

Calcul de la surface brute de plancher (SBP)

Base légale

L 1 35 (LGZD), art. 2A, al. 4

L'indice d'utilisation du sol est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains, y compris les surfaces de circulation externe et de raccordement et les surfaces d'espace et d'équipements publics lorsqu'elles donnent des droits à bâtir. Cet indice est utilisé en particulier dans les plans localisés de quartiers ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2, alinéa 2.

L 1 35 (LGZD), art. 5, al. 1 et 2

En exécution de l'article 2, alinéa 1, lettre b, la délivrance de l'autorisation de construire est subordonnée à la condition que :

Logements destinés à la location

a) les bâtiments d'habitation locatifs répondent par le nombre, le type et les loyers des logements prévus à un besoin prépondérant d'intérêt général;

Logements destinés à la vente

b) les bâtiments d'habitation destinés à la vente, quel que soit le mode d'aliénation (notamment cession de droits de copropriété d'étages ou de partie d'étages, d'actions ou de parts sociales), répondent, par le nombre, le type et le prix des logements prévus à un besoin d'intérêt général; ...

Les plans techniques et financiers, notamment les normes applicables à l'état locatif ou au plan de vente et aux réserves pour entretien, doivent être préalablement agréés par le département de l'aménagement, du logement et de l'énergie. Toute modification qui intervient en cours de construction doit être signalée et faire, le cas échéant, l'objet d'un nouvel agrément.

I 4 05 (LGL), art. 1, al. 1

L'Etat encourage la construction de logements d'utilité publique et s'efforce d'améliorer la qualité de l'habitat dans les limites et selon les critères fixés par la loi.

Objectif

Fixer les principes de calcul permettant de définir de manière cohérente les surfaces brutes de plancher (SBP) de façon à :

- garantir le respect des objectifs d'aménagement (droits à bâtir, répartition des catégories de logement et qualité);
- faciliter le calcul compte tenu de l'échelle de représentation du projet.

Principe

La définition de la SBP est rattachée à une directive de l'institut ORL (institut pour l'aménagement local, régional et national) de l'EPFZ (école polytechnique fédérale de Zurich) N° 514 420.

Le principe de cette norme est de ne retenir pour le calcul de la SBP que les surfaces de plancher comprises dans l'enveloppe du bâtiment qui soient économiquement exploitables et directement utiles à l'habitation ou au travail.

La surface moyenne brute de plancher par pièce se calcule en divisant la surface brute de plancher attribuée aux logements par leur nombre total de pièces.

Ce que fait l'OCLPF dans la pratique

Pour discriminer les surfaces utiles exploitables, l'OCLPF procède à une somme rapide des surfaces brutes fermées des niveaux hors sol (au nu extérieur des façades et à l'axe des murs de séparation) et y ajoute les éventuels locaux exploitables économiquement des sous-sols.

Il déduit les éléments qui peuvent l'être de façon rapide, en conformité avec la directive N° 514 420.

Le calcul de SBP ainsi effectué par l'OCLPF est comparé avec celui qui doit être fourni par le requérant lors du dépôt de la requête en autorisation de construire (document C02 du formulaire de requête).

Si les deux calculs sont dans une fourchette de plus ou moins 3%, le calcul proposé par le requérant est admis. (ATF du 12 novembre 2015 / 1C 76/2015).

Dans le cas où l'écart est supérieur à 3%, l'OCLPF vérifie le calcul de façon plus détaillée.

Ce calcul distingue :

- les différentes catégories de logements prévues par le projet,
- les parties destinées aux activités,
- les espaces communs. (Par mesure de simplification, si les espaces communs d'un niveau n'appartiennent qu'à une affectation ou catégorie de logements, ils sont comptés directement avec la surface de ladite affectation ou catégorie.)

Pour les pièces dont le plafond suit la pente de la toiture, la surface 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. Elle n'est pas comptée en dessous de 1,80 m.

Les surfaces des espaces communs - à savoir : les halls d'entrée, ainsi que les couloirs et cages d'escaliers - sont répartis au prorata des surfaces des différentes catégories de logements et d'activités hors espaces communs eux-mêmes.

Les éléments à déduire selon la directive N° 514 420, sont :

1. locaux communs (locaux vélos, poussettes, poubelles, buanderie, etc.),
2. dépôts*,
3. autres locaux communs non rentabilisés (salle polyvalente, atelier, etc. sans état locatif propre)*,
4. caves,

5. abris PC,
6. parkings,
7. locaux techniques d'une certaine importance (chaufferie, eau, électricité, concierge, compteurs, etc. / mais pas les gaines),
8. distributions (halls, couloirs, paliers, ascenseurs, escaliers, etc.) liées aux 7 types de locaux listés ci-dessus (y compris sorties de secours).

(* NB. Par conséquent, un local d'activité en sous-sol - exploitation commerciale accueillant du public ou avec des places de travail - est compté s'il est rentabilisé.)

Si le projet comprend des espaces intermédiaires et que leur coût est supportable (cible de loyer respectée), leur surface est déduite, en tout ou partie, notamment dans les cas suivants :

- atriiums, trémies ou doubles hauteurs,
- rez "libres" fermés ou paliers "élargis" : seules les circulations desservant des surfaces comptabilisées sont prises en compte sur une largeur de 120 cm (y compris les courives).

L'OCLPF transmet la SBP totale retenue au fonds intercommunal d'équipement (FIE) qui reprend cette valeur pour la détermination de la taxe d'équipement.

