

## Règlement relatif au plan d'utilisation du sol Vieux-Carouge, Octroi, Armes et Promenades

DA 044-2016A adopté par le Conseil Municipal le 26.02.2019

Approuvé par le Conseil d'Etat le 19.06.2019

### TITRE I

#### DISPOSITIONS GÉNÉRALES

##### Art. 1 But

En vue de favoriser la vitalité du centre historique de Carouge, fondée sur une forte mixité habitat-travail et sur la densité des commerces et artisans, emblématique de l'identité communale, le présent plan d'utilisation du sol, élaboré par la commune de Carouge en collaboration avec l'Etat de Genève, a pour but :

- a. de maintenir une répartition harmonieuse et équilibrée de l'habitat et des activités dans le périmètre du Vieux-Carouge, de l'Octroi, de la place d'Armes et des Promenades;
- b. de maintenir une répartition harmonieuse et équilibrée des activités caractéristiques de Carouge (notamment l'artisanat, dont les commerces de bouche) et de les promouvoir ;
- c. de maintenir une répartition harmonieuse et équilibrée des commerces répondant aux besoins de première nécessité des habitants et de les promouvoir ;
- d. de maintenir une répartition harmonieuse et équilibrée des activités contribuant à l'animation sur le plan culturel, social et récréatif dans son périmètre et de les favoriser.

A cette fin, le présent plan et son règlement définissent :

- l'affectation et la destination des constructions existantes ;
- l'affectation et la destination des rez-de-chaussée ;
- l'affectation et la destination des surfaces brutes de plancher supplémentaires (transformation de bâtiments, surélévation, aménagement de combles ou constructions nouvelles) ;

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

2.1. : Les dispositions du règlement s'appliquent à l'ensemble du périmètre du plan d'utilisation du sol.

2.2 : Il s'applique aussi bien aux constructions existantes, aux transformations de constructions existantes qu'aux constructions nouvelles.

2.3 : 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

Carouge. Lorsqu'une utilisation judicieuse du sol ou des motifs urbanistiques l'exigent, ces règlements peuvent déroger aux dispositions du titre II du présent règlement.

2.4 : Le plan d'utilisation du sol et son règlement n° 29188 du 24 juillet 2002 (situé entre la rue Jacques Dalphin, le Passage de l'Intendant, le boulevard des Promenades et la rue de la Débridée), comprenant le périmètre d'espaces verts de l'initiative votée le 24 septembre 2000, constituent un tel plan localisé d'utilisation du sol.

2.5 : Le présent plan d'utilisation du sol et son règlement ne s'appliquent pas à la construction et à la transformation de bâtiments destinés essentiellement à un équipement public de la Confédération, de l'Etat de Genève, ou de la ville de Carouge.

2.6 : L'application de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation du 25 janvier 1996 (LDTR) est réservée.

### Art. 3 Définitions

3.1 : Par construction existante, il faut entendre tout bâtiment cadastré.

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

3.3 : 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.

3.4 : L'affectation détermine si le bâtiment / une partie de bâtiment est voué au logement ou à l'activité. La destination détermine quelle activité peut être exercée dans les locaux. Par affectation et destination autorisées, il faut entendre celles qui le sont à la date d'entrée en vigueur du présent plan d'utilisation du sol et de son règlement.

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

3.6 : Par bâtiment d'activité, il faut entendre tout bâtiment dont les locaux sont uniquement affectés à des activités telles que l'artisanat, 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.

3.7 : Les bâtiments ou partie de bâtiment qui ont subi un changement d'affectation ou de destination sans autorisation au sens de la loi (loi sur les constructions et installations diverses, du 14 avril 1988, loi restreignant les démolitions et transformations de maisons d'habitation en raison de la pénurie de logement, du 17 octobre 1962 et loi sur les démolitions, transformations et rénovations des 26 juin 1983 et 25 janvier 1999) gardent la dernière affectation ou destination autorisée.

3.8 : Par locaux d'activité ouverts au public, il faut entendre les arcades ou les surfaces accessibles depuis le rez-de-chaussée, quels que soient les étages ouverts au public, destinés à des activités telles que commerce, artisanat, loisirs, activités sociales ou culturelles, à l'exclusion des locaux fermés au public.

3.9 : Par locaux d'activité 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, architectes, etc.

3.10 : Par activité favorisant l'animation, il faut entendre d'une part les théâtres, cinémas, musées, salles de concert, de spectacles, de conférences, les lieux de loisirs et d'animation divers, sur le plan culturel, social et récréatif et d'autre part les cafés, restaurants et tea-rooms.

#### Article 4 Méthodes de calcul

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

4.2 : Par surface brute de plancher, il faut entendre la somme de toutes les surfaces d'étage en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces de murs et des parois dans leur section horizontale.

