

Source [SILGENEVE PUBLIC](#)

Dernières modifications au 31 août 2021

Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) L 5 05

du 14 avril 1988

(Entrée en vigueur : 11 juin 1988)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève
décrète ce qui suit :

Titre I Dispositions générales

Chapitre I Autorisations et contrôles

Art. 1 Assujettissement

¹ Sur tout le territoire du canton nul ne peut, sans y avoir été autorisé :

- a) élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail;
- b) modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation;
- c) démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation;
- d) modifier la configuration du terrain;
- e) aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique;
- f) ouvrir un nouveau puits;
- g) abattre un arbre d'une essence protégée;
- h)⁽⁷⁵⁾

² Les travaux projetés à l'intérieur d'une villa isolée ou en ordre contigu ne sont pas soumis à autorisation de construire, pour autant qu'ils ne modifient pas la surface habitable du bâtiment. Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine.⁽⁶¹⁾

³ Les installations solaires situées en zone à bâtir et en zone agricole qui sont suffisamment adaptées aux toits, les installations solaires situées en zone à bâtir sur des toits plats et toutes celles qui sont situées en zone industrielle ne sont pas soumises à autorisation de construire. Elles sont obligatoirement annoncées au département. Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine applicables à un immeuble ou un site.⁽⁶¹⁾

⁴ En zone à bâtir, l'édification de constructions de très peu d'importance telles que définies par l'alinéa 5⁽⁶³⁾ n'est pas soumise à autorisation de construire. Demeurent réservées les dispositions relatives à la protection du patrimoine.⁽⁶¹⁾

⁵ Sont réputées constructions de très peu d'importance au sens de l'alinéa précédent :

- a) les cabanes amovibles de dimension modeste, soit de l'ordre de 5 m² au sol et 2 m de hauteur;
- b) les pergolas non couvertes;
- c) les antennes paraboliques dont le diamètre n'excède pas 90 cm pour les installations individuelles et 130 cm pour les installations collectives;
- d) en cinquième zone, la création de jours inclinés en toiture d'une surface totale inférieure à 1 m².⁽⁶¹⁾

⁶ Dès que les conditions légales sont réunies, le département du territoire⁽⁷¹⁾ (ci-après : département) est tenu de délivrer l'autorisation de construire.⁽⁶¹⁾

⁷ Aucun travail ne doit être entrepris avant que l'autorisation ait été délivrée. Si les travaux portent sur une démolition, ils ne peuvent commencer avant l'entrée en force de l'autorisation s'y rapportant.⁽⁶¹⁾

⁸ ⁽⁶⁹⁾

Art. 2 Demande d'autorisation

¹ Les demandes d'autorisation sont adressées au département⁽³⁷⁾.

² Le règlement d'application détermine les pièces qui doivent être déposées par le demandeur et les indications que celui-ci doit fournir concernant les objets destinés à occuper le sous-sol de façon permanente.

³ Les plans et autres documents joints à toute demande d'autorisation publiée dans la Feuille d'avis officielle doivent être établis et signés par une personne inscrite au tableau des mandataires professionnellement qualifiés dans la catégorie correspondant à la nature de l'ouvrage, au sens de la loi sur l'exercice des professions d'architecte et d'ingénieur, du 17 décembre 1982. Demeurent réservés les projets de construction ou d'installation d'importance secondaire qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire.

⁴ Le département peut exiger, aux frais du requérant, un piquetage sommaire de la construction ou de l'installation projetée et, dans certains cas, la pose de gabarits.

Art. 3 Procédure d'autorisation

Publication

¹ Toutes les demandes d'autorisation sont rendues publiques par une insertion dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations nécessaires.

Observations

² Pendant un délai de 30 jours à compter de la publication, chacun peut consulter les demandes d'autorisation et les plans au département et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite.

Préavis

³ Les demandes d'autorisation sont soumises, à titre consultatif, au préavis des communes, des départements et des organismes intéressés. L'autorité de décision n'est pas liée par ces préavis. Les communes et toutes les instances consultées formulent leur préavis dans un délai de 30 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Passé ce délai, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.

⁴ Lorsque le département refuse une autorisation, il se prononce néanmoins sur tous les éléments qui la concernent.⁽¹⁷⁾

Autorisations

⁵ Les autorisations sont publiées dans la Feuille d'avis officielle. Il est fait mention, le cas échéant, des dérogations accordées. Les personnes qui ont fait des observations en sont informées par simple avis.⁽¹⁷⁾

Etendue de l'autorisation

⁶ Restent réservées les dispositions légales et réglementaires édictées par la Confédération, le canton et les communes ainsi que les droits des tiers; aucune autorisation ne peut leur être opposée.⁽¹⁷⁾

Procédure accélérée

⁷ Le département peut traiter par une procédure accélérée les demandes d'autorisation relatives à des travaux soumis à l'article 1 :

- a) s'ils sont projetés en cinquième zone aux conditions prévues par le titre II, chapitre VI, de la présente loi et lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée;
- b) s'ils portent sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou ne modifient pas l'aspect général de celui-ci;
- c) pour des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires; ou
- d) à titre exceptionnel, pour des travaux de reconstruction présentant un caractère d'urgence.

Dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la Feuille d'avis officielle et le département peut renoncer à solliciter le préavis communal. L'autorisation est, par contre, publiée dans la Feuille d'avis officielle et son bénéficiaire est tenu, avant l'ouverture du chantier, d'informer, par écrit, les locataires et, le cas échéant, les copropriétaires de l'immeuble concerné des travaux qu'il va entreprendre. Une copie de l'autorisation est envoyée à la commune intéressée.⁽⁶²⁾

⁸ En matière de procédure accélérée, sauf exception, les préavis des commissions officielles sont exprimés, sur délégation, par les services spécialisés concernés. Si nécessaire, les exceptions sont définies par lesdites commissions.⁽⁵⁷⁾

⁹ Les communes et les organismes intéressés consultés doivent formuler leur préavis dans un délai de 15 jours; toutefois, les départements consultés se déterminent, en règle générale, sans délai. A l'échéance du délai de 15 jours, le département peut statuer, considérant que le défaut de réponse équivaut à une approbation sans réserve.⁽⁵⁷⁾

¹⁰ Les demandes de pièces complémentaires ou de projet modifié sont formulées dans les 5 jours dès réception du dossier par les entités consultées. Le requérant dispose d'un délai de 10 jours pour y répondre. Passé ce délai et à défaut de justes motifs, le département renvoie la requête au requérant, le cas échéant, la refuse.⁽⁵⁷⁾

Procédure par annonce de travaux

¹¹ Lorsque des travaux décrits à l'alinéa 7⁽⁷²⁾ ne nécessitent pas le préavis d'autres départements ou organismes intéressés, le département peut se borner à en publier l'annonce dans la Feuille d'avis officielle et ce dans un

délaï de 15 jours. L'annonce vaut autorisation de construire. Si aucun recours contre cette annonce n'a été déposé dans un délai de 30 jours compté à partir de la date de la publication, le requérant peut entreprendre les travaux. Son bénéficiaire est tenu, avant d'entreprendre les travaux, d'en informer par écrit, le cas échéant, les occupants de l'immeuble concerné. Une copie de l'annonce est envoyée par le département à la commune intéressée.

Lorsque le requérant est au bénéfice d'une autorisation par annonce, il s'engage implicitement à respecter la législation en vigueur.⁽⁵⁷⁾

Art. 3A⁽²⁹⁾ Coordination et procédure directrice

¹ Lorsque plusieurs législations ayant entre elles un lien matériel étroit sont applicables à un projet de construction, la procédure directrice est celle relative aux autorisations de construire, à moins qu'une loi n'en dispose autrement ou sauf disposition contraire du Conseil d'Etat.

² En sa qualité d'autorité directrice, le département coordonne les diverses procédures relatives aux différentes autorisations et approbations requises. Sauf exception expressément prévue par la loi, celles-ci sont émises par les autorités compétentes sous la forme d'un préavis liant le département et font partie intégrante de la décision globale d'autorisation de construire. La publication de l'autorisation de construire vaut publication des préavis liants qui l'accompagnent. Seule la décision globale est sujette à recours.⁽⁵⁷⁾

³ L'arrêté du Conseil d'Etat appliquant les normes d'une zone de développement fait partie intégrante de l'autorisation définitive. Le recours contre cette dernière emporte recours contre ledit arrêté.

Art. 4 Délais de réponse

¹ Le délai de réponse à toute demande d'autorisation est de 60 jours à compter de la date d'enregistrement de la demande. Dans le cadre d'une autorisation en procédure accélérée, le délai de réponse est de 30 jours.⁽⁵⁷⁾

² Toutefois, en cas de demande de dérogation, de requête portant sur un bâtiment protégé, d'application des dispositions régissant les zones de développement, si l'importance du projet le justifie ou encore pour les entreprises soumises à la loi fédérale sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce, du 13 mars 1964, le département peut prolonger le délai et en fixer l'échéance. Le requérant en est avisé par écrit.

³ Lorsque le département demande des pièces ou renseignements complémentaires nécessaires, le délai est suspendu jusqu'à réception des documents. Le requérant en est avisé par écrit.

⁴ Si le requérant n'a pas reçu de réponse dans le délai, il peut aviser le département, par lettre recommandée, qu'il va procéder à l'exécution de ses plans. A défaut de notification de la décision dans un nouveau délai de 10 jours à compter de la réception de cet avis, le requérant est en droit de commencer les travaux.

Caducité

⁵ L'autorisation est caduque si les travaux ne sont pas entrepris dans les deux ans qui suivent sa publication dans la Feuille d'avis officielle.⁽²⁴⁾ En cas de recours, le délai est suspendu pendant la durée comprise entre cette publication et la fin de la procédure, y compris une éventuelle instance devant une juridiction fédérale.

⁶ En cas de recours contre une autorisation de construire, la durée de validité des autres autorisations délivrées par le département en relation avec l'autorisation principale et nécessaires à la réalisation du projet, telles les autorisations de démolir ou de transformer, est prolongée jusqu'à l'échéance de validité reportée de l'autorisation de construire. Le présent alinéa s'applique par analogie aux autorisations énergétiques et aux autorisations d'abattage d'arbres délivrées⁽⁷¹⁾ en relation avec une autorisation de construire.⁽³⁰⁾

Prolongation

⁷ Lorsque la demande en est présentée un mois au moins avant l'échéance du délai fixé à l'alinéa précédent, le département peut prolonger d'une année la validité de l'autorisation de construire; dans ce cas, la présentation des pièces prévues à l'article 2, alinéa 2, n'est pas exigible.⁽⁷⁾

⁸ Sous réserve de circonstances exceptionnelles, l'autorisation ne peut être prolongée que deux fois.⁽⁴²⁾

⁹ La décision accordant une prolongation est publiée dans la Feuille d'avis officielle.⁽⁴²⁾

Art. 5 Demande préalable

Objet

¹ La demande préalable tend à obtenir du département une réponse sur l'implantation, la destination, le gabarit, le volume et la dévotiture du projet présenté.

Conversion

² Le département peut traiter une demande définitive comme une demande préalable si la nature ou l'importance du projet justifient cette mesure. Le requérant en est avisé par écrit.

Procédure ordinaire

³ L'article 2, alinéas 1, 2 et 3, l'article 3, alinéas 1 à 5, ainsi que l'article 4, alinéas 1, 2 et 3, sont applicables, par analogie, à la demande préalable.⁽⁷⁾

Demandes de renseignement

⁴ Toutefois, si le département en est requis expressément, la demande préalable n'est pas publiée, à moins qu'elle ne vise à l'élaboration d'un projet de plan d'affectation du sol. Dans ce cas, elle fait l'objet d'une publication spéciale dans la Feuille d'avis officielle. L'avis mentionne que le projet peut être consulté pour information pendant un délai de 30 jours à compter de la publication, en précisant que cette dernière n'ouvre pas de voie d'oppositions. La réponse à une demande non publiée ainsi qu'à une demande portant sur un périmètre soumis ou destiné à l'adoption du plan d'affectation du sol intervient dans le délai fixé par l'article 4, alinéas 1 à 3, applicable par analogie. Elle constitue un simple renseignement sans portée juridique, ce qui est mentionné dans la Feuille d'avis officielle.⁽³⁴⁾

Effets

⁵ La réponse à la demande préalable régulièrement publiée vaut décision et déploie les effets prévus aux articles 3, 5, alinéa 1, et 146 de la loi.

