

APPLICATION LA LOI L 4 10 DU 4 DÉCEMBRE 1992

**ARCHITECTURE
ET GABARITS DANS
LE PÉRIMÈTRE
DE LA LOI SUR
LA PROTECTION
GÉNÉRALE DES RIVES
DU LAC (LPRLAC)**

**FICHE DE BONNES PRATIQUES
EN VUE D'UNE APPRÉCIATION QUALITATIVE
DES PROJETS ARCHITECTURAUX**

**Commission des monuments de la nature et des sites
OFFICE DU PATRIMOINE ET DES SITES**

INTRODUCTION

Bâtir dans le périmètre protégé des rives du lac

La densification de la zone 5 dans le périmètre de protection des rives du lac a lieu à un rythme soutenu. La qualité paysagère des situations offertes attise les convoitises et fait grimper les prix du terrain. Résultat, les projets de démolition-reconstruction, d'agrandissement et de division parcellaire se multiplient.

La commission des monuments, de la nature et des sites (CMNS) est aux premières loges pour observer ces phénomènes. C'est elle en effet qui a la tâche d'accorder ou non les différentes dérogations aux principes énoncés dans la Loi sur la protection générale des rives du lac ([LPRLac, L4 10](#)).

Les observations faites au cours de la législature 2014-2018 s'inscrivent dans la suite des nombreuses réflexions déjà menées par la CMNS, depuis l'entrée en vigueur de la LPRLac, en 1992 : même si le texte fixe avant tout des règles de construction – et évoque très peu la question de la préservation de ce qui fait la qualité du site considéré, c'est-à-dire son paysage –, la qualité architecturale peine à s'aligner sur les ambitions des propriétaires. L'objectif ici est de construire le plus de mètres carrés habitables possibles, ce qui n'a rien d'étonnant vu le prix du terrain. Contenus à des gabarits de rez + un étage, avec tolérance pour un socle borgne lorsque le terrain l'exige, les projeteurs mettent en oeuvre tous les mécanismes possibles pour contourner cette contrainte, de manière plus ou moins subtile.

L'extension des sous-sols prend une ampleur remarquable, ce qui mène à une perte croissante de pleine terre et, partant, met en péril les fonctions essentielles du sol (infiltration, support de la végétation, etc). Une fiche de bonne pratique de la CMNS est consacrée à cet aspect particulier ([voir « Sols et sous-sols dans le périmètre des rives du lac, LPRLac »](#)).

La présente fiche s'en tient à quelques règles applicables au bâti : d'une part, pour définir clairement le gabarit admissible, d'autre part, pour régler la question du socle.

La CMNS espère ainsi clarifier les conditions d'octroi des différentes dérogations qui, rappelons-le, sont de son ressort exclusif dans le périmètre protégé défini par la LPRLac.

PARTIE I – BUT DE LA LOI, COMMENTAIRES DE LA CMNS, NOUVEAUX CRITÈRES

BUT DE LA LPRLAC

En vigueur depuis 1992, la LPRLac dans son article 1, déclare le but suivant : « *La présente loi a pour but de protéger les rives du lac et les zones sensibles voisines ainsi que de faciliter des accès publics aux rives du lac en des lieux appropriés dans la mesure où il n'est pas porté atteinte à des milieux naturels dignes de protection.* »

Dans sa substance comme dans ses présupposés, la LPRLac définit les règles de la protection du paysage des rives du lac dans toutes ses dimensions, culturelles et naturelles, bâties et non-bâties à savoir :

- **la topographie** : il s'agit de construire dans le respect de la topographie de la rive du lac;
- **les réseaux verts** : il est nécessaire de renforcer le rôle paysager et biologique de la végétation existante et nouvelle, d'en assurer la pérennité;
- **les valeurs historiques et patrimoniales** : il faut maintenir l'intégrité des grands domaines du périmètre protégé, valoriser les voies historiques, maintenir les vues et dégagements vers le lac;
- **le bâti** : il convient de fixer des gabarits et une expression architecturale qui permettent une intégration optimale du bâti dans le paysage des rives.

