunal fédéral lors des oppositions et rendent donc les articles incriminés légaux et valables.

Néanmoins, deux dispositions lui semblent poser problème.

Concernant l'attrait des vitrines, il est indiqué que la Ville de Genève est compétente pour faire appliquer cela. Il lui semble que ce soit plus du ressort d'un règlement de police que des PUS que de faire appliquer un règlement. Par contre, rien n'empêche de demander d'éviter l'opacité d'une vitrine. Cela n'impose pas l'activité. Ce principe a d'ailleurs été validé par le TA puis par le TF lors des précédentes oppositions au RPUS.

Puis, le fait de vouloir maintenir des types d'activité par arcade peut être compris comme une définition de pourcentage des différentes activités. Or, cela pourrait ne pas aller dans le sens de la LaLAT (loi d'application de la loi sur l'aménagement du territoire), puisque c'est en zone de développement (et non en zone ordinaire - centre ville) qu'il est prévu de fixer les pourcentages de chaque activité, via les plans localisés de quartier.

Discussion

Une commissaire socialiste signale qu'au début de la précédente législature cantonale, M. Muller, Conseiller d'Etat libéral, avait lancé une procédure de consultation relative à un projet de loi sur la possibilité de protéger les affectations des cafés, restaurants et salles de cinémas. Pour différentes raisons, il n'y a pas eu de suite. Mais cela montre bien la volonté de protéger ces affectations.

Il est proposé par l'Entente d'auditionner les observants. Mais, ceux-ci n'en ayant pas fait la demande, ces auditions sont refusées.

Prises de position et vote

Pour le groupe libéral, ces modifications du RPUS ne sont pas possibles. Pour eux, les PUS sont un instrument d'aménagement des territoires et ne doit pas devenir un instrument de planification économique.

Leur représentant dit qu'il est possible d'être d'accord avec certains objectifs, mais pas tous. Par exemple, le maintien de l'affectation du cinéma Plaza garanti qu'on n'en fera plus jamais rien. Pour lui, cette salle est trop grande pour être remplie et exploitée en tant que cinéma et son aménagement empêche son utilisation en théâtre. Il serait donc contre la sauvegarde du cinéma Plaza. Il ajoute aussi que les combats pour la sauvegarde, notamment, des cinémas doit se faire par mobilisation populaire et un intérêt intellectuel, comme cela s'est vu pour les Scalas, et non par une règlement ou une loi.

Dans la même veine, il veut démontrer l'incohérence du projet en donnant l'exemple de l'épicerie et de la boucherie de luxe situées dans les Rues-Basses qui ne pourraient survivre sans proposer de la marchandise pour des budgets spécifiques et uniquement au détail. Ainsi, ces magasins font aussi du commerce en gros et de luxe, mais entrent tout de même sous la protection des PUS si ces modifications entrent en vigueur.

Ce commissaire critique ces PUS car ils confondent la protection d'usage avec les objectifs de l'aménagement de territoire.

Il ajoute que la contrainte de rentabilité est fondamentale de l'action économique et politique. Il soutient que dans la logique de ces modifications, la notion de rentabilité (du capital investi pour le propriétaire de l'immeuble ou celle du commerce pour celui qui l'exploite) devient une notion étrangère aux PUS.

En conséquence, le groupe libéral n'entrera pas en matière sur un texte qui ne fixe pas comme priorité que l'activité économique doit être rentable.

Une commissaire socialiste donne la position de l'Alternative qui, à contrario, est satisfaite d'arriver au bout de ce processus. Avec la modification de la composition des commerces, on constate une réalité économique et territoriale des quartiers qui change. Cela est également mauvais pour le commerce et l'emploi de proximité. Ce projet permet de maintenir la mixité des activités dans les quartiers.

La socialiste ajoute que l'audition de M. Pauli a montré que les modifications projetées ne sont pas contraires au droit supérieur et vont dans le même sens de l'interprétation du Tribunal fédéral. Les vitrines masquées constituent le seul élément qui reste sujet à discussion. Une solution pour cela pourrait être trouvée, par la suite, par le département cantonal et la Ville (modification de la LCI ou maintien de ce point dans les PUS, moyennant une autre formulation).

Ainsi, l'Alternative continuera de soutenir et défendre ce projet, notamment pour maintenir une

qualité de ville avec des activités différentes.

Une commissaire démocrate chrétienne n'a pas été convaincue par les auditions à cause du manque de vision de ce que pourrait être la ville de demain. Selon elle, les propositions de modifications au RPUS ne sont caractérisées que par une volonté de stopper le processus de disparition de commerces n'étant pas de luxe, mais ne cherchent pas à répondre à la vraie question : de quel type devrait être la ville de demain pour avoir une mixité entre habitant-e-s, visiteurs/euses, activités économiques, etc.

