

OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

PRESENTATION DES ARTICLES 3 ET 247 RCI

*RÈGLEMENT D'APPLICATION DE LA LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS
DIVERSES DU 27 FÉVRIER 1978 – L 5 05.01*

*ART 3 RCI: CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE
ART 247 RCI PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS AUX ÉTAGES EN 5^{ÈME} ZONE*

ALELIER FAI DU 2 OCTOBRE 2024

Alain Mathez



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire
Office des autorisations de construire

03.10.2024 - Page 1



Table des matières

- **Les raisons du changement**
- **Les analyses, les conclusions**
- **L'art. 3 RCI et sa directive (n° 24)**
- **L'art. 247 RCI et sa directive (n° 36)**
- **Les incidences sur la directive n° 21 sur l'art. 59 LCI**
- **Présentation de la modification de l'art. 17 RACI**



Les raisons du changement

- Cumul "hybride" des types de constructions (depuis l'introduction de la notion d'habitat groupé dans la LCI)
- Limitation/restriction importante des CDPI, principalement pour les projets sur de grande parcelle non divisée.

Les principes:

1. Retrouver une logique dans les types de constructions
2. Séparer les vrais CDPI des autres constructions attenantes au bâtiment principal*
3. Considérer, identifier ces constructions comme des saillies
4. Définir les saillies (soit des prolongements extérieurs aux étages) en zone 5 (possibilité: limité soit la largeur, soit la longueur, soit la surface)

** Dans les autres zones, les balcons ne sont pas considérés comme des CDPI*



L'analyse

Pourquoi réglementer ce type de construction?

Le Tribunal fédéral admet que ces constructions ne soient pas comptées dans la surface bâtie (SBP) pour autant qu'elles restent proportionnées à la surface habitable.

Comment calculer les PEE?

Le but est de contraindre le moins possible les choix architecturaux. Le calcul par surface est plus souple que par des dimensions

Pourquoi la définition de prolongements extérieurs aux étages (PEE)?

La définition de saillies ne correspondait pas exactement aux loggias qui ne sont pas en saillies de la façade



L'analyse

Analyse théorique sur des prolongements extérieurs utilisables voire confortable, en relation avec le type de logement

Proportion (taux) entre saillies et surface brute de plancher

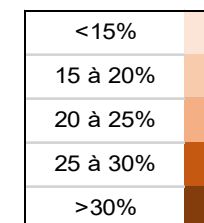
	surface log m2	plus 10% commun	saillie 15 % m2	saillie 18 % m2	saillies 20% m2	saillies 25% m2
logement (2 pces)	50	55	8.3	9.9	11	13.75
logement (3 pces)	70	77	11.6	13.9	15.4	19.25
logement (4 pces)	100	110	16.5	19.8	22	27.5
logement (5 pces)	120	132	19.8	23.8	26.4	33
logement (6-7 pces)	150	165	24.8	29.7	33	41.25



