

**PROLONGEMENTS EXTERIEURS AUX
ETAGES EN CINQUIEME ZONE (PEE)**

Base légale: art 247 RCI (L 5 05.01)

Mots clés: prolongement extérieur, saillie, balcon, loggia, avant-toit, véranda

Destinataires: architectes, public

Publiée le: 30.08.2024

Entrée en vigueur: 01.09.2024

abrogation:

Emetteur: A. Mathez

visa: A. Calabrese

Modifié par / le

TEXTE:

Art. 247⁽¹⁷⁾ Prolongements extérieurs aux étages en cinquième zone

¹ En dehors des façades chauffées peuvent être autorisées :

- 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 LCI, rez-de-chaussée non compris;

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

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

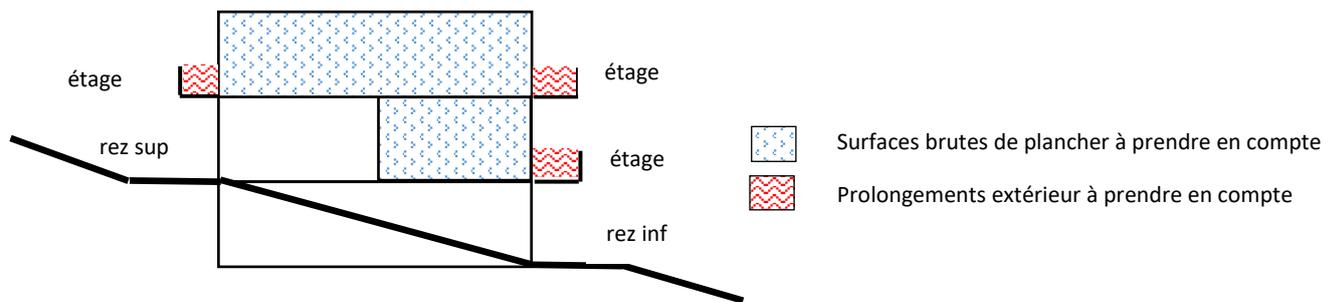
³ Les surfaces des prolongements extérieurs aux étages, telles que coursives, escaliers et ascenseurs, qui servent à l'accès aux logements sont considérées comme surfaces brutes de plancher.

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

DIRECTIVE

Alinéa 1

- a) Reprise du principe de l'art 25 RCI par analogie pour les avant-toits et corniches.
- 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 ci-dessous:



Alinéa 2

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.

Alinéa 3

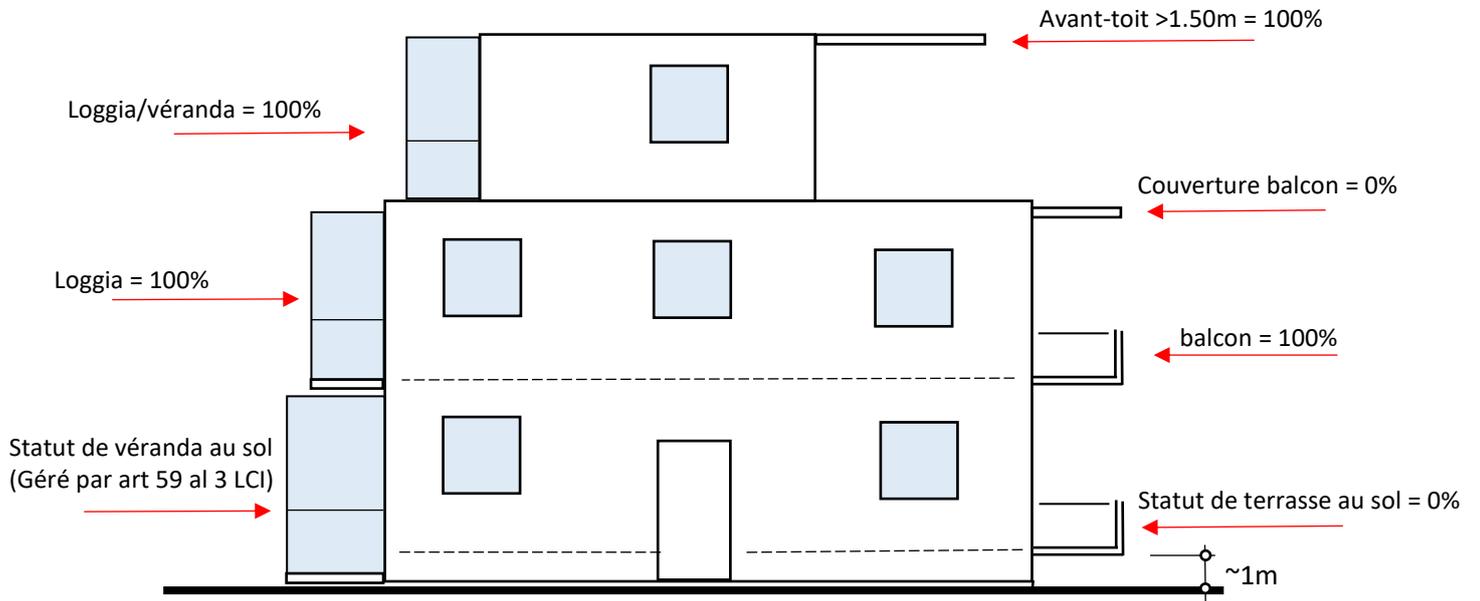
Les surfaces des prolongements extérieurs aux étages, telles que coursives, escaliers et ascenseurs, qui servent à l'accès aux logements sont considérées comme surfaces brutes de plancher, et dans ce cas leurs surfaces ne sont pas à prendre en compte dans le ratio des 25% de PEE.

Alinéa 4

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

NB: des croquis de la directive n° 24 (constructions de peu d'importance- CDPI) expliquent les cas de figures entre PEE et CDPI

Croquis explicatif:



Exemples de traitement de loggia accepté

