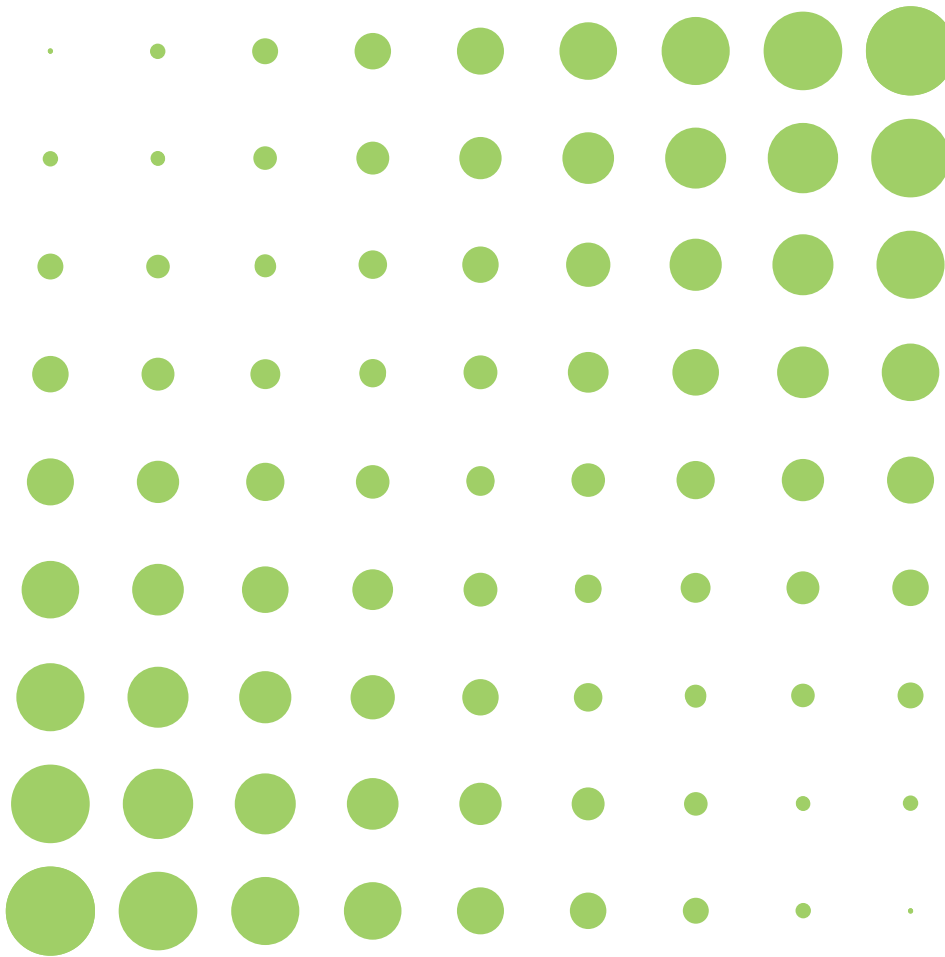




AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

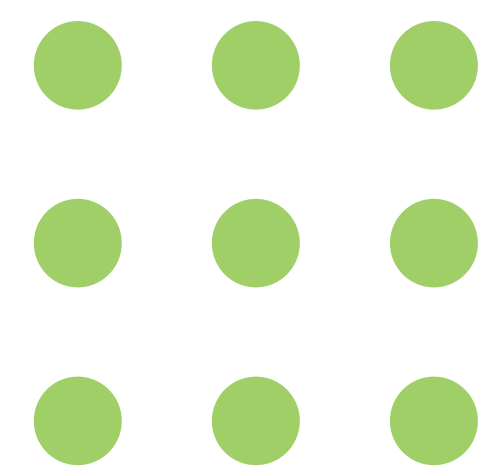
ÉTAPES CLÉS



La plupart des travaux de démolition, de construction ou d'installation, d'agrandissement, de rénovation ou de changement d'affectation requièrent une autorisation de construire.

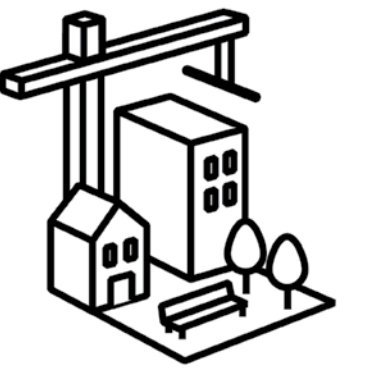
L'office des autorisations de construire (OAC) traite les requêtes en autorisations de construire.

Les étapes clés de la procédure de requête et les bases légales sont décrites de manière synthétique dans les pages suivantes.



