

Office cantonal de l'eau

Mémento

Aide à l'application de la directive sur la surface inconstructible au bord des cours d'eau et du lac



Feuille de contrôle du document

Titre	Memento d'aide à l'application de la directive sur la surface inconstructible au bord des cours d'eau et du lac
Objet / sujet	Aide pratique illustrée à l'application de l'article 15 de la Loi sur les eaux (LEaux-GE (L 2 05))
Texte	Office cantonal de l'eau (OCEau)
Illustrations	Marie-Caroline Marincamp (Office de l'urbanisme)
Service	Direction
Date	27.10.2023
Nom du fichier	Memento_Directive_Surface_Inconstructible.docx
Statut	☐ Provisoire ☒ Final
Distribution	Public
Visa	Guillaume Marsac

Versions, Modifications

No	Chapitre	Version	Date
1.0	Tout le document	Création	27.10.2023

Table des matières

1	INTRODUCTION	4
2	OBJECTIF ET PUBLIC CIBLE	4
3	INTERET GENERAL ET EMPLACEMENT IMPOSE PAR LA DESTINATION	5
3.1	Qu'est-ce qu'une construction ou une installation d'intérêt général ?	5
3.2	Qu'est-ce qu'une construction ou une installation dont l'emplacement est imposé par sa destination ?	5
4	SITUATION ACQUISE.....	6
4.1	Quand est-ce que la garantie de la situation acquise s'arrête ?	6
4.2	Qu'est-ce qu'une reconstruction ?	6
4.3	Qu'est-ce qu'une transformation partielle ?	6
4.4	Qu'est-ce qu'un grandissement mesuré ?	7
4.5	Comment représenter les surfaces sur les plans ?	7
4.6	Où peut-on réaliser un agrandissement ?	7
5	EXEMPLE DE REPRESENTATION DES SURFACES SUR LES PLANS, AVEC CALCULS DES AGRANDISSEMENTS	8

1 INTRODUCTION

Les eaux superficielles naturelles ou proches de l'état naturel influencent les paysages et constituent des habitats et des couloirs de déplacement pour la faune et la flore. Elles forment, avec leurs rives, la trame d'un réseau de biotopes riches en espèces. Les rives comprennent l'ensemble de la végétation, existante ou potentielle, ayant un rapport direct avec les fonctions biologiques du cours d'eau. Elles incluent également le lit majeur des cours d'eau, nécessaire à l'écoulement des crues extraordinaires et contribuant à atténuer les dangers liés aux crues. Les rives développent leurs fonctions dans l'ensemble de la surface inconstructible quand celle-ci est aménagée et entretenue de manière optimale. De plus, ces espaces naturels sont des lieux privilégiés d'échange entre les eaux superficielles et les eaux souterraines. De ce fait, le département encourage des projets vertueux avec une valorisation des eaux à la parcelle et des aménagements perméables et naturels.

Les eaux superficielles ont besoin de suffisamment d'espace pour remplir leurs fonctions écologiques, garantir la protection contre les crues et assurer leur utilisation pour les loisirs et pour la force hydraulique.

En 1961, la loi genevoise sur les eaux entre en vigueur et introduit le principe d'interdiction de construire sur une bande de 10, 30 ou 50m au bord des cours d'eau. En 2002, le Grand Conseil adopte des modifications de cette loi et la notion d'espace minimal vient s'ajouter à celle de la surface inconstructible, dans le but de préserver et de rétablir notamment les fonctions hydrauliques, biologiques et sociales des cours d'eau et de leurs rives.

2 OBJECTIF ET PUBLIC CIBLE

Le présent document a pour objectif d'apporter un soutien technique à l'utilisation de la Directive sur la surface inconstructible au bord des cours d'eau et du lac du 27.10.2023, notamment en détaillant des exemples pratiques, issus de l'application de la base légale et des jurisprudences.

Ce mémento s'adresse à toute personne physique ou morale, publique ou privée, propriétaire ou en charge d'un projet dans la surface inconstructible liée aux eaux.