Caducité

⁶ L'autorisation préalable est caduque si la demande définitive n'est pas présentée dans le délai de 2 ans à compter de sa publication dans la Feuille d'avis officielle. L'article 4, alinéas 7, 8 et 9, est applicable par analogie.⁽⁷⁾

Art. 6 Direction des travaux

¹ La direction des travaux dont l'exécution est soumise à autorisation de construire doit être assurée par un mandataire inscrit au tableau des mandataires professionnellement qualifiés, dont les capacités professionnelles correspondent à la nature de l'ouvrage. Demeurent réservées les constructions ou installations d'importance secondaire, qui font l'objet de dispositions spéciales édictées par voie réglementaire.

² Le mandataire commis à la direction des travaux en répond à l'égard de l'autorité jusqu'à réception de l'avis d'extinction de son mandat.

³ A défaut de mandataire annoncé ou en cas de cessation de mandat, le département peut interdire l'ouverture du chantier ou ordonner la suspension des travaux.

Art. 7⁽⁴³⁾ Entrée en occupation

¹ Les constructions ou installations neuves ou modifiées, destinées à :

- a) l'habitation ou au travail;
- b) la confection, le dépôt ou la vente de denrées alimentaires;
- c) la confection, le dépôt ou la vente de matières inflammables, explosives ou dangereuses pour toute autre cause,

ne peuvent être occupées ou utilisées à un titre quelconque avant le dépôt au département d'un dossier de plans conformes à l'exécution et d'une attestation de conformité établie par un mandataire professionnellement qualifié, cas échéant le requérant, dans les cas prévus par les articles 2, alinéa 3, 2^e phrase, et 6.

² L'attestation certifie que les constructions ou installations sont conformes à l'autorisation de construire, aux conditions de celle-ci, ainsi qu'aux lois et règlements applicables au moment d'entrée en force de l'autorisation de construire.

³ Suivant la nature du dossier et si le mandataire ou le requérant l'estime nécessaire, l'un ou l'autre peut joindre à sa propre attestation celles des autres mandataires spécialisés intervenus dans le cadre de la réalisation des travaux et/ou l'attestation du propriétaire selon laquelle il n'a sollicité aucune réalisation contraire à la loi.

Constructions ou installations ouvertes à un large public

⁴ Nul ne peut, sans y avoir été autorisé par le département, occuper, faire occuper ou utiliser à un titre quelconque des constructions ou installations neuves ou modifiées ouvertes à un large public.

Dossier de cadastration

⁵ Pour les bâtiments neufs ou qui ont subi une transformation de leur surface ou de leur affectation, un dossier de cadastration doit être communiqué à la direction de l'information du territoire⁽⁷¹⁾.

Art. 8 Visite des constructions, installations et dépôts

¹ Le département peut faire visiter en tout temps par ses agents ou ceux des départements intéressés les constructions, les installations et les dépôts en tout genre.

² Toutefois les logements habités ne peuvent être visités que si cela est nécessaire pour contrôler l'application de la loi, notamment en cas d'urgence, sur plainte relative à leur état de sécurité ou de salubrité ou si des travaux y sont ou y ont été exécutés.

³ Si les intéressés ou les personnes qui les représentent sont absents ou refusent de laisser visiter les lieux, le département doit requérir l'assistance d'un commissaire⁽⁶⁵⁾ de police ou du maire de la commune pour faire ouvrir les locaux.

⁴ Les propriétaires ou leurs mandataires, les architectes et les entrepreneurs sont tenus de faciliter l'exercice de leur mandat aux agents chargés de l'application de la loi et de ses règlements et de répondre dans un délai convenable à toute demande de renseignements qui leur est adressée.

Art. 9⁽⁷⁾ Etats étrangers et organisations intergouvernementales

¹ Les requêtes déposées par des Etats étrangers ou des organisations intergouvernementales, au bénéfice d'un accord de siège, font l'objet d'une publication spéciale dans la Feuille d'avis officielle. L'avis mentionne que chacun peut consulter la partie non confidentielle du dossier au département pendant un délai de 30 jours à compter de la publication et lui transmettre ses observations par une déclaration écrite. L'autorisation est également publiée sous la forme d'un avis spécial.

² L'autorisation délivrée à une organisation intergouvernementale au bénéfice d'un accord de siège n'est pas sujette à recours.

Confédération

³ Les alinéas 1 et 2 sont applicables aux projets de la Confédération lorsqu'ils ne sont pas assujettis à la législation cantonale sur les constructions.

Chapitre II Règlements spéciaux

Art. 10 Règlements spéciaux

¹ Dans un périmètre délimité, le Conseil d'Etat peut édicter, sur préavis de la commission d'urbanisme et de la commission d'architecture, et après consultation de la commune, des règlements concernant la limitation du degré d'occupation des terrains, les dimensions, le caractère architectural, le genre et la destination des constructions afin de conserver ou d'assurer le caractère, l'harmonie ou l'aménagement de certains quartiers. Dans les zones protégées, le préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites est requis en lieu et place de celui de la commission d'architecture.

² Ces règlements peuvent prescrire des hauteurs inférieures ou supérieures à celles qui sont prévues par la présente loi. Ils peuvent de même imposer l'obligation d'atteindre la hauteur maximum autorisée par la loi ou prescrire par son règlement d'application.

³ Le Conseil d'Etat peut édicter des règlements interdisant l'édification de construction qui, par leur nature, leur situation ou le trafic que provoque leur destination ou leur exploitation, peuvent créer un danger ou une gêne pour la circulation.

⁴ L'adoption, la modification et l'abrogation des règlements spéciaux prévus aux alinéas 1 à 3 sont soumises aux dispositions de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, applicables à l'adoption des plans localisés de quartier.⁽¹⁰⁾

⁵ Lorsqu'un plan localisé de quartier a été approuvé, il ne peut s'écouler moins de 5 ans entre la date de son adoption et la mise à l'enquête publique d'un projet de règlement spécial, dont le champ d'application recouvrerait, en tout ou partie, le périmètre du plan localisé de quartier.

Chapitre III Dérogations

Art. 11 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⁾

Art. 12 Constructions anciennes

¹ Le département peut déroger aux dispositions de la présente loi si l'application stricte des prescriptions légales ne permet pas d'améliorer l'hygiène et la sécurité d'une construction autorisée avant le 7 mai 1961.

² Afin de permettre l'aménagement des locaux d'habitation dans les combles des maisons dont la construction a été autorisée avant le 7 mai 1961, le département peut réduire le vide d'étage jusqu'à 2,40 m et déroger aux dispositions de la présente loi relatives aux distances entre bâtiments et aux vues droites, lorsque :

- a) le gabarit des toitures n'est pas modifié;
- b) les nouveaux locaux remplissent les conditions de salubrité et de sécurité requises par leur destination;
- c) le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier et le caractère esthétique de la construction autorisent cette mesure.

[Art. 12A, 12B, 12C]⁽⁶⁸⁾

Art. 12D⁽⁶⁹⁾ Eclairage des combles

Des jours ouvrants peuvent être créés dans les combles aux conditions suivantes :

- a) la base de l'ouverture ne doit pas être située à plus de 1,50 m du sol;
- b) le sommet de l'ouverture ne doit pas être situé à moins de 1,80 m du sol;
- c) ce type de jour ne peut être créé que sur un toit dont la pente est égale ou supérieure à 30°;
- d) les surfaces cumulées des projections verticales des ouvertures d'une pièce ne peuvent être inférieures au dixième de la surface de cette dernière;
- e) pour les lucarnes, dans les 4 premières zones de constructions, la longueur de la projection au sol ne dépassera pas la moitié de celle de la façade. Après préavis de la commission d'architecture, ou de la commission des monuments, de la nature et des sites, les lucarnes peuvent être regroupées.

Art. 13 Autres dérogations

Les conditions des dérogations quant à la destination des constructions et aux constructions en limite de zone ou dans les hameaux situés en zone agricole sont fixées conformément aux articles 22, 25 et 27 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Chapitre IV Conditions spéciales de l'autorisation

Art. 14⁽⁷⁾ Sécurité et salubrité

¹ Le département peut refuser les autorisations prévues à l'article 1 lorsqu'une construction ou une installation :

- a) peut être la cause d'inconvénients graves pour les usagers, le voisinage ou le public;
- b) ne remplit pas les conditions de sécurité et de salubrité qu'exige son exploitation ou son utilisation;
- c) ne remplit pas des conditions de sécurité et de salubrité suffisantes à l'égard des voisins ou du public;
- d) offre des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions), si la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection;
- e) peut créer, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne durable pour la circulation.

² Est réservée l'application de l'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, du 15 décembre 1986.

Art. 15 Esthétique des constructions

¹ Le département peut interdire ou n'autoriser que sous réserve de modification toute construction qui, par ses dimensions, sa situation ou son aspect extérieur nuirait au caractère ou à l'intérêt d'un quartier, d'une rue ou d'un chemin, d'un site naturel ou de points de vue accessibles au public.

² La décision du département se fonde notamment sur le préavis de la commission d'architecture ou, pour les objets qui sont de son ressort, sur celui de la commission des monuments, de la nature et des sites. Elle tient compte également, le cas échéant, de ceux émis par la commune ou les services compétents du département.⁽³⁾

³ Le département peut subordonner la délivrance d'une autorisation de démolir à la présentation préalable par le requérant d'un projet de nouvelle construction dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans. La loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation est réservée.

⁴ Il est interdit d'entreposer sur des terrains des objets nuisibles au bon aspect d'une rue, d'un chemin ou d'un site.

Art. 16 Aménagement, équipement

¹ L'autorisation de construire peut être subordonnée à :

- a) l'adoption préalable d'un projet de division parcellaire et d'un plan localisé de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929;
- b) l'équipement préalable des terrains, notamment à la construction de chemins et à l'établissement d'installations d'épuration des eaux usées, d'égouts et de canalisations industrielles;
- c) l'exécution d'un remaniement parcellaire, si ce dernier est nécessaire à la réalisation du plan localisé de quartier;
- d) la création d'emplacements couverts ou non pour véhicules à moteur et de garages pour bicyclettes ou voitures d'enfants.

² Dans la cinquième zone résidentielle, le Conseil d'Etat sur proposition de la commune et après consultation des propriétaires intéressés, peut, en cas d'insuffisance des équipements socio-culturels communaux tels qu'écoles, délimiter, dans des secteurs se prêtant à des opérations de lotissement importantes, des périmètres à l'intérieur desquels le département est autorisé à surseoir, pendant une période déterminée, mais au maximum de 5 ans, à la délivrance d'autorisations de construire.

Titre II Dispositions applicables dans les différentes zones

Art. 17 Champ d'application

¹ Les dispositions du présent titre sont applicables aux autorisations prévues à l'article 1 de la présente loi, conformément aux différentes zones instituées en vertu de l'article 19 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987.

Secteur « Praille-Acacias-Vernets »

² Sont réservées les dispositions de la loi du 23 juin 2011 relative à l'aménagement du quartier « Praille-Acacias-Vernets », modifiant les limites de zones sur le territoire des Villes de Genève, Carouge et Lancy, selon le plan N° 29712A, visé à l'article 1 de celle-ci, au périmètre duquel les articles 22 à 25 et 36 à 48 de la présente loi ne sont pas applicables.⁽⁶¹⁾

Chapitre I Première zone

Section 1 Gabarit de hauteur des constructions

Art. 18 Gabarits

¹ 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 19.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 19 Dimensions du gabarit

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les 5 quarts de la distance fixée entre alignements

$$(H \leq \frac{5}{4} D + 3).$$

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 21 ($H \leq 5 D + 3$).

³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ($H \leq 24$).⁽⁷⁾

⁴ Lorsqu'en bordure des voies publiques et privées la distance entre alignements est inférieure à 12 m, la hauteur du gabarit ne peut dépasser plus de 3 m les 5 tiers de cette distance; cette hauteur ne peut en aucun cas dépasser 18 m

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 3 \leq 18).$$

Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés

Art. 20 Constructions à la limite de propriétés

¹ Les constructions peuvent être édifiées à la limite de deux propriétés privées.

² Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.