L'analyse

Analyse de cas sur des projets autorisés

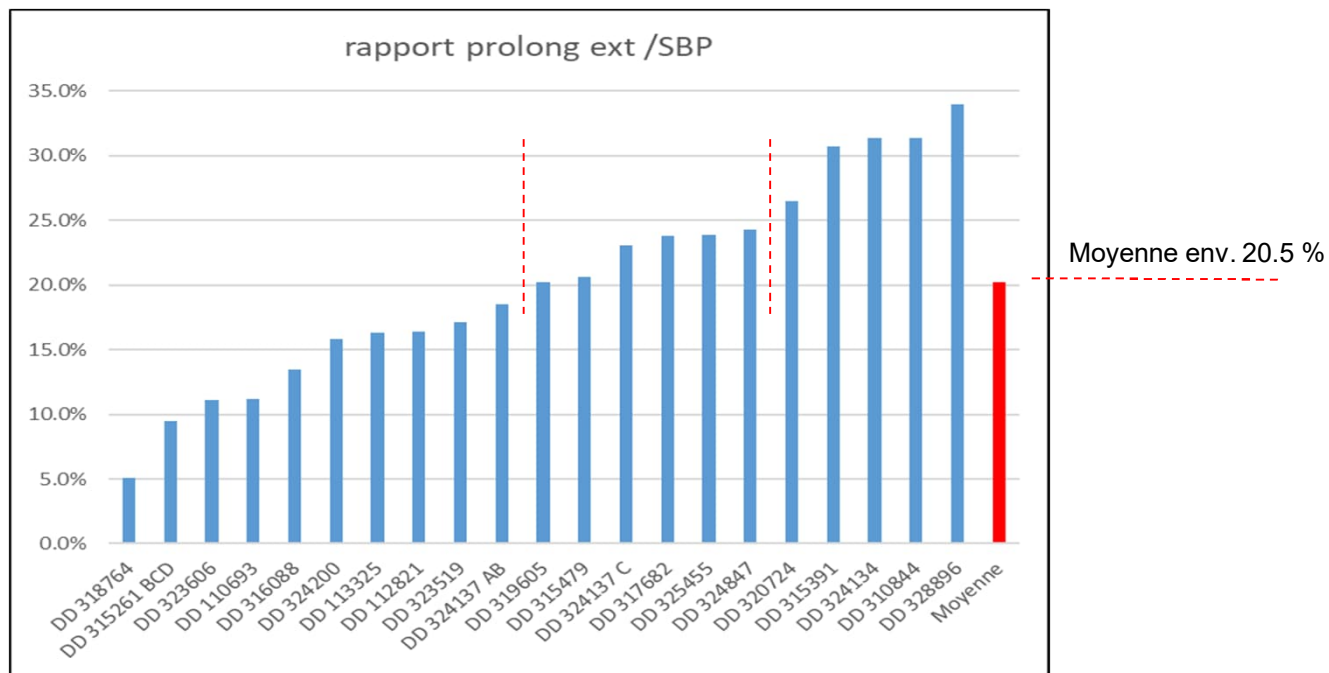
	Dossier	surface parcelle	taux SBP / parcelle	nombre étages	prolong ext / SPB	prolong ext / parc
1	DD 318764	1201	48% THPE	R+1+A	5.1%	1.5%
2	DD 315261 BCD	11619	30% THPE	R+2	9.5%	2.8%
3	DD 323606	3196	48% THPE	R+1+A	11.1%	3.5%
4	DD 110693	5384	43.7% HPE	R+2	11.2%	3.2%
5	DD 316088	9271	30% THPE	R+2	13.5%	2.6%
6	DD 324200	1155	48% THPE	R+1+A	15.8%	4.6%
7	DD 113325	4664	29.9% THPE	R+2	16.3%	3.3%
8	DD 112821	1965	45.7 THPE	R+1+A	16.4%	4.8%
9	DD 323519	3633	30% THPE	R+1	17.1%	2.0%
10	DD 324137 AB	4794	30% THPE	R+1+A	18.5%	3.4%
11	DD 319605	2125	47.3% THPE	R+1+A	20.2%	5.9%
12	DD 315479	1081	48% THPE	R+1	20.6%	4.9%
13	DD 324137 C	1301	30% THPE	R+1+A	23.1%	4.3%
14	DD 317682	1308	47.9% THPE	R+1+A	23.8%	7.3%
15	DD 325455	2561	48% THPE	R+2	23.9%	7.7%
16	DD 324847	4893	30% THPE	R+2+A	24.3%	4.9%
17	DD 320724	2279	48% THPE	R+2	26.5%	8.6%
18	DD 315391	1729	44% HPE	R+2	30.7%	9.3%
19	DD 324134	1000	44% HPE	R+1	31.4%	4.7%
20	DD 310844	4137	30% THPE	R+2	31.4%	4.3%
21	DD 328896	1920	30% THPE	R+1	34.0%	5.1%
Moyenne					20.2%	4.7%
Moyenne sans les extrêmes					20.3%	4.8%





L'analyse

Analyse de cas sur des projets autorisés



Constat:

- 10 projets sur 21, soit 48% sont en dessous du ratio de 20%
- 16 projets sur 21, soit 76% sont en dessous du ratio de 25%
- 6 projets sur 21, soit 29% sont entre 20% et 25%