AUTORISATIONS DE CONSTRUIRE

POUR DÉMOLIR, CONSTRUIRE, AGRANDIR, RÉNOVER OU CHANGER D'AFFECTATION



REQUÊTE

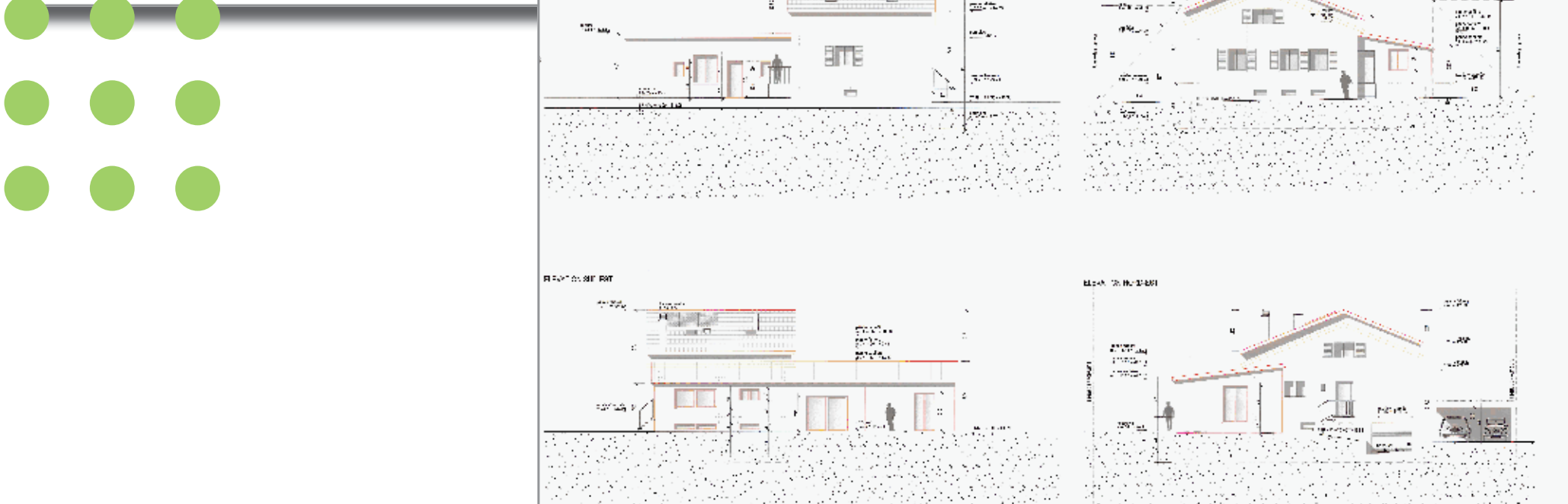
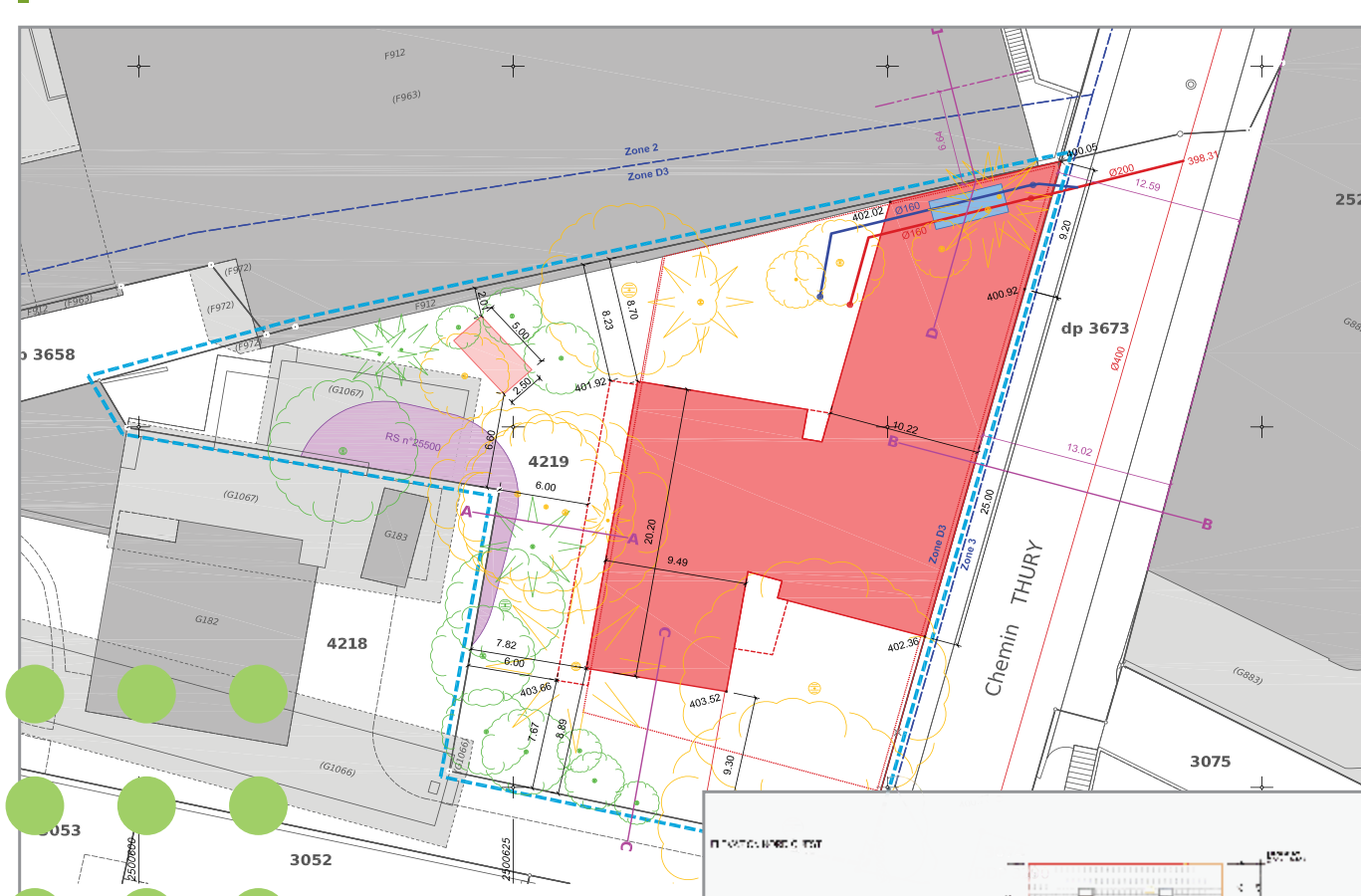
Assujettissement