COMMENTAIRE DE LA CMNS

Faute d'un cadre légal adapté aux dossiers actuels, la CMNS recourt régulièrement à l'article 13 ci-après, permettant une dérogation à la plupart des articles : « *Si les circonstances le justifient et que cette mesure ne porte pas atteinte au but général poursuivi par la présente loi, le département peut déroger aux articles 6 à 11 de la présente loi après consultation de la commune, de la commission des monuments, de la nature et des sites, le cas échéant de la direction générale de l'agriculture et de la nature, de la direction générale de l'eau et de la commission consultative de la diversité biologique.* »

L'un des avantages du mode dérogatoire est de permettre une analyse au cas par cas, sur mesure, au risque d'une certaine inconstance en fonction des projets.

Durant la législature 2014-2018, la CMNS a en effet vu se confirmer un phénomène relativement récent, qui consiste à construire les rives du lac « par le bas ». Dans la zone 5 du périmètre protégé, le nombre de projets de démolition-reconstruction a fortement augmenté, en particulier dans les communes où les prix du terrain figurent parmi les plus élevés du pays, voire au-delà. Les propriétaires développent des programmes au maximum de ce que la loi autorise, ce qui revient dans certains cas à un surdimensionnement du bâti par rapport à la taille et la configuration de la parcelle.

Pour toutes ces raisons, la CMNS préconise un renforcement de la protection des rives du lac en édictant le critère d'appréciation suivant pour tous les projets soumis à la LPRLac :

1. Limiter la hauteur des bâtiments à 10 m maximum pour la projection de la façade côté lac exposée à l'air et à la lumière (y compris socle, terrasse, cour anglaise, acrotère, superstructure, etc.)

2. Limiter la longueur des façades à 25 m dans le cas de densification de parcelles, afin de maintenir des vues et des césures vers le lac.

PARTIE II – LES DEUX CRITÈRES D'APPRÉCIATION EN DÉTAIL

CRITÈRE 1

Limiter la hauteur des bâtiments à 10 m maximum pour la projection de la façade côté lac exposée à l'air et à la lumière (y compris socle, terrasse, cour anglaise, acrotère, superstructure, etc.)

Cadre légal : hauteur des bâtiments

La LPRLac, dans son article 7 alinéa 1, précise que « les constructions situées en 5^e zone ne peuvent en principe comporter que deux niveaux avec toiture plate ou un niveau avec toiture habitable. Le nombre de niveaux est déterminé sur la façade côté lac. »

Observation

La topographie des rives du lac est très variable et peut causer un problème d'interprétation du nombre de niveaux dans le cas d'une parcelle en moyenne ou forte pente. La CMNS constate fréquemment la présence de locaux d'un premier niveau inférieur semi-enterré percé de fenêtres, mais qui sont rendues invisibles du lac grâce à l'artifice d'une cour anglaise ou d'un dispositif masquant ces ouvertures.

Ce niveau doit-il de ce fait être comptabilisé comme un des deux niveaux conformes à la réglementation ? Chauffés et affectés à des activités de loisirs, telles ateliers, salles de cinéma, de sport, ces espaces semi-enterrés sont-ils à considérer comme habitables et donc à comptabiliser comme surfaces exprimées en m² de plancher ?

