DIRECTIVE DEPARTEMENTALE

Indices de densité et d'utilisation du sol	
DALE 01-09_v1	**Domaine :** Urbanisme – Plans d'affectation
Date : 2.6.2014	**Entrée en vigueur :** Immédiate
Rédacteur(s) : Bernard Leutenegger, PDCR Vincent Delabrière, DDU RG Christelle Pralong, DGU	**Service transversal :** -
Responsable(s) de la mise en œuvre : Office de l'urbanisme	**Approbateur :** M. Christian Goumaz, Secrétaire général
Responsable(s) de la validation technique : Direction du contrôle interne (DCI) **Date de validation :** 12.6.2014	**Date de validation :** 18/06/2014

1. Objet

Partager au sein de l'OU les définitions des indices de densité et d'utilisation du sol, instaurer la pratique administrative relative au nouvel indice de densité et ainsi qu'à la disparition de la dérogation à l'IUS pour respect des hauts standards énergétiques.

2. Champ d'application

Plans d'affectation, autorisations de construire.

3. Exception(s)

-

4. Mots clés

Aménagement, zones de développement, plans d'affectation, autorisations de construire, indice de densité, indice d'utilisation du sol, dérogations, bonus Minergie.

5. Document(s) et personne(s) de référence

- Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979 (RS 700)
- Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LaLAT) du 4 juin 1987 (L1 30)
- Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) du 14 avril 1988 (L5 05)
- Loi générale sur les zones de développement (LGZD) du 29 juin 1957 (L1 35) et son règlement d'application (RGZD) du 20 décembre 1979 (L1 35.01)
- Loi générale sur les zones de développement industriel (LGZDI) du 13 décembre 1984 (L1 45) LGZD
- Plan directeur cantonal 2030

6. Directive(s) liée(s)

-

SOMMAIRE DE LA DIRECTIVE

1 Préambule 3

1.1. CONTEXTE 3

1.2. OBJECTIFS DE LA DIRECTIVE 4

1.3. LIENS AVEC DES TRAVAUX EN COURS 4

2 Principes généraux de mise en œuvre 5

2.1. DEFINITIONS 5
2.1.1. INDICE DE DENSITE (ID) 5
2.1.2. INDICE D'UTILISATION DU SOL (IUS) 5

3 Modalités d'application 6

3.1. REGLE GENERALE 6

3.2. DEROGATIONS 7
3.2.1. ABROGATION DE LA DEROGATION "MINERGIE" 7
3.2.2. PROCEDURE DE VALIDATION 8

3.3. METHODES DE CALCUL DE L'INDICE DE DENSITE 8
3.3.1. EXEMPLE DU PLQ N° 29657-540 – USINE A GAZ - VERNIER 10
3.3.2. EXEMPLE DU PLQ N° 29778-170 – ECO-QUARTIER DU MOULIN A DANSES - GENEVE 12

1 Préambule

1.1. CONTEXTE

Depuis plusieurs décennies, le canton de Genève mène une politique d'utilisation optimale des zones à bâtir, afin d'obtenir un développement urbain compact et dense qui favorise le report modal vers les transports publics et les mobilités douces, et permette de préserver le plus possible les espaces agricoles et naturels. Cet effort constant et soutenu a déjà porté ses fruits et doit être poursuivi.

La densification des zones à bâtir est également une condition du respect des objectifs cantonaux de production de logements, en particulier de l'habitat à caractère social, et elle favorise la mixité sociale, générationnelle et fonctionnelle. Elle doit être accompagnée par la valorisation du cadre de vie et la recherche de la qualité urbaine, en particulier en veillant à ce que les projets d'urbanisation soient coordonnés avec des programmes de création ou de valorisation des espaces publics et collectifs et à ce qu'ils intègrent des objectifs de mixité fonctionnelle, de diversification des types de logements et de diversité des formes urbaines.