Art. 21 Distances aux limites de propriétés

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale au cinquième de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m

$$(D \geq \frac{H - 3}{5}).$$

² 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.

³ Sous réserve des dispositions des articles 20, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m ($D \geq 4$).⁽⁷⁾

⁴ Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre 2 constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions.

⁵ Toutefois, sur préavis de la commission d'architecture, le département peut déroger aux dispositions de l'alinéa précédent, aux conditions fixées par le règlement d'application, lorsqu'il s'agit :

- a) d'achever un aménagement ou un groupe d'immeubles dont la construction a été autorisée avant le 1^{er} mai 1940;
- b) d'édifier, de manière ininterrompue, un groupe de bâtiments contigus sur une seule parcelle ou sur des parcelles formant un ensemble.

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

Chapitre II Deuxième zone

Section 1 Gabarit de hauteur des constructions

Art. 22 Gabarit

¹ 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 23.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 23 Dimensions du gabarit

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 3$).

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 1 ($H \leq 2D + 3$).⁽⁴¹⁾

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.⁽⁴¹⁾

⁴ Après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département établit des cartes indicatives, par quartier, des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.⁽⁴¹⁾

⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m la distance fixée entre alignements ($H \leq D + 6$). La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 25, alinéa 2 ($H \leq 2D + 6$).⁽⁴¹⁾

⁶ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 24 m ($H \leq 24$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 30 m ($H \leq 30$).⁽⁴¹⁾

⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.⁽⁴¹⁾

Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés

Art. 24 Constructions à la limite de propriétés

¹ Les constructions peuvent être édifées à la limite de deux propriétés privées.

² Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.

Art. 25 Distances aux limites de propriétés

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m

$$(D \geq \frac{H - 3}{2}).$$

² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'article 23, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m

$$(D \geq \frac{H - 6}{2}).^{(41)}$$

³ 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.⁽⁴¹⁾

⁴ Sous réserve des dispositions des articles 24, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 4 m ($D \geq 4$).⁽⁴¹⁾

⁵ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.⁽⁴¹⁾

Chapitre III Troisième zone

Section 1 Gabarit de hauteur des constructions

Art. 26 Gabarits

¹ 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 27.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 27 Dimensions du gabarit

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser de plus de 3 m les trois quarts de la distance fixée entre les alignements

$$(H \leq \frac{3}{4} D + 3).$$

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 1

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 3).^{(41)}$$

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.⁽⁴¹⁾

⁴ Pour les quartiers de Sécheron-est, Grand-Pré/Servette/Prairie, Saint-Jean/Les Délices, La Jonction, Arve/Acacias, Carouge-est, Malagnou, Les Vollandes et avenue de la Roseraie/avenue de Champel, le département établit, après consultation de la commune et de la commission des monuments, de la nature et des sites, des cartes indicatives des immeubles susceptibles d'être surélevés. La délivrance d'une autorisation en application de l'alinéa 3 est subordonnée à l'adoption par le Conseil d'Etat de la carte applicable à l'immeuble concerné.⁽⁴¹⁾

⁵ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut toutefois pas dépasser de plus de 6 m les trois quarts de la distance fixée entre alignements

$$(H \leq \frac{3}{4} D + 6).$$

La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 29, alinéa 2

$$(H \leq \frac{5}{3} D + 6).^{(41)}$$

⁶ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 21 m ($H \leq 21$). Afin de permettre la construction de logements supplémentaires au sens des alinéas 3 à 5, la hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 27 m ($H \leq 27$).⁽⁴¹⁾

⁷ Les dispositions relatives à la protection du patrimoine, notamment les articles 89 et suivants de la présente loi, restent applicables, de même que celles des articles 10 et 11, des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.⁽⁴¹⁾

Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés

Art. 28 Constructions à la limite de propriétés

¹ Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :

- a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;
- b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.

² Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque 2 propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente.

³ Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.

Art. 29 Distances aux limites de propriétés

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 3 m

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 3]).$$

² Afin de permettre la construction de logements supplémentaires conformément à l'article 27, alinéas 3 à 7, la distance entre la construction et la limite de propriétés privées doit être au moins égale aux trois cinquièmes de la hauteur du gabarit diminuée de 6 m

$$(D \geq \frac{3}{5} [H - 6]).^{(41)}$$

³ Sous réserve des dispositions des articles 28, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 6 m ($D \geq 6$).⁽⁴¹⁾

⁴ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.⁽⁴¹⁾

Chapitre IV Quatrième zone

Art. 30 Ordre des constructions

¹ Les constructions sont, en règle générale, édifiées en ordre contigu.

² Lorsque les circonstances le justifient, le département peut cependant autoriser ou imposer la construction de villas et de bâtiments agricoles isolés, soumis aux dispositions applicables à la cinquième zone.

³ Les dispositions de l'article 106 sont réservées.

Section 1 Gabarit de hauteur des constructions

Art. 31 Gabarits

¹ 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 32.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 32 Dimensions du gabarit

¹ A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$).⁽⁵⁶⁾

² La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 34 ($H \leq D + 1$).⁽⁵⁶⁾

³ La hauteur de la ligne verticale du gabarit ne peut dépasser nulle part 15 m en zone urbaine et 10 m en zone rurale; restent toutefois réservées les dispositions des articles 10 et 11 et celles des plans localisés de quartier au sens de la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957 ($H \leq 15$ ou $H \leq 10$).⁽⁷⁾

Section 2 Rapport des constructions avec les limites de propriétés

Art. 33 Constructions à la limite de propriétés

¹ Les constructions ne peuvent être édifiées au-dessus du sol, à la limite de propriétés privées, que sur une profondeur de 20 m mesurée :

- a) soit de l'alignement de construction fixé le long des voies publiques ou privées;
- b) soit de part et d'autre de l'axe des implantations fixé par les plans d'aménagement et d'extension.

² Le département peut cependant autoriser des constructions à la limite de propriétés privées, au-delà des 20 m spécifiés ci-dessus, lorsque 2 propriétaires se sont mis d'accord pour édifier simultanément des constructions contiguës et de même hauteur, ou lorsqu'un propriétaire veut adosser une nouvelle construction à un mur en attente.

³ Le département peut subordonner l'autorisation d'édifier des constructions avec mur en attente à la présentation préalable par le demandeur d'un plan d'ensemble dont l'exécution soit assurée dans un délai maximum de 10 ans.

⁴ Lorsque d'anciennes constructions sont rebâties dans des bourgs et villages déjà formés, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, déroger aux dispositions du présent article, pourvu qu'il n'en résulte pas d'inconvénient quant à la salubrité des habitations et à l'aspect des localités. L'article 4, alinéa 1, de la loi sur les commissions d'urbanisme et d'architecture, du 24 février 1961, est réservé.⁽³⁶⁾

Art. 34 Distances aux limites de propriétés

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$).⁽⁵⁶⁾

² Sous réserve des dispositions des articles 33, 42 et 43, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut en aucun cas être inférieure à 5 m ($D \geq 5$).⁽⁵⁶⁾

³ Les alinéas 4 et 5 de l'article 21 sont applicables pour le surplus.

Chapitre V Dispositions communes aux quatre premières zones de construction

Section 1 Dispositions diverses sur le gabarit et les distances sur rue

Art. 35 Calcul du gabarit

¹ La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent.

² Sur les voies en pente, la façade d'une construction d'une longueur supérieure à 25 m est divisée en sections de 25 m au maximum et la hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure séparément pour chaque section, comme s'il s'agissait de constructions distinctes.

Art. 36⁽³⁾ Gabarit de toiture

Les constructions peuvent être couvertes par une toiture comprenant un niveau habitable avec d'éventuels prolongements en galerie, qui doivent s'inscrire dans un gabarit limité par :

- a) une ligne horizontale de base partant du sommet du gabarit défini aux articles 19, 23, 27 et 32 et son prolongement en saillie de 1,50 m au maximum;⁽⁷⁾
- b) une ligne oblique nette formant un angle de 35° avec la ligne de base;
- c) une ligne horizontale de faîtage (brute) située à 4,80 m au maximum de la ligne de base.⁽⁷⁾

Art. 37 Constructions d'angle

¹ Sous réserve des dispositions de l'article 10, les constructions d'angle ne peuvent avoir un gabarit différent du gabarit applicable au bloc auxquelles elles appartiennent, et cela sur une profondeur égale à celle de ce bloc.

² Toutefois, sur préavis de la commission d'architecture ou de la commission des monuments, de la nature et des sites, le département peut déroger à cette disposition lorsqu'il est fait application de l'article 21, alinéa 5.

³ En aucun cas cette profondeur ne peut dépasser 20 m.

Art. 38 Constructions sur plusieurs rues

Lorsqu'une construction, sans être à angle de rues, a des façades sur des rues de largeurs différentes, la hauteur de la ligne verticale du gabarit est fixée par les dimensions de la rue la plus large.

Art. 39 Saillies

Le règlement d'application fixe les dimensions et la nature des saillies dont la construction peut être autorisée en dehors de la façade ou du gabarit de toiture.

Art. 40 Distances sur rue

¹ Les distances entre constructions séparées par une voie publique ou privée sont déterminées par les dispositions applicables dans chaque zone au gabarit de hauteur des constructions ainsi qu'aux dispositions de la présente section.

² Restent réservées les dispositions des règlements de quartier et des plans localisés de quartier adoptés conformément à la loi sur l'extension des voies de communication et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957.

Section 2 Constructions sur cour et constructions basses ou de peu d'importance

Art. 41 Cours couvertes

Il est interdit de couvrir les cours au-dessus des jours des pièces habitables.

Art. 42⁽³⁾ Constructions basses sur cour⁽⁷⁾

¹ Des constructions basses peuvent être édifiées sur cour en 1^{re} zone aux conditions fixées par le règlement d'application.

² En 2^e, 3^e et 4^e zones, des constructions basses peuvent exceptionnellement être édifiées sur cour aux conditions fixées par le règlement d'application.

Art. 43 Constructions basses ou de peu d'importance

¹ Des constructions basses ou de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

² En 3^e et 4^e zones, seules des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite des propriétés ou à une distance inférieure à celle prévue pour les distances aux limites de propriétés, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

Section 3 Constructions en sous-sol

Art. 44 Constructions en sous-sol

Pour les constructions profondes, à plusieurs étages en sous-sol ou pénétrant de plus de 4 m en dessous du niveau naturel du terrain, il est exigé un rapport géotechnique dont le contenu est précisé par le règlement d'application.

Section 4 Distances entre constructions

Art. 45 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 propriété 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 Restent réservées les dispositions des règlements de quartier et des plans localisés de quartier adoptés conformément à la loi sur l'extension des voies de communications et l'aménagement des quartiers ou localités, du 9 mars 1929, et de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957; restent également réservées, en ce qui concerne la 4^e zone, les dispositions des articles 33 et 43.

Section 5 Servitudes

Art. 46 Servitudes

¹ Lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances en constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier.

² L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée.

³ Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie.

Section 6 Vues droites

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

¹ La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 45).

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.

Section 7 Dispositions intérieures des constructions

Art. 49 Vides d'étages

¹ Les vides d'étages (soit hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent être inférieurs à 3 m pour les rez-de-chaussée et 2,60 m pour tous les autres étages, sauf en 4^e zone rurale où ils peuvent être ramenés à 2,50 m.

² Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,60 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,60 m.⁽³⁾

³ Les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent être utilisés pour l'habitation que si leur plancher est situé à 1 m au moins au-dessus du niveau général du sol adjacent. Dans ce cas, le vide par étage ne peut être inférieur à 2,50 m. Des dérogations par rapport au respect de la hauteur de 1 m au-dessus du niveau général du sol adjacent peuvent cependant être accordées pour des constructions situées à une certaine distance de la voie publique.⁽³⁾

⁴ En cas de réalisation simultanée d'un ensemble, le vide d'étage du rez-de-chaussée peut être inférieur à 2,60 m, s'il ne comporte aucun local destiné au travail ou à l'habitation.⁽³⁾

⁵ Toutefois, lorsqu'il en résulte un avantage prépondérant pour la construction et que le caractère architectural d'une rue n'en est pas affecté, notamment par une rupture de l'harmonie d'une série de bâtiments contigus, le département peut réduire le vide d'étage jusqu'à 2,40 m aux fins de construction de logements. Cette disposition est également applicable aux combles.⁽³⁾

Art. 50 Locaux de travail

Le règlement d'application détermine les conditions que doivent remplir les laboratoires-cuisines et les locaux de travail établis en sous-sol ou ne disposant pas de jours et de vues droites conformes aux dispositions du présent chapitre.