Elle dit constater deux problèmes importants dans les modifications. D'abord la marge d'appréciation qui serait laissée à la Ville, ensuite les énumérations de différents types de commerces. En ce qui concerne la marge d'appréciation, elle explique qu'elle est ici soit trop faible soit trop grande, et que ce genre de situations aboutit souvent à des recours et des problèmes. Pour les énumérations, cette commissaire dit qu'elles sont toujours dangereuses parce qu'on ne prévoit pas tout ou oublie toujours quelque chose. On se retrouve alors coincé.

Les commissaires PDC voteront, maintenant en commission, en leur nom, contre ce projet mais se réservent la possibilité de réévaluer leur position lors des futures discussions.

L'UDC ne votera pas ce projet de modifications pour les mêmes raisons que les libéraux.

Le président fait alors voter la commission sur le projet d'arrêté tel que sorti de la plénière du 23 mars 2011 ainsi que sur la résolution, en un seul vote :

Le PA-78 amendé et la R-108 sont acceptés
par 8 oui (2 AGT, 3 S, 3 V) et 7 non (2 PDC, 1 R, 2 L, 2 UDC)

En conséquence, la commission de l'aménagement vous suggère d'accepter les modifications du règlement des plans d'utilisations du sol, telles que figurant dans le PA-78 amendé et accepté en séance plénière du 23 mars 2011 puis accepté à nouveau en commission de l'aménagement le 10 mai. La CAM vous invite également à accepter la R-108.

PROJET D'ARRÊTÉ

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,

arrête:

Une modification du règlement général 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, quelques 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 autorisation du Département des constructions, des technologies et de l'information, même en l'absence de travaux, en application de l'article 1 al. 1 let 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 relatif 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.

Article 16 – Disposition transitoire

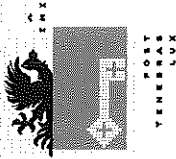
L'article 9, alinéa 6, portant sur les vitrines, entre en vigueur une année après l'approbation du règlement général modifié par le Conseil d'Etat, afin que les vitrines soient mises en conformité dans le délai imparti.

PROJET DE RÉSOLUTION

Considérant:

- que le règlement définitif relatif aux plans d'utilisation du sol (PUS) de la Ville de Genève a enfin été adopté par le Conseil d'Etat;
- que le texte impose une certaine proportion de logements, mais aussi d'espaces verts;
- que ce règlement donne, en plus, des surfaces pour des activités ouvertes au public, favorisant l'animation et le lien social;
- que, une fois de plus, le constat est fait qu'aucune donnée de nature culturelle n'a été imaginée dans ce texte;
- que la Ville de Genève a de plus en plus de mal à favoriser l'émergence culturelle, faute de lieux appropriés,

le Conseil municipal demande au Conseil administratif d'intervenir auprès du Conseil d'Etat, afin d'ajouter cette donnée dans le règlement relatif aux plans d'utilisation du sol, que le Canton prévoit systématiquement des espaces culturels et des lieux pour les artistes, dans chaque projet de plan localisé de quartier soumis au Conseil municipal, et d'inscrire cette volonté dans le plan directeur communal.



VILLE DE
GENÈVE

Commission d'aménagement du Conseil
municipal
Monsieur Adrien Genecand
Président
Palais Eynard
Secrétariat du Conseil municipal
Rue de la Croix-Rouge 4
1204 Genève

Genève, le 18 février 2011

Objet PA-78 – Ouverture d'une enquête publique

Monsieur le Président,

Je fais suite à la séance de commission qui s'est tenue le mardi 1^{er} février et qui a traité de l'objet visé en marge.

Rémy Pagani
Tél. 022 418 20 20
remy.pagani@ville-ge.ch

Comme indiqué lors de cette séance, en application de l'art. 15D LExt, tout projet de plan d'utilisation du sol et son règlement d'application doivent obligatoirement être soumis à une enquête publique aussi large que possible menée conformément à l'art. 5 al. 1 et 2 LExt.

En l'état, pour soumettre un texte à l'autorité qui se chargera de publier cette enquête publique, le Conseil municipal doit approuver la modification du règlement actuel en séance plénière et suspendre le vote au stade du troisième débat afin que le Conseil administratif puisse saisir l'autorité cantonale et solliciter la mise à l'enquête publique du texte approuvé par le Conseil municipal.

Je rappelle à toutes fins utiles que c'est la procédure mise en place lors de toutes les mises à l'enquête publique relatives au plan d'utilisation du sol depuis 1988.

Aussi, il appartient donc à la Commission de se mettre d'accord sur un texte qui sera soumis au Conseil municipal avec le rapport.

Tout en restant à votre entière disposition pour toute question relative à ce dossier, je vous adresse, Monsieur le Président, mes meilleures salutations.