Taux choisi: 25%



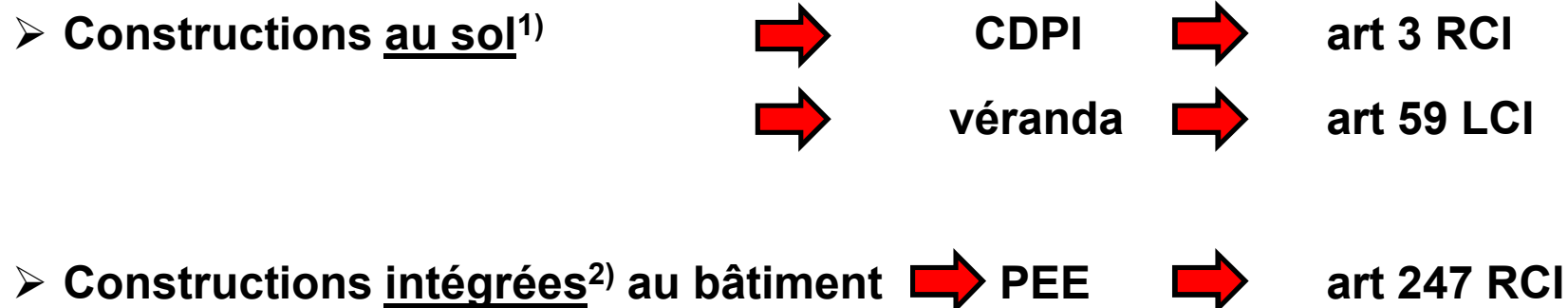
La conclusion

**Toute la démarche a
été suivie et approuvée
par la FAI**

- **Identifier les PEE et les séparer des CDPI**
- **Gérer les PEE selon leur surface**
- **Définir une proportion de 25% de PEE par rapport à la surface brute de plancher**
- **Modifier le règlement (RCI) en conséquence**



Grand principe



1) Accolée ou non au bâtiment principal

2) Sur le bâtiment, en saillie du bâtiment, liées, attenantes



Modification de l'art 3 RCI liées au CDPI

Clarification de l'art 3 RCI

Art 3: construction de peu d'importance *(anciennement art 3 al 3 RCI)*

Art 3A: constructions basses *(pas de modification de texte)*
(anciennement art 3 al 2 RCI)

Art 3B: construction au dessous du sol *(pas de modification de texte)*
(anciennement art 3 al 4 RCI)

Suppression des exploitations rurales *(anciennement art 3 al 1 RCI)*



Modification de l'art 3 RCI : texte

Art. 3 Constructions de peu d'importance

¹ Sont réputées constructions de peu d'importance celles :

- a) qui ne servent ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité commerciale, industrielle ou artisanale;
- b) **qui servent à couvrir, par une toiture, une surface utilisable au sol, ouverte ou fermée;**
- c) dont la surface n'excède pas 50 m² et qui s'inscrivent dans un gabarit limité par :
 - 1° une ligne verticale dont la hauteur n'excède pas 2,50 m,
 - 2° une ligne oblique faisant avec l'horizontale partant du sommet de la ligne verticale un angle de 30°,
 - 3° une ligne horizontale de faîtiage située à 4,50 m du sol au maximum.

² La surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas dépasser 100 m².

³ Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé, afin d'améliorer l'insertion dans le site et pour autant qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage, le département peut autoriser, après consultation de la commission d'architecture :

- a) des constructions de peu d'importance groupées, d'une surface de plus de 50 m²;
- b) **une surface totale des constructions de peu d'importance de plus de 100 m².**

⁴ Dans tous les cas, la surface totale des constructions de peu d'importance ne doit pas excéder 8% de la surface de la parcelle.



En dérogation:
Utile pour les parcelles de plus de 1200 m²,
pour villas contiguës ou habitat groupé



DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENT ET DE L'ENERGIE
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

DIRECTIVE LCI

024-v8

CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE (CDPI)

Base légale : article 3 RCI (L 5 05.01)

Mots clés : garage, atelier, couvert, abri de jardin, pool-house, surplomb

Destinataires : Inspecteurs IC, architectes, public

Publiée le : 03.02.2014 **Entrée en vigueur :** 03.02.2014 **Abrogation :** -

Emetteur : A. Mathez 03.02.2014 **Visa :** Dir OAC

Modifié par /le : A. Mathez 20.09.2024

L'article 3 du RCI définit les constructions de peu d'importance (CDPI).

- La directive tend à préciser:
- Le type de constructions concernées
 - La manière de calculer les surfaces
 - La manière de calculer la hauteur



Type de construction considérée comme construction de peu d'importance (CDPI)

Les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, couverts de rampe de garage, abris ou cabanes de jardin, pool-house, abris de piscine (sous lequel une personne peut se tenir debout), surplomb d'étage habitable ou non.

A teneur de l'art.29 RCI, les constructions de peu d'importance fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les articles 59 et 62 LCI.