Art. 51 Escaliers, dégagements et locaux communs

Le règlement d'application fixe, pour les différentes catégories de constructions, le mode d'éclairage et d'aération, les dimensions et toutes les autres conditions de sécurité et d'hygiène des dégagements, des escaliers, des cages d'escaliers et des locaux des services communs.

Art. 52 Surface des pièces

¹ Toute pièce pouvant servir à l'habitation et toute cuisine (laboratoires-cuisines exceptés) doit avoir en principe 9 m² mais au minimum 6 m² de surface.

² Elle doit être aérée et éclairée par un jour vertical ouvrant sur l'extérieur.

³ Le règlement d'application détermine les dimensions des jours, en tenant compte des surfaces à éclairer.

Art. 53 Installations sanitaires

¹ Les constructions destinées à l'habitation, au commerce ou à l'industrie doivent être pourvues de WC en nombre suffisant (en règle générale, un au moins par preneur de bail).

² Les constructions destinées à l'habitation doivent être pourvues de salles de bains ou salles d'eau en nombre suffisant (une au moins par preneur de bail).

³ Le règlement d'application détermine les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité des installations sanitaires, des salles de bains et des salles d'eau.

Art. 54 Ventilation

Les WC, les cuisines, les laboratoires, les buanderies, les salles d'eau et, en général, tous les locaux dans lesquels se dégagent des vapeurs doivent être munis d'un moyen de ventilation autre que la fenêtre.

Art. 55 Fumée et suie

¹ Toutes les mesures nécessaires doivent être prises pour que la fumée, la suie et les produits de combustion ne puissent nuire ni aux habitants d'un immeuble, ni aux voisins.

² Les installations de chauffage doivent répondre aux conditions d'hygiène fixées par le règlement d'application.

Art. 56 Cheminées

¹ Les canaux de fumée collectifs, desservant plusieurs appareils situés à des étages différents ou plusieurs appartements, sont interdits.

² Toutefois, il peut être dérogé aux dispositions de l'alinéa précédent pour les cuisines et les buanderies, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

Art. 57 Buanderies

Les immeubles d'habitation doivent être pourvus d'une installation de buanderie et de séchage suffisante.

Chapitre VI Cinquième zone

Section 1 Rapport des surfaces et ordre des constructions

Art. 58 Ordre des constructions

¹ Les constructions sont édifiées en ordre contigu ou non contigu.

² Est réputée en ordre contigu, l'édification de 2 maisons au moins, réunies par un mur mitoyen ou par une construction de peu d'importance et disposant chacune de son propre accès de plain-pied.

³ Le département peut exiger un plan d'ensemble pour les constructions en ordre contigu. Il peut aussi les interdire lorsque par leur échelle, leur importance ou leur esthétique, elles nuiraient au caractère du quartier ou du site.

Art. 59 Rapport des surfaces

¹ La surface de la construction, exprimée en m² de plancher, ne doit pas excéder 25% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 27,5% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 30% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent. Ces pourcentages sont également applicables aux constructions rénovées ou agrandies qui respectent l'un de ces standards.⁽⁷⁴⁾

² Par surface de plancher prise en considération dans le calcul du rapport des surfaces, il faut entendre la surface brute de plancher de la totalité de la construction hors sol.⁽³⁾

³ Lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut renoncer à prendre en considération dans le calcul du rapport des surfaces, la surface de plancher :

- a) des combles dont la hauteur est inférieure à 1,8 m;⁽⁵⁴⁾
- b) des combles de peu d'importance, indépendamment du vide d'étages;
- c) des garages de dimensions modestes, lorsque ceux-ci font partie intégrante du bâtiment principal;
- d) des serres, jardins d'hiver ou constructions analogues en matériaux légers et de dimensions modestes.

^{3bis} Une surface en pleine terre, à savoir dénuée de toute construction en surface ou en sous-sol et non revêtue, de la parcelle ou du groupe de parcelles considérées par la demande d'autorisation de construire doit être préservée.⁽⁷⁴⁾

⁴ Dans les périmètres de densification accrue définis par un plan directeur communal approuvé par le Conseil d'Etat et lorsque cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département :

- a) peut autoriser, après la consultation de la commune et de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 44% de la surface du terrain, 48% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent;
- b) peut autoriser exceptionnellement, lorsque la surface totale de la parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës est supérieure à 5 000 m², avec l'accord de la commune exprimé sous la forme d'une délibération municipale et après la consultation de la commission d'architecture, un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé dont la surface de plancher habitable n'excède pas 55% de la surface du terrain, 60% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique (THPE), reconnue comme telle par le service compétent.⁽⁷⁴⁾

^{4bis} Dans les communes qui n'ont pas défini de périmètres de densification accrue dans leur plan directeur communal, lorsque les circonstances le justifient et que cette mesure est compatible avec le caractère, l'harmonie et l'aménagement du quartier, le département peut accorder des dérogations conformes aux pourcentages et aux conditions de l'alinéa 4, lettres a et b. Pour toutes les demandes d'autorisation de construire déposées avant le 1^{er} janvier 2023 un préavis communal favorable est nécessaire.⁽⁷⁴⁾

^{4ter} Les pourcentages visés à l'alinéa 4 sont également applicables aux constructions rénovées qui respectent l'un des standards énergétiques. Si le projet de construction est instruit sous la forme de demande préalable, l'autorisation fait expressément mention de la possibilité d'augmenter le taux d'utilisation du sol lorsque la construction est de haut ou de très haut standard énergétique.⁽⁷⁴⁾

⁵ L'application de l'alinéa 4 est subordonnée aux mêmes conditions que celles prescrites ou découlant des articles 3A à 3C de la loi générale sur les zones de développement, du 29 juin 1957, applicables par analogie.⁽⁷⁴⁾

⁶ Lorsque plusieurs constructions sont érigées sur la même parcelle ou lorsqu'une construction comprend plusieurs corps de bâtiments de gabarits différents, la surface de la parcelle doit être au moins égale à la somme des surfaces exigibles pour chacune de ces constructions ou pour chacun de ces corps de bâtiments.

⁷ Les constructions de peu d'importance ne sont pas prises en considération pour le calcul du rapport des surfaces.⁽⁷⁾

⁸ La surface des constructions en sous-sol, exprimée en m² de plancher brut, ne doit pas excéder la surface de plancher hors sol qui peut être autorisée en application de l'alinéa 1.⁽³⁾

⁹ Dans tous les cas, la surface du sous-sol, y compris celle du sous-sol des constructions de peu d'importance, ne peut excéder le 20% de la surface de la parcelle. Cette surface peut être portée à 22% lorsque la construction est conforme à un standard de haute performance énergétique, respectivement à 24% lorsque la construction est conforme à un standard de très haute performance énergétique, reconnue comme telle par le service compétent.⁽⁶⁰⁾

¹⁰ Le département peut, toutefois, admettre une surface de sous-sol non comprise dans le calcul du rapport des surfaces, tel que défini aux alinéas 8 et 9 du présent article, si la construction de garages au sous-sol permet de renoncer à l'édification de constructions de peu d'importance à destination de garages en surface.⁽³⁾

¹¹ Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux constructions agricoles, ainsi qu'aux bâtiments ou installations d'intérêt général dont l'emplacement est imposé par leur destination.⁽³⁾

Section 2 Gabarit de hauteur des constructions

Art. 60 Gabarit

¹ 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 61.⁽⁶⁰⁾

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente.

Art. 61 Dimensions du gabarit

¹ ⁽⁶⁰⁾

² A front ou en retrait des voies publiques ou privées, la hauteur du gabarit ne peut dépasser la moitié de la distance fixée entre alignements augmentée de 1 m ($H \leq \frac{1}{2} D + 1$).⁽⁶⁰⁾

³ La hauteur du gabarit est calculée, par rapport aux limites de propriétés privées, conformément aux dispositions de l'article 69 ($H \leq D + 1$).⁽⁶⁴⁾

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.

Art. 62⁽⁶⁰⁾

Art. 63 Calcul du gabarit

¹ La hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure, pour chaque construction, à partir du niveau moyen du sol adjacent.

² Sur les voies en pente, la façade d'une construction d'une longueur supérieure à 25 m est divisée en sections de 25 m au maximum et la hauteur de la ligne verticale du gabarit se mesure séparément pour chaque section, comme s'il s'agissait de constructions distinctes.

Art. 64 Toitures et superstructures

¹ Les constructions peuvent être couvertes par une toiture en terrasse ou par un toit dont la pente ne peut excéder 35°. Des dérogations peuvent toutefois être accordées, sur préavis de la commission d'architecture, si des motifs d'esthétique le justifient.

² Des dérogations peuvent également être accordées en vue de faciliter la pose d'installations de captage de l'énergie solaire.

Art. 65 Saillies

Le règlement d'application fixe les dimensions et la nature des saillies dont la construction peut être autorisée en dehors de la façade ou au-dessus du toit et de la terrasse.

Art. 66 Distances sur rue

¹ Les distances entre constructions séparées par une voie publique ou privée sont déterminées par les dispositions applicables dans chaque zone au gabarit de hauteur des constructions ainsi qu'aux dispositions de la présente section.

² Restent réservées les dispositions des règlements de quartier et des plans localisés de quartier.

Section 3 Rapport des constructions avec les limites de propriétés

Art. 67 Construction à la limite de propriétés

¹ Les constructions ne peuvent être édifiées en dessus du sol, à la limite de 2 propriétés privées.

² Le département peut cependant autoriser des constructions en dessus du sol, à la limite de 2 propriétés privées :

- a) lorsque les conditions de l'article 71 sont remplies et que le mur en limite est traité comme une façade ordinaire, avec retour de corniches et de toitures;
- b) lorsque les constructions sont édifiées en ordre contigu.

Art. 68 Constructions de peu d'importance

Des constructions de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celles prévues à l'article 69, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

Art. 69 Distances aux limites de propriétés

¹ Lorsqu'une construction n'est pas édifiée à la limite de propriétés privées, la distance entre cette construction et la limite doit être au moins égale à la hauteur du gabarit diminuée de 1 m ($D \geq H - 1$).⁽⁵⁴⁾

² Sous réserve des dispositions des articles 67 et 68, la distance entre une construction et une limite de propriété ne peut être en aucun cas inférieure à 5 m ($D \geq 5$).⁽⁵⁴⁾

³ Les distances entre constructions et limites de propriétés ou entre 2 constructions doivent être également appliquées aux angles de ces constructions.

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.

Art. 71 Servitudes

¹ Lorsque les distances aux limites de propriétés et les distances entre constructions ne sont assurées que par un accord entre propriétaires voisins, sans modification des limites de leurs parcelles, cet accord doit faire l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier.

² L'autorisation de construire est subordonnée à la remise d'un extrait du registre foncier attestant que cette inscription a été opérée.

³ Le règlement d'application fixe les termes dans lesquels la servitude doit être établie.

Section 4 Vues droites

Art. 72 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. 73 Calcul des vues droites

¹ La longueur des vues droites se calcule de la même manière que les distances entre constructions (art. 70).

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.

Section 5 Constructions sur cour

Art. 74 Cours couvertes

Il est interdit de couvrir les cours au-dessus des jours des pièces habitables.

Section 6 Dispositions intérieures des constructions

Art. 75 Nombre de logements

¹ Chaque construction ne peut pas comporter en principe plus de 4 logements.⁽¹⁵⁾

² Toutefois, lorsqu'une construction autorisée avant le 1^{er} mai 1940 est transformée, le département peut, après consultation de la commission d'architecture, autoriser la création d'un plus grand nombre d'appartements si :

- a) cette transformation n'entraîne pas une augmentation du volume extérieur de la construction;
- b) la conservation de cette construction présente un intérêt esthétique ou historique suffisant;
- c) son maintien est compatible avec l'aménagement de la région considérée;
- d) des espaces libres suffisants sont assurés;
- e) il n'en résulte pas d'inconvénient pour la salubrité des habitations et pour le voisinage.