Absente du projet de plan directeur cantonal (PDCn) mis à l'enquête publique en mai 2011, la notion d'indice de densité est apparue dans le cadre des travaux de la commission de l'aménagement du canton sur le projet de loi PL 10965, déposé le 23 avril 2012 par M. Christophe Aumeunier et un groupe de députés, qui préconisait l'emploi d'un IUS minimal de 2,0 en zone de développement 3. Ce projet de loi a débouché sur la création d'un nouvel indice, l'indice de densité (ID), avec des *minima* fixés pour les différentes zones de développement, dans le but de garantir une utilisation rationnelle du sol.

Ainsi, la loi générale sur les zones de développement (LGZD), révisée le 16 mai 2013 par le Grand Conseil, précise désormais que *« Les plans localisés de quartier ou les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2, alinéa 2, doivent respecter cet indice de densité minimal »* (art. 2A al. 3 LGZD). Les dispositions y relatives sont entrées en vigueur le 15 mars 2014, à l'issue d'un vote référendaire.

L'indice de densité (ID) permet à la fois :

- de préconiser de manière comparable la densité sur des ilots à bâtir;
- de laisser la prééminence à la démarche du projet urbain, qui déterminera d'abord les aires dévolues aux espaces publics et aux équipements et délimitera les périmètres à bâtir sur lesquels les indices minimaux s'appliqueront; en cela il propose une façon de faire devant contribuer à la qualité urbaine.

Cet indice de densité a également été intégré au PDCn 2030, adopté le 20 septembre 2013 par le Grand Conseil, notamment à l'appui de la notion de densification différenciée (fiches A01 à A03, A05 à A08). Dans le cadre de ses travaux sur le PDCn au printemps 2013, la commission d'aménagement a décidé de réintroduire dans le PDCn la notion d'IUS minimaux. Cela était notamment motivé par le lancement d'un referendum contre la loi instituant les indices de densité. L'IUS étant plutôt un outil de répartition des droits à bâtir, il peut varier notablement selon les périmètres, par exemple au gré de l'importance des cessions au domaine public.

Simultanément à l'introduction du nouvel indice de densité, la LZGD était également modifiée quant à la possibilité qu'un projet de construire de haute performance énergétique s'écarte de l'IUS prévu par un plan localisé de quartier (art. 3 al. 5 LGZD, introduit en 2004), ce haut standard énergétique étant par ailleurs devenu obligatoire. Le "bonus Minergie" permettant d'excéder de 10% maximum les surfaces de plancher constructibles est donc désormais révolu.

1.2. OBJECTIFS DE LA DIRECTIVE

En vue de l'intégration dans la pratique du nouvel indice de densité (ID) et de préciser son articulation avec l'indice d'utilisation du sol (IUS), la présente directive vise à donner une définition de ces notions ainsi qu'à préciser les modalités d'application du nouvel ID, y compris quant aux marges de dérogation.

Les conditions de la mise en œuvre de la disparition de l'option de dérogation à l'IUS d'un plan localisé de quartier (PLQ) par l'octroi du bonus Minergie y sont également clarifiées.

1.3. LIENS AVEC DES TRAVAUX EN COURS

En parallèle des travaux ayant mené à l'intégration dans la loi de normes relatives au nouvel indice de densité, des réflexions ont été engagées qui ont conduit au dépôt par le Conseil d'Etat au Grand Conseil, le 31 octobre 2013, d'un projet de loi visant à réformer l'outil des plans localisés de quartiers (PL 11305). Celui-ci est actuellement en cours d'examen auprès de la Commission d'aménagement du canton. Il pourrait notamment transformer en obligation légale la pratique introduite par la présente directive d'indiquer dans les PLQ tant l'indice d'utilisation du sol que l'indice de densité du périmètre concerné.