3 INTERET GENERAL ET EMPLACEMENT IMPOSE PAR LA DESTINATION

Pour qu'une construction ou une installation puisse bénéficier d'une dérogation au sens de l'art. 15 al. 3 de la loi sur les eaux du 5 juillet 1961 (LEaux-GE ; L 2 05) et puisse être érigée en surface inconstructible, elle doit remplir de manière cumulative deux conditions :

- elle doit être d'intérêt général ;
- son emplacement doit être imposé par sa destination.

Si elle ne remplit qu'une seule de ces deux conditions, elle ne peut pas être mise en place dans la surface inconstructible.

3.1 Qu'est-ce qu'une construction ou une installation d'intérêt général ?

Une construction ou une installation d'intérêt général est destinée à l'usage du public. Cette qualité est déniée à des constructions privées, même si celles-ci répondent à un intérêt public important.

Exemples :

- *Un chemin dédié à la mobilité douce, construction publique destinée à une très grande majorité de la population et répondant au besoin général de déplacement, est d'intérêt général.*
- *Un restaurant, construction privée, bien qu'ouverte à un large public, n'est pas d'intérêt général.*

3.2 Qu'est-ce qu'une construction ou une installation dont l'emplacement est imposé par sa destination ?

L'emplacement d'une construction ou d'une installation est imposé par sa destination dans la surface inconstructible lorsqu'il est lié à cet endroit précis pour des raisons objectives et qu'il y a un avantage certain à sa réalisation à cet endroit. Elle doit donc avoir un lien objectif très étroit soit avec l'eau soit avec la rive.

Par exemple, une échelle à poisson, du fait de son utilisation prévue et de sa fonction, doit être implantée dans la surface inconstructible.

Dans certains cas, la construction ou l'installation n'a pas de lien direct avec l'eau ou la rive de par sa nature, mais son emplacement en surface inconstructible est néanmoins imposée par sa destination pour d'autres raisons. Dans ce cas, les responsables du projet doivent apporter la preuve que ce dernier ne peut pas être réalisé en dehors de la surface inconstructible. Typiquement, lorsque la configuration des lieux empêche la construction d'une installation en dehors de la surface inconstructible, il est alors possible d'admettre sa mise en place dans la surface inconstructible.

Par exemple, si des falaises réduisent la place disponible pour mettre en place une conduite publique d'évacuation des eaux usées gravitaires, cette conduite pourrait être admise dans la surface inconstructible même si elle n'a pas de lien direct avec les eaux naturelles.

La définition de l'emplacement imposé par la destination n'a pas un caractère absolu mais relatif. Il n'est ainsi pas nécessaire d'exclure strictement tout autre emplacement. Néanmoins, il doit être démontré, sur la base de motifs objectifs particulièrement importants, que l'emplacement prévu est bien plus avantageux que d'autres.

4 SITUATION ACQUISE

Il arrive qu'une construction ou une installation ait été érigée proche d'un cours d'eau de manière dûment autorisée avant l'adoption de la surface inconstructible. Si cette construction ou installation peut encore être utilisée conformément à sa destination, elle bénéficie en principe de la garantie de la situation acquise. Le département peut autoriser sa rénovation, sa transformation partielle, son agrandissement mesuré ou sa reconstruction (art. 15 al. 6 LEaux-GE). Cette disposition vise à protéger les propriétaires fonciers, afin qu'ils puissent continuer d'utiliser leur bien même après l'adoption d'une surface inconstructible.

4.1 Quand est-ce que la garantie de la situation acquise s'arrête ?

Si une construction ou une installation dûment autorisée présente en surface inconstructible ne peut plus être utilisée conformément à sa destination, elle perd la garantie de la situation acquise.

Par exemple, une maison laissée à l'abandon, devenue insalubre et inhabitable en l'état perd la garantie de la situation acquise.

Si une construction ou une installation dûment autorisée subit une transformation, un agrandissement ou une reconstruction sans autorisation de construire, elle perd la garantie de la situation acquise.

Par exemple, une maison individuelle dûment autorisée dont l'intérieur est transformé pour devenir un commerce perd la garantie de la situation acquise.

4.2 Qu'est-ce qu'une reconstruction ?

Une reconstruction est l'édification d'une construction ou d'une installation en lieu et place d'une autre, de manière à ce que son volume, son aspect extérieur et sa destination soient largement identiques à ceux de la construction ou de l'installation remplacée.