³ Le département peut accorder des dérogations pour des constructions édifiées en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé.⁽¹⁵⁾

Art. 76 Sous-sol

¹ Les locaux dont le plancher se trouve au-dessous du niveau général du sol adjacent ne peuvent servir à l'habitation.

Rez-de-chaussée

² Les locaux habitables, situés au rez-de-chaussée, doivent être excavés ou séparés du sol par un espace libre ventilé d'au moins 0,30 m. Le terrain sous-jacent à ces locaux doit être drainé.

Art. 77 Vides d'étages

¹ Les vides d'étages (soit hauteur entre planchers et plafonds) ne doivent pas, en règle générale, être inférieurs à 2,40 m.

² Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface habitable est comptée en plein lorsque le vide d'étage est égal ou supérieur à 2,40 m et pour moitié lorsqu'il est situé entre 1,80 m et 2,40 m.⁽³⁾

Art. 78 Aménagements intérieurs

Les dispositions des articles 50 à 57 sont applicables.

Section 7 Murs extérieurs

Art. 79 Murs

Sous réserve des murs de soutènement et des murets de 80 cm de hauteur au maximum, le département peut refuser les murs séparatifs qui ne sont pas intégrés à un bâtiment.

Chapitre VII⁽¹³⁾ Zones industrielles, artisanales ou ferroviaires

Art. 80⁽¹³⁾ Dispositions applicables

¹ Les constructions édifiées dans la zone industrielle, artisanale ou ferroviaire au sens de l'article 19, alinéas 4 et 5, de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont soumises aux dispositions applicables à la 2^e zone, sous réserve, en zone ferroviaire, des exceptions prévues par l'article 19, alinéa 5, dernière phrase, de ladite loi.⁽⁶⁵⁾

² Des logements ne peuvent être établis dans les zones industrielles ou artisanales que lorsqu'ils sont nécessaires pour assurer la garde ou la surveillance des installations.

Art. 81 Dérogations

¹ Le règlement d'application détermine la mesure dans laquelle il peut être dérogé aux distances entre constructions; ces dérogations ne doivent toutefois pas porter atteinte aux jours des locaux de travail.

Constructions basses ou de peu d'importance

² Des constructions basses ou de peu d'importance peuvent être édifiées à la limite de propriété ou à une distance inférieure à celle prévue à l'article 29, dans les conditions fixées par le règlement d'application.

Chapitre VIII Zone agricole

Art. 82 Dispositions applicables

¹ Les constructions édifiées dans la zone agricole au sens des articles 20 à 22 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, sont soumises à ces dispositions et à celles applicables à la 5^e zone de la présente loi.

² En cas d'application des articles 34 à 38 et 40 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire, du 28 juin 2000, le département ne peut délivrer une autorisation qu'avec l'accord, exprimé sous forme d'un préavis, de l'office cantonal de l'agriculture et de la nature⁽⁷¹⁾; de même, sur préavis dudit office⁽⁷¹⁾, la caducité d'une autorisation, au sens de l'article 40, alinéa 5, de cette ordonnance, pourra être constatée.⁽³²⁾

Chapitre IX Zones protégées

Section 1 Vieille-Ville et secteur sud des anciennes fortifications

Art. 83 Principe

¹ L'aménagement et le caractère architectural original des quartiers de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications doivent être préservés. Les dispositions de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, demeurent réservées.⁽⁵³⁾

Dérogations

² A cet effet, les bâtiments existants sont maintenus. Le département peut toutefois autoriser exceptionnellement leur reconstruction lorsqu'il s'agit de constructions qui ne méritent pas d'être protégées en raison de leur caractère ou d'un motif prépondérant d'intérêt général.

³ Dans les quartiers de la Vieille-Ville, en cas de rénovation ou de transformation, les structures intérieures de même que les autres éléments dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

⁴ Dans le secteur sud des anciennes fortifications, en cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses de même que les éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés.

⁵ Dans tous les cas, l'architecture notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère des quartiers.

⁶ Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

⁷ En cas de transformation ou de rénovation, des mesures de rationalisation énergétique doivent être entreprises. Des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés.⁽⁵³⁾

Art. 84 Dispositions applicables

Sous réserve des dispositions spéciales de la présente section, les dispositions générales de la loi sont applicables à la zone de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications.

Art. 85⁽⁶⁷⁾ Préavis

¹ Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites.

² Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites.

³ Les préavis sont motivés.

Art. 86 Alignements

En règle générale, les alignements sur rue sont maintenus.

Art. 87 Gabarit des constructions

¹ Le gabarit de hauteur des constructions ne doit pas dépasser la hauteur des bâtiments existants.

² Toutefois, sous réserve des autres dispositions de la loi, le département peut autoriser ou imposer des dérogations aux dispositions de l'alinéa 1 si une telle mesure est dictée par des raisons d'esthétique.

Art. 88 Assainissement des îlots

En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le département peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer à des mesures telles que la démolition partielle ou totale de bâtiments, l'exécution de terrassements ou la suppression de murs de clôture.

Section 2 Ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle

Art. 89 Principes et buts

¹ L'unité architecturale et urbanistique des ensembles du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle situés en dehors des périmètres de protection :

- a) de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications;

b) du vieux Carouge,
doit être préservée. Les dispositions de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, demeurent réservées.⁽⁵³⁾

² Sont considérés comme ensemble les groupes de 2 immeubles ou plus en ordre contigu, d'architecture identique ou analogue, ainsi que les immeubles séparés dont l'emplacement, le gabarit et le style ont été conçus dans le cadre d'une composition d'ensemble dans le quartier ou dans la rue.

Art. 90 Mesures de protection

¹ Les ensembles dont l'unité architecturale et urbanistique est complète sont maintenus. En cas de rénovation ou de transformation, les structures porteuses, de même que les autres éléments particulièrement dignes de protection doivent, en règle générale, être sauvegardés. L'article 12 est en outre applicable.

² En cas de transformation ou de rénovation, des mesures de rationalisation énergétique doivent être entreprises. Des dérogations sont accordées lorsque le maintien d'éléments patrimoniaux de valeur l'exige. Des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être autorisés en toiture.⁽⁵³⁾

³ Le département peut aussi ouvrir la procédure d'adoption d'un plan de site des ensembles considérés comme dignes de protection en application de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites.⁽⁵³⁾

⁴ Le département établit et publie sans tarder une liste indicative des ensembles visés à l'alinéa 1.⁽⁵³⁾

Art. 91 Dispositions applicables

Sous réserve des dispositions spéciales de la présente section, les dispositions générales de la loi sont applicables aux immeubles visés à l'article 89.

Art. 92 Reconstruction

Principe

¹ Afin de conserver l'homogénéité de l'architecture, la hauteur des corniches et le nombre de niveaux des immeubles reconstruits au sein des ensembles visés à l'article 89 doivent être maintenus.

Dérogation

² Une dérogation quant au nombre de niveaux peut être accordée par le département si l'esthétique de l'ensemble le justifie.

Art. 93⁽⁶⁷⁾ Préavis

¹ Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, concernant des immeubles visés à l'article 89 sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites.

² Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites.

³ La commission des monuments, de la nature et des sites, respectivement l'office du patrimoine et des sites, formulent leurs préavis après s'être renseignés sur les servitudes et les dispositions qui ont régi l'aménagement initial du quartier, de la rue et des constructions au XIX^e siècle et au début du XX^e siècle.

⁴ Les préavis sont motivés.

Section 2B⁽¹⁴⁾ Secteur Rôtisserie-Pâtisserie

Art. 93A⁽¹⁴⁾ Normes spéciales

¹ Dans le secteur Rôtisserie-Pâtisserie, il ne peut être édifié qu'un ensemble de bâtiments comprenant des habitations, ainsi que des locaux à usage administratif et un garage collectif souterrain, dont les modalités d'exploitation sont fixées par le Conseil d'Etat.

² Les constructions doivent s'harmoniser avec celles de la zone protégée de la Vieille-Ville et du secteur sud des anciennes fortifications selon l'article 83, ainsi qu'avec la salle de spectacle existante de l'Alhambra. Des liaisons entre la basse et la haute ville doivent être aménagées.

³ Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, sont soumises, pour préavis, à la commission des monuments, de la nature et des sites.⁽⁶⁷⁾

⁴ Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée sont soumises, pour préavis, à l'office du patrimoine et des sites.⁽⁶⁷⁾

⁵ Les préavis sont motivés.⁽⁶⁷⁾

Art. 93B⁽¹⁴⁾ Dispositions applicables

Sous réserve de l'article 93A, les dispositions des articles 18 à 21 et 35 à 57 sont applicables au secteur Rôtisserie-Pâtisserie.

Section 3 Vieux Carouge

§ 1 Dispositions générales

Art. 94 Principes et buts

¹ L'aménagement et le caractère architectural historique du centre de la ville de Carouge (vieux Carouge) doivent être préservés. Les dispositions de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, demeurent réservées.⁽⁵³⁾

² L'architecture, notamment le volume, l'échelle, les matériaux et la couleur des constructions doivent s'harmoniser avec le caractère du vieux Carouge.

³ Il en est de même des enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public.

Art. 95 Plan de site

¹ Le Conseil d'Etat établit, au fur et à mesure des besoins, des plans de site au sens de la loi sur la protection des monuments, de la nature et des sites, du 4 juin 1976.

Dispositions applicables

² Sous réserve des dispositions de la présente section, et de celles pouvant résulter des plans de site, les dispositions relatives à la 4^e zone urbaine sont applicables à la zone du vieux Carouge.

Art. 96⁽⁶⁷⁾ Préavis

¹ Les demandes d'autorisation, à l'exception de celles instruites en procédure accélérée, sont soumises aux préavis de la commune de Carouge et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

² Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée ainsi que les travaux de réfection de façades et de toitures sont soumis, pour préavis, à la commune de Carouge et à l'office du patrimoine et des sites.

³ Les préavis sont motivés.

§ 2 Dispositions spéciales

Art. 97 Alignements

En règle générale, les alignements sur rues ainsi que les façades sur rues de styles Louis XVI et Empire notamment sont maintenus.

Art. 98 Gabarit des constructions

¹ Le gabarit et le nombre de niveaux des constructions sont déterminés par les plans de site.

² Le même gabarit doit être appliqué à toutes les faces d'une construction, à l'exception des murs en attente (art. 31). Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, accorder les dérogations en vue de faciliter la rénovation du vieux Carouge, s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère architectural.⁽⁴⁵⁾

Art. 99 Toitures

¹ Les constructions doivent être couvertes par un toit dont la pente ne peut excéder 40° ni être inférieure à 30°. Le faitage ne doit pas, par sa hauteur, nuire au caractère d'ensemble.

² Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, accorder des dérogations aux dispositions de l'alinéa 1 pour harmoniser la toiture d'une construction avec celles des constructions voisines, ou pour d'autres motifs d'ordre esthétique.⁽⁴⁵⁾

Art. 100 Lucarnes

¹ Des lucarnes isolées ou groupées peuvent être établies sur cour au-dessus du gabarit défini par l'article 98, si elles ne nuisent pas à l'ordonnance générale des toitures et au caractère architectural du vieux Carouge.

² Dans les mêmes conditions, des lucarnes isolées peuvent être établies sur rue.

Art. 101 Distances aux limites de propriétés

¹ Sous réserve des autres dispositions de la loi, la distance entre une construction et une limite de propriétés privées doit être au moins égale aux deux tiers de la hauteur du gabarit de la construction envisagée et en aucun cas inférieure à 4 m

$$(D \geq \frac{2}{3} H \geq 4).$$

² Toutefois, le département peut, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, accorder des dérogations à l'alinéa 1 pour la transformation ou la reconstruction de bâtiments d'angle (vues droites croisées). Les conditions sont fixées par voie de règlement.⁽⁴⁵⁾

Art. 102 Vides d'étages

¹ Les vides d'étages (hauteur entre planchers et plafonds) ne peuvent être inférieurs à 2,80 m pour le rez-de-chaussée et 2,50 m pour tous les autres étages éclairés au-dessous de la corniche. Dans l'étage éclairé au-dessus de la corniche, la hauteur peut être réduite à 2,30 m.

² Les locaux en rez-de-chaussée ne peuvent être utilisés pour l'habitation que si leur plancher est situé à 0,30 m au-dessus du niveau général du trottoir adjacent. Dans ce cas, le vide d'étage ne peut être inférieur à 2,50 m.