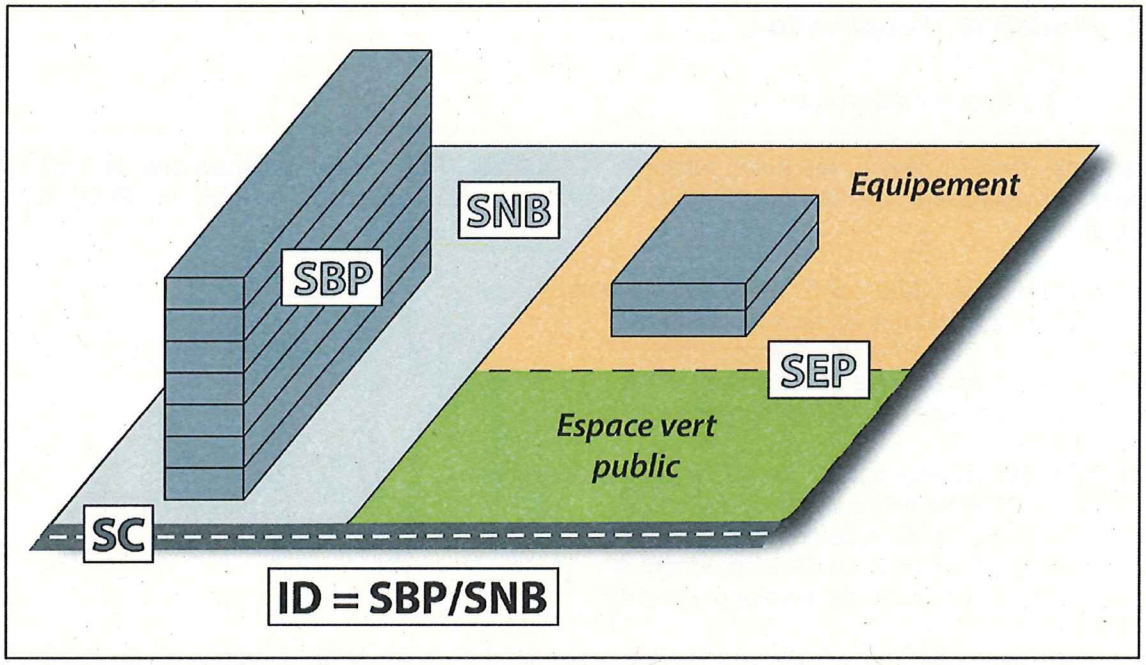
2 *Principes généraux de mise en œuvre*

2.1. DEFINITIONS

2.1.1. INDICE DE DENSITE (ID)

Un nouvel instrument, l'indice de densité (ID), sert à déterminer la densité des surfaces constructibles pour le logement et les activités.

L'ID est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites les surfaces projetées vouées à la circulation externe et au raccordement et les surfaces vouées aux espaces et équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public.



L'ID peut varier d'un îlot à l'autre selon le contexte. L'objectif étant que l'indice moyen à l'îlot, calculé à l'échelle du projet, respecte le minimum prescrit.

2.1.2. INDICE D'UTILISATION DU SOL (IUS)

L'indice de densité se distingue de l'indice d'utilisation du sol (IUS) qui sert à la détermination des droits à bâtir, et de la densité générale du quartier, et dont la valeur est en général bien moins élevée, car elle intègre toutes les surfaces réservées à un usage public.

L'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains formant le périmètre d'un plan localisé de quartier ou concernées par une autorisation de construire, 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.

Pour répondre à la demande de la commission d'aménagement du canton, une correspondance a été établie entre ID et IUS en se basant sur quelques exemples de PLQ "standards", sachant que, du fait

de la nature même de ces indices, la correspondance ne peut être linéaire. Elle est intégrée à la partie introductive du schéma directeur cantonal du PDCn 2030.