La plupart des travaux de démolition, de construction ou d'installation, d'agrandissement, de rénovation ou de changement d'affectation requièrent une autorisation de construire (Loi sur les constructions et installations diverses (LCI) - art. 1).

Exceptions

Travaux non soumis à autorisation :

- construction, rénovation ou transformation intérieures pour villa individuelle ou contiguë, sous deux réserves : modification de la surface habitable et protection du patrimoine
- construction de très peu d'importance.



Types d'autorisation

- Procédure accélérée
- Procédure ordinaire

L'application de l'une ou de l'autre procédure dépend uniquement de la nature des travaux projetés.

Dépôt de la requête

Dépôt par :

- le mandataire,
- le requérant,
- le propriétaire.

Autorisation par procédure accélérée (APA)

La procédure accélérée sera appliquée pour :

- un bâtiment existant si modification intérieure ou si modification extérieure sans altération de l'aspect général
- une construction nouvelle si de peu d'importance (art. 3 al. 3 RCI) ou provisoire
- une reconstruction urgente.

Procédure APA entièrement numérique depuis 29 mai 2018.

Pas de publication de la requête.

Préavis des services spécialisés émis dans les 15 jours.

Délai de traitement en 30 jours dans 80% des cas.

Procédure ordinaire Demande définitive (DD) Démolition (M) Demande préalable (DP)

La procédure ordinaire sera appliquée pour :

- des nouvelles constructions (villas - immeubles - administratif)
- des surélévations
- des agrandissements
- des modifications de la configuration du terrain.

Publication de la requête durant 30 jours dans la Feuille d'avis officielle (FAO). Préavis des instances dans les 30 jours, 42 en cas de notice ou d'étude d'impact sur l'environnement (NIE, EIE).

Délai légal de 60 jours, après déduction des suspensions de délai.

INSTRUCTION

Contrôle de forme

L'office des autorisations de construire (OAC) vérifie la complétude de la requête.

Contrôle de fond

L'OAC vérifie la conformité à la LCI, enregistrent la requête et transmet aux différents services préavisers.

Préavis

30 jours pour la procédure ordinaire
15 jours pour les APA.

L'ensemble des préavisers instruisent le dossier et formulent un préavis. Il peut être favorable, défavorable ou une demande de complément.

Pré-synthèse

L'OAC coordonne les demandes de préavis des différentes politiques publiques et établit une pré-synthèse comprenant des arbitrages.

Adaptations

En cas de demande de compléments, le mandataire fournit une version corrigée de sa requête en autorisation.