³ En vue de maintenir les structures existantes, le département peut accorder des dérogations aux dispositions des alinéas précédents : demeurent réservées les conditions fixées par voie de règlement.

Art. 103 Aménagements et assainissement des îlots

¹ En vue :

- a) de permettre un aménagement rationnel;
- b) d'assainir un îlot;
- c) d'améliorer l'aménagement de cours et de jardins,

le département peut, sur préavis de la commission des monuments, de la nature et des sites, subordonner la délivrance d'une autorisation de construire ou de transformer à certaines mesures, telles que le remaniement parcellaire ou la cession fiduciaire des droits à l'Etat, ainsi que la démolition partielle ou totale de bâtiments, l'exécution de terrassements ou la suppression de murs de clôture, de dépôts ou de parcs à voitures.⁽⁴⁵⁾

² L'aménagement de parcs à voitures en plein air ne peut être autorisé qu'à bien plaisir et à la condition qu'ils ne nuisent pas à l'esthétique et à la salubrité.

³ Des constructions basses peuvent être autorisées, dans les cours, lors d'une réalisation d'ensemble, prévoyant la reconstruction au niveau supérieur de nouvelles cours ou de jardins.

Art. 104 Subventions

L'Etat de Genève et la commune de Carouge peuvent, dans des cas et à des conditions dont les autorités restent seules juges, participer financièrement aux frais résultant de l'application de la présente section.

Section 4 Villages protégés

Art. 105 Limites de zone

Sous réserve des dispositions de l'article 15 de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, les limites exactes de zone des villages protégés sont déterminées par des plans de détail adoptés par le Conseil d'Etat sur préavis du département⁽⁴⁶⁾, de la commune intéressée, de la commission d'urbanisme et de la commission des monuments, de la nature et des sites.

Art. 106⁽⁶⁷⁾ 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.

² Les demandes d'autorisation instruites en procédure accélérée, notamment les travaux de réfection de façades et de toitures, ainsi que les enseignes, attributs de commerce, panneaux, réclames, vitrines mobiles et autres objets soumis à la vue du public, sont soumises, pour préavis, à la commune et à l'office du patrimoine et des sites.

³ Les préavis sont motivés.

⁴ La pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques peut être autorisée.

Art. 107 Dispositions applicables

Dans la mesure où il n'y est pas dérogé par l'article 106, les dispositions applicables à la 4^e zone rurale sont applicables aux constructions édifiées dans la zone des villages protégés.

Chapitre X Dispositions concernant certaines catégories de constructions

Art. 108 Constructions spéciales

¹ Le règlement d'application détermine les conditions que doivent remplir les constructions à destination spéciale, celles qui présentent des inconvénients particuliers pour le voisinage et celles destinées à recevoir un grand nombre de personnes.

² L'article 121, alinéa 2, est réservé.⁽²¹⁾

Art. 108A⁽¹⁾ Edification et exploitation de garages collectifs

¹ L'édification et l'exploitation de garages collectifs, en élévation ou en excavation, sont autorisées si une telle réalisation est conforme aux exigences de la stratégie multimodale à long terme, prévue dans la loi sur la mobilité, du 23 septembre 2016, et s'il n'en résulte pas d'inconvénients graves pour l'environnement, le voisinage ou la circulation. Elles doivent en outre ne pas nuire au bon fonctionnement des transports publics.⁽⁶⁴⁾

² Le département peut demander au requérant de produire un rapport d'impact établissant que le projet répond aux exigences précitées.

³ L'édification d'un garage collectif en excavation peut être imposée par le département à l'occasion de la construction d'un immeuble d'habitation ou d'activités professionnelles, notamment s'il en résulte une amélioration sensible de l'environnement ou de la circulation.

Art. 109⁽⁹⁾ Accessibilité des constructions et installations et adaptabilité des logements⁽⁷⁰⁾

¹ Les constructions et installations, de même que leurs abords, doivent être conçus et aménagés de manière à en permettre l'accès et l'utilisation par tous les usagers, y compris ceux qui éprouvent des difficultés à s'orienter, à se mouvoir ou à communiquer.⁽⁴⁹⁾

² L'alinéa 1 s'applique aux nouvelles constructions permanentes ou provisoires et aux transformations et rénovations importantes des constructions et installations existantes suivantes :

- a) constructions et installations ouvertes au public;
- b) bâtiments offrant des places de travail;
- c) bâtiments comprenant des logements.⁽⁷⁰⁾

³ Le règlement d'application détermine les mesures à prendre dans les différentes catégories ci-dessus. Lors de son élaboration, le département consulte le département chargé de la politique du handicap et les milieux intéressés, notamment les associations actives depuis plus de 3 ans dans la défense des intérêts des personnes en situation de handicap et des personnes âgées.⁽⁷⁰⁾

⁴ Les nouveaux logements doivent être adaptables aux personnes en situation de handicap et doivent permettre leur utilisation par tous les visiteurs, cas échéant avec l'aide de tiers.⁽⁷⁰⁾

⁵ En outre, le département peut ordonner l'adaptation de bâtiments ou d'installations existants, plus particulièrement ceux ouverts au public, lorsque les mesures ordonnées ne sont pas disproportionnées par rapport à leur coût ainsi que leur utilité et pour autant qu'elles n'altèrent pas de manière importante la qualité des espaces bâtis.⁽⁷⁰⁾

⁶ Le département peut déroger aux prescriptions du présent article si leur stricte application alternativement :

- a) entraîne des mesures disproportionnées en fonction de leur coût ou de leur utilité;
- b) se heurte à des obstacles techniques trop importants;
- c) est incompatible avec des impératifs liés à la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine bâti;
- d) est de nature à compromettre les qualités d'usage ou spatiale d'un logement, alors que son utilisation par des personnes en situation de handicap demeure possible.

Les demandes de dérogation doivent être motivées.⁽⁷⁰⁾

Art. 110 Exploitations rurales

¹ Les étables et écuries, les clapiers, les poulaillers et les constructions assimilées peuvent être autorisés en 4^e zone rurale.

² Les porcheries ne peuvent être autorisées qu'en zone agricole, sous réserve des dispositions applicables en matière de protection des eaux.

³ Le règlement d'application détermine les autres conditions auxquelles sont soumises ces constructions; il peut prévoir des dérogations aux dispositions de l'alinéa 1, à condition que cela ne présente pas d'inconvénient pour le voisinage.

Art. 111 Roulottes

¹ L'utilisation de roulottes comme logement n'est permise qu'aux forains professionnels. Le permis d'occupation est refusé lorsque les conditions de sécurité et de salubrité ne sont pas reconnues suffisantes par le département.

² Les lieux de stationnement pour les forains professionnels sont arrêtés par le Conseil d'Etat.

³ Demeurent réservées les installations de camping, qui font l'objet d'un règlement.

Art. 112 Murs

Les murs en bordure d'une voie publique ou privée, ou entre deux propriétés ne peuvent, dans la mesure où ils sont autorisés, excéder une hauteur de 2 m. Le département peut exiger que les ouvrages autorisés soient distants jusqu'à 1,20 m du bord d'une voie publique ou privée. Il peut, en outre, exiger la plantation de végétation.

Titre III Economies d'énergie

Art. 113 Principes⁽⁴⁰⁾

¹ Les constructions doivent être conçues et maintenues de manière que l'énergie nécessaire à leur fonction soit utilisée économiquement et rationnellement.

² Les constructions de bâtiments publics doivent être conçues et maintenues de manière à satisfaire à un standard de haute performance énergétique arrêté par le Conseil d'Etat.⁽⁴⁰⁾

Réduction des déperditions d'énergie

³ Lors de nouvelles constructions, des mesures sont prises afin de limiter les déperditions d'énergie.⁽⁴⁰⁾

Isolation thermique

⁴ A cet effet, l'enveloppe extérieure des constructions neuves, régulièrement chauffées, doit présenter une isolation et une inertie adéquates selon des normes fixées dans le règlement d'application. Des exigences peuvent également être imposées pour les bâtiments existants, telles notamment l'isolation des embrasures et fenêtres.⁽⁴⁰⁾

Art. 114 Transformation et rénovation d'immeubles existants

En cas de transformation ou de rénovation importante d'un immeuble existant, des mesures visant à économiser l'énergie doivent être prises, lorsque leur coût n'est pas disproportionné par rapport au résultat obtenu.

Art. 114A⁽⁴⁴⁾ 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.

Art. 115 Installations de chauffage

¹ Les installations de chauffage doivent être dimensionnées conformément à la nature et à la destination de la construction et munies d'une régulation adéquate, permettant notamment une adaptation automatique de la température du fluide à la température extérieure, aux horaires naturels et aux horaires d'utilisation.

² En règle générale, les corps de chauffe doivent être munis de vannes thermostatiques agréées par le département.

³ Les installations de chauffage doivent être révisées régulièrement, conformément aux dispositions de la loi sur le ramonage et les contrôles spécifiques des émanations de fumées, afin de déterminer notamment si elles respectent les prescriptions de sécurité et de rendement thermique optimal.

Art. 116⁽³⁰⁾ Dispositions spéciales

Au surplus, les dispositions de la loi sur l'énergie, du 18 septembre 1986, sont réservées.

[Art. 117, 118, 119]⁽³⁰⁾

Titre IV Sécurité des constructions et installations

Art. 120 Champ d'application

Les dispositions du présent titre sont applicables à toutes les constructions, quelle que soit la date de leur établissement.

Art. 121 Entretien des constructions

¹ Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit remplir en tout temps les conditions de sécurité et de salubrité exigées par la présente loi, son règlement d'application ou les autorisations délivrées en application de ces dispositions légales et réglementaires.

Précaution contre l'incendie

² Les exigences imposées pour les constructions et les installations en matière de prévention des incendies sont régies par la norme de protection incendie et les directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI).⁽²¹⁾

³ Une construction, une installation et, d'une manière générale, toute chose doit être maintenue en tel état et utilisée de telle sorte que :

- a) sa présence, son exploitation ou son utilisation ne puisse, à l'égard des usagers, du voisinage ou du public :
 - 1° ni porter atteinte aux conditions exigibles de sécurité et de salubrité,
 - 2° ni être la cause d'inconvénients graves,
 - 3° ni offrir des dangers particuliers (notamment incendie, émanations nocives ou explosions) par le fait que la surface de la parcelle sur laquelle elle est établie est insuffisante pour constituer une zone de protection;
- b) elle ne crée pas, par sa nature, sa situation ou le trafic que provoque sa destination ou son exploitation, un danger ou une gêne pour la circulation.⁽²¹⁾

Art. 122 Responsabilité des propriétaires

Les propriétaires sont responsables, dans l'application de la présente loi et sous réserve des droits civils, de la sécurité et de la salubrité des constructions et installations.

Art. 123 Eau de puits

L'eau de puits ne peut être utilisée pour la consommation que si elle est reconnue potable par le département de la sécurité, de la population et de la santé⁽⁷⁶⁾.

Art. 124 Contrôle

Le département compétent contrôle la propreté des réservoirs d'eau, la qualité de l'eau des puits et des fontaines alimentées par des sources.

Art. 125 Eau, gaz et électricité

Le règlement d'application édicte les dispositions concernant la distribution de l'eau, du gaz et de l'électricité dans les constructions.

Art. 125A⁽²²⁾ Ascenseurs et monte-charges

¹ Le règlement d'application édicte les dispositions relatives aux ascenseurs et monte-charges, plus particulièrement en ce qui concerne les prescriptions de sécurité.

² Les propriétaires d'ascenseurs et monte-charges existant au moment de l'entrée en vigueur du présent article sont tenus de faire adapter leurs installations aux prescriptions de sécurité édictées par le règlement d'application dans un délai d'une année à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi. Si, du fait de la surcharge de travail des entreprises spécialisées, le propriétaire n'a pu procéder à l'adaptation prescrite dans le délai susmentionné, il doit, à cette même échéance, avoir passé le contrat d'exécution de ladite adaptation, avec mention de la date d'exécution y relative que l'entreprise aura justifiée formellement.

³ Le département est tenu d'aviser les propriétaires d'immeubles du contenu du présent article et de l'obligation qui leur est faite de lui adresser dans le délai précité une attestation du service d'entretien de leurs ascenseurs et monte-charges confirmant que ceux-ci répondent aux exigences de sécurité du règlement d'application.