Type de densité	Densité minimale ID	Densité minimale IUS	Zones
forte	ID > 2.5	IUS > 2	2,3 et développement 2
intermédiaire	ID > 1.8	IUS > 1.2	développement 3
modérée	ID > 1 ID > 1 ID > 0.8	IUS > 0.8 IUS > 0.8 IUS > 0.6	développement 4A développement industriel et artisanal développement 4B et 4BP
faible	ID > 0.6	IUS > 0.4 IUS < 0.6	développement industriel et artisanal 5 et développement 5

3 *Modalités d'application*

3.1. REGLE GENERALE

En zone de développement, les plans localisés de quartier (PLQ) et les autorisations de construire délivrées en application de l'article 2, alinéa 2 (dérogation à l'obligation d'établir un PLQ) doivent respecter :

a) au titre de la LGZD, les ID minimaux suivants :
- 2,5 en zone de développement 2;
- 1,8 en zone de développement 3;
- 1 en zone de développement 4A;
- 0.8 en zone de développement 4B.

b) et au titre du PDCn 2030, les IUS minimaux suivants :
- 2 en zone de développement 2;
- 1,2 en zone de développement 3;
- 0.8 en zone de développement 4A;
- 0.6 en zone de développement 4B.

Ainsi, il n'est pas prévu, pour les zones de développement 2, 3, 4A et 4B d'indices ou de fourchettes d'indices maximum, mais seulement des indices minimaux à respecter, au contraire de la zone villa pour laquelle la loi sur les constructions et installations diverses (LCI) fixe des *maxima*. Ainsi, un PLQ portant sur un secteur en principe voué à une densification modérée à intermédiaire peut prévoir un indice supérieur au minimum requis pour un secteur à densification forte ou très forte. Par exemple, en zone de développement 3, un PLQ portant sur un secteur périphérique appelé à faire l'objet d'une densification modérée à intermédiaire (ID minimum de 1,8) a la possibilité de prévoir un ID supérieur à celui de 2,5 (soit l'ID minimum applicable aux secteurs voués à une densification intermédiaire à forte).

L'ID est indiqué en légende du PLQ, à la suite de l'IUS, dans la partie "Notes", ainsi qu'en marge du tableau de répartition des droits à bâtir. Son mode de calcul et la représentation graphique de la surface nette à bâtir (SNB) et des emprises exclues du calcul font l'objet d'une documentation annexe, qui peut être insérée dans le rapport explicatif du PLQ.

Si les modalités de calcul de l'IUS et de ventilation des droits à bâtir par parcelle emportent des particularités, elles sont également documentées, par mesure de traçabilité, particulièrement s'agissant de la détermination des SBP de constructions existantes, qui sont indiquées en déduction des droits à bâtir résiduels.

3.2. DEROGATIONS

La loi et le plan directeur cantonal ont prévu des possibilités de déroger à ces indices pour répondre à des cas particuliers et pour tenir compte du fait que ID et IUS ne peuvent pas avoir de correspondance mécanique. En effet, des disparités importantes peuvent exister entre différents quartiers, en raison de l'ampleur très variable des surfaces d'espaces publics et des équipements comptés dans l'assiette de l'IUS.

Ainsi, le plan directeur cantonal, dans l'introduction au schéma directeur, préconise que *"les plans localisés de quartier ou, en principe, les autorisations de construire délivrées doivent respecter les IUS minimaux. Ils peuvent s'écarter des valeurs minimales indiquées si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan localisé incluant des surfaces importantes dévolues aux espaces et aux équipements publics, d'un plan directeur de quartier ou d'un concours, ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose".*

De la même manière, l'art. 2A al. 3 LGZD nouveau prévoit pour l'ID que les PLQ et autorisations de construire délivrées en dérogation à l'obligation d'établir un PLQ (art. 2 al. 2 LGZD) « *peuvent toutefois s'en écarter si des raisons de qualité urbanistique ou architecturale le justifient, en particulier dans le cadre d'un plan directeur de quartier ou d'un concours au sens des lettres d) et e) de cette même disposition, ou si la protection du patrimoine ou un autre motif d'intérêt général l'impose* ».

En outre, la LZGD prévoit une dérogation à l'obligation pour un projet de construction d'être conforme à un PLQ. Ainsi, un projet peut s'écarter du plan – et donc tant à l'IUS qu'à l'ID qui y sont définis -, *"dans la mesure où la mise au point technique du dossier ou un autre motif d'intérêt général le justifie*" (art. 3 al. 4 LGZD), mais ceci pour autant que l'écart ne soit que « de peu d'importance »[1], selon une jurisprudence constante qui a donné lieu à une casuistique importante.