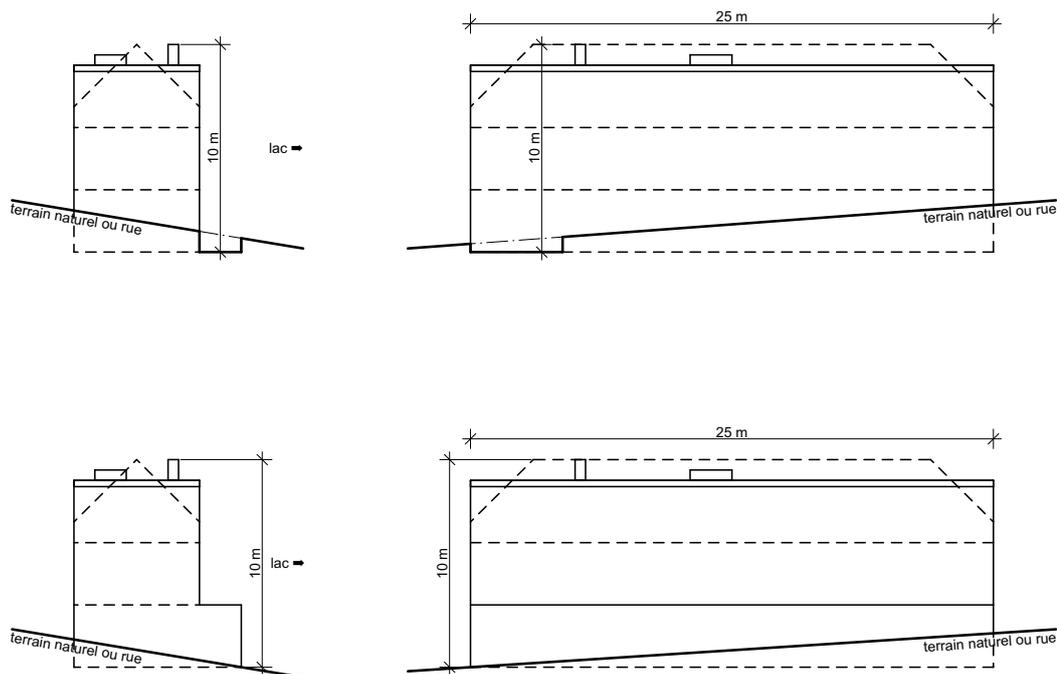
Disposition

Dans le but d'encourager une occupation mesurée de la parcelle, la CMNS veut endiguer les programmes surdimensionnés, qui cherchent à contourner le cadre légal. Au lieu de compter les niveaux construits, en particulier la présence d'un socle, la CMNS précise le gabarit accepté de la façade principale située face au lac comme élément déterminant de son appréciation. Sa hauteur totale est limitée à 10 mètres pour la face verticale du bâtiment exposée à l'air et à la lumière, incluant l'ensemble des dispositifs construits tels que socle, terrasse, mur ajouré, cour anglaise, superstructure, conduit de cheminée, verrière, etc.

Si toute latitude est accordée quant à l'expression architecturale, demeure réservée l'appréciation de la CMNS en regard de la qualité des projets soumis.

La question de l'habitabilité des espaces relève des autres dispositions de la loi.

Sur terrain plat ou de faible pente, du fait de l'absence de tout socle en résultant, la règle du R + 1 = 10 m s'applique sans disposition spécifique.



CRITÈRE 2

Limiter la longueur des façades à 25 m dans le cas de densification de parcelles, afin de maintenir des vues et césures vers le lac

Cadre légal : longueur des bâtiments

La LPRLac ne prend pas en compte la question de la longueur des bâtiments.

Observation

Avec la densification de la zone 5, il est fréquent de voir une maison remplacée par un groupe de plusieurs habitations, qui parfois présentent un front continu. Si cette manière de faire permet une certaine rationalité de construction et limite les accès à travers la parcelle, ce front continu pose des problèmes autant au niveau paysager de la rive du lac que naturel (passages faune).

Disposition

Pour encourager une meilleure intégration de ce type de projet, la CMNS limite la largeur à 25 mètres.

Demeure réservée l'appréciation de la CMNS en regard de la qualité des projets soumis.

Rédaction

Commission des monuments, de la nature et des sites

Genève, le 26 novembre 2018