Par exemple, une grange construite dans la surface inconstructible et utilisée comme telle et subitement détruite par un incendie peut être reconstruite à l'identique.

Pour la reconstruction d'aménagements de surface, la question de l'application de la garantie de la situation acquise est indépendante des questions de calcul de la taxe unique de raccordement. La diminution de la "naturalité" des revêtements n'est en principe pas admise. En revanche, la reconstruction d'une surface aménagée avec une technique plus naturelle est possible.

Exemples:

- *Une place de parking en pavés filtrants ne peut pas être remplacée par une place de parking en enrobé bitumineux.*
- *Une allée en béton peut être remplacée par une allée en copeaux de bois.*

4.3 Qu'est-ce qu'une transformation partielle ?

Une transformation partielle modifie certaines caractéristiques mineures d'une construction, de sorte que son volume, son aspect extérieur et sa destination restent largement identiques.

Exemples :

- *La création d'une salle de bain supplémentaire en réduisant la taille d'une chambre est une transformation partielle.*
- *L'agrandissement d'une cuisine avec son ouverture sur le séjour grâce à l'abattage d'une cloison est une transformation partielle.*
- *Le remplacement de deux fenêtres par une baie vitrée est une transformation partielle.*
- *La reconversion d'une usine en immeuble de logements n'est pas une transformation partielle.*

4.4 Qu'est-ce qu'un grandissement mesuré ?

Un agrandissement mesuré est modeste à la fois par rapport à l'emprise de la construction au sol et par rapport à la surface brute de plancher.

Exemples :

- *L'adjonction d'une maison jumelle identique à celle bénéficiant de la situation acquise représente un agrandissement de 50% d'emprise au sol et de 50% de surface brute de plancher. Cela ne constitue pas un agrandissement mesuré.*
- *L'agrandissement d'une maison existante d'une dimension de 50m² au sol et de 100m² de surface brute de plancher par l'ajout d'une véranda de 12m² constitue un agrandissement mesuré.*

Un agrandissement mesuré est apprécié par rapport à l'état de la construction à la date de l'adoption de la surface inconstructible à cet endroit. Cette date fera référence en cas d'agrandissements successifs.

Exemples :

- *Au moment de l'adoption de la surface inconstructible, une maison de 50m² au sol, comprenait un rez-de-chaussée et un premier étage, représentant en tout 100m² de surface brute de plancher. Cette maison a été agrandie par une chambre de 10m² au rez-de-chaussée, portant à 60m² son emprise au sol et à 110m² sa surface brute de plancher. Elle pourrait être agrandie une seconde fois par l'ajout d'une seconde chambre de 10m² au-dessus de la première, gardant son emprise au sol à 60m² et portant sa surface brute de plancher à 110m².*
- *Une maison de 50m² au sol et de 100m² de surface brute de plancher au moment de l'adoption de la surface inconstructible et qui a déjà été agrandie de 15m² au sol et de 30m² en surface brute de plancher a déjà subi l'agrandissement mesuré le plus grand possible et ne peut donc pas être agrandie une seconde fois.*

4.5 Comment représenter les surfaces sur les plans ?

Pour comptabiliser les surfaces actuelles et futures sises dans la surface inconstructible, seule la partie de la construction ou de l'installation sise en surface inconstructible est prise en compte.

Un exemple est disponible au point 5.

