

DT
Office des autorisations de construire

APPLICATION DE LA LCI

Atelier de travail et de formation avec la FAI

12 avril 2017

(mise à jour V3 - 27.10.2022)

Indication des modifications en dernière page

Alain Mathez

Table des matières

1. Introduction
2. Gabarits: bases légales
3. Calcul du gabarit (sur rue et sur cour)
 1. Selon la zone
 2. Niveau inférieur
 3. Niveau supérieur et Gabarit toiture
 4. Gabarit selon la longueur du bâtiment
 5. Emprise des distances et vues droites
4. Alignements
5. Situations particulières récurrentes
 1. Constructions d'angle
 2. Saillies
 3. Jours croisés
6. Dérogation au gabarit des constructions
 1. Article 11 LCI
 2. Article 106 LCI
 3. Article 70 LCI
7. Application de l'article 26 LaLAT

Table des matières (suite)

8. Débordement de l'isolation périphérique sur le domaine public par l'amélioration énergétique des bâtiments existants: art 114 A LCI
9. Directives départementales LCI
 1. Rapport des surfaces en zone 5 - article 59 LCI (*directive n° 21*)
 2. Constructions de peu d'importance - article 3 al 3 RCI (*directive n° 24*)
10. Aide-mémoire: récapitulatif des articles de loi les plus utilisés
11. Echange/questions
12. Formulaire de demande d'autorisation (présentation par Alessandro Calabrese)

Introduction

Depuis quelques années, la collaboration et le dialogue entre notre département et la FAI se sont intensifiés.

Nous avons aussi constaté que, d'une part, l'application de la LCI n'était pas simple et n'était pas toujours bien comprise par les architectes et d'autre part, que des règles internes au département pourraient être utiles à la profession.

C'est donc dans cette dynamique d'échange que nous mettons sur pied cet atelier sur demande de la FAI.

La présentation se base principalement sur les questions récurrentes que la FAI a récolté auprès des architectes afin de cibler au mieux l'exposé. Elle a pour but de rappeler (si nécessaire) des éléments essentiels - comme les gabarits, d'expliquer l'application de la LCI sur des éléments plus pointus ou encore de fournir des directives lorsque les textes légaux ou réglementaires sont peu détaillés.

Il ne faut par contre pas perdre de vue que chaque projet est unique et différent de son voisin et qu'il existera toujours des cas particuliers qui ne peuvent être inscrits dans une directive.

Ce document sera disponible sur: http://www.ge.ch/dale/guichet_ac.asp <https://www.ge.ch/document/guide-application-lci/atelier-fai>

2. Gabarits

Base légale:

Gabarits de hauteur des bâtiments selon la zone

LCI 1)

RCI 2)

- Gabarit sur rue:	zone 1	18,19,36	20,21,226
	zone 2	22,23,36	20,21,230
	zone 3	26,27,36	20,21,234
	zone 4	31,32,36	20,21,238
	zone 5	60,61	20,21,242
- Distances aux limites de propriétés:			
	zone 1	21,36,45	20,21
	zone 2	25,36,45	20,21
	zone 3	29,36,45	20,21
	zone 4	34,36,45	20,21
	zone 5	69,70	20,21

Zone industrielle et artisanale : idem zone 2

Zone agricole : idem zone 5

Croquis RCI n° I, II, III, VI, IX

1) *Loi sur les constructions et installations diverses du 14 avril 1988 (L 5 05)*

2) *Règlement d'application de la loi sur les constructions et installations diverses du 27 février 1978 (L 5 05.01)*



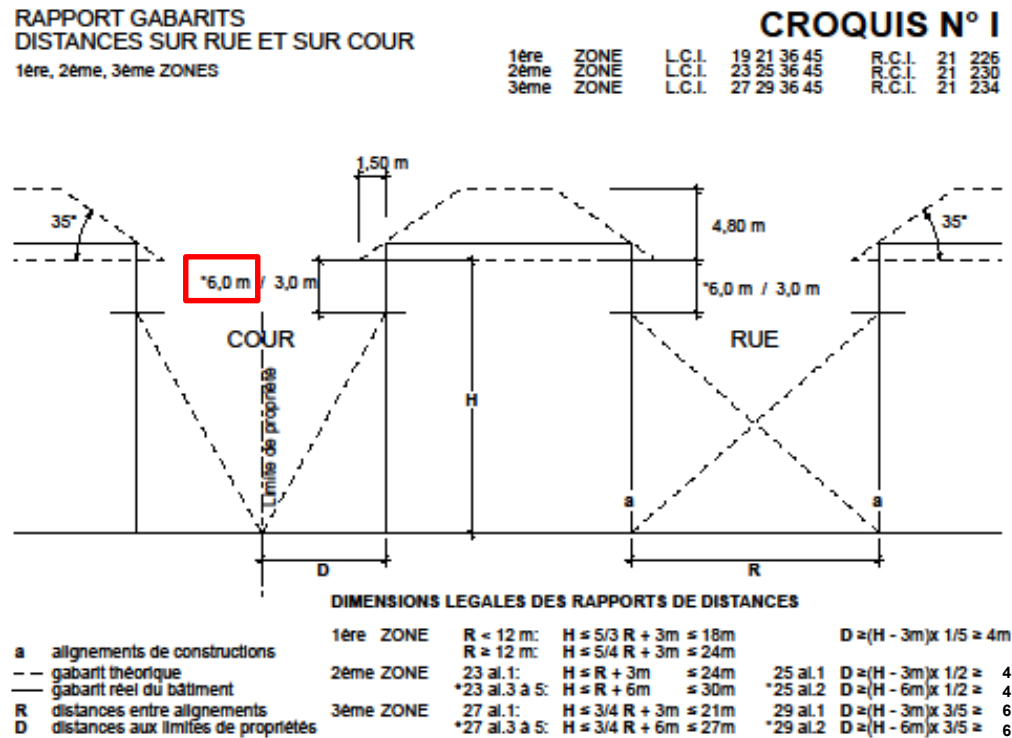
REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

14.11.2022 - Page 5

3.1. Calcul du gabarit: zone 1, 2, 3.



*Zone 2 et 3:

Afin de permettre la construction de logements supplémentaires, le département peut autoriser une augmentation de la hauteur du gabarit, à condition que celle-ci ne compromette pas l'harmonie urbanistique de la rue; il est notamment tenu compte du gabarit des immeubles voisins.

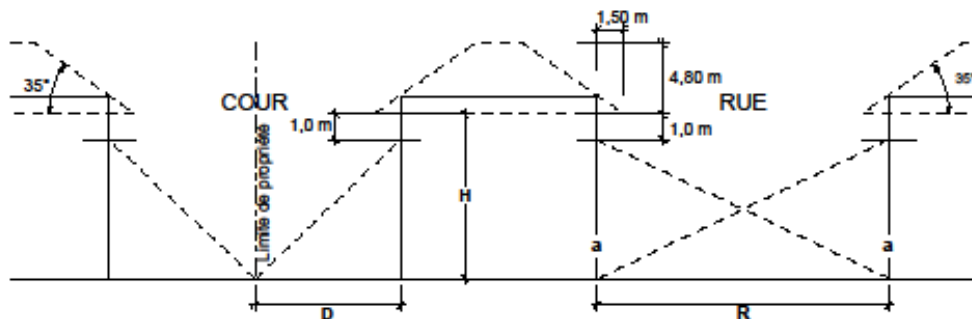
(voir Guide et directives surélévation d'immeubles de logements) http://www.ge.ch/dale/directives/ac_surelevation-guide-et-directives.pdf

3.1. Calcul du gabarit: zone 4A et 4B

RAPPORT GABARITS
DISTANCES SUR RUE ET SUR COUR
4ème ZONE A (urbaine), 4ème ZONE B (rurale)

CROQUIS N° III

L.C.I. 32 34 36 45
R.C.I. 21 238



DIMENSIONS LEGALES DES RAPPORTS DE DISTANCES

a alignements de constructions
- - gabarit théorique
— gabarit réel du bâtiment
R distances entre alignements
D distances aux limites de propriétés

4ème ZONE A
4ème ZONE B

$H \leq R/2 + 1 \leq 15 \text{ m}$
 $H \leq R/2 + 1 \leq 10 \text{ m}$

$D \geq H - 1\text{m} \geq 5 \text{ m}$
 $D \geq H - 1\text{m} \geq 5 \text{ m}$



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

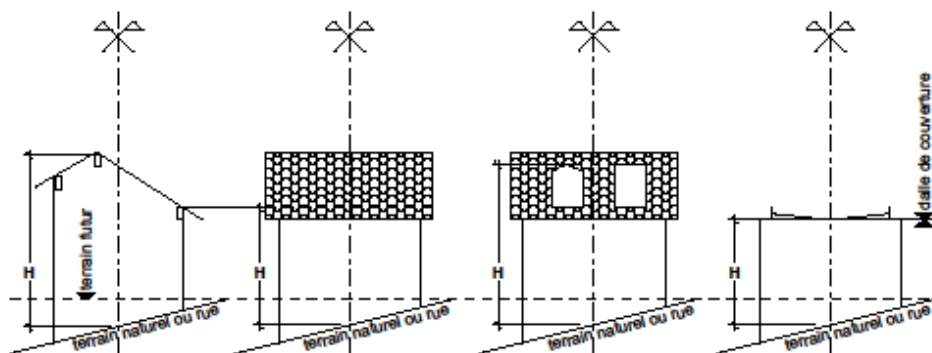
3.1. Calcul du gabarit en zone 5

MESURE DU GABARIT
Gabarit 5ème ZONE

CROQUIS N° VI
L.C.I. 61 63 69
R.C.I. 20 21 al.2 242

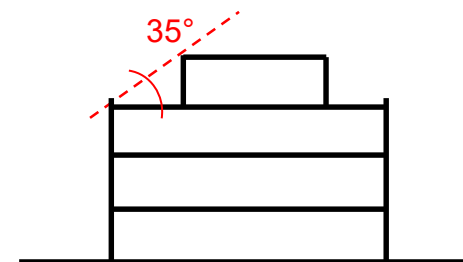
Conséquence de la suppression
de l'article 62 LCI:

Possibilité de créer **3 niveaux +
combles ou attique.**
référence du gabarit de l'attique:
art **64 LCI**



R distances entre alignements
D distances aux limites de propriétés
H gabarit de la construction

$D \geq H - 1 \geq 5$
 $H \leq 1/2 \times R + 1$



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

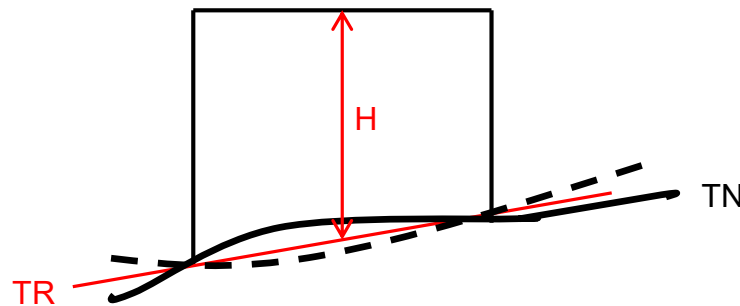
POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

3.2. Niveau inférieur

art. 20 RCI

- Plan et alignement
- Niveau moyen: moyenne entre les 2 extrémités du bâtiment. Par simplification, possible de prendre le niveau à l'axe du bâtiment si le terrain est linéaire



TR = terrain de référence

Définition donnée par l'AIHC⁽¹⁾:

Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavation et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.