3.2.1. ABROGATION DE LA DEROGATION "MINERGIE"

A par contre été abrogée, la disposition particulière de dérogation par laquelle un projet à haute performance énergétique pouvait bénéficier de 10% de surface de plancher constructible supplémentaire au maximum par rapport au plan ("bonus Minergie", art. 3 al. 5 ancien LGZD).

Par conséquent, la clause relative à l'art. 3 al. 5 LGZD figurant en légende des projets de PLQ actuellement en cours de procédure doit être supprimée avec effet immédiat. Pour les PLQ adoptés par le Conseil d'Etat avant le 15 mars 2014 (date de l'entrée en vigueur de l'abrogation de cet art. 3 al. 5 LGZD), cette clause subsistera en légende, mais ne pourra toutefois plus être appliquée comme telle, puisque abrogée.

Pour les PLQ comportant en légende la mention de cet art. 3 al. 5 LGZD, tout comme pour les projets de PLQ non encore adoptés, mais élaborés et mis à l'enquête publique sous l'empire de cette ancienne législation se pose la question d'un traitement particulier. En effet, il apparaît qu'en pratique, les 10 % de SPB supplémentaires ont été quasiment systématiquement accordés. Cela a conduit la Cour des comptes à critiquer l'instrument même du PLQ, puisque donnant lieu à trop de dérogations, et poussé les communes à anticiper l'application de cette disposition en exigeant que l'IUS du PLQ comporte 10% de SBP en moins, et les constructeurs à prévoir l'inverse, à savoir prévoir 10 % de SBP en plus, sachant que la commune en demanderait 10 % de moins. Ces éléments ont du reste concouru à la nécessité d'abroger cette disposition, les normes énergétiques étant dans l'intervalle de toute façon devenues obligatoires.

Pour tenir compte de ce qui précède et afin d'éviter le risque d'une sous-densification causée par le non-octroi de ces SPB supplémentaires et du projet élaboré sur cette base, une dérogation à l'IUS du PLQ pourra être admise, dans la même mesure que précédemment, mais à des fins de création de logements. Par analogie à l'art. 3 al. 5 LGZD ancien, la création de surfaces additionnelles dévolues au logement dans une construction prévue par un PLQ sera dès lors considérée comme constitutive d'un motif d'intérêt général justifiant que le projet de construction s'écarte de ce plan. Dans cette hypothèse,

[1] Cf. ATF 1C_427/2011, du 11.01.2012 notamment

la surface de plancher constructible dédiée au logement pourra excéder de 10% au maximum celle qui aurait résulté de la stricte application du plan, ceci au titre de l'article 3 al. 4 LGZD.

Cette dérogation pourra s'appliquer à des projets de construction reposant sur des PLQ adoptés entre le 26 octobre 2004 et le 15 mars 2014, et pour des PLQ mis à l'enquête publique avant le 15 mars 2014, à moins qu'il soit clairement établi que les porteurs de projet l'ont conçu sans en avoir tenu compte ou ont même expressément renoncé à cette faculté. Demeure ainsi réservé l'engagement pris par des propriétaires à renoncer à demander l'octroi du bonus Minergie, consigné en légende du PLQ (ex. projet Mon-Idée - Communaux d'Ambilly ou encore le PLQ des Allières en Ville de Genève 29457-202).

3.2.2. PROCEDURE DE VALIDATION

Une dérogation aux ID minimaux de la LGZD ou aux IUS du plan directeur cantonal peut être prévue par une loi de modification de zone ou l'autorisation de construire elle-même, comportant un IUS inférieur.

Pour les PLQ, il appartient aux DDU d'en examiner l'opportunité et d'en faire vérifier la légalité par les services juridiques. Les directions respectives des DDU doivent en valider l'application, ou, au besoin, le soumettre à l'arbitrage de la direction générale, voire de la présidence, avant l'enquête publique.