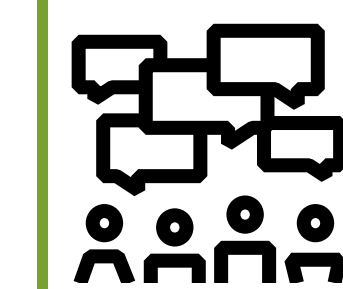
Chantier des Vergers

DÉCISION

Délivrance

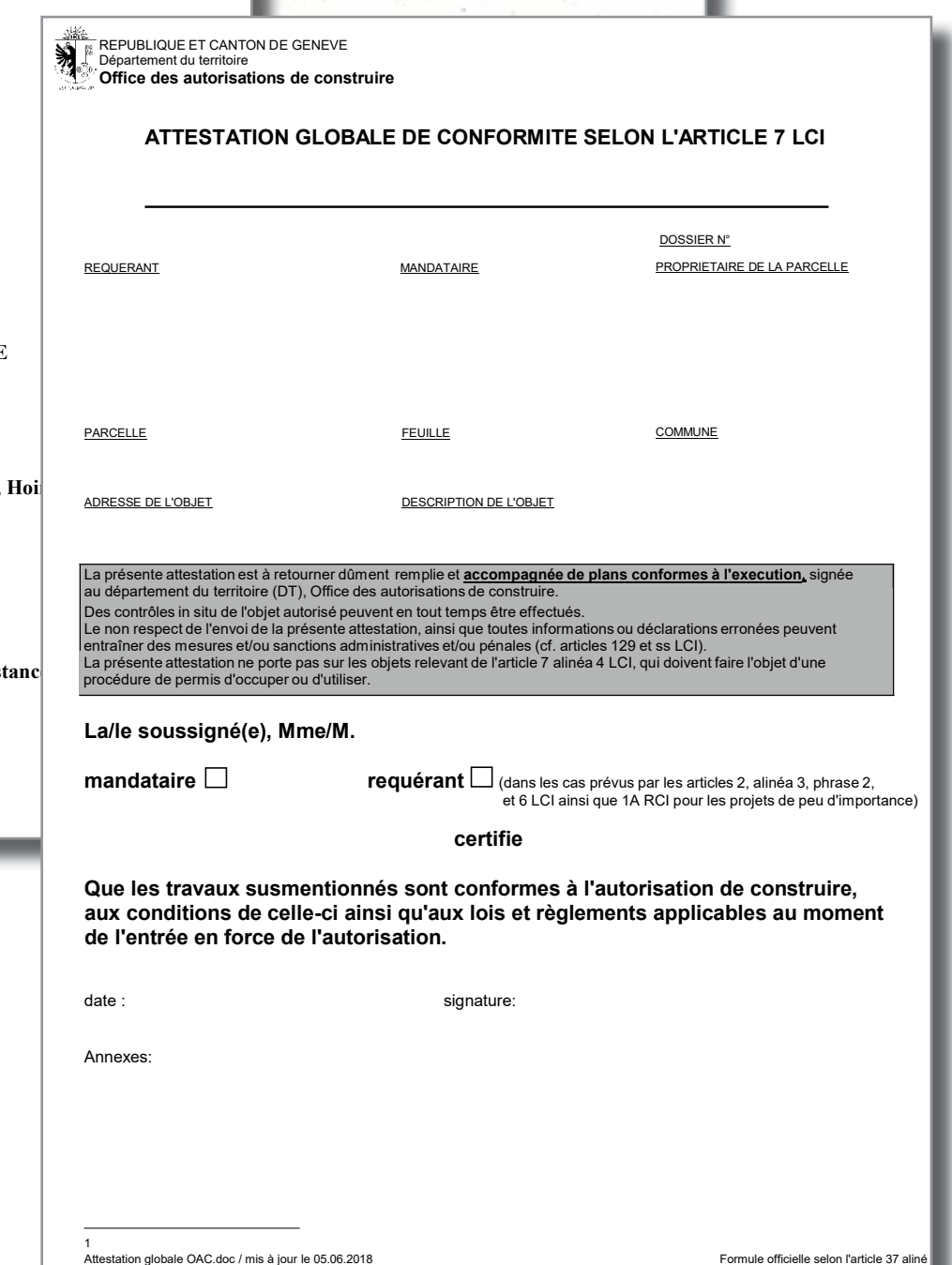
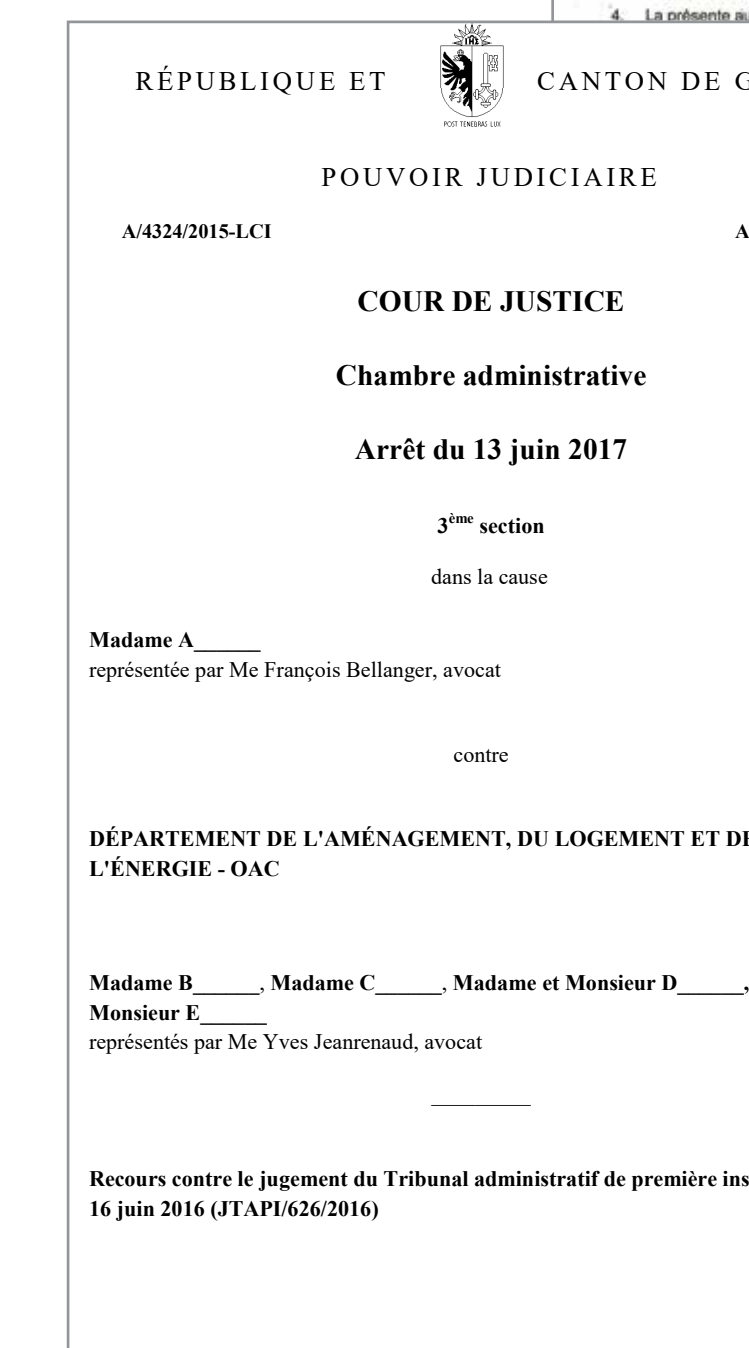
L'OAC statue sur la requête.