⁴ Le département fait apposer dans les ascenseurs non conformes des mises en garde illustrées sur le danger que présente l'absence de porte intérieure.

Art. 126 Locaux d'habitation

¹ Il est interdit d'utiliser pour l'habitation de nuit des locaux qui prennent air et lumière sur des cours fermées.

² Les locaux destinés à l'habitation de nuit doivent avoir un volume d'air de 15 m³ au moins et être pourvus d'une fenêtre d'une surface de 1 m² au moins.

³ Il est interdit de louer, de sous-louer ou d'utiliser pour l'habitation des alcôves qui sont séparées des locaux dont elles dépendent par une porte ou par tout autre dispositif.

Art. 127 Logements en sous-sol

¹ Il est interdit d'utiliser, pour l'habitation, des locaux dont le plancher est situé au-dessous du niveau général du sol adjacent.

² Ces logements doivent être supprimés sur demande du département.

Art. 128 Stockage des résidus

¹ Tout immeuble destiné à l'habitation ou au travail doit être pourvu de locaux réservés à la remise de conteneurs. Ces locaux doivent en principe être dimensionnés de manière à permettre un tri et une collecte sélective des déchets.⁽²⁵⁾

² Les dimensions des locaux sont fonction de la surface habitable, de la destination de l'immeuble, du volume des conteneurs et du mode de conditionnement des résidus.

³ Les locaux doivent être conçus de manière à permettre un maniement aisé des conteneurs. Ils doivent disposer d'un accès satisfaisant à la voie publique.

⁴ Le règlement d'application fixe les normes relatives aux dimensions et à l'aménagement des locaux.

Titre V Mesures administratives

Art. 129 Nature des mesures

Dans les limites des dispositions de l'article 130, le département peut ordonner, à l'égard des constructions, des installations ou d'autres choses les mesures suivantes :

- a) la suspension des travaux;
- b) l'évacuation;
- c) le retrait du permis d'occupation;
- d) l'interdiction d'utiliser ou d'exploiter;
- e) la remise en état, la réparation, la modification, la suppression ou la démolition.

Art. 130 Cas d'application

Ces mesures peuvent être ordonnées par le département lorsque l'état d'une construction, d'une installation ou d'une autre chose n'est pas conforme aux prescriptions de la présente loi, des règlements qu'elle prévoit ou des autorisations délivrées en application de ces dispositions légales ou réglementaires.

Art. 131 Obligation

Les propriétaires ou leurs mandataires, les entrepreneurs et les usagers sont tenus de se conformer aux mesures ordonnées par le département en application des articles 129 et 130 de la présente loi.

Art. 132 Procédure

¹ Le département notifie aux intéressés, par lettre recommandée, les mesures qu'il ordonne. Il fixe un délai pour leur exécution, à moins qu'il n'invoque l'urgence.

² Ces mesures sont dispensées de la procédure d'autorisation. Le département peut toutefois exiger la présentation des pièces prévues à l'article 2.

Art. 133 Travaux d'office

¹ En cas d'urgence, les mesures qui n'ont pas été exécutées dans les 24 heures qui suivent la notification sont entreprises d'office par le département.

² Toutefois, en cas de danger imminent, le département peut prendre immédiatement les mesures nécessaires. Il en informe les intéressés dans les délais les plus courts.

³ Dans les autres cas, si le délai d'exécution est expiré sans résultat, il n'est procédé d'office aux mesures ordonnées qu'à l'échéance d'un nouveau délai d'au moins 5 jours, imparti par lettre recommandée.

Art. 134 Réfection des travaux

Les travaux qui ne sont pas exécutés conformément aux mesures prescrites doivent être refaits sur demande du département et sont, au besoin, exécutés d'office.

Art. 135 Responsabilité civile et pénale

L'exécution des ordonnances ou des travaux ne dégage en rien la responsabilité de l'intéressé pour les dommages causés à des tiers, avant, pendant ou après l'exécution des travaux, ni ne le libère des conséquences civiles, pénales et administratives des infractions commises.

Art. 136 Mention au registre foncier

Lorsqu'il a ordonné une des mesures prévues au présent titre V, le département peut en requérir la mention au registre foncier.

Titre VI Sanctions et voies de recours

Chapitre I Sanctions administratives

Art. 137 Amendes

¹ Est passible d'une amende administrative de 100 francs à 150 000 francs tout contrevenant :

- a) à la présente loi;
- b) aux règlements et arrêtés édictés en vertu de la présente loi;

c) aux ordres donnés par le département dans les limites de la présente loi et des règlements et arrêtés édictés en vertu de celle-ci.⁽⁴³⁾

² Le montant maximum de l'amende est de 20 000 francs lorsqu'une construction, une installation ou tout autre ouvrage a été entrepris sans autorisation mais que les travaux sont conformes aux prescriptions légales.

³ Il est tenu compte, dans la fixation du montant de l'amende, du degré de gravité de l'infraction. Constituent notamment des circonstances aggravantes la violation des prescriptions susmentionnées par cupidité, les cas de récidive et l'établissement, par le mandataire professionnellement qualifié ou le requérant, d'une attestation, au sens de l'article 7, non conforme à la réalité.⁽⁴³⁾

⁴ Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en commandite, d'une société en nom collectif ou d'une entreprise à raison individuelle, les sanctions sont applicables aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir en son nom, la personne morale, la société ou le propriétaire de l'entreprise individuelle répondant solidairement des amendes. Les sanctions sont applicables directement aux sociétés ou entreprises précitées lorsqu'il n'apparaît pas de prime abord quelles sont les personnes responsables.⁽⁴³⁾

⁵ La poursuite et la sanction administrative se prescrivent par 7 ans.⁽⁴³⁾

Art. 138 Procès-verbaux

¹ Les amendes sont infligées par le département sans préjudice de plus fortes peines en cas de crimes ou délits.

² Les contraventions sont constatées par les agents de la force publique et tous autres agents ayant mandat de veiller à l'observation de la loi.

Art. 139 Redevance

¹ Lorsqu'une construction ou une installation n'est pas conforme à l'autorisation donnée ou si, entreprise sans autorisation, elle n'est pas conforme aux prescriptions légales, le Conseil d'Etat peut la laisser subsister, à titre précaire, si elle ne nuit pas à la sécurité, à la salubrité ou à l'esthétique, moyennant le paiement, en plus de l'amende, d'une redevance annuelle dont il fixe le montant et la durée selon la gravité de l'infraction.

² Cette redevance doit être au moins égale au bénéfice annuel résultant de l'infraction et sa durée ne peut être supérieure à 30 ans. En cas de vente, le nouveau propriétaire est tenu du paiement de cette redevance.

³ En cas de retard dans le paiement, la redevance est productive d'intérêts au taux de 5% l'an dès son exigibilité.

Chapitre II Recouvrement des frais

Art. 140 Frais des travaux d'office

¹ Les frais résultant de l'exécution des travaux d'office sont mis à la charge des intéressés par la notification d'un bordereau par le département. Ce bordereau peut être frappé d'un recours, conformément aux dispositions de la présente loi.

² Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un immeuble, elles sont solidairement obligées envers l'Etat au paiement de ces frais.

³ La créance de l'Etat est productive d'intérêts au taux de 5% l'an dès la notification du bordereau.

Art. 141 Poursuites

¹ Conformément aux dispositions générales de la loi sur la procédure administrative, du 12 septembre 1985, les décisions définitives infligeant une amende ou imposant le paiement d'une redevance, ainsi que les bordereaux définitifs relatifs aux émoluments administratifs et aux frais des travaux d'office sont assimilés à des jugements exécutoires au sens de l'article 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889.

Légitimation

² Le recouvrement est poursuivi à la requête du conseiller d'Etat chargé du département, représentant l'Etat de Genève, conformément aux dispositions de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, du 11 avril 1889.

For de la poursuite

³ Les poursuites sont exercées dans le canton, quel que soit le domicile du débiteur.

Garantie

⁴ Afin de garantir les créances de l'Etat, le demandeur peut être tenu de fournir des sûretés suffisantes lors de la délivrance des autorisations accordées en vertu de la présente loi et des règlements qu'elle prévoit.

Art. 142 Hypothèque légale

¹ Le remboursement à l'autorité compétente des frais entraînés par l'exécution des travaux d'office, ainsi que le paiement des émoluments administratifs et des redevances prévues par la présente loi, sont garantis par une

hypothèque légale (art. 836 du code civil); il en est de même des amendes administratives infligées aux propriétaires.

² L'hypothèque prend naissance, sans inscription, en même temps que la créance qu'elle garantit. Elle est en premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public et prime tout autre gage immobilier.

³ Les intérêts, les frais de réalisation et autres légitimes accessoires de la créance sont garantis au même rang que le capital.

⁴ Si les créances visées à l'alinéa 1 intéressent plusieurs immeubles, chacun d'eux n'est grevé par l'hypothèque que pour la part le concernant.

⁵ L'hypothèque est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département, accompagnée de la décision ou du bordereau dûment visé par le conseiller d'Etat chargé de ce département.

Chapitre III Voies de recours

Section 1⁽²⁶⁾ Composition du Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾

Art. 143⁽⁴⁷⁾ Composition

Lorsqu'il est compétent pour statuer en matière de constructions, le Tribunal administratif de première instance siège dans la composition d'un juge, qui le préside, et de deux juges assesseurs spécialisés en matière de construction, d'urbanisme et d'hygiène publique.

Art. 144⁽⁵⁰⁾

Section 2 Recours au Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾

Art. 145 Recours en général

¹ Toute décision prise par le département en application de la présente loi ou des règlements prévus à l'article 151 peut être déférée au Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾; l'article 150 est réservé.

de la commune

² La commune du lieu de situation peut recourir contre la délivrance d'une autorisation. Elle peut également intervenir en procédure dans un délai de 30 jours dès réception de l'avis du dépôt d'un recours contre le refus d'une autorisation.

des associations

³ Les associations d'importance cantonale ou actives depuis plus de 3 ans qui, aux termes de leurs statuts, se vouent par pur idéal à l'étude de questions relatives à l'aménagement du territoire, à la protection de l'environnement ou à la protection des monuments, de la nature ou des sites ont qualité pour recourir.⁽²⁶⁾

⁴ La qualité pour recourir contre une autorisation de construire ou de transformer consacrant une inégalité qui affecte un nombre important de personnes handicapées appartient, en outre, aux associations d'importance nationale d'aide aux personnes handicapées qui existent depuis 10 ans au moins, selon la liste établie par le Conseil fédéral en annexe de l'ordonnance fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées, du 19 novembre 2003.⁽⁴⁹⁾

Composition du Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾

⁵ En cas de recours formé contre les décisions rendues en vertu de la présente loi et de la loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation, du 25 janvier 1996, le Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾ siège dans la composition prévue à l'article 45, alinéa 3, de cette dernière loi.⁽⁴⁹⁾

Art. 146 Moyens

¹ Le recours dirigé contre une autorisation définitive, précédée d'une autorisation préalable en force au sens de l'article 5, alinéa 1, ou d'un plan localisé de quartier en force, ne peut porter sur les objets tels qu'agréés par ceux-ci.

² Lorsqu'il est dirigé contre une autorisation définitive précédée d'une autorisation préalable ou d'un plan localisé de quartier en force, le recours n'a pas d'effet suspensif à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

Art. 147⁽³⁹⁾ Publication des recours

¹ Le Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾ publie dans la Feuille d'avis officielle tous les recours dont il est saisi contre les autorisations délivrées par le département ou les refus.

² L'avis publié par le Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾ mentionne que les tiers disposent d'un délai de 30 jours pour intervenir dans la procédure et que, s'ils s'abstiennent de cette démarche, ils n'auront plus la

possibilité de recourir contre la décision du Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾, ni de participer aux procédures ultérieures.

Art. 148 Ouvrage d'utilité publique

Le recours dirigé contre une autorisation définitive concernant un ouvrage déclaré d'utilité publique par le Grand Conseil n'a pas d'effet suspensif, à moins qu'il ne soit restitué sur requête du recourant.

Section 3 Recours à la chambre administrative de la Cour de justice⁽⁴⁸⁾

Art. 149 Recours et qualité pour agir

¹ En cas de recours à la chambre administrative de la Cour de justice⁽⁴⁸⁾ contre les décisions du Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾, l'article 146 est applicable par analogie.⁽²⁶⁾

² Lorsque le recours porte sur une autorisation de construire confirmée par le Tribunal administratif de première instance⁽⁴⁸⁾, le recourant n'est pas autorisé à répliquer aux réponses au recours.