3.3. METHODES DE CALCUL DE L'INDICE DE DENSITE

L'indice de densité est le rapport entre la surface brute de plancher (SBP) destinée aux logements et aux activités et la surface nette du terrain à bâtir (SNB).

Le quatrième compte-rendu de la Commission d'urbanisme (législature 1974-1978) fournit la référence en matière de calcul de la surface brute de plancher dans la pratique de l'administration publique genevoise (Annexe I).

Quant à surface nette de terrain à bâtir (SNB), la LGZD la définit comme la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites les surfaces vouées à la circulation externe et au raccordement et celles vouées aux espaces et aux équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, par exemple une école, un mail ou un parc public.

La définition des surfaces vouées à la circulation externe et au raccordement est précise. Il s'agit des voiries destinées à la circulation automobile comprises dans le périmètre concerné, y incluses celles permettant le raccordement aux parkings souterrains. Les éventuels pistes cyclables et trottoirs sont également considérés à condition qu'ils soient directement adjacents aux voies de circulation.

Les équipements publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier, sont également facilement identifiables. Il s'agit de toute construction indépendante destinée accueillir des activités non exclusivement commerciales de différentes natures (éducatives, de loisirs, sportives…) et ne bénéficiant pas uniquement aux habitants du périmètre concerné. Le régime de propriété n'est en la matière pas décisif, au contraire de l'usage et de la localisation au sein du périmètre. Ainsi, les emprises occupées par les équipements intégrés aux constructions projetées (par exemple, une crèche en rez-de-chaussée d'un bâtiment de logement) demeurent logiquement comptabilisées dans la SNB. Les SBP concernées sont en revanche exclues du calcul de l'ID.

Les espaces publics d'une certaine importance, répondant au minimum aux besoins d'un quartier sont en revanche sujets à interprétation. A des fins de clarification, il est ici proposé trois critères destinés à faciliter leur identification. Ces critères sont non cumulatifs, la complétude d'un seul d'entre eux suffisant à caractériser la surface concernée de la sorte:

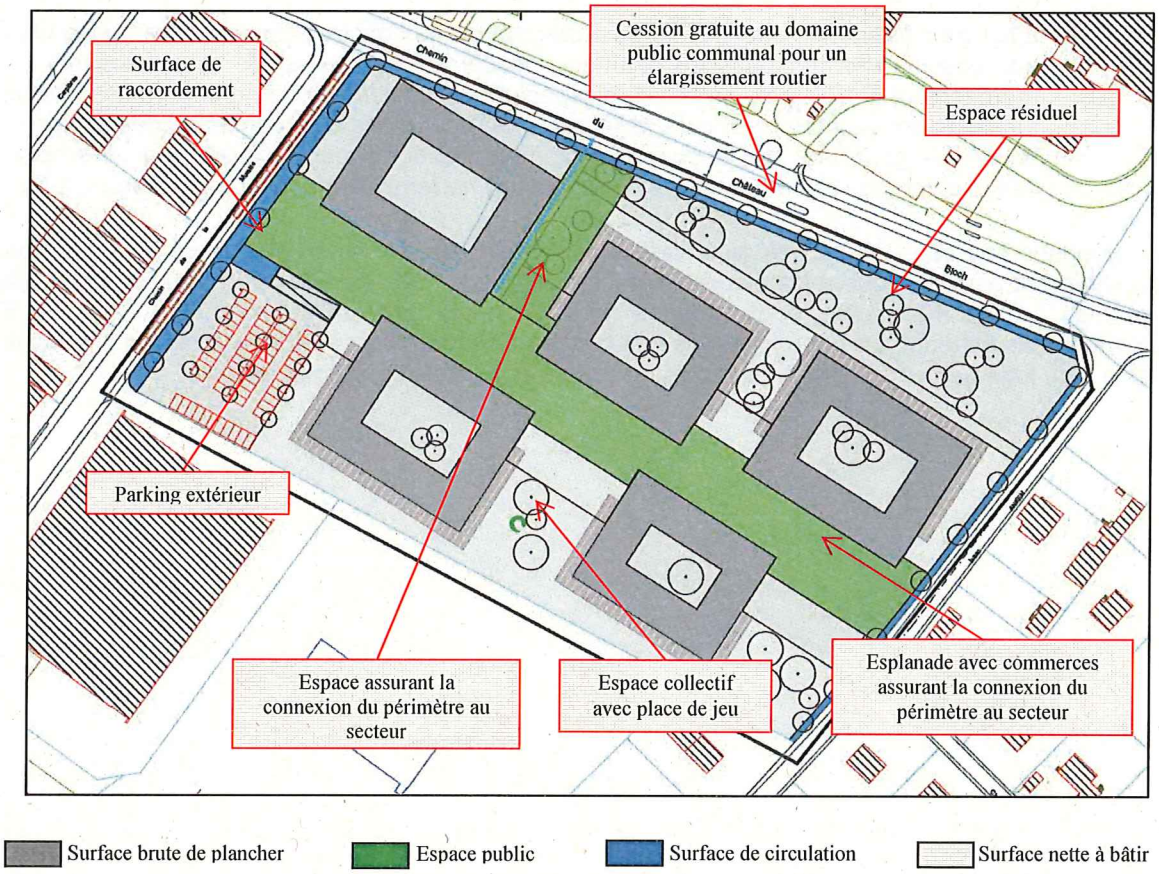
1. ***La domanialité*** *:* les surfaces appartenant au domaine public ou destinées à y être intégrées constituent des espaces publics d'une certaine importance, quelle que soit leur dimension et leur utilisation définitive (voirie, parc public…).