Rémy Pagani

cc Mme Marie-Christine Cabussat, secrétaire du Conseil municipal

Plan d'utilisation du sol

CARTE ANNEXEE AU REGLEMENT GENERAL



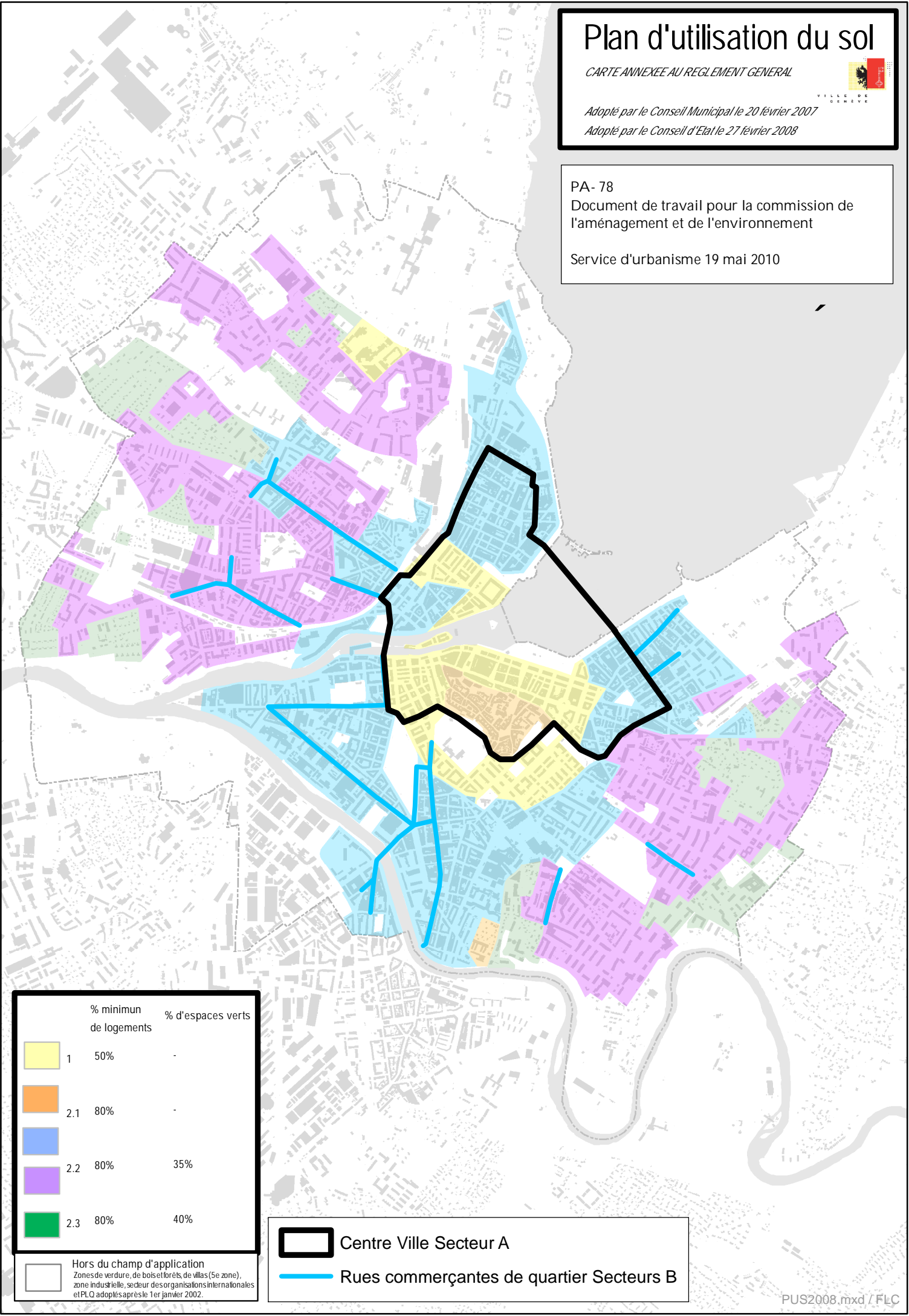
Adopté par le Conseil Municipal le 20 février 2007






Adopté par le Conseil d'Etat le 27 février 2008

PA- 78



Document de travail pour la commission de l'aménagement et de l'environnement

Service d'urbanisme 19 mai 2010



	% minimum de logements	% d'espaces verts
	1 50%	-
	2.1 80%	-
	2.2 80%	35%
	2.2 80%	35%
	2.3 80%	40%

Hors du champ d'application
Zones de verdure, de bois et forêts, de villas (5e zone), zone industrielle, secteur des organisations internationales et PLQ adoptés après le 1er janvier 2002.

-  Centre Ville Secteur A
-  Rues commerçantes de quartier Secteurs B