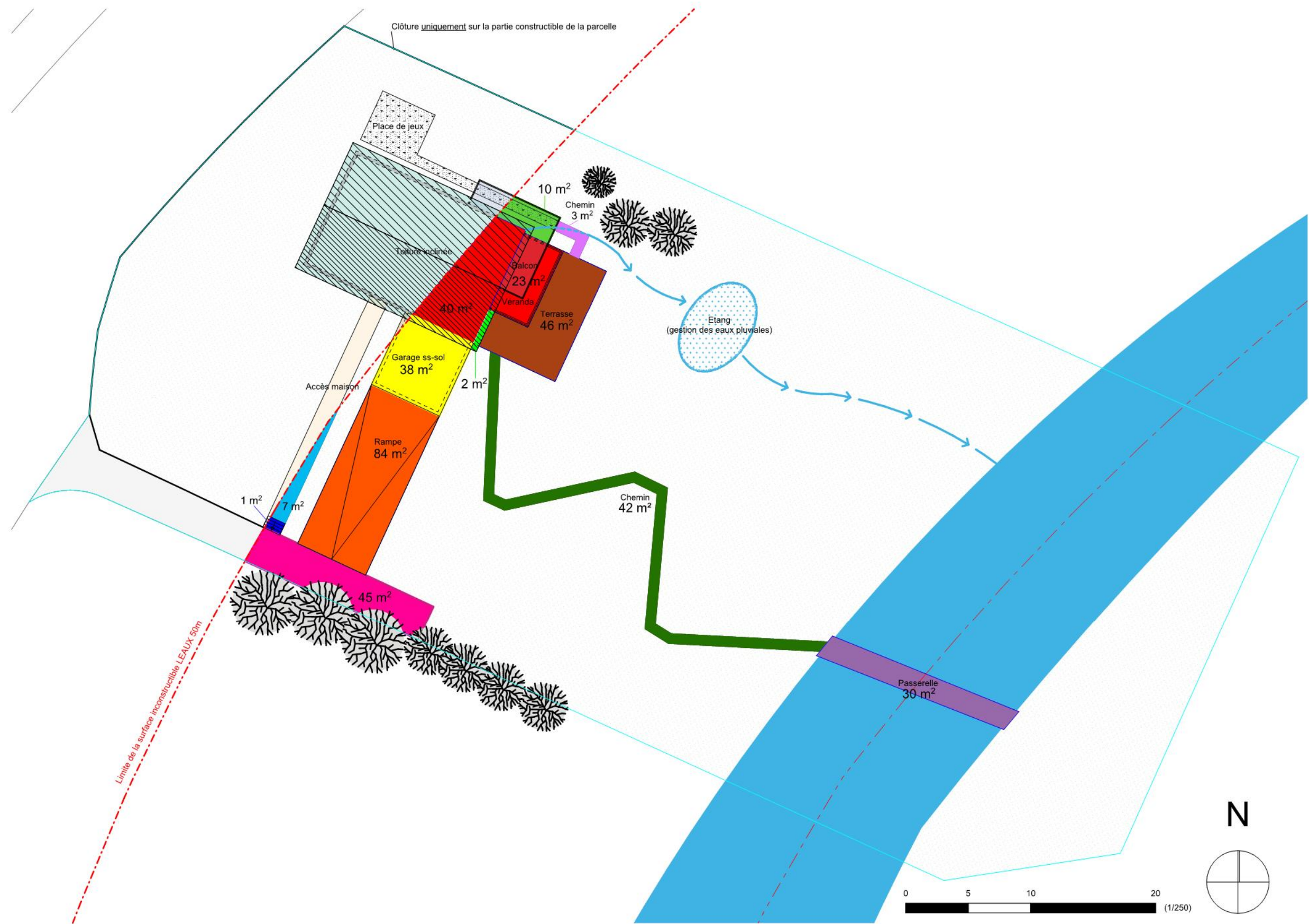
4.6 Où peut-on réaliser un agrandissement ?

Les agrandissements en direction du cours d'eau ne sont pas admis.