(1) AIHC: accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

14.11.2022 - Page 9

3.2. Calcul du gabarit niveau inférieur: depuis la construction sur cour

GABARITS AVEC CONSTRUCTION SUR COUR

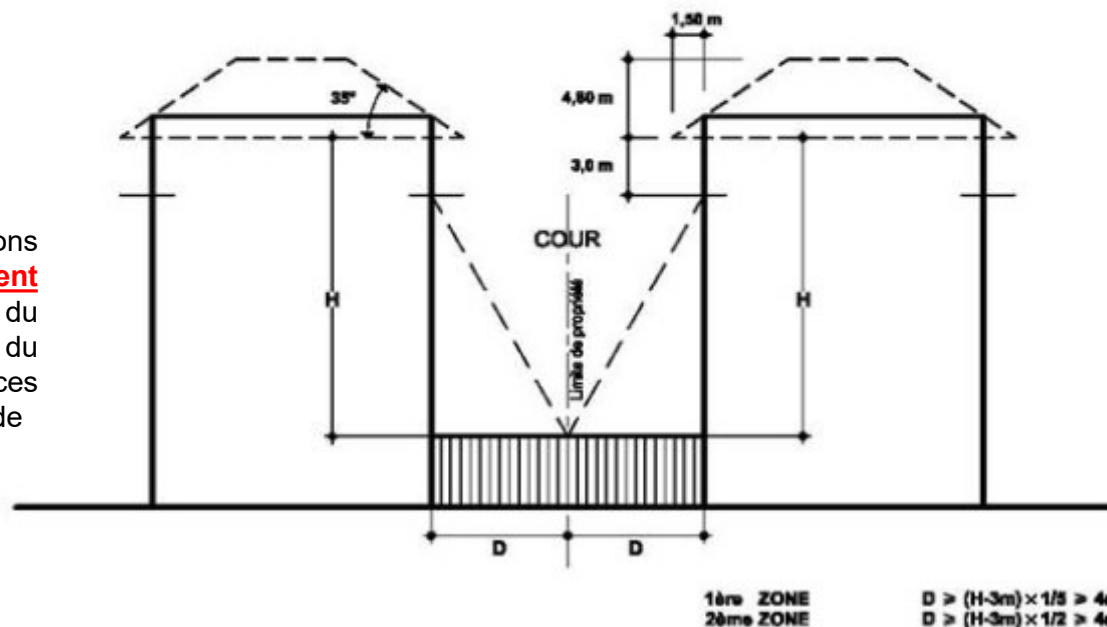
1ère, 2ème ZONES

CROQUIS N° II

L.C. 21 al.2 25 al.2 36
R.A. 21 226 229 230 233 234

Art 25 al 3 LCI

Lorsque des constructions basses couvrent **entièrement** les cours, la ligne verticale du gabarit est mesurée à partir du point où la toiture de ces constructions rejoint la façade



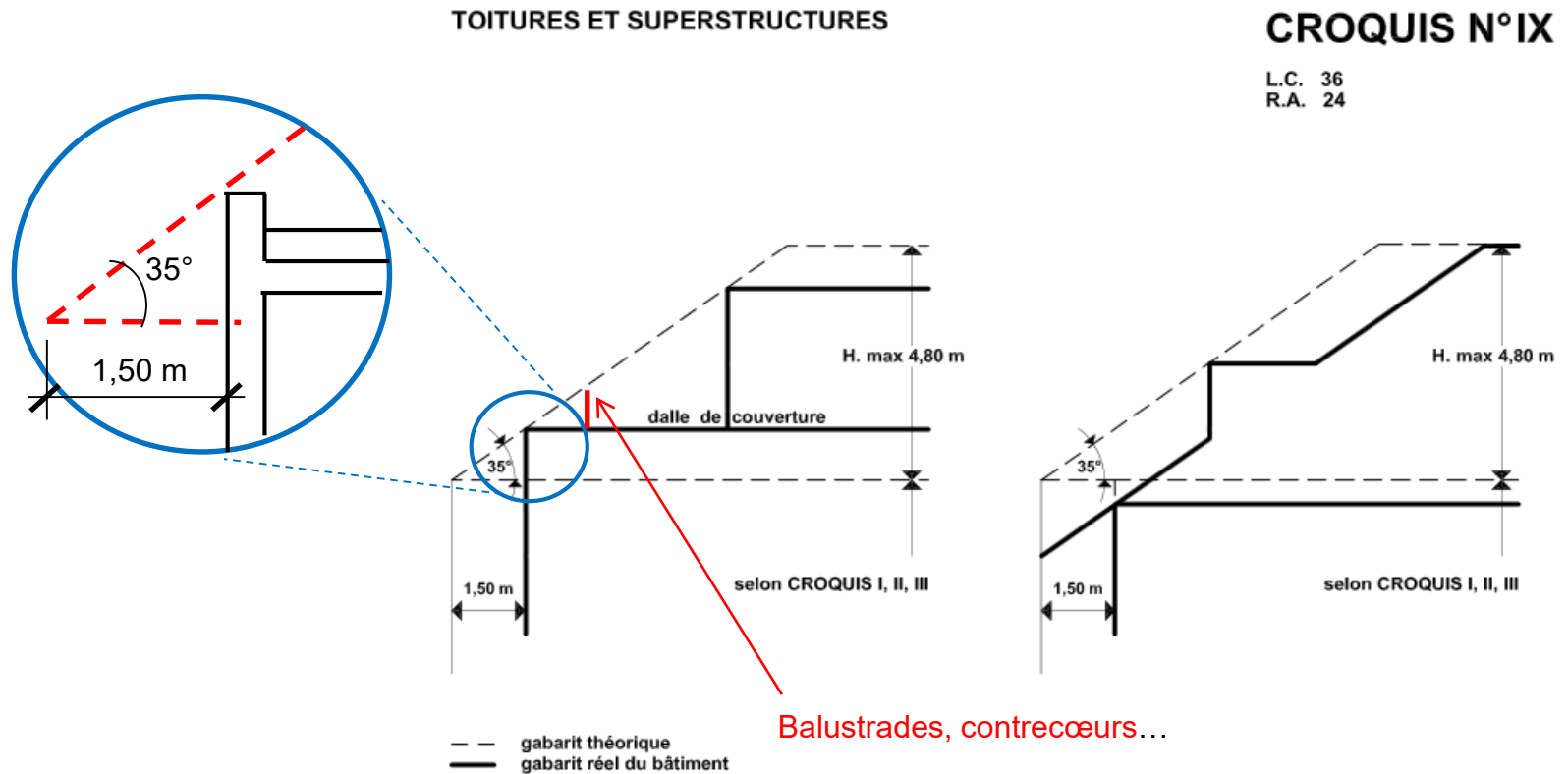
REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

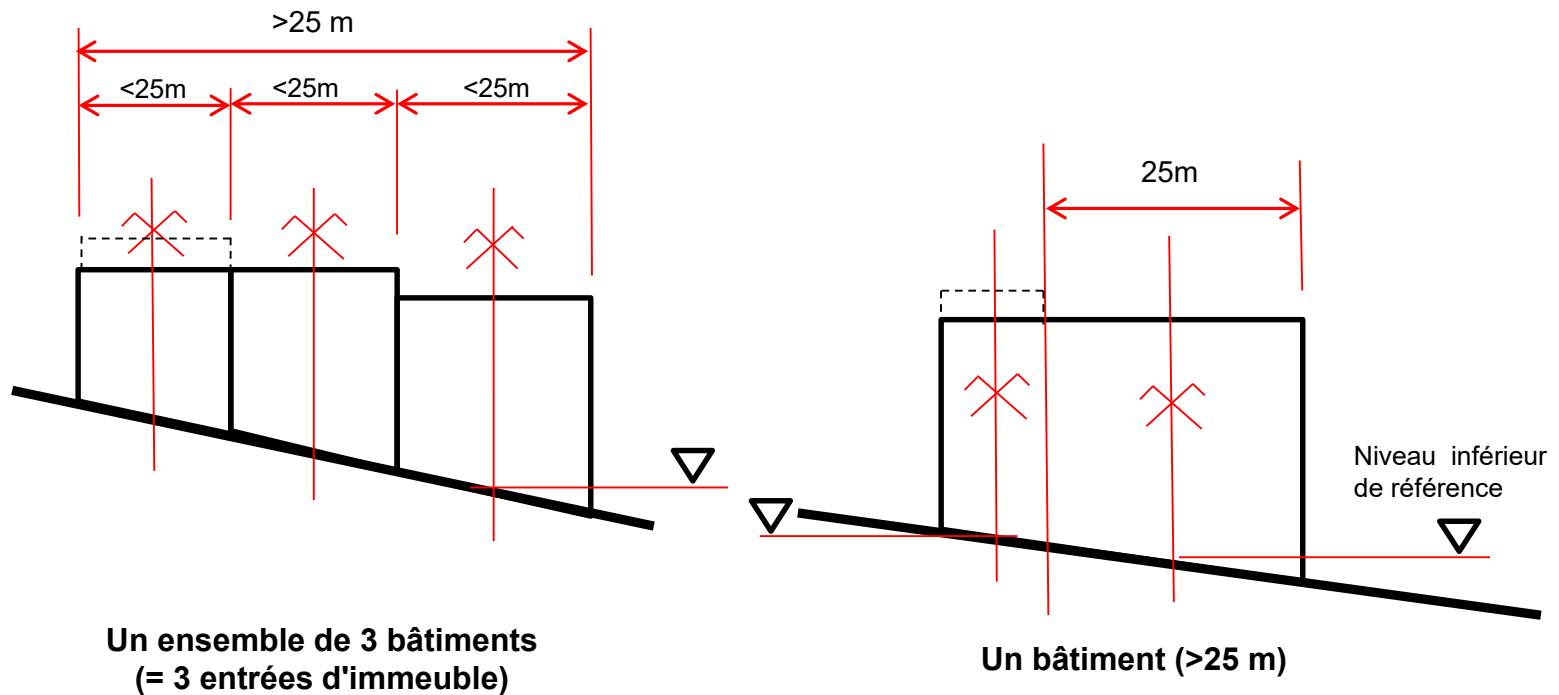
3.3. Niveau supérieur:

- 4 premières zones: gabarit théorique: art 36 LCI et 21 RCI



3.4. Calcul du gabarit sur bâtiment plus long que 25 m.

- art 35 LCI -

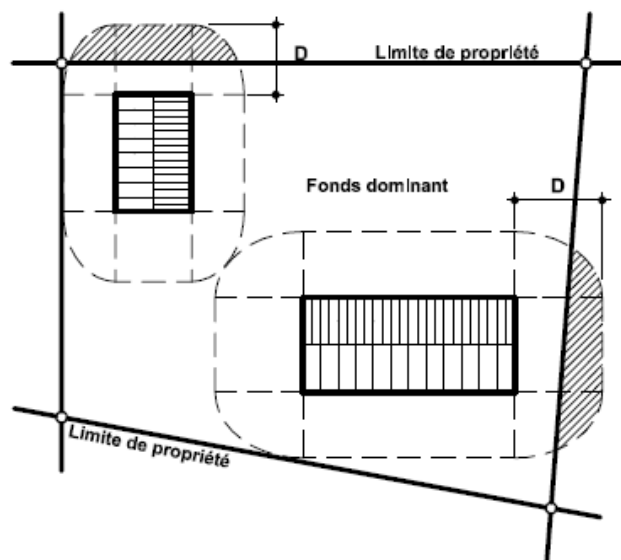


3.5. Emprise des distances et vues droites des bâtiments

DISTANCES VUES DROITES
CONSTITUTION DE SERVITUDES

CROQUIS N° VIII

L.C. 21 al.4 25 al.4 29 al.3 34 al.3
L.C. 46 48 al.3 69 al.3 71 73 al.1
R.A. 12 28 al.1



Calcul de D : voir croquis I, II, III

Fonds servant

/// SERVITUDES DE DISTANCES,
VUES DROITES, NON BÂTIR

Art. 28 RCI Distances sur angles
1 Pour calculer, sur les angles, les distances entre constructions et limites de propriété ou entre 2 bâtiments, on raccorde par des courbes tangentes la limite des distances nécessaires à chaque façade.



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

14.11.2022 - Page 13

4. Alignement des rues

Texte de la LCI:

Les constructions ne doivent en aucun cas dépasser un gabarit limité par un alignement et une ligne verticale de façade dont la hauteur est définie à l'article (selon zone).

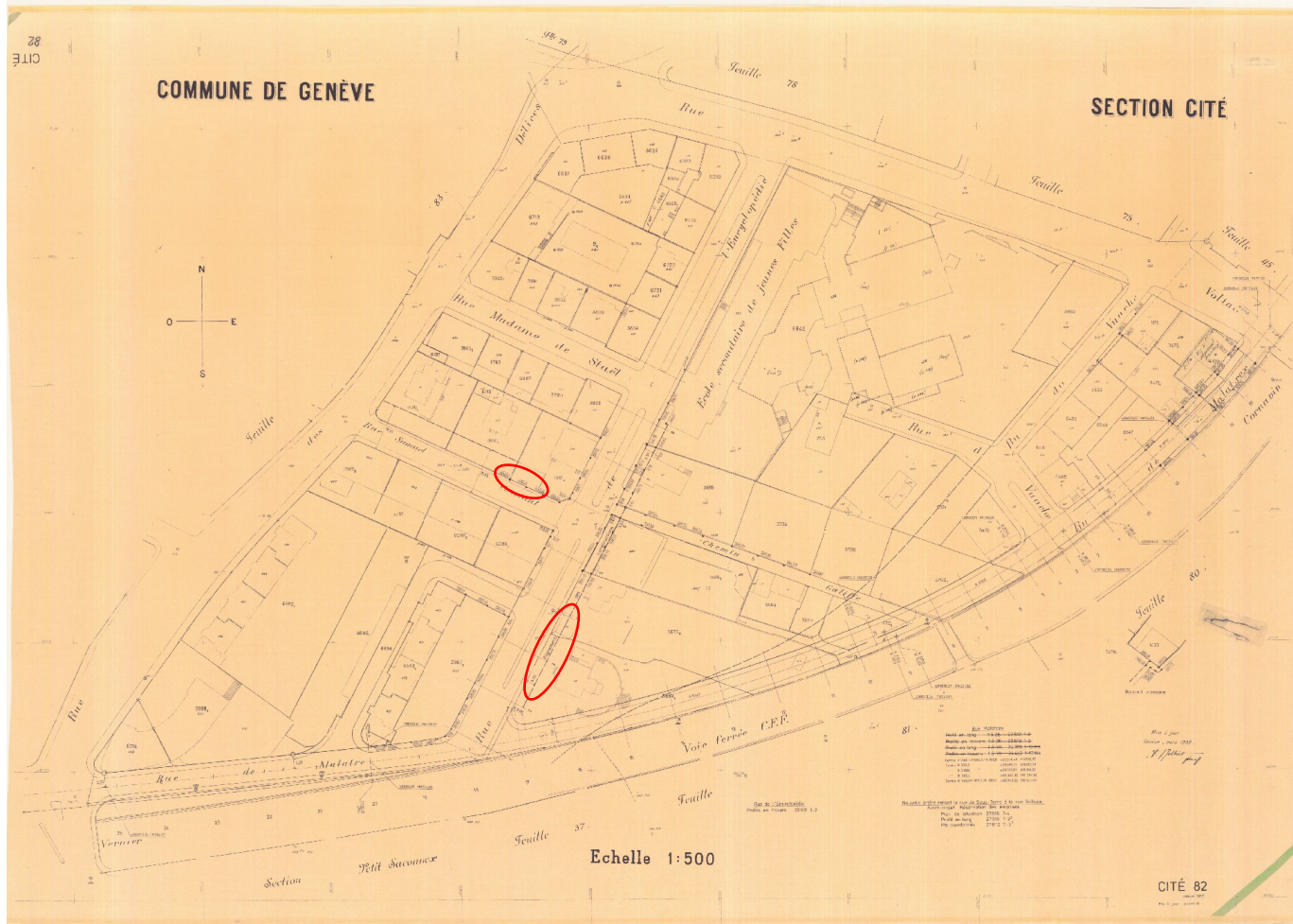
A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser (formule selon la zone) la distance fixée entre alignements.

Cas de figure (ou catégories)

- 1) Plan d'alignement existant (art. 9 lettre m RCI)
- 2) Rue urbanisée de part et d'autre de la rue formant de fait un alignement
- 3) Rue urbanisée de part et d'autre de la rue ne formant pas de fait un alignement (plusieurs fronts de rue)
- 4) Rue pas (non) urbanisée ou alignement indéfini
- 5) Rue sur laquelle les constructions ont une implantation aléatoire (zone 5, villas)

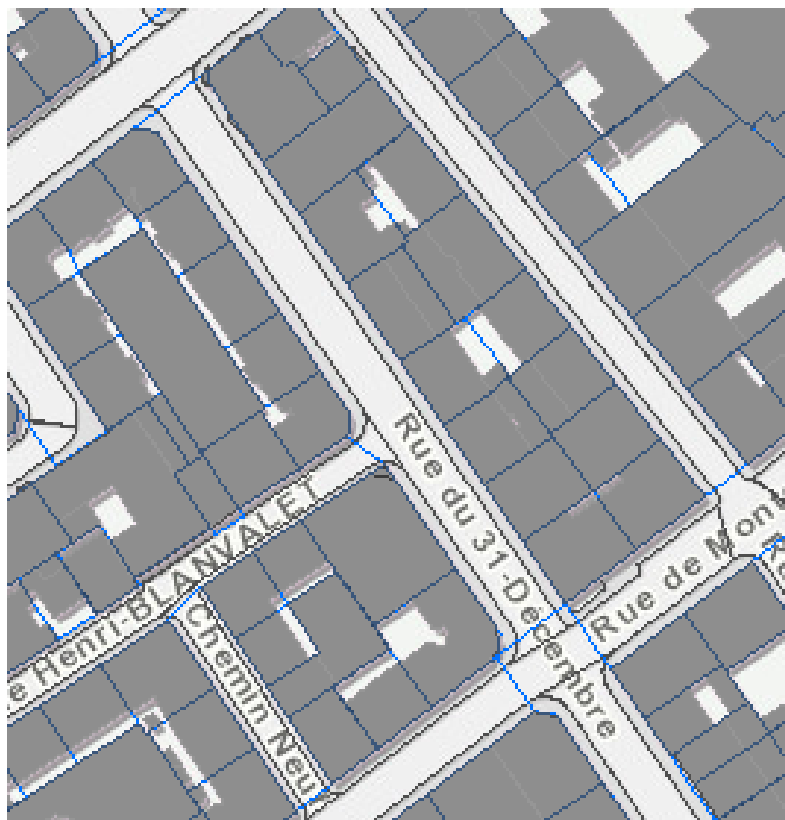
Cas de figure n°1: Plan d'alignement et niveaux

disponible à la réception de l'office de l'urbanisme - 5, rue David-Dufour, 5^{ème} étage



Cas de figure n° 2:

Rue urbanisée de part et d'autre de la rue formant de fait un alignement



Cas de figure n°3:

Rue urbanisée de part et d'autre de la rue ne formant pas de fait un alignement
(plusieurs fronts de rue)

Exemple 1

Recherche de
l'alignement

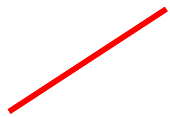


Cas de figure n°3:

Rue urbanisée de part et d'autre de la rue ne formant pas de fait un alignement (plusieurs fronts de rue)

Exemple 1

Alignement
"logique" ou
par "défaut"



Alignement par îlots envisageable



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

Cas de figure n°3/4:

Rue urbanisée de part et d'autre de la rue ne formant pas de fait un alignement
(plusieurs fronts de rue)