2. ***La connectivité*** *:* les espaces libres d'accès conçus pour être connectés au réseau de mobilité douce, ainsi qu'à la structure des espaces publics du secteur représentent également des espaces publics d'une certaine importance.

3. ***L'usage public*** *:* les espaces libres et appropriables conçus pour répondre non seulement aux besoins des habitants du périmètre concerné, mais aussi de ceux résidant au-delà représentent la troisième catégorie d'espaces publics d'une certaine importance. Certaines fonctions peuvent favoriser cet usage public, à l'image des commerces ou des équipements publics A contrario, les espaces strictement collectifs ou résiduels (par exemple, les espaces tampon entre une voie et un bâtiment) ne remplissent pas un tel usage public.

Les emprises des espaces publics ainsi définis sont délimitées de façon globale et d'un seul tenant. Elles intègrent par conséquent les éléments maintenus au sein de l'espace public (bâtiments existants, végétation....), de même que ceux projetés (cheminements piétonniers, couvert à vélos...). Elles s'étendent, cas échéant, jusqu'aux façades des constructions prévues, sauf si leur rez-de-chaussée est affecté à du logement, auquel cas les règles de distances et vues droites s'appliquent.

3.3.1. EXEMPLE DU PLQ N° 29657-540 – USINE A GAZ - VERNIER



La surface vouée aux espaces et équipements publics

Le développement est conçu autour d'une esplanade piétonne qui, bien que reliant l'ensemble du périmètre à deux voies routières, constitue une dépendance. Compte tenu du critère de **connectivité**, cette esplanade n'est toutefois pas comptabilisée dans la surface nette à bâtir. Du fait notamment que les rez-de-chaussée de plusieurs îlots sont affectés à des commerces, cet espace répond également au critère d'**usage public**. L'espace situé entre les deux îlots, dont la connectivité est renforcée par une servitude de passage publique réservée aux piétons, est également comptabilisé en tant que surface vouée aux espaces publics.

La surface vouée à la circulation externe et au raccordement

Les cessions au domaine public destinées à la réalisation d'un aménagement routier, ainsi que la surface d'accès au parking souterrain ne sont également pas prises en considération dans la surface nette à bâtir.