Art. 150⁽⁴²⁾

Titre VII Dispositions finales et transitoires

Art. 151 Règlements

Le Conseil d'Etat fixe par règlements les dispositions relatives :

- a) à l'application de la présente loi;
- b) aux précautions à prendre contre les risques d'incendie;
- c) à la sécurité et la salubrité des constructions et installations de tout genre, qu'elles soient définitives ou provisoires;
- d) à la sécurité et à la prévention des accidents sur les chantiers;
- e) à la sécurité et l'esthétique des collecteurs et émetteurs d'ondes (notamment antennes de TSF et de télévision);
- f) aux installations de camping;
- g) aux essences d'arbres dont l'abattage est soumis à une autorisation préalable;
- h) au stockage des combustibles liquides, solides et gazeux;
- i) à l'exploitation à ciel ouvert des argiles, marnes, pierres, sables et graviers.

Art. 152 Remaniements parcellaires

Les entreprises de remembrement foncier doivent se conformer, lors de la répartition des parcelles, aux alignements fixés par les plans d'aménagement et d'extension et respecter les distances fixées par la présente loi.

Art. 153 Restrictions du droit de propriété

¹ Les restrictions du droit de propriété résultant de l'application de la présente loi peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier.

² Lorsqu'une autorisation de construire implique, pour assurer le respect de conditions dont elle est assortie en vertu de la présente loi ou de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 4 juin 1987, une interdiction relative d'aliéner un immeuble dont il est fait mention au registre foncier, le conservateur écarte la réquisition translatrice de propriété qui n'a pas reçu l'agrément préalable du département.

Art. 154 Emoluments

¹ Le département perçoit un émolument pour toutes les autorisations et permis d'habiter ou d'occuper qu'il délivre, ainsi que pour les recherches d'archives ayant trait aux autorisations de construire.

² Ces émoluments sont fixés par le Conseil d'Etat.

Art. 155 Clause abrogatoire

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 25 mars 1961, est abrogée.

Art. 156⁽⁴⁹⁾ Dispositions transitoires

Modification du 28 janvier 2011

¹ Les articles 109 et 145 dans leur teneur du 28 janvier 2011 s'appliquent aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.

Modifications du 24 janvier 2014

² Les modifications apportées par la loi n° 11283 modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses, du 24 janvier 2014, s'appliquent à toutes les demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.⁽⁵⁷⁾

Modification du 1^{er} novembre 2018

³ L'article 109 dans sa teneur du 1^{er} novembre 2018 s'applique aux demandes d'autorisation déposées après son entrée en vigueur.⁽⁷⁰⁾

⁴ (75)

Modification du 1^{er} octobre 2020

⁵ L'article 59, alinéas 3bis, 4 et 5, dans leur teneur du 1^{er} octobre 2020 s'applique aux demandes d'autorisation déposées après leur entrée en vigueur.⁽⁷⁴⁾

RSG	Intitulé	Date d'adoption	Entrée en vigueur
L 5 05	L sur les constructions et les installations diverses	14.04.1988	11.06.1988
	<i>Modifications :</i>		
	1. <i>n.</i> : 108A	23.06.1989	19.08.1989
	2. <i>n.t.</i> : 117	15.09.1989	11.11.1989
	3. <i>n.</i> : 11/6, (<i>d.</i> : 49/2-4 >> 49/3-5) 49/2, (<i>d.</i> : 59/8 >> 59/11) 59/8-10; <i>n.t.</i> : 15/2, 36, 42, 59/2, 77/2	05.10.1989	02.12.1989
	4. <i>n.t.</i> : 145/4	25.01.1990	24.03.1990
	5. <i>n.t.</i> : dénomination du département (105)	25.01.1990	24.03.1990
	6. <i>n.t.</i> : 150	09.04.1992	13.06.1992
	7. <i>n.</i> : (<i>d.</i> : 4/6-8 >> 4/7-9) 4/6, 137/6; <i>n.t.</i> : 3/6, 5/3, 5/6, 9, 14, 19/3, 21/3, 23/3, 25/3, 27/3, 29/2, 32/3, 34/2, 36/a, 36/c, 42 (note), 59/7	18.09.1992	14.11.1992
	8. <i>n.</i> : chap. I du titre III, chap. II du titre III, section 1 du chap. II du titre III (119A-119C), section 2 du chap. II du titre III (119D-119H), section 3 du chap. II du titre III, 119I; <i>n.t.</i> : 113/3, 119	09.04.1992	01.01.1993
	9. <i>n.t.</i> : 109	16.10.1992	12.12.1992
	10. <i>n.t.</i> : 10/4	29.04.1993	26.06.1993
	11. <i>n.t.</i> : 118/1, 119B/4, 119B/7	27.01.1994	26.03.1994
	12. <i>n.t.</i> : dénomination du département (2/1, 4/6, 11/4 phr. 1, 105, 123)	28.04.1994	25.06.1994
	13. <i>n.t.</i> : chap. VII du titre II, 80	21.10.1994	17.12.1994
	14. <i>n.</i> : section 2B du chap. IX du titre II (93A-93B)	21.10.1994	01.04.1995
	15. <i>n.t.</i> : 59/4b, 75/1, 75/3	17.11.1994	14.01.1995
	16. <i>n.</i> : 3/7	18.11.1994	14.01.1995
	17. <i>n.</i> : (<i>d.</i> : 3/4-7 >> 3/5-8) 3/4; <i>n.t.</i> : 147	24.03.1995	20.05.1995
	18. <i>n.</i> : 12A-12C	14.12.1995	10.02.1996
	19. <i>n.t.</i> : 145/4	25.01.1996	23.03.1996
	20. <i>n.</i> : titre IIIA, 118A	25.04.1997	21.06.1997
	21. <i>n.</i> : 108/2, (<i>d.</i> : 121/2 >> 121/3) 121/2	12.06.1997	09.08.1997
	22. <i>n.</i> : 125A	26.06.1997	30.08.1997
	23. <i>n.t.</i> : 5/4	05.11.1998	31.12.1998
	24. <i>n.t.</i> : 4/5 phr. 1, 4/8	30.04.1999	26.06.1999
	25. <i>n.t.</i> : 128/1	20.05.1999	05.08.1999
	26. <i>n.t.</i> : section 1 du chap. III du titre VI, 143/1, 145/3, 149/1	11.06.1999	01.01.2000
	27. <i>a.</i> : titre III A, 118A	23.03.2001	19.05.2001

28. n.t. : 118/1, 119B/4, 119/7	14.02.2001	01.07.2001
29. n. : 3A	17.05.2001	10.11.2001
30. n.t. : 4/6 phr. 2, 116, section 2 du chap. III du titre VI; a. : chap. I du titre III, 117-118, chap. II du titre III, section 1 du chap. II du titre III, 119, 119A-119C, section 2 du chap. II du titre III, 119D-119H, section 3 du chap. II du titre III, 119I	05.10.2001	01.12.2001
31. n. : (d. : 1/2 >> 1/5) 1/2, 1/3-4	30.05.2002	27.07.2002
32. n. : 82/2	28.03.2003	24.05.2003
33. n. : (d. : 1/5 >> 1/6) 1/5	02.05.2003	28.06.2003
34. n.t. : 5/4	01.04.2004	29.05.2004
35. n.t. : 59/1, 59/4	27.08.2004	26.10.2004
36. n.t. : 11/3-4, 21/5, 33/4, 85, 93, 93A/3	17.02.2006	29.04.2006
37. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (2, 4, 11, 105, 123)	30.05.2006	30.05.2006
38. n.t. : 137/6; a. : 137/3-4	17.11.2006	27.01.2007
39. n.t. : 147	20.09.2007	20.11.2007
40. n. : (d. : 113/2-3 >> 113/3-4) 113/2; n.t. : 113 (note)	16.12.2007	29.01.2008
41. n. : 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, (d. : 25/2-4 >> 25/3-5) 25/2, 27/4, 27/5, 27/6, 27/7, (d. : 29/2-3 >> 29/3-4) 29/2; n.t. : 23/2, 23/3, 27/2, 27/3	22.02.2008	22.04.2008
42. n.t. : 4/8, 4/9, section 1 du chap. III du titre VI, 143; a. : 150	18.09.2008	01.01.2009
43. n. : (d. : 137/5-6 >> 137/4-5) 137/3; n.t. : 7, 137/1, 137/5	17.09.2009	01.09.2010
44. n. : 114A; n.t. : 59/1, 59/4	07.03.2010	05.08.2010
45. n.t. : 96, 98/2, 99/2, 101/2, 103/1	19.03.2010	18.05.2010
46. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (4/6, 105, 123)	18.05.2010	18.05.2010
47. n.t. : 143	26.09.2010	01.01.2011
48. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (section 1 du chap. III du titre VI, 144/2, section 2 du chap. III du titre VI, 145/1, 145/4, 147/1, 147/2, section 3 du chap. III du titre VI, 149/1, 149/2)	01.01.2011	01.01.2011
49. n. : (d. : 109/3-5 >> 109/5-6) 109/3, (d. : 145/4 >> 145/5) 145/4, 156; n.t. : 109 (note), 109/1, 109/2, 109/5, 109/6	28.01.2011	29.03.2011
50. a. : 144	27.05.2011	27.09.2011
51. n. : 17/2	23.06.2011	30.08.2011
52. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/5, 4/6, 7/5)	03.09.2012	03.09.2012
53. n. : 83/7, 89/1 phr. 2, (d. : 90/2-3 >> 90/3-4) 90/2, (d. : 106/3 >> 106/4) 106/3; n.t. : 83/1, 94/1	16.11.2012	12.01.2013
54. n. : 59/4bis; n.t. : 59/1, 59/3a, 59/4, 61/2, 61/3, 69/1, 69/2	30.11.2012	26.01.2013
55. n.t. : 80/1	25.01.2013	23.03.2013
56. n.t. : 32/1, 32/2, 34/1, 34/2	29.11.2013	01.02.2014

57. n. : (d. : 3/8 >> 3/11) 3/8, 3/9, 3/10, 156/2; n.t. : 3A/2, 4/1	24.01.2014	04.02.2015
58. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/5, 4/6, 7/5, 123)	15.02.2014	15.02.2014
59. n. : 12D	05.12.2014	07.02.2015
60. n.t. : 59/9, 60/1, 61/2; a. : 61/1, 62, 64/3	23.01.2015	21.03.2015
61. n. : (d. : 1/3-6 >> 1/4-7) 1/3	17.04.2015	13.06.2015
62. n.t. : 3/7	08.05.2015	25.07.2015
63. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/4)	15.11.2015	15.11.2015
64. n.t. : 108A/1	23.09.2016	19.11.2016
65. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (8/3)	15.04.2017	15.04.2017
66. n. : 1/8	12.05.2017	29.07.2017
67. n. : 93A/4, 93A/5; n.t. : 85, 93, 93A/3, 96, 106	22.09.2017	18.11.2017
68. a. : 12A, 12B, 12C	15.11.2017	15.11.2017
69. a. : 1/8 (Arrêts de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice ACST/2/2018 et ACST/3/2018)	05.03.2018	05.03.2018
70. n. : 156/3; n.t. : 109 (note), 109/2, 109/3, 109/4, 109/5, 109/6	01.11.2018	19.01.2019
71. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (1/6, 4/6, 7/5, 82/2, 123)	18.02.2019	18.02.2019
72. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (3/11)	19.11.2019	19.11.2019
73. n. : 1/1h, 156/4 [Décision de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice du 8 septembre 2020 sur effet suspensif (ad 1/1h, 156/4) ACST/27/2020]	27.02.2020	04.07.2020
74. n. : 59/3bis, (d. : 59/4bis >> 59/4ter) 59/4bis, 156/5; n.t. : 59/1, 59/4, 59/5	01.10.2020	28.11.2020
75. a. : 1/1h, 156/4 (Arrêt de la chambre constitutionnelle de la Cour de justice ACST/11/2021)	15.04.2021	15.04.2021
76. n.t. : rectification selon 7C/1, B 2 05 (123)	31.08.2021	31.08.2021