Alignement indéfini

Exemple 2

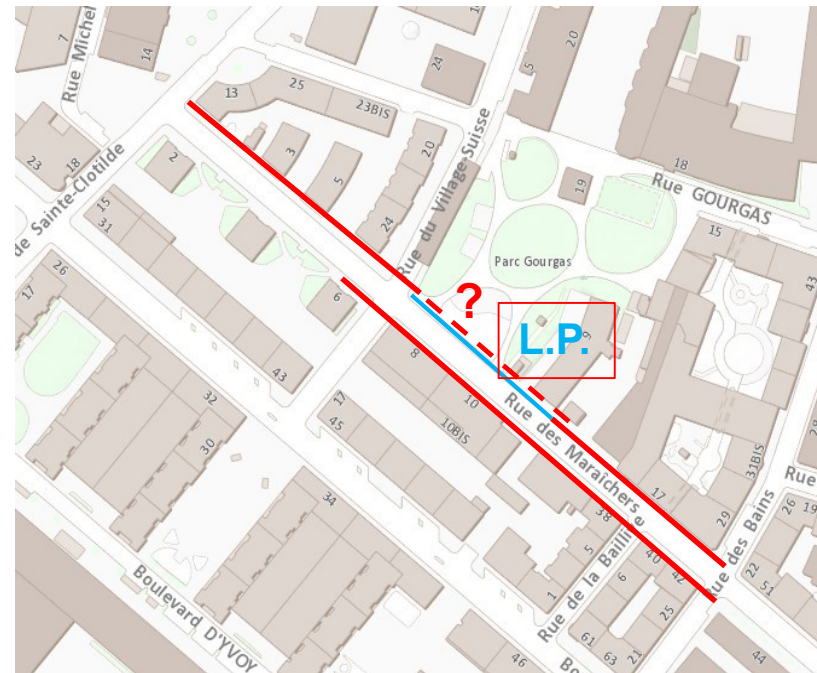
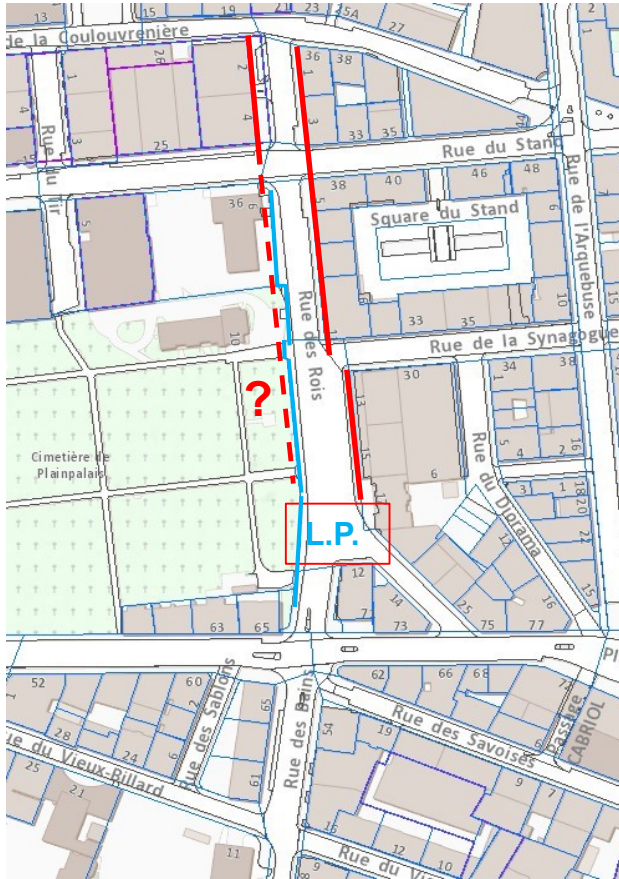
Δ ! Cet exemple peut être assimilé au cas de figure n°4.



Questionner le département (?)
(rôle de l'architecte dans le cadre de l'analyse de faisabilité)

Cas de figure n°4:

Rue pas urbanisée ou alignement indéfini.



Selon la nouvelle jurisprudence (1), lorsque l'alignement n'est pas défini, il y a lieu de prendre la limite de propriété.

(1) Cour de justice ATA/198/2022 du 22.02.2022



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département du territoire
Office des autorisations de construire

14.11.2022 - Page 20

Cas de figure n°5:

Rue sur laquelle les constructions ont une implantation aléatoire (zone 5, villas)



Pratique constante du département:

Axe de la rue multiplié par 2

L/route (L 1/10):

Art. 11 Interdiction de construire

¹ **Aucune nouvelle construction ou installation, tant en sous-sol qu'en élévation, ne peut être édifiée entre les voies publiques et les alignements de construction fixés par les plans d'alignement**, adoptés conformément aux articles 5 et 6 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, ou par tous autres plans d'affectation du sol au sens des articles 12 ou 13 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

² **A défaut de plan d'alignement, cette interdiction s'étend sur une profondeur, mesurée de l'axe de la route, de 25 m pour les routes cantonales et de 15 m pour les routes communales**. S'il existe un plan de correction, cette distance se mesure de l'axe rectifié de la voie.

³ Le département, après consultation de la commune, **peut déroger** aux distances prescrites à l'alinéa 2 si les conditions locales font apparaître que l'interdiction de construire qui en découle ne repose sur aucun motif pertinent d'aménagement du territoire ou d'environnement.



5.1. Construction d'angle: art 37 LCI, 22 RCI

Pt 2:

Ne bénéficie pas de la rue la plus large car appartient au bloc des rues perpendiculaires.

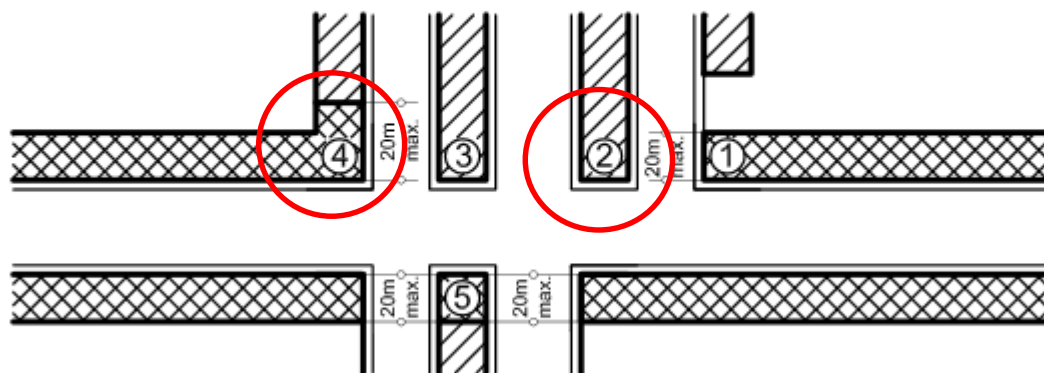
Pt 4:

Possible sur un îlot pour le seul immeuble d'angle et max 20 m.

BÂTIMENTS D'ANGLE

CROQUIS N° VII

L.C. 37
R.A. 22



- ex. 1.2.3. Art. 37 al.1
4. Art. 37 al.2
5. Art. 10 (RÈGLEMENT DE QUARTIER)

Construction sur plusieurs rues: art 38 LCI, 23 RCI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

POST TENEBRAS LUX

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire

5.2. Saillies: art 25 RCI

¹ En dehors de l'alignement ou à front des voies publiques ou privées, peuvent être autorisés :

a) les saillies, telles que socles, vitrines, consoles, cordons, tablettes, pilastres et chaînages, à condition qu'elles ne dépassent pas l'alignement de plus d'un centième ($\frac{1}{100}$) de la distance entre bâtiments, mesurée selon les dispositions légales et en aucun cas 0,30 m au-dessus de 2,70 m de hauteur, et 0,20 m au-dessous de cette mesure;

b) les avant-toits et corniches, à condition qu'ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième ($\frac{1}{15}$) de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m;

c) des marquises, à condition qu'aucun de leurs éléments :

1° ne se trouve à moins de 2,70 m au-dessus du sol,

2° ne se trouve à moins de 0,50 m de l'alignement du trottoir,

3° ne s'approche à moins de 1,80 m de l'axe d'une voie ferrée;

d) sur les voies mesurant au moins 12 m de largeur entre alignement, de petits bow-windows ne dépassant pas 3,50 m de longueur en projection au sol, des balcons et tout autre avant-corps de la façade, à condition que :

1° ils se trouvent à 3,50 m de hauteur au moins au-dessus du sol,

2° ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième ($\frac{1}{15}$) de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m,

3° leurs longueurs cumulées en projection au sol ne dépassent pas le tiers ($\frac{1}{3}$) de celle de la façade multipliée par le nombre d'étages,

4° ne se trouvent à moins de 0,50 m de l'alignement du trottoir,

5° ne s'approchent à moins de 1,80 m de l'axe d'une voie ferrée.

² a) La longueur totale des balcons, calculée selon la lettre d, chiffre 3, peut être disposée librement sur la façade;

b) les bow-windows peuvent être groupés horizontalement par 2 au plus;

c) la longueur totale des autres avant-corps de la façade, calculée selon la lettre d, 3°, peut, sur préavis favorable de la commission d'architecture, être disposée librement sur la façade.

³ Les dispositions du présent article sont applicables aux saillies sur cour, lorsque l'implantation de la construction est fixée par un alignement côté cour.

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



5.2. Saillies: art 25 RCI

¹ En dehors de l'alignement ou à front des voies publiques ou privées, peuvent être autorisés :

a) les saillies, telles que socles, vitrines, consoles, cordons, tablettes, pilastres et chaînages, à condition qu'elles ne dépassent pas l'alignement de plus d'un centième ($\frac{1}{100}$) de la distance entre bâtiments, mesurée selon les dispositions légales et en aucun cas 0,30 m au-dessus de 2,70 m de hauteur, et 0,20 m au-dessous de cette mesure;

b) les avant-toits et corniches, à condition qu'ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième ($\frac{1}{15}$) de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m;

c) des marquises, à condition qu'aucun de leurs éléments :

1° ne se trouve à moins de 2,70 m au-dessus du sol,

2° ne se trouve à moins de 0,50 m de l'alignement du trottoir,

3° ne s'approche à moins de 1,80 m de l'axe d'une voie ferrée;

d) sur les voies mesurant au moins 12 m de largeur entre alignement, de petits bow-windows ne dépassant pas 3,50 m de longueur en projection au sol, des balcons et tout autre avant-corps de la façade, à condition que :

1° ils se trouvent à 3,50 m de hauteur au moins au-dessus du sol,

2° ils ne dépassent pas l'alignement de plus du quinzième ($\frac{1}{15}$) de la distance entre alignements et en aucun cas 1,50 m,

3° leurs longueurs cumulées en projection au sol ne dépassent pas le tiers ($\frac{1}{3}$) de celle de la façade multipliée par le nombre d'étages,

4° ne se trouvent à moins de 0,50 m de l'alignement du trottoir,

5° ne s'approchent à moins de 1,80 m de l'axe d'une voie ferrée.