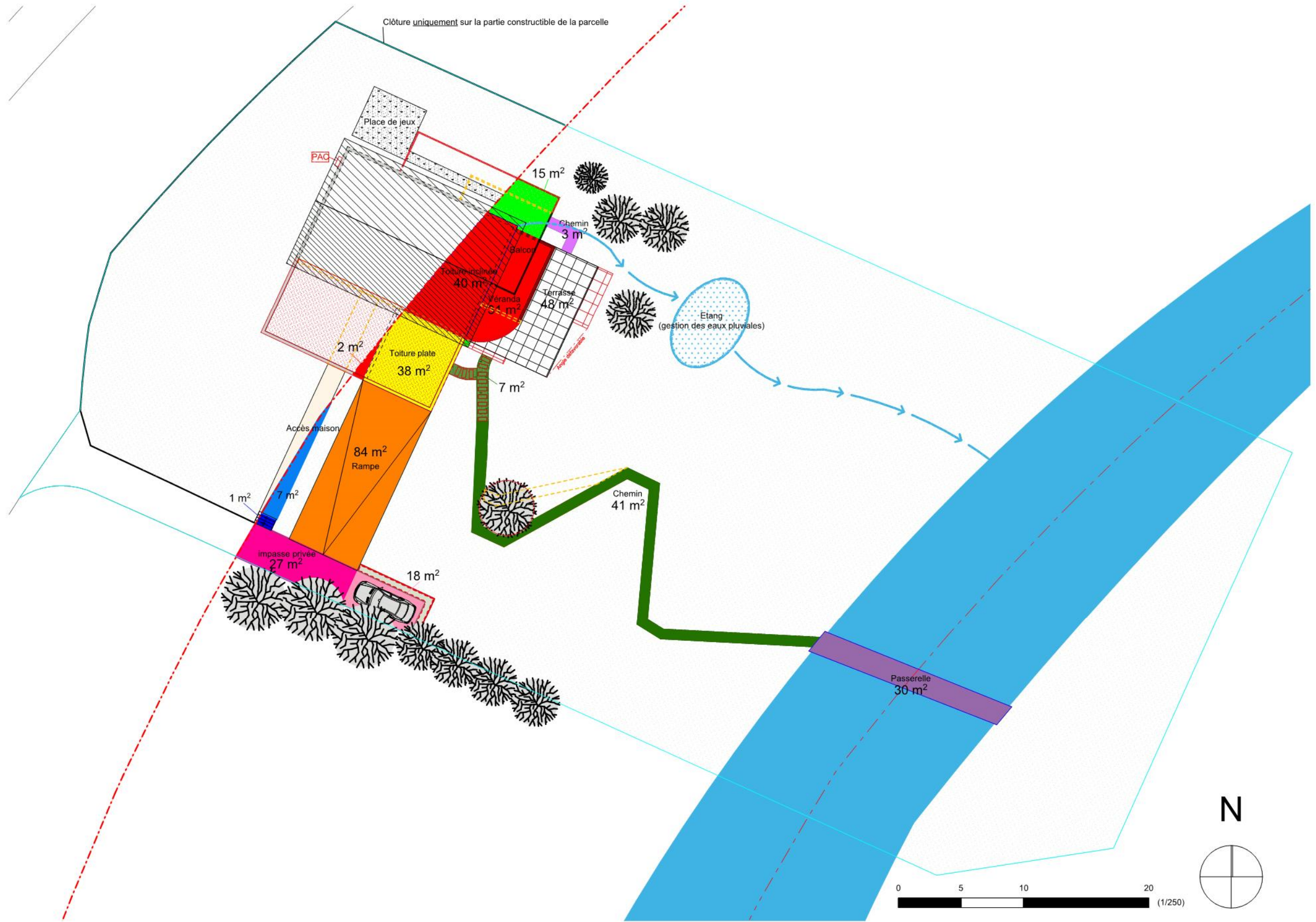
Un exemple est disponible au point 5.

5 EXEMPLE DE REPRESENTATION DES SURFACES SUR LES PLANS, AVEC CALCULS DES AGRANDISSEMENTS

Plan des surfaces existantes, dûment autorisées et utilisées conformément à leur destination.



Plan des surfaces projetées, utilisées conformément à leur destination.



Calcul des modifications projetées par rapport à l'état existant.

Destination	Matériaux	Existant en m²	Futur en m²	Agrandissement en m²	Agrandissement en %
Habitation	tuile	63	73	10	15.9%
Terrasse	pavé filtrant	46	48	2	4.3%
Garage	espace vert sur dalle	38	38	0	0.0%
Sous couverts	-	12	15	3	25.0%
Accès habitation	asphalte	7	7	0	0.0%
Escalier accès habitation	béton	1	1	0	0.0%
Accès garage	asphalte	84	84	0	0.0%
Accès impasse	asphalte	45	27	-18	0.0%
	pavé filtrant	0	18	18	
Accès jeux	pesette	3	3	0	0.0%
Accès passerelle	pesette	42	41	-1	14.3%
	pas japonais pierre naturelle et gazon (surface totale)	0	7	7	
Passerelle	bois	30	30	0	0.0%
Total	-	370	392	22	-

Les agrandissements sont appréciés conformément à l'article 15, l'alinéa 6 de la LEaux-GE (objet par objet).