Les autorisations délivrées sont publiées dans la Feuille d'avis officielle (FAO).



Recours

Possibilité de déposer un recours suite à la délivrance d'une autorisation ou d'un refus d'autorisation.



INSPECTION DE LA CONSTRUCTION

Chantier

Le mandataire annonce l'ouverture d'un chantier.

Attestation globale de conformité et permis d'occuper

Le mandataire annonce la fin d'un chantier et fournit l'attestation globale de conformité ou demande la visite afin d'obtenir le permis d'occuper le bâtiment. Les conditions sont inscrites au préalable dans le texte de l'autorisation de construire.

Infraction

L'OAC traite les infractions constatées suite à une dénonciation par le voisinage. Si une construction n'est pas conforme à la loi ou aux autorisations délivrées.

Des mesures de remise en état et des amendes sont notifiées par voie de décision.

Voies de recours

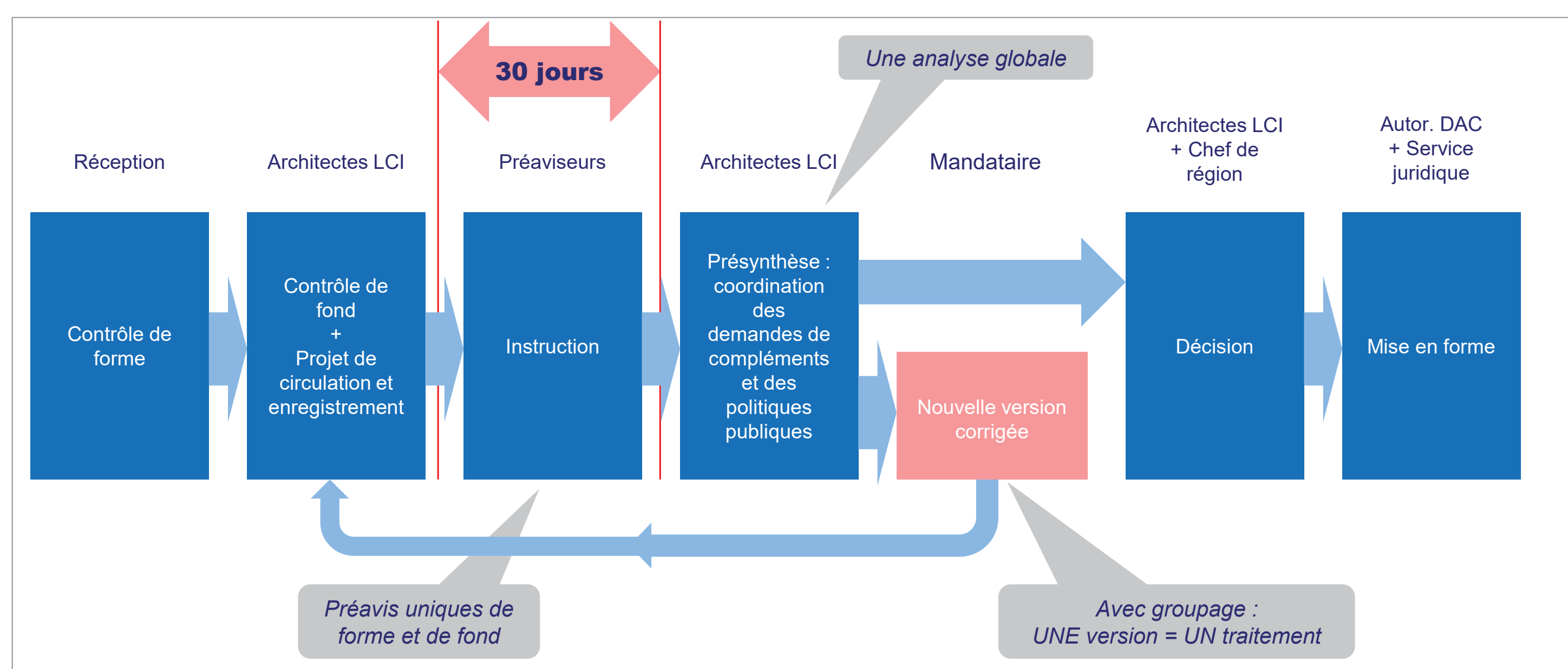
30 jours

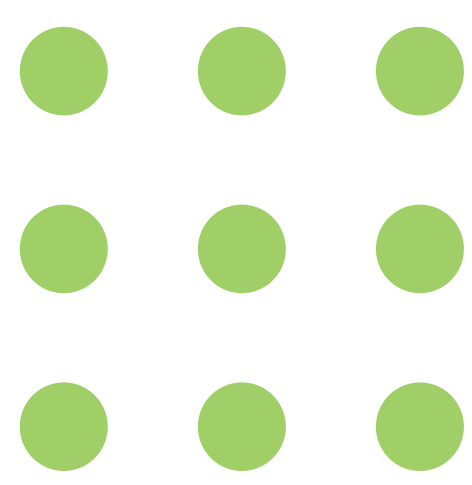
Possibilité de déposer un recours contre les mesures ou amendes.

SUR INTERNET

Demander une APA numérique, remplir le formulaire pour une autorisation par procédure ordinaire, consulter une autorisation de construire en ligne :