² a) La longueur totale des balcons, calculée selon la lettre d, chiffre 3, peut être disposée librement sur la façade;

b) les bow-windows peuvent être groupés horizontalement par 2 au plus;

c) la longueur totale des autres avant-corps de la façade, calculée selon la lettre d, 3°, peut, sur préavis favorable de la commission d'architecture, être disposée librement sur la façade.

³ Les dispositions du présent article sont applicables aux saillies sur cour, lorsque l'implantation de la construction est fixée par un alignement côté cour.

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

Ne pas prendre le rez

1 bow-windows de 7m pas ok

Un balcon en saillie côté cour fait office de nu de façade pour le calcul des distances et vues droites par rapport à la limite de propriété.



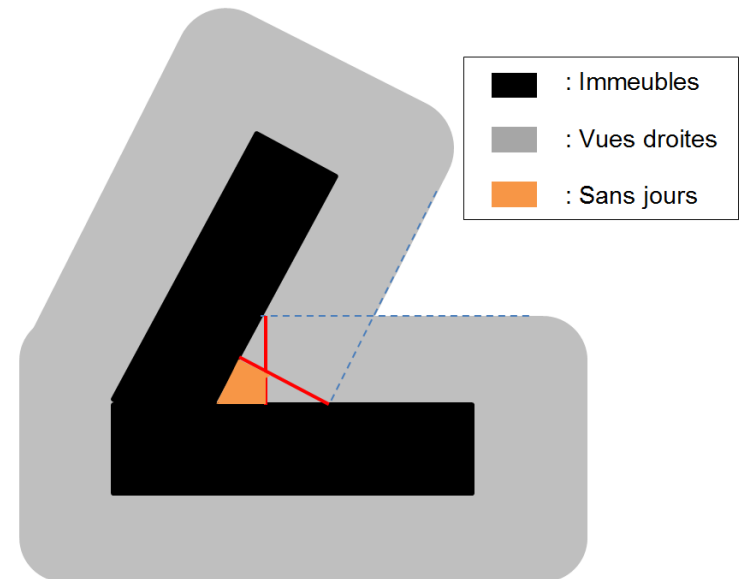
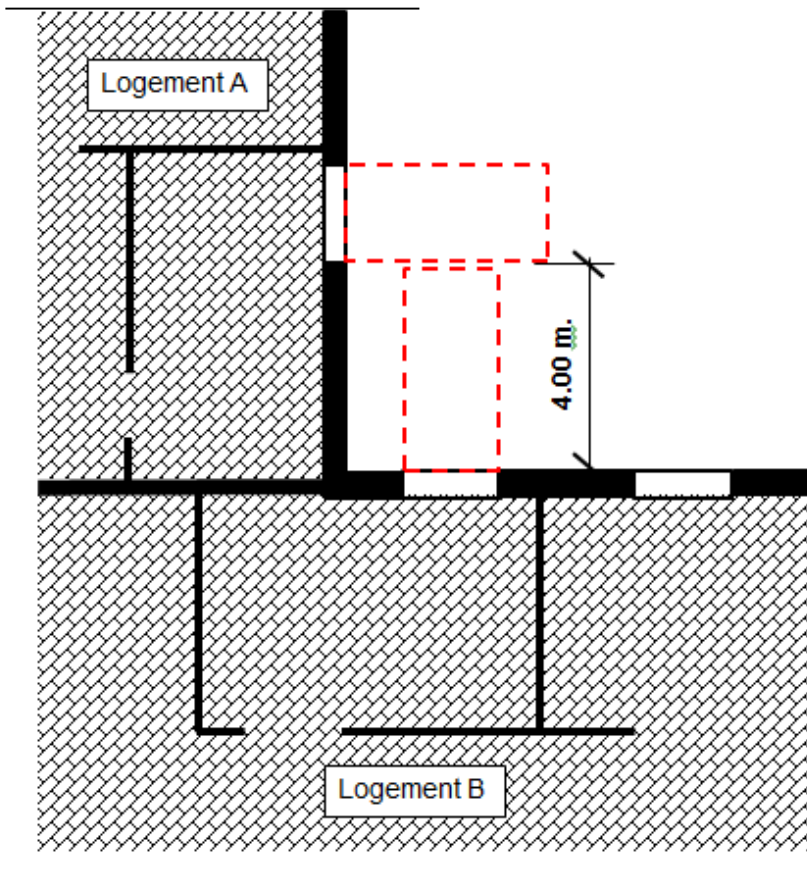
5.3. Jours croisés

Art. 21 LCI Distances aux limites de propriétés

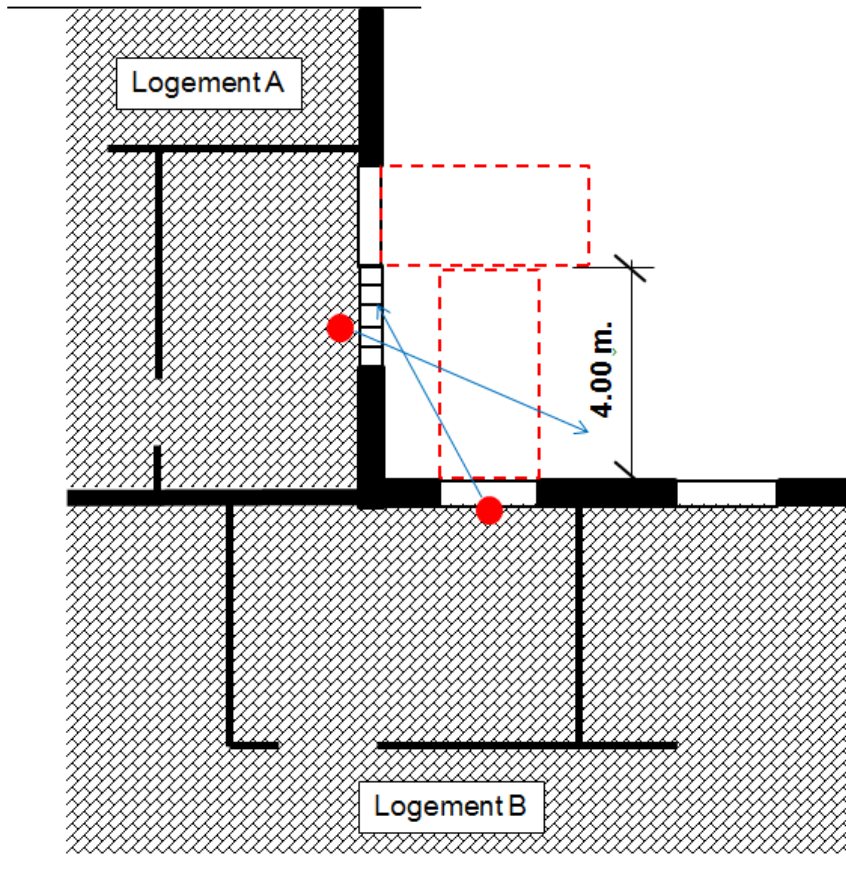
⁴ Les distances [...] entre 2 constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions.

Art. 28 RCI Distances sur angles

² Des **dérogations** à ce principe (**vues droites croisées**) peuvent être accordées, sur préavis de la commission d'architecture, dans les première, deuxième et troisième zones, **si elles sont nécessaires à la construction de maisons d'angle** dans les groupes de maisons en voie d'achèvement.



5.3. Jours croisés



Art. 47 Baies et vues droites

Les pièces servant à l'habitation de jour ou de nuit, les cuisines et les locaux où l'on travaille en permanence doivent être pourvus de baies ouvrant directement sur l'extérieur et disposant d'un champ de vue libre dénommé vue droite.

Art. 48 Calcul des vues droites

² Elle est mesurée, pour chaque baie, perpendiculairement à la façade et sur une longueur de 4 m au moins. Le champ visuel d'une baie doit s'étendre en outre sur toute la hauteur et toute la largeur de cette baie.

Système de brises vues

But: empêcher la vues d'un occupant chez un autre occupant.

*Cas particulier, à analyser au cas par cas:
Un balcon est une zone (semi privée) où il peut être admis d'être vu.*



6.1. Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;
- b) que les distances légales soient respectées.

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

- Cet article s'applique à toutes les zones à l'exclusion de la 5^{ème} (art 70), et des zones protégées telles que la 4B prot (art 106), la Vieille-Ville (art 83) et le Vieux-Carouge (art 98).
- Pour les ensembles du XIX^e siècle et début XX^e siècle, la compétence est donnée à la CMNS.

Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;
 - b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de
 - c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération;
 - d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination
- du quartier.

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme

⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;
- b) que les distances légales soient respectées.

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

Attention:

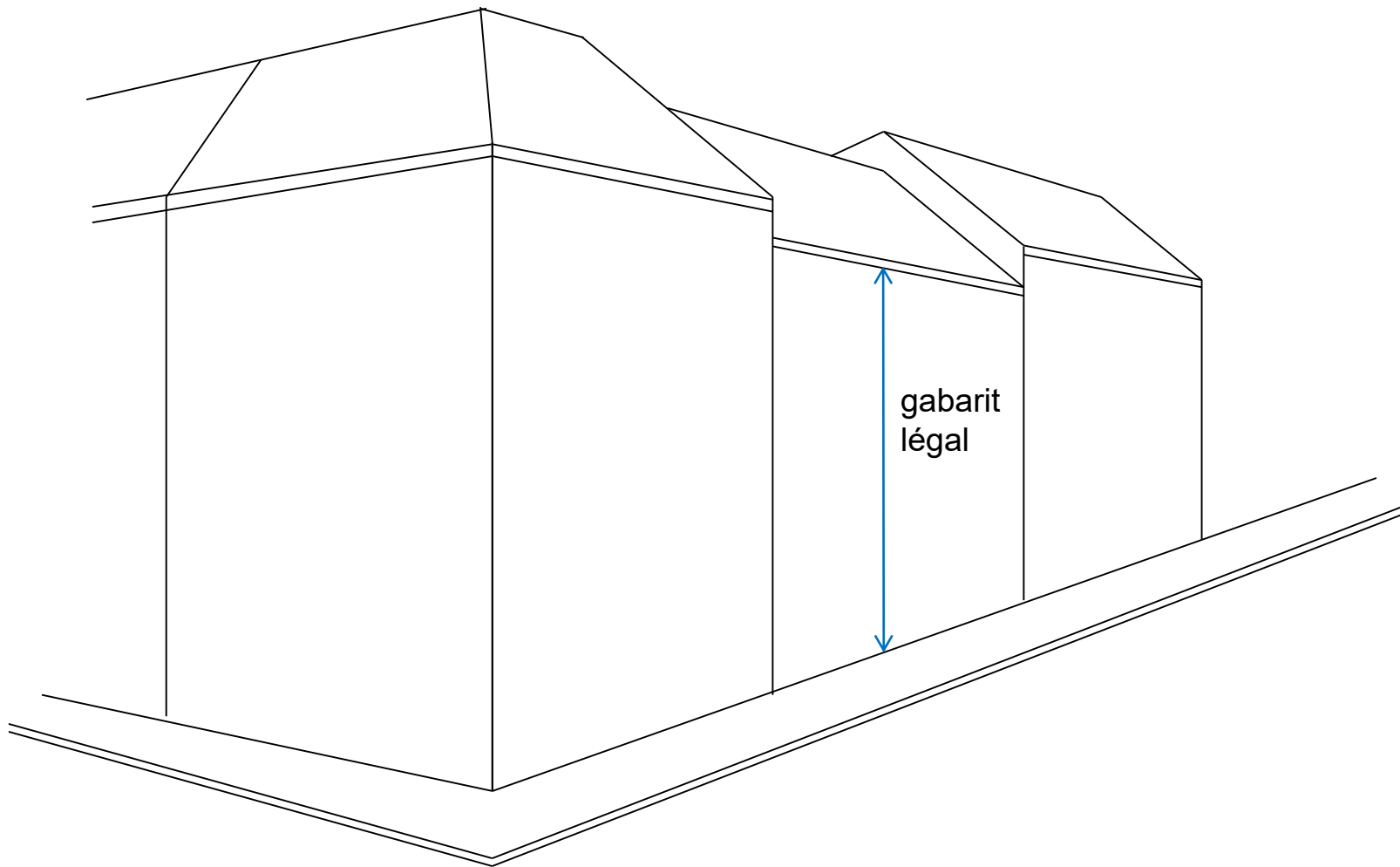
Ne s'applique pas aux villas en zone 5:

Art 61 LCI:

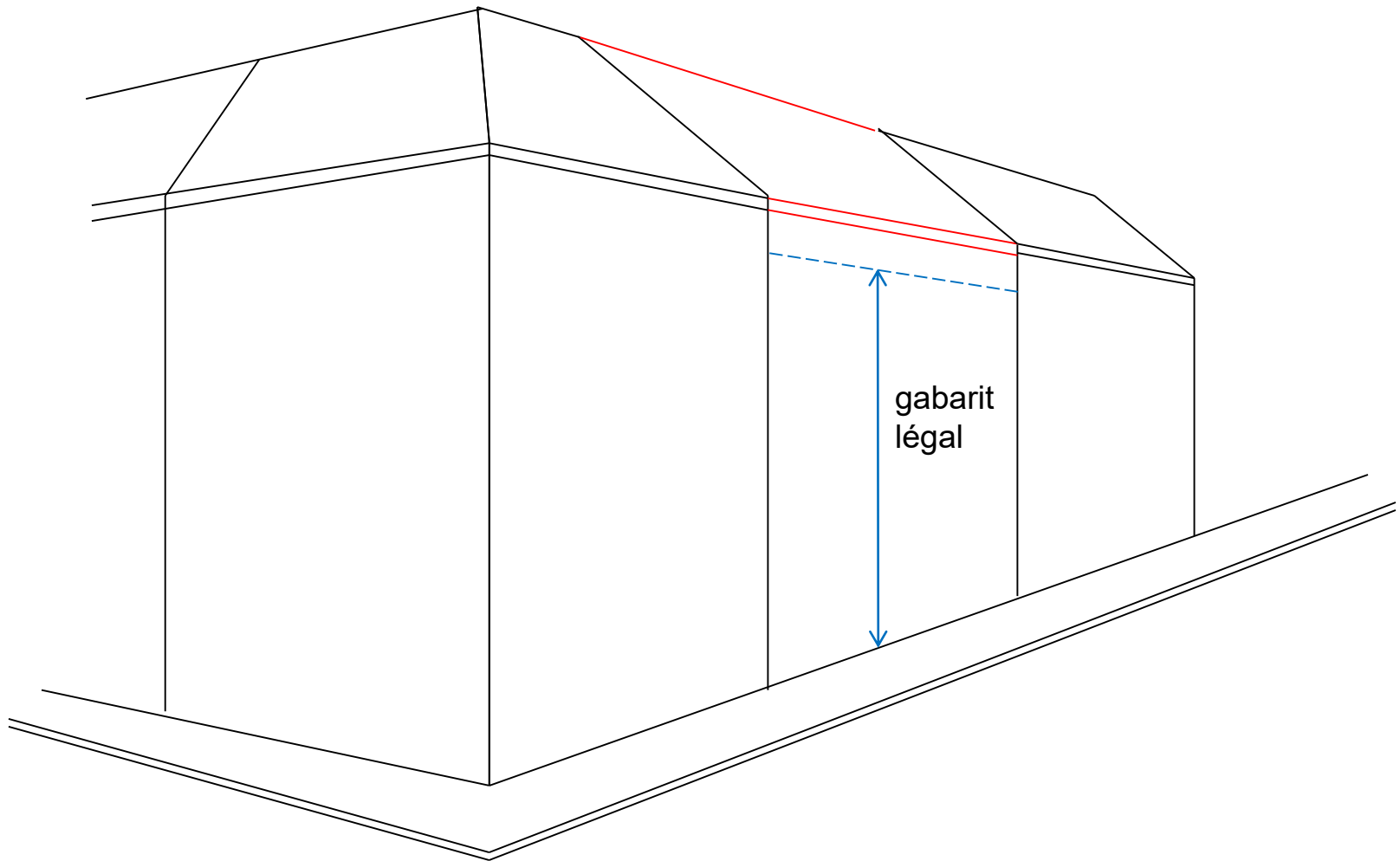
⁴ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 10 m au niveau supérieur de la dalle de couverture; restent toutefois réservées les dispositions des plans localisés de quartier et celles des articles 10 et 11 en ce qui concerne les constructions agricoles et les édifices d'utilité publique, notamment les églises, les salles de réunions et les cliniques.



Application de l'art 11 al 1 LCI situation existante:



Application de l'art 11 al 1 LCI situation possible:



Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

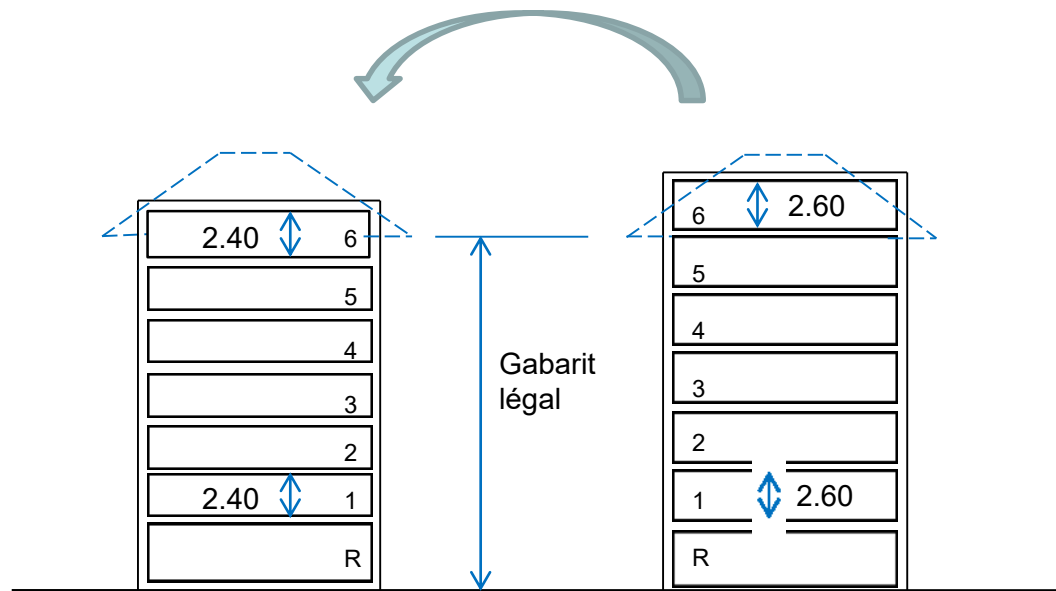
- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;
- b) que les distances légales soient respectées.

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

Application de l'art 11 al 3 LCI

Situation acceptable: lorsqu'un étage n'entre juste pas dans le gabarit légal avec un vide d'étage de 2.40m

Attention: cette alinéa n'est pratiquement jamais utilisé car le département (via la CA) n'est pas très favorable à un vide d'étage de 2.40m



Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;**
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;**
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;**
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.**

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;
- b) que les distances légales soient respectées.

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

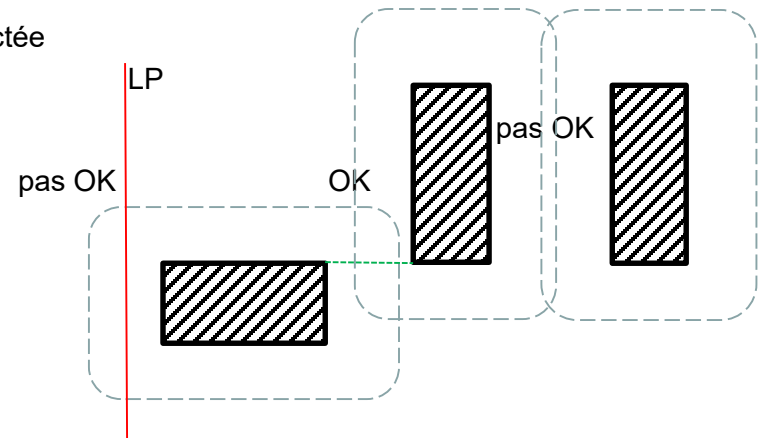
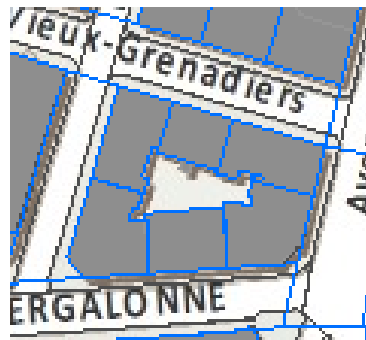
Conditions d'application de l'art 11 al 4 LCI

a) Immeubles édités sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;

• Critère d'entrée en matière:

- Distance entre bâtiments dont les façades se font face respectée
- Droit des tiers non bafoué