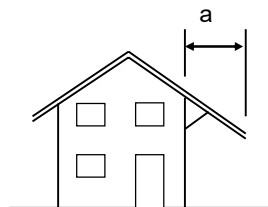
Ne sont pas à prendre en compte:

- Les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al.3 LCI, telles que les cabanes amovibles de moins de 5 m², ainsi que **les jardins d'hiver** au sens de l'art 59 al.3 LCI (réf. directive n° 021).
- **Les prolongements extérieurs aux étages (PEE)** au sens de l'art. 247 RCI, tels que balcons et loggias, ouverts ou fermés par un vitrage simple, ou avant-toits des constructions habitables (réf. directive n° 36)
- **Les piscines, les pergolas**⁽¹⁾.

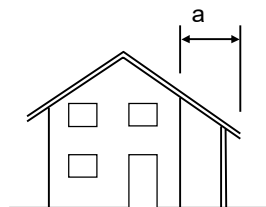
(1) Une **pergola** est une construction légère et de dimension modeste **dans un jardin**, servant de support à des plantes grimpantes, **sans fermeture latérale, amovible ou non**. (Décisions CD des 12.05.2016 et 19.09.2024)



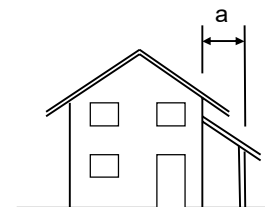
Prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal entre CDPI et PEE



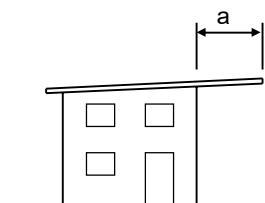
avant-toit = PEE



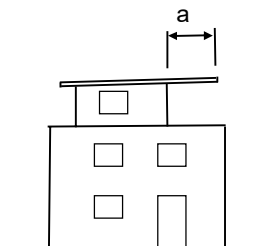
avant-toit = PEE



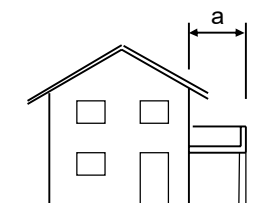
couvert = CDPI



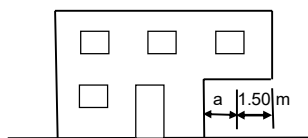
avant-toit >1.5 = PEE



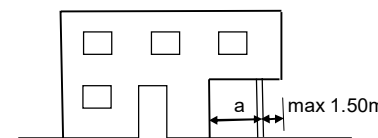
avant-toit >1.50 = PEE



balcon = PEE



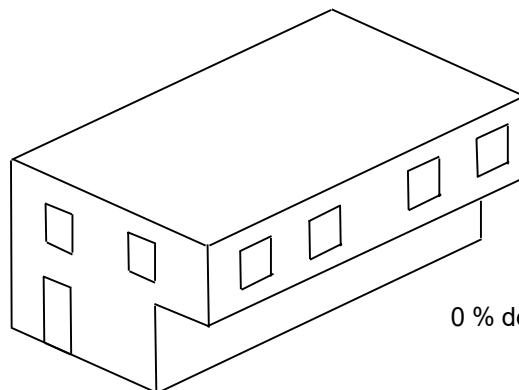
surplomb de l'étage = a = 100% CDPI



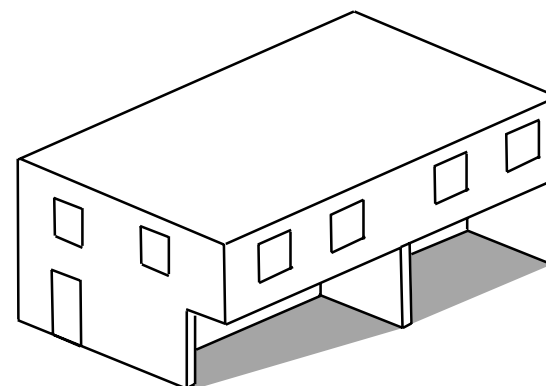
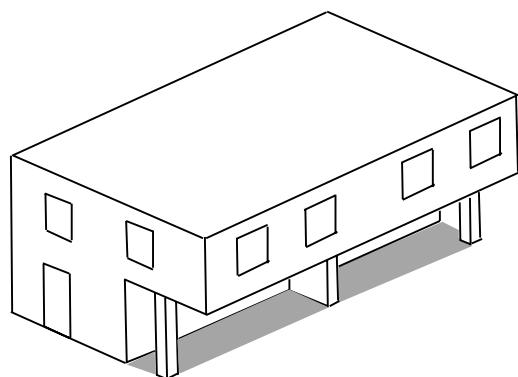
surplomb de l'étage avec poteau ou mur = 100% CDPI



