

REGLEMENT

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

art. 1 But

1. En vue de favoriser la qualité de vie en ville, le présent plan d'utilisation du sol élaboré par la commune de Carouge, en collaboration avec l'État, a pour but, dans le périmètre de l'initiative, de maintenir et rétablir l'habitat dans le milieu urbain et d'assurer une répartition et une proportion d'espaces verts, compatibles avec la structure du lieu et la très forte densité d'habitat qui lui est lié.
2. A cette fin, le présent règlement :
 - a) répartit en logements et en activités, par îlot, en fonction de leurs caractéristiques propres, les surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par des transformations de bâtiments (surélévation, aménagement de combles) ou par des constructions nouvelles.
 - b) définit les indices d'utilisation du sol maximum applicables aux îlots
 - c) fixe des taux d'espaces verts ou de détente applicables aux îlots
 - d) mentionne les périmètres d'intérêt public
3. Cette réglementation varie en fonction des différents îlots contenus dans le périmètre de l'initiative. Elle tient compte de la situation existante et des objectifs en matière d'habitat, de transport, de voie de communication résultant du plan directeur communal.

art. 2 Champ d'application

1. Les présentes dispositions s'appliquent à la zone de développement 3D et à la zone du vieux Carouge contenu dans les cinq îlots définis dans le plan faisant partie intégrante du présent règlement. Les dispositions de cette dernière zone restent réservées.
2. L'application de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25.01.1996 est réservée.
3. Le plan d'utilisation du sol ne s'applique pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés principalement à un équipement public.

art. 3 Définition

1. Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré au jour de l'adoption du présent règlement.
2. Par construction nouvelle, il faut entendre tout bâtiment édifié sur un terrain libre ou libéré suite à une démolition ou tout bâtiment transformé.
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 de bâtiments existants, soit à la suite de constructions nouvelles.
4. Par surélévation, il faut entendre la transformation de tout bâtiment ayant pour conséquence un gain maximum de deux niveaux.
5. Par un indice d'utilisation du sol, il faut entendre le rapport numérique existant entre la surface brute de plancher totale d'un îlot et la surface dudit îlot.
6. Par espace vert et/ou de détente, il faut entendre toute surface privée ou publique, libre de constructions en surface, quelques places de stationnement en surface et/ou accès et équipements liés aux parkings souterrain peuvent y être admis.
7. Sont déterminantes pour calculer les indices d'utilisation du sol et les taux d'espaces verts, l'ensemble des surfaces des parcelles constituant un îlot.

Pour les îlots déjà très construits, l'indice correspond à l'existant assorti d'une légère marge, en particulier pour traiter les bâtiments situés dans la zone du vieux Carouge. La répartition des m² de plancher potentiel s'effectue en proportion de la taille des parcelles ou groupement de parcelles tels que défini en plan.

art. 4 Méthode de calcul

Pour déterminer la surface brute de plancher, il faut additionner la somme de toutes les surfaces habitables d'étages en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.

art. 5 Îlots

Afin de répartir l'affectation, la densité et la proportion d'espaces verts, le périmètre de l'initiative est divisé en îlots, ces derniers correspondent à l'organisation spatiale de la ville, ils sont à diviser en trois catégories, à savoir :

- Les îlots résidentiels I, II et V dont les caractéristiques sont à peu près semblables tant au niveau de l'affectation, de la densité que de la proportion d'espace vert même si l'îlot V n'en respecte pas la typologie.
- Les îlots à caractère prioritairement public III et IV car participant très directement à la définition de l'espace public de la place de Sardaigne.
- L'îlot constitué par la place de Sardaigne à destination d'espace public. Seules les constructions en rapport avec le parking souterrain ou des aménagements paysagers peuvent y être érigées et entretenues (édicules, bassins, pataugeoires).

CHAPITRE II - REPARTITION LOGEMENTS-ACTIVITES

art. 6 Application

Les taux de répartition logements-activités définie dans le présent règlement sont appliqués uniquement aux surfaces brutes de plancher supplémentaires obtenues par îlot.

Dans les îlots I, II, III et V, les surfaces brutes de plancher supplémentaires doivent être affectées au logement à raison de 70 % au moins.

CHAPITRE III - INDICE D'UTILISATION DU SOL

art. 7 Application

L'indice d'utilisation du sol est fixé pour les îlots mentionnés à l'article 8, et appliqué aux constructions nouvelles ou surélévation.

art. 8 Indice maximum

Les îlots comportent les indices maximum d'utilisation du sol suivants :

îlot I	1,8
îlot II	1,8
îlot III	0,9
îlot IV	0,7
îlot V	1,8

L'îlot IV étant, pour l'essentiel, affecté à des surfaces d'utilité public, l'indice n'a qu'une valeur indicative par rapport à l'utilisation effective de la parcelle.

CHAPITRE IV - ESPACES VERTS OU DE DETENTE

art. 9 Taux d'espaces verts ou de détente

Le taux d'espaces verts ou de détente minimum est fixé comme suit :

îlot I	40 %
îlot II	40 %
îlot III	60 %
îlot IV	60 %
îlot V	30 %

CHAPITRE V - DISPOSITIF D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

art. 10 Principe d'implantation des constructions

Afin de respecter les caractéristiques spatiales de l'îlot carougeois, où l'espace libre se situe au centre, les constructions nouvelles seront, en principe, implantées sur les limites extérieures de l'îlot considéré ou légèrement en retrait, au maximum 2 m.

L'illustration de la proportion d'espace vert à maintenir figuré en plan est indicative, seul le taux fixé à l'article 9 est impératif.

CHAPITRE VI - DISPOSITIONS FINALES

art. 11 Dérogation

1. Le Département de l'Aménagement, de l'Équipement et du Logement peut exceptionnellement, mais uniquement en cas de préavis communal favorable, 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 de l'autorisation de construire dans la Feuille d'avis officielle.

art. 12 Entrée en vigueur

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'État.