www.ge.ch/parcourir/construire-se-loger/autorisations-construire





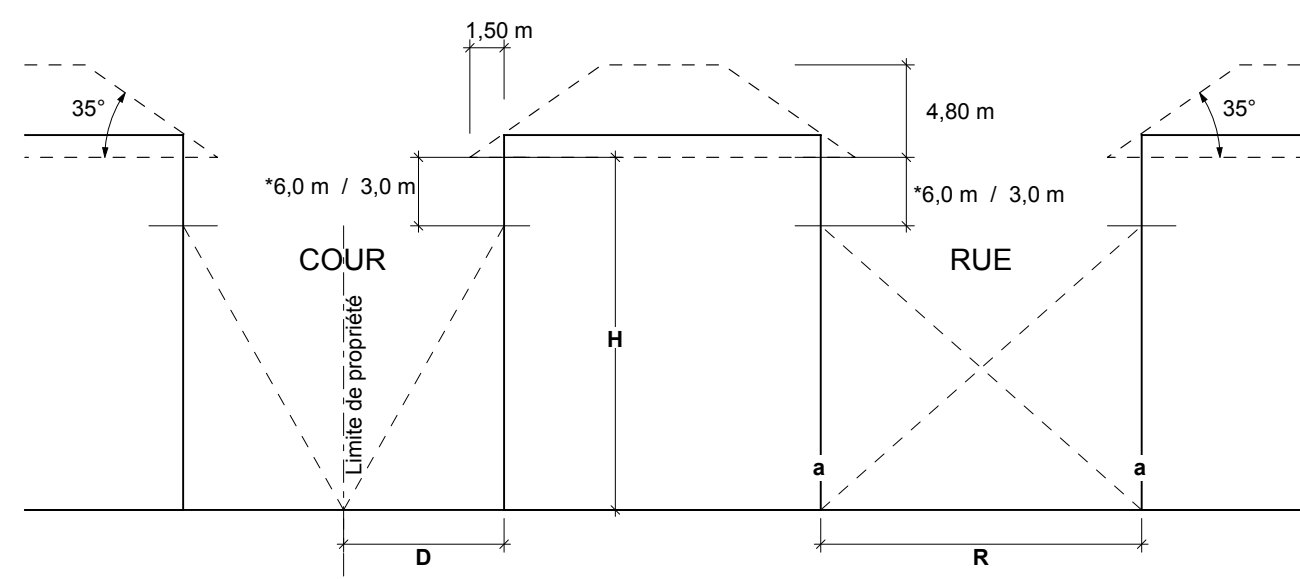
BASES LÉGALES

RAPPORT GABARITS
DISTANCES SUR RUE ET SUR COUR

1ère, 2ème, 3ème ZONES

CROQUIS N° I

1ère ZONE L.C.I. 19 21 36 45 R.C.I. 21 226
2ème ZONE L.C.I. 23 25 36 45 R.C.I. 21 230
3ème ZONE L.C.I. 27 29 36 45 R.C.I. 21 234