Prise en compte des surplombs du bâtiment principal en CDPI



0 % de CDPI si surplomb max 1,50 m



■ Surface des surplombs à prendre en compte (y compris les murs / poteaux)



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire
Office des autorisations de construire

03.10.2024 - Page 15



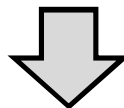
Texte de l'art 247 RCI

Section 5 Cinquième zone et zone agricole

Art. 247 Prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone



¹ En dehors des façades chauffées, peuvent être autorisés :

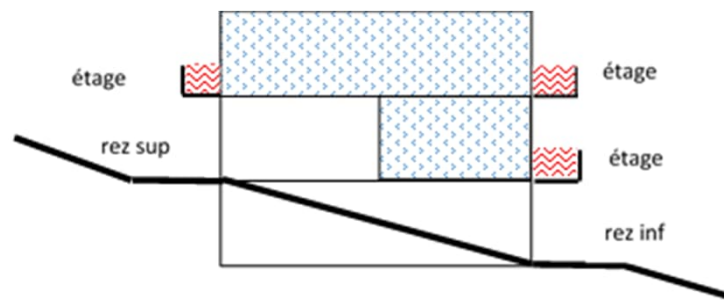
- a) les avant-toits et corniches, à condition qu'ils ne dépassent pas le nu de la façade de plus de 1,50 m;
- b) les prolongements extérieurs aux étages définis à l'alinéa 2, attique compris, à condition que leur surface totale ne dépasse pas 25% de la surface brute de plancher des étages au sens de l'article 59 de la loi, rez-de-chaussée non compris.



a) Reprise du principe de l'art 25 RCI par analogie pour les avant-toits et corniches jusqu'à 1,50 m. Sont autorisés sans autre. S'il dépasse 1,50 m, sont considérés comme des PEE.

b) La surface de tous les prolongements extérieurs est en proportion de la surface brute de plancher des étages. Pour les terrains en pente, voir croquis:

-  Surfaces brutes de plancher à prendre en compte
-  Prolongements extérieur à prendre en compte



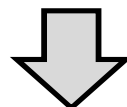


Texte de l'art 247 RCI

Art. 247 Prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone

² Sont considérés comme prolongements extérieurs, pour autant que le niveau du plancher soit situé à plus de 1 m environ au-dessus du terrain naturel moyen adjacent :

- a) les balcons ou loggias, ouverts ou fermés par un vitrage simple, non hermétiques;
- b) les vérandas ou jardins d'hiver sur terrasse;
- c) les couvertures de terrasses et les avant-toits de plus de 1,50 m, dans leur totalité.



Les balcons ou les loggias fermées doivent être traitées par un vitrage simple et permettant une ouverture totale (par ex. "en accordéon"). Elles ne doivent pas être intégrées à l'enveloppe thermique du bâtiment.

La surface couverte par un avant-toit ou une toiture de plus de 1.50 m, par exemple une terrasse d'attique, est considérée comme un prolongement extérieur au sens de l'art 247 RCI. Toute sa surface est comptabilisée.

Une terrasse d'attique non couverte n'est pas considérée comme prolongement extérieur au sens de l'art. 247 RCI.

Une toiture qui couvre un balcon n'est pas à prendre en compte dans le calcul des prolongements extérieurs (le balcon étant déjà comptabilisé).

Les prolongements extérieurs dont le niveau du plancher ne dépassent pas 1m de hauteur environ par rapport au terrain adjacent ne sont pas à prendre en compte (règle des rez-de-chaussée + 1m, en référence à l'art. 49 al 3 LCI). Dans ce cas, les balcons ne sont pas considérés comme prolongement extérieur. Les vérandas ou jardins d'hiver (ou constructions analogues) au rez de chaussée sont régis par l'art 59 al 3 LCI et devront respecter les critères y relatifs.

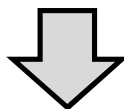




Texte de l'art 247 RCI

Art. 247 Prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone

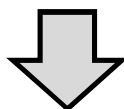
³ Les surfaces des prolongements extérieurs aux étages, telles que coursives, escaliers et ascenseurs, qui servent à l'accès aux logements, sont considérées comme surfaces brutes de plancher.



Les surfaces des prolongements extérieurs aux étages, telles que coursives, escaliers et ascenseurs, qui servent à l'accès aux logements sont considérées comme surfaces brutes de plancher, et dans ce cas leurs surfaces ne sont pas à prendre en compte dans le ratio des 25% de PEE.

