

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

LC 21 211



Adopté par le Conseil municipal le 20 février 2007

Approuvé par le Conseil d'Etat le 27 février 2008

Avec les dernières modifications intervenues au 29 janvier 2013

Entrée en vigueur le 18 mars 2008

Le Conseil municipal de la Ville de Genève,

adopte le règlement municipal suivant :

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 et la destination des constructions existantes dans les cas où les dispositions du présent règlement leur sont directement applicables ;⁽¹⁾
- c) fixe des taux d'espaces verts ou de détente minimum 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, fixés par les instruments de planification directrice (plan directeur cantonal, communal ou de quartier) en force au moment de l'adoption du présent plan.

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 (LaLAT) 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 judicieuse 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 LaLAT.

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 maximum 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 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. ⁽¹⁾

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

8. 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, lesquels seront, de préférence, établis sur la base des plans directeurs de quartier ou d'une étude d'aménagement du secteur. 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.

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⁾

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. ⁽²⁾

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. 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.

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 inadéquates 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 2 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 m² ou
- b) aux parcelles comprises dans le périmètre d'un plan localisé de quartier dont la surface des parcelles excède 1000 m².

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 minimum

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

- a) sous-secteur 2.2 35%
- b) sous-secteur 2.3 40%

2. Pour les parcelles ou groupes de parcelles dont la surface excède 2000 m², 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 3, le taux d'espace vert ou de détente minimum est fixé conformément aux plans localisés de quartier, établis de préférence sur la base des plans directeurs de quartier.

TITRE III Dispositions finales

Art. 14 Dérogations

1. Le Conseil d'Etat ou le Département du territoire peuvent exceptionnellement, avec l'accord du Conseil municipal dans le cadre de plans d'affectation, ou du Conseil administratif en matière d'autorisation de construire, 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^{er} est mentionné lors de la publication dans la Feuille d'avis officielle, soit du plan d'affectation du sol spécial dérogeant au présent règlement avec l'accord du Conseil municipal, soit de l'autorisation de construire, lorsque celle-ci ne découle pas d'un tel plan.

Art. 15 Entrée en vigueur ⁽¹⁾

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.