La surface nette à bâtir

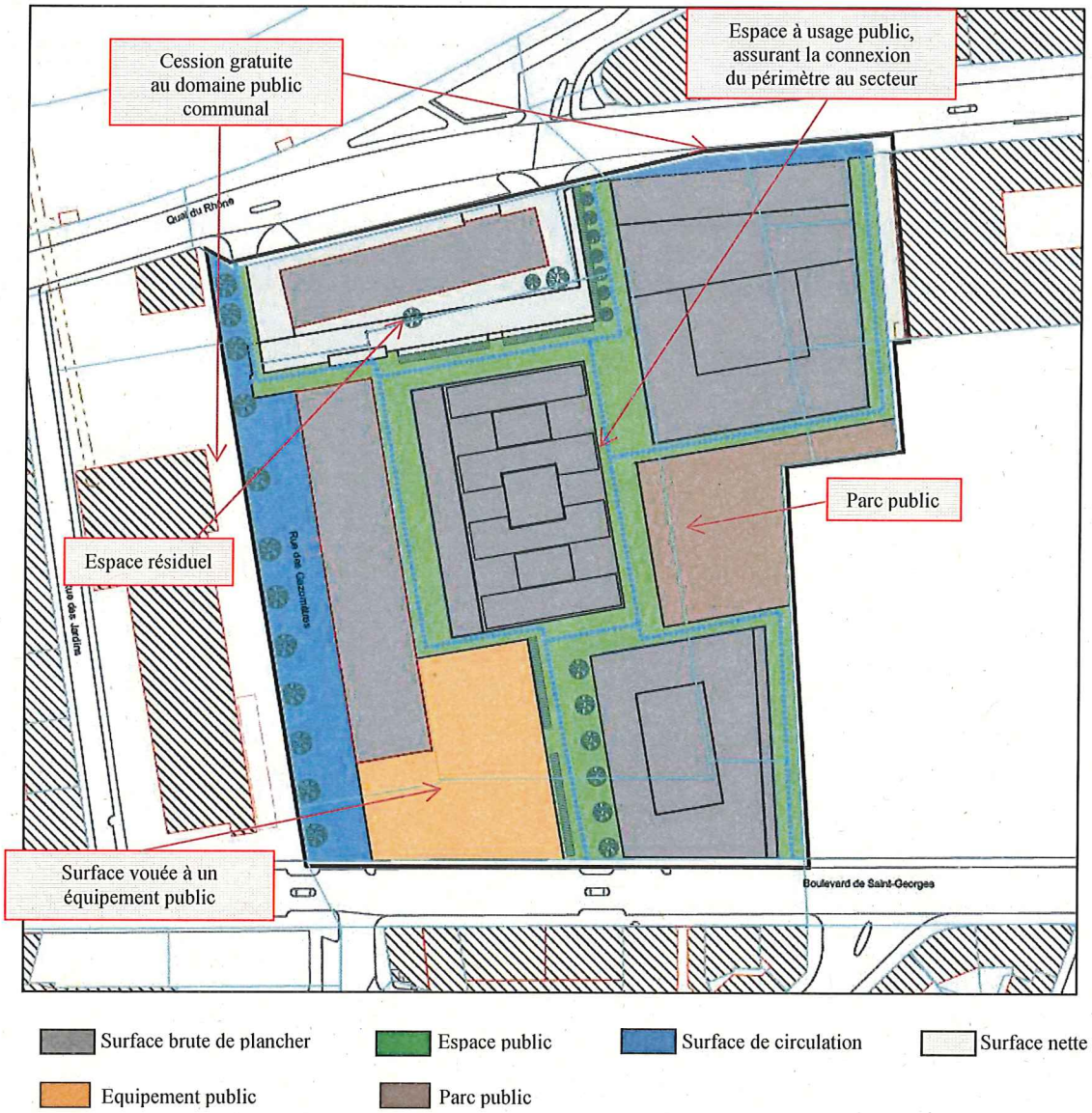