Art. 247 Prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone

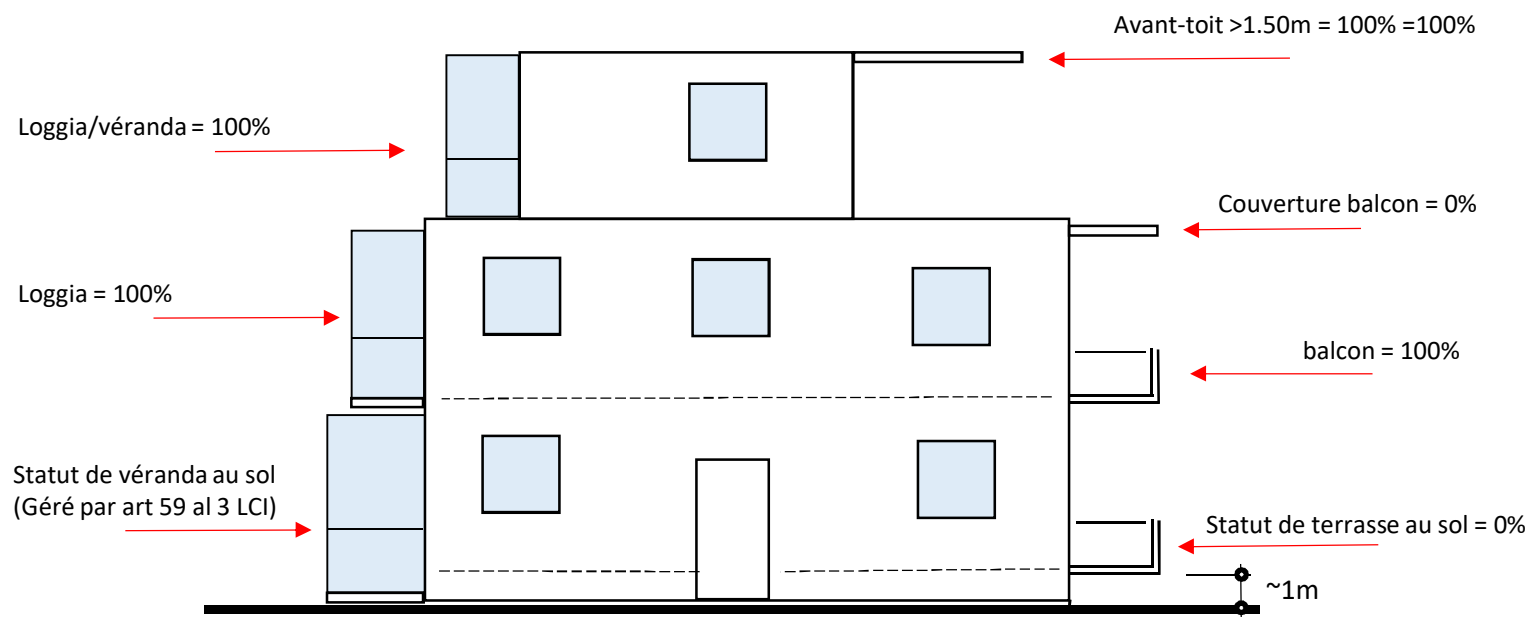
⁴ Les dispositions régissant les distances et vues droites sont réservées.



Les prolongements extérieurs définis à la lettre b) de l'art 247 al 1 doivent respecter les distances et vues droites et les gabarits.



Croquis explicatif:





DEPARTEMENT DE L'AMENAGEMENT, DU LOGEMENTS ET DE L'ENERGIE
OFFICE DES AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

DIRECTIVE LCI

021-v8

RAPPORT DES SURFACES EN ZONE 5

Base légale: art 59 LCI (L 5 05)

Mots clés: rapport des surfaces, taux, IUS

Destinataires: inspection de la construction, architectes, public

Publiée le: 01 mars 2013 **Entrée en vigueur:** 01 mars 2013 **abrogation:**

Emetteur: A. Mathez 01 mars 2013 **visa:** S. Dufresne

Modifié par / le A. Mathez 30 août 2024




V7

a) Critères définissant les serres, jardins d'hiver et vérandas qui ne sont pas pris en compte dans le calcul du rapport des surfaces, soit :