4.3 : N'entrent toutefois pas en considération toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation et le travail et les surfaces affectées à des services publics ou à des activités d'intérêt public à teneur de l'article 2, al. 4 du présent règlement.

## **TITRE II** **REPARTITION LOGEMENT - ACTIVITE**

#### Article 5 Application aux bâtiments existants

5.1 : L'affectation et la destination des bâtiments et des locaux sont celles autorisées conformément à la loi sur les constructions et installations diverses. Elles sont maintenues, sauf nouvelle autorisation au sens des art. 7, 8 ou 9 du présent règlement.

5.2 : Les rez-de-chaussée des bâtiments, à l'exception de ceux qui ne donnent pas sur un lieu de passage, doivent être destinés à des locaux d'activité ouverts au public, sous réserve de contraintes patrimoniales et typologiques.

#### Article 6 Application aux surfaces supplémentaires

6.1 : En cas de création de surfaces supplémentaires, 80% au moins des surfaces situées dans les étages sont affectées au logement ; les locaux situés en rez-de-chaussée sont destinés à des activités ouvertes au public correspondant aux buts du présent règlement.

6.2 : L'exploitation d'une activité fermée au public au sens de l'article 3.9, ou l'affectation au logement, est possible en rez-de-chaussée lorsque le local d'activité ne donne pas sur un lieu de passage.

## Article 7 Autorisation de changement d'affectation ou de destination

7.1 : Tout changement d'affectation ou de destination, même en l'absence de travaux, est soumis à autorisation au sens de l'article 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI - RS GE L 5 05).

7.2 : Toute affectation ou destination de surfaces supplémentaires est soumise à autorisation au sens de l'article 1 de la loi sur les constructions et installations diverses (LCI - RS GE L 5 05). Elle est définie dans l'autorisation de construire définitive, cas échéant dans l'autorisation préalable.

7.3 : L'autorisation est délivrée par le Département compétent au sens de la LCI, qui doit préalablement requérir l'accord du Conseil administratif de la Ville de Carouge.

## Article 8 Accord de la Commune

8.1 : Nul ne peut, sans l'accord du Conseil administratif au sens de l'article 7.3 du présent règlement, modifier l'affectation ou la destination prévues aux articles 5 et 6 de tout ou partie d'un bâtiment.

8.2 : Dans les étages d'un bâtiment, le Conseil administratif donne son accord lorsque le changement requis vise à autoriser :

- l'affectation au logement d'un local préalablement affecté à l'activité ;
- une nouvelle destination d'un local d'ores et déjà affecté à l'activité et n'impliquant pas un impact accru.

8.3 : Au rez-de-chaussée d'un bâtiment, le Conseil administratif examine si l'affectation ou la destination porte, conformément au but du PUS et au sens de l'art. 1<sup>er</sup> sur une activité ouverte au public au sens des art. 3.8 et 3.10, soit :

- des activités artisanales ;
- des commerces répondant aux besoins de première nécessité des habitants, en particulier des commerces d'alimentation de détail et des pharmacies ;
- des activités favorisant l'animation sur le plan social, culturel et récréatif, au sens de l'article 3.10 du présent règlement, telles que théâtres, cinémas, musées, salles de concerts, de spectacles, de conférences, lieux de loisir et d'animation divers ;
- d'autres activités accessibles au public au sens de l'article 3.8 du présent règlement ;
- d'autres activités favorisant l'animation au sens de l'article 3.10 du présent règlement, en particulier des cafés, restaurants, tea-rooms.

En ce cas il donne son accord.

8.4 : Le Conseil administratif peut donner son accord, après examen, dans le cas d'espèce, de l'intérêt public, lorsque le changement requis vise à autoriser au rez-de-chaussée des activités non accessibles au public au sens de l'article 3.9 du présent règlement, s'il est démontré qu'une activité ouverte au public au sens de l'article 3.8 ne peut être exercée, mais pour d'autres motifs qu'une majoration de loyer excessive ou un prix d'acquisition disproportionné du bien immobilier ou du fonds de commerce.

8.5 : En cas de refus, le Conseil administratif informe dans les 30 jours le Conseil municipal.

### **TITRE III**

#### **DISPOSITIONS FINALES**

##### Article 9

9.1 : Le Conseil d'Etat ou le Département compétent au sens de la LCI 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.

9.2 : L'octroi d'une dérogation au sens de l'alinéa premier 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.

##### Article 10

10.1 : 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.

10.2 : Les dispositions du présent plan et règlement 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 ne sont pas encore entrées en force, en cas de recours.

10.3 : Le présent règlement devra faire l'objet, dans un délai de deux ans après son entrée en vigueur puis par la suite une fois par législature, d'un rapport du Conseil administratif au Conseil municipal évaluant les effets du règlement.

Carouge, 19 juin 2019