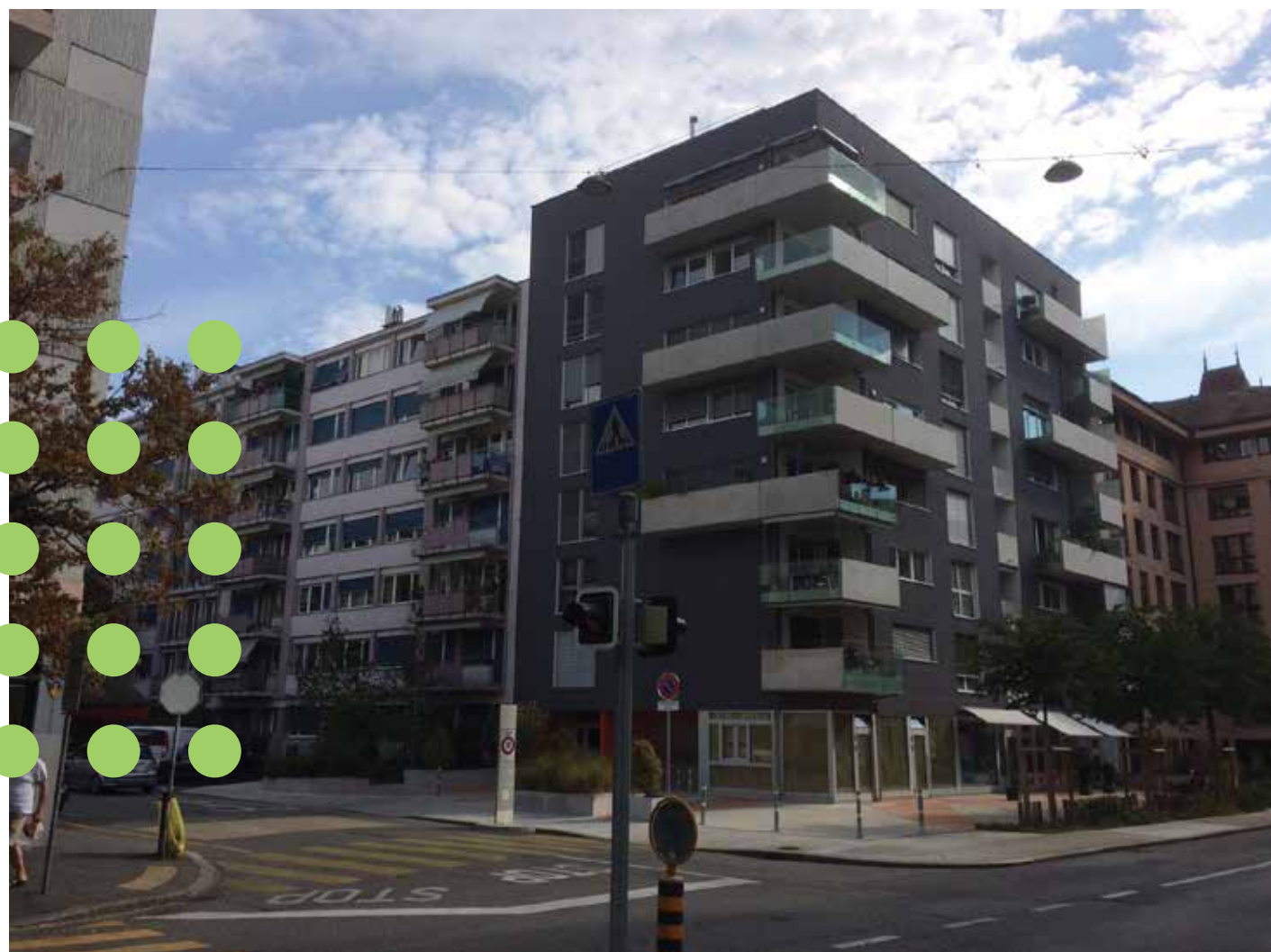


DIMENSIONS LEGALES DES RAPPORTS DE DISTANCES

1ère ZONE	2ème ZONE	3ème ZONE
$R < 12\text{ m}$ $H \leq 5/3 R + 3\text{ m} \leq 18\text{ m}$	$R \geq 12\text{ m}$ $H \leq 5/4 R + 3\text{ m} \leq 24\text{ m}$	$R \geq 12\text{ m}$ $H \leq 5/4 R + 3\text{ m} \leq 24\text{ m}$
23 al. 1: $H \leq R + 3\text{ m} \leq 24\text{ m}$	25 al. 1: $H \leq R + 3\text{ m} \leq 24\text{ m}$	25 al. 1: $H \leq R + 3\text{ m} \leq 24\text{ m}$
23 al. 3 à 5: $H \leq R + 6\text{ m} \leq 30\text{ m}$	25 al. 2: $H \leq R + 6\text{ m} \leq 30\text{ m}$	25 al. 2: $H \leq R + 6\text{ m} \leq 30\text{ m}$
27 al. 1: $H \leq 3/4 R + 3\text{ m} \leq 21\text{ m}$	29 al. 1: $H \leq 3/4 R + 3\text{ m} \leq 21\text{ m}$	29 al. 1: $H \leq 3/4 R + 3\text{ m} \leq 21\text{ m}$
27 al. 3 à 5: $H \leq 3/4 R + 6\text{ m} \leq 27\text{ m}$	29 al. 2: $H \leq 3/4 R + 6\text{ m} \leq 27\text{ m}$	29 al. 2: $H \leq 3/4 R + 6\text{ m} \leq 27\text{ m}$

a alignements de constructions
— gabarit théorique
— gabarit réel du bâtiment
R distances entre alignements
D distances aux limites de propriétés
D $\geq (H - 3\text{ m}) \times 1/5 \geq 4\text{ m}$
D $\geq (H - 3\text{ m}) \times 1/2 \geq 4\text{ m}$
D $\geq (H - 3\text{ m}) \times 1/2 \geq 4\text{ m}$
D $\geq (H - 3\text{ m}) \times 3/5 \geq 6\text{ m}$
D $\geq (H - 6\text{ m}) \times 3/5 \geq 6\text{ m}$

Nouvel immeuble



Immeubles surélevés