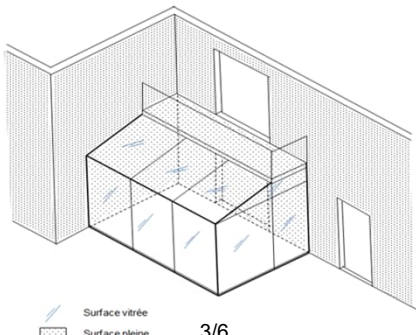
- Une surface totale de max. 20 m²
- Des matériaux légers : entièrement vitrés, y compris la toiture, socle d'environ 20 cm. Les surfaces vitrées doivent être clairement plus importante que les surfaces "pleine"⁽²⁾.
- Non chauffé et séparé physiquement (porte-fenêtre) avec la villa (surface brute de plancher)

Dans l'habitat groupé, les loggias peuvent être considérées comme constructions analogues si elles respectent la surface totale max. de 20 m² par logement et sont traitées par un simple vitrage, sans serrurerie et permettant une ouverture totale (par ex. "en accordéon").

Exemples de traitement de loggia accepté



(2) Par exemple, une grande véranda de 20 m² pour une petite villa (100 m²) ou une grande loggia pour un petit appartement est disproportionnée et donc ne se justifie pas.
(3) par surface pleine il faut comprendre la surface de mur, la surface de liaison avec la villa (y compris porte fenêtre) ainsi que la surface de toiture sous un éventuel balcon. Voir croquis ci-dessous:

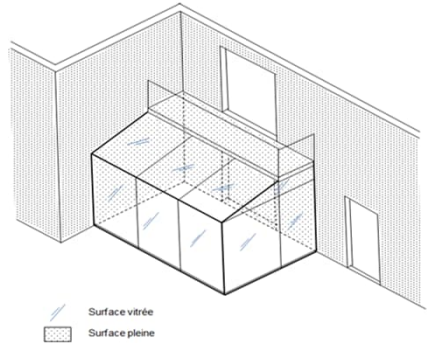


V8

a) Critères définissant les serres, jardins d'hiver et vérandas qui ne sont pas pris en compte dans le calcul du rapport des surfaces, soit :

- Une surface totale de max. 20 m².
- Des matériaux légers : entièrement vitrés, y compris la toiture, socle d'environ 20 cm. Les surfaces vitrées doivent être clairement plus importante que les surfaces "pleine"⁽²⁾.
- Non chauffé et séparé physiquement (porte-fenêtre) avec la villa (surface brute de plancher)

(2) Par exemple, une grande véranda de 20 m² pour une petite villa (100 m²) est disproportionnée et donc ne se justifie pas.
(3) par surface pleine il faut comprendre la surface de mur, la surface de liaison avec la villa (y compris porte fenêtre) ainsi que la surface de toiture sous un éventuel balcon. Voir croquis ci-dessous:



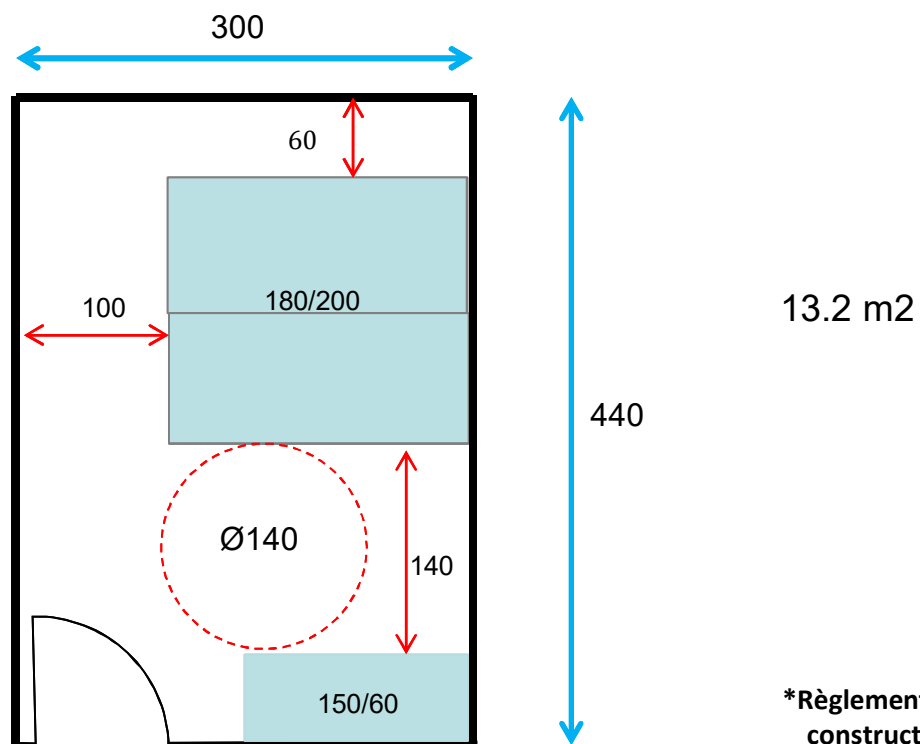
Les vérandas sur une terrasse aux étages ou d'attique, ainsi que les balcons et loggias, ouverts ou fermés par un simple vitrage aux étages, sont des prolongements extérieurs au sens de l'art. 247 RCI.