Situation acceptable:
Sur rue
Sur cour entièrement bâtie



b) Immeubles n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;

- Ne s'applique pas en ville, car pas d'indice en zone ordinaire
- Restent réservés les PLQ

c) Immeubles qui ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;

- Compétence commission d'architecture

d) Immeubles se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

- Compétence commission d'architecture

Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

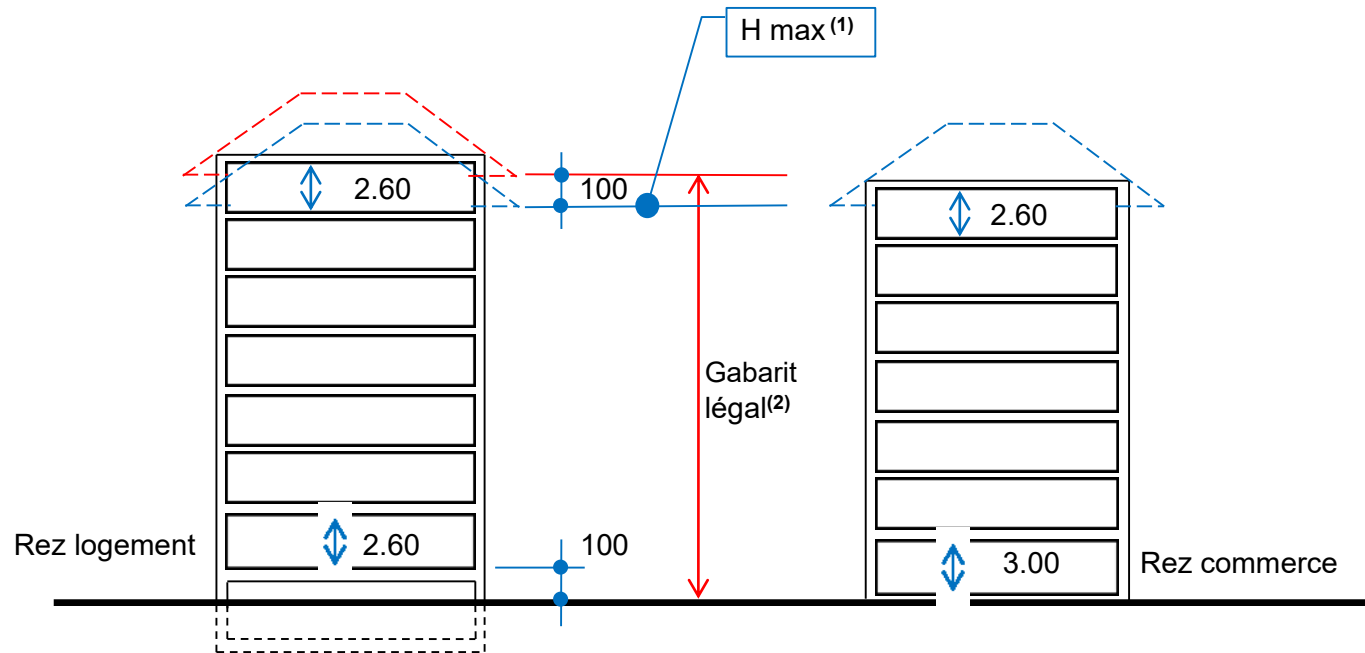
L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;**
- b) que les distances légales soient respectées.**

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

Application de l'art 11 al 5 LCI (pour les 3 premières zone)



(1) Hauteur maximum (plafond) selon les articles 19 al 2 (24m), 23 al 6 (24/30m), 27 al 6 (21/27m)

(2) Gabarit légal, selon la formule de la zone, sans tenir compte de la hauteur maximum décrite au point (1)

Article 11 LCI Gabarit des constructions

¹ Le département peut, sur préavis de la commission d'architecture, prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la loi, afin d'harmoniser une nouvelle construction avec celles qui lui sont immédiatement contiguës, lorsque :

- a) celles-ci ont été autorisées avant le 1^{er} mai 1940;
- b) le caractère des constructions et du quartier intéressé justifie cette mesure.

² Le département peut de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur prescrite.

³ Le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi, lorsque le vide d'étage est réduit jusqu'à 2,40 m. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

⁴ Le département⁽³⁷⁾ peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser un dépassement du gabarit prescrit par la loi lorsque les constructions prévues :

- a) sont édifiées sur des terrains dont la surface libre est suffisante pour préserver les voisins des inconvénients que pourrait impliquer le supplément de hauteur;
- b) n'excèdent pas l'indice d'utilisation du sol qui résulterait de la stricte application de la loi;
- c) ne nuisent pas à l'harmonie de la silhouette de l'agglomération ni à la perception de sa topographie;
- d) se justifient par leur aspect esthétique et leur destination et sont compatibles avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier.

L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

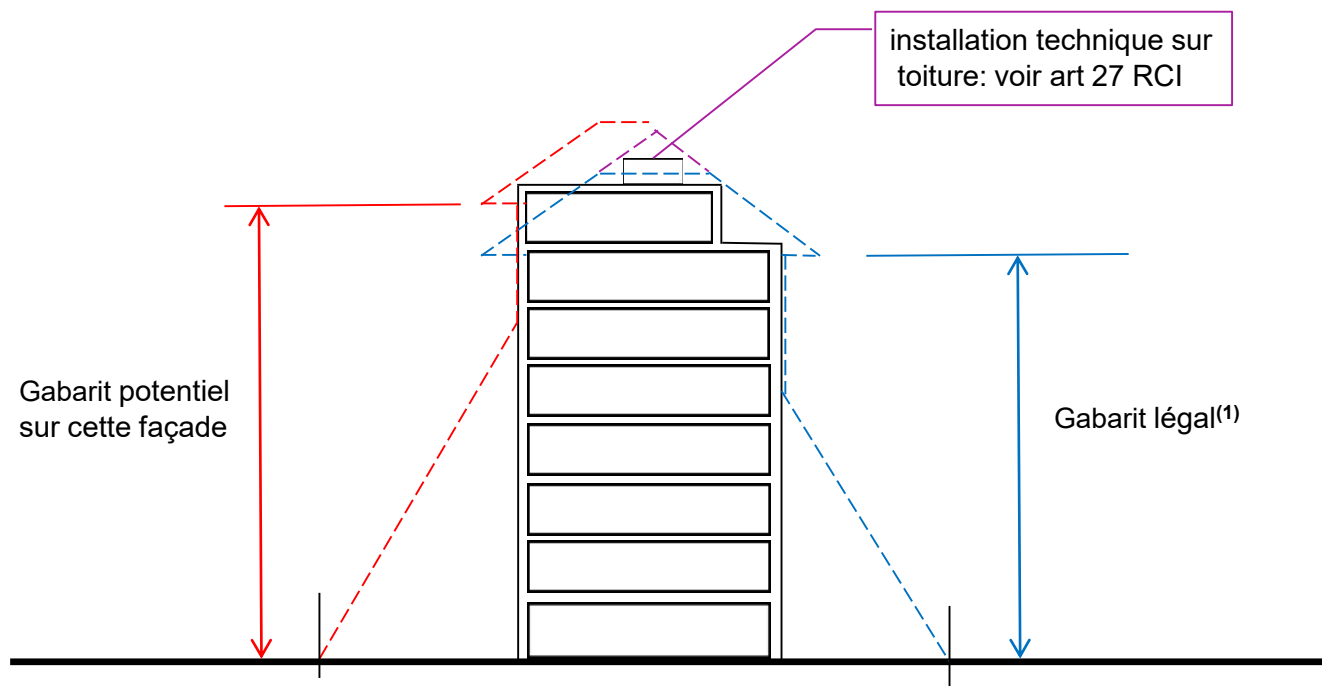
⁵ Lorsque, dans les 3 premières zones, les locaux en rez-de-chaussée sont habitables, le département autorise des constructions dépassant la hauteur maximum du gabarit à condition :

- a) que ce supplément de hauteur n'excède pas 1 m;
- b) que les distances légales soient respectées.

⁶ Afin de permettre des solutions architecturales particulières et améliorer l'insertion dans le site, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser l'application de gabarits différents sur les faces d'une construction.⁽³⁾

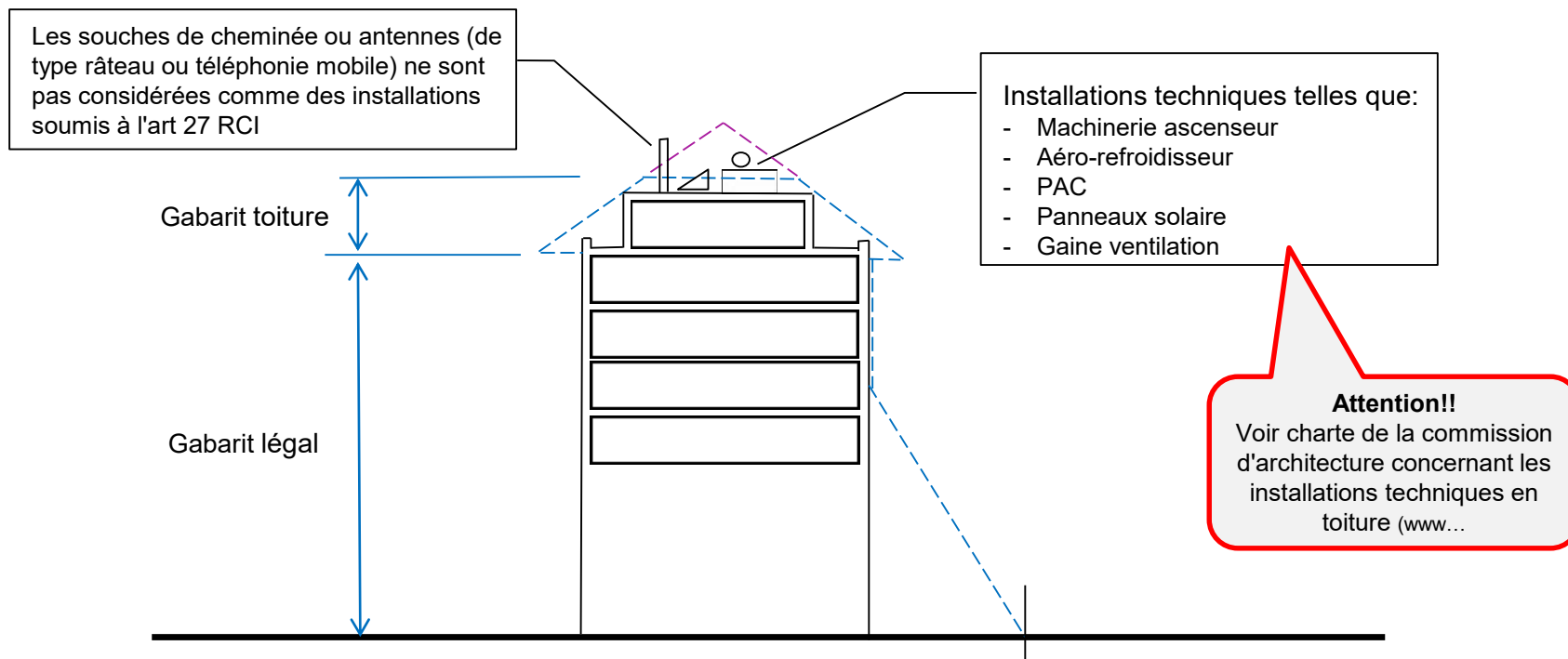


Application de l'art 11 al 6 LCI



(1) Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 18 al 2, 22 al 2, 26 al 2, 31 al 2 LCI). Le gabarit légal à prendre en compte est celui le plus contraignant.