LOI SUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DIVERSES (LCI) L 5 05

Buts principaux

- les procédures d'autorisations
- les gabarits des constructions selon la zone
- les règles de sécurité (norme AEAI)
- les règles de salubrité

Gabarits des constructions selon la zone

- Zone 1 : vieille ville (anciennes fortifications)
- Zone 2 : fortement urbanisé (Les Pâquis, Eaux-Vives, Plainpalais, PAV)
- Zone 3 : suburbain (Petit-Saconnex, Champel, Lancy, Onex, Meyrin, Vernier)
- Zone 4A : zone intermédiaire (Carouge, Thônex...)
- Zone 4B : villages (protégé ou non)
- Zone 5 : villas, habitats groupés
- Zone IA : industrielle et artisanale

Articles clé de la LCI

- Calcul des gabarits : art. 18 à 34 et 61
- Surélévations : art. 23 al. 3-6 ; 25 al. 2 ; 27 al. 3-6 ; 29 al. 2
- Densité de la surface brute de plancher – zone 5 : art. 59
- Dérogation aux gabarits : art. 11

AUTRES LOIS

- Affectation : Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT)
- Protection du patrimoine : Loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites (LPMNS)
- Zone de développement : Loi générale sur les zones de développement (LGZD)
- Logement : Loi générale sur le logement et la protection des locataires (LGL)

SUR WWW.SITG.CH

Les autorisations délivrées et les projets de construction sont géolocalisés sur www.sitg.ch, le portail géographique du système d'information géographique genevois - le SITG.