Texte de l'art 17 RACI* – L 5 05.06

Art. 17 Chambre

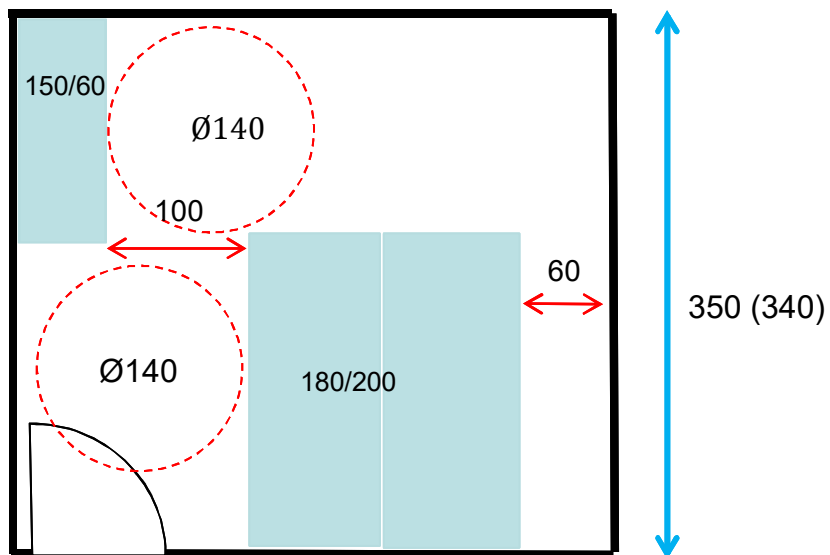
Une chambre au moins pouvant comporter un lit double (1,80 m x 2,00 m) et une armoire (0,60 m x 1,50 m) doit être utilisable par une personne en fauteuil roulant. A cet effet, les espaces libres doivent être au minimum de 1,40 m devant l'armoire et sur un côté du lit, **de 0,60 m de l'autre côté du lit**, et de 1,00 m au pied du lit.



***Règlement concernant l'accessibilité des constructions et installations diverses**

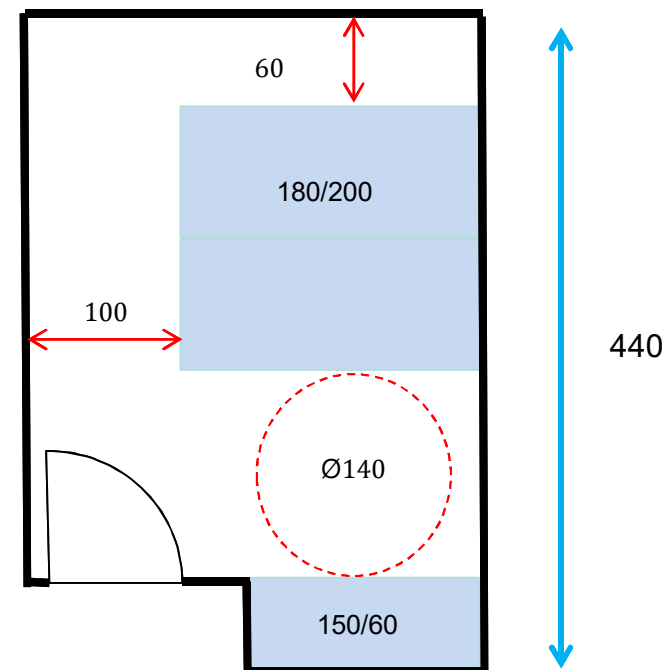


400



14.0m² (13.6 m²)

300



12.3 m²



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire
Office des autorisations de construire

03.10.2024 - Page 23

<https://www.ge.ch/demander-autorisation-construire/bases-legales-directives>

- [Directive sur les prolongements extérieurs aux étages \(art.247 RCI\) | ge.ch](#)
- [Directive sur les constructions de peu d'importance \(CDPI\) | ge.ch](#)
- [Directive relative au rapport des surfaces \(art 59 LCI\) | ge.ch](#)

Questions ?