Application de l'art 27 RCI Installations techniques sur toiture



Art. 27 Sur toiture

¹ Les installations techniques situées au-dessus de la dalle de couverture doivent être inscrites à l'intérieur du gabarit de toiture.

² Sur préavis de la **commission d'architecture**, le département peut déroger à la règle prévue à l'alinéa 1 pour les machineries d'ascenseur et les bouches de canaux de ventilation, pour autant que celles-ci soient contenues à l'intérieur des pentes de 35°.

³ Le département peut également accorder des dérogations en vue de faciliter la pose d'installations de captage de l'énergie solaire.

⁴ Restent réservées les dispositions applicables aux cheminées (art. 109).



6.2. Art 106 LCI Dispositions spéciales (gabarit en zone 4B protégée)

Art. 106 Dispositions spéciales

¹ Dans les villages protégés, le département, sur préavis de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, fixe dans chaque cas particulier l'implantation, le gabarit, le volume et le style des constructions à édifier, de manière à sauvegarder le caractère architectural et l'échelle de ces agglomérations ainsi que le site environnant. Le département peut en conséquence, à titre exceptionnel, déroger aux dispositions régissant les distances entre bâtiments, les distances aux limites de propriétés et les vues droites. Lors de travaux de réfection de façades ou de toitures, la commune et la commission des monuments, de la nature et des sites sont également consultées.

² Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

³ La pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peut être autorisée.

Plan localisé de quartier

⁴ Le département peut également subordonner l'autorisation de construire à l'adoption préalable d'un plan localisé de quartier; dans ce cas, la procédure applicable est celle prévue par l'article 2 de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929.

Principe d'application de la dérogation:

le projet doit être dans le tissu villageois et non dans un périmètre récent ou contemporain hors du village.

Art 83, 87 LCI : Vieille-Ville et secteur sud des anciennes fortifications

Art 98 LCI : Vieux carouge

6.3. Article 70 LCI Distances entre constructions (Applicable en zone 5)

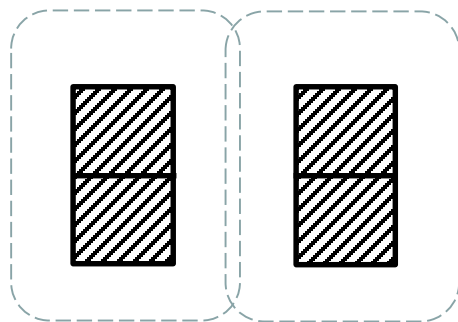
Art. 70 Distances entre constructions

¹ Les distances entre 2 constructions ne peuvent être inférieures à la somme des distances qui seraient exigibles entre chacune de ces constructions et une limite de propriétés passant entre elles.

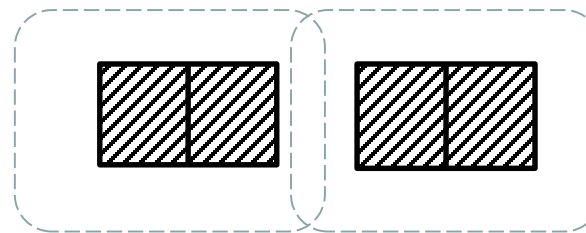
² Toutefois, cette disposition n'est pas applicable lorsqu'il existe, sur la propriété voisine, une construction autorisée avant le 1^{er} mai 1940 et qui ne bénéficie pas d'une servitude sur le fonds où s'élève la nouvelle construction.

³ **Pour permettre une réalisation architecturale satisfaisante sur une parcelle déterminée, le département peut accorder, sur préavis de la commission d'architecture, des dérogations aux dispositions du présent article, à la condition que les locaux d'habitation et de travail soient disposés d'une manière rationnelle et salubre.**

⁴ Restent réservées les dispositions des règlements de quartier et des plans localisés de quartier adoptés conformément aux lois en vigueur.



Façades principales : PAS OK



Façades secondaires (avec jours secondaires) : OK

7. Application de l'article 26 LaLAT (1)

Art. 26 Dérogations en zone à bâtir

¹ Lorsque les circonstances le justifient et s'il n'en résulte **pas d'inconvénients graves pour le voisinage**, le département **peut déroger** aux dispositions des articles 18 et 19 quant à la **nature des constructions**. En zone industrielle et artisanale, des activités culturelles ou festives peuvent être autorisées à ces conditions.

Constructions en limite de zones

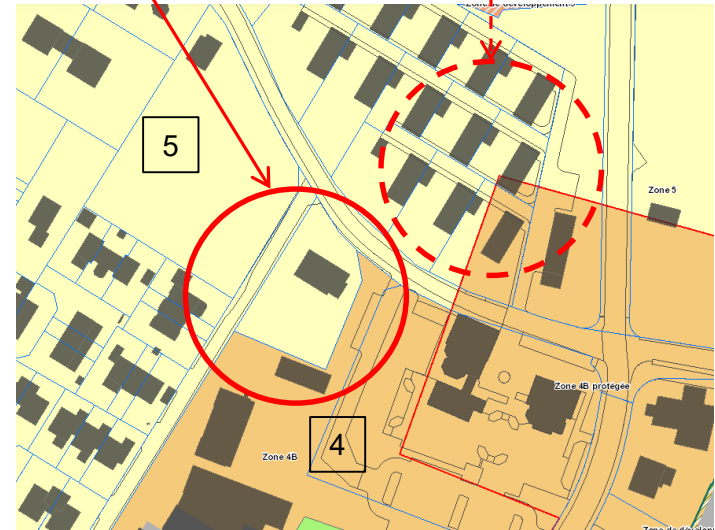
² Lorsque l'implantation d'une construction est prévue à proximité immédiate ou lorsqu'elle chevauche une limite de zones sur un terrain situé dans une zone à bâtir, limitrophe d'une zone à bâtir 3 ou 4, le département⁽⁴³⁾ peut, après consultation de la commission d'urbanisme, faire bénéficier la construction prévue des normes applicables à cette dernière zone.

³ Cette dérogation n'entraîne pas de modification des limites de zones.

Exemple al 1:

Cabinet de médecin ou
tea-room en zone 5
(résidentiel).

Exemple al 2:



⁽¹⁾Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) du 4 juin 1987 L 1 30

8. Débordement de l'isolation périphérique sur le domaine public par l'amélioration énergétique des bâtiments existants: art 114 A LCI

Art. 114A Isolation périphérique de constructions existantes

¹ En cas d'isolation périphérique de constructions existantes, celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul des rapports de surface.

² L'alinéa 1 n'est pas applicable si les constructions bénéficient de rapports de surface augmentés en raison de la reconnaissance de la haute performance énergétique selon l'article 59, alinéas 1 et 4.

³ En cas **d'isolation périphérique des constructions existantes**, l'épaisseur de cette isolation **n'est pas prise en compte, ni dans le calcul du gabarit, ni dans celui des distances aux limites de propriété ou entre constructions.**

Le département accepte un débordement de l'isolation périphérique sur le domaine public, comme une saillie.

Il est admis, dans le cadre d'une reconstruction d'un façade rideau, un nouvel "alignement" de l'ordre de 20cm. Correspondant à l'épaisseur d'isolation. Une façade "double peau" n'est pas considérée comme isolation périphérique.

Demeure réservé l'application de la loi sur le domaine public L 1 05 (concession - redevance)



9. Directives départementales LCI

- Rapport des surfaces en zone 5 - article 59 LCI (*directive n° 21*)
www.ge.ch/document/directive-relative-au-rapport-surfaces-art-59-lci
- Constructions de peu d'importance - article 3 al 3 RCI (*directive n° 24*)
www.ge.ch/document/directive-constructions-peu-importance-cdpi

10. Aide-mémoire:

Récapitulatif des articles LCI/RCI les plus utilisés

- Aménagements extérieurs en limite de propriété : 46C RCI
- Calcul de gabarit sur bâtiment plus long que 25m: art 35, 63 LCI
- Construction d'angle : art 37 LCI; 22 RCI
- Construction sur plusieurs rues : art 38 LCI; 23 RCI
- Constructions basses et de peu d'importance : art 42,43 LCI; 3, 228, 232, 237, 241 RCI
- Demande d'autorisations: art 7 à 10 RCI
- Dérogation gabarit: art 11, 70, 106 LCI
- Distances entre constructions: art 45, 70 LCI
- Distances sur angles : art 28 RCI
- Gabarit zones 1 à 4 : art 18 à 34 LCI; 20, 21 RCI
- Gabarit depuis construction basse sur cour : art 21 al 2, 25 al 3 LCI; 233 RCI
- Gabarit zone 5 : art 60 à 64, 69 LCI
- Gabarit toiture zones 1 à 4 : art 36 LCI; 27 RCI
- Ouverture de chantier / interruption : art 33 / 33A RCI
- Profondeur des constructions : art 235, 239 RCI
- Rapport des surfaces en zone 5 : art 59 LCI
- Saillies : art 25 RCI
- Vide d'étage : art 49, 77 LCI



OAC (architectes LCI) à disposition pour des questions précises

Questions – échange...

Mise à jour V3 du 27.10.2022

Page 6:	correction:	dist. min. en zone 3
Page 14:	complément:	pt 4
Page 19:	modification:	pt 3,4
Page 20:	nouvelle:	cas de figure 4
Page 21:	modification:	cas de figure 4
Page 26:	complément:	balcons
Page 28:	complément:	zone 5 - art 61 LCI
Page 39:	nouvelle:	art 27 RCI



REPUBLIQUE
ET CANTON
DE GENEVE

Office de l'urbanisme

Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Office des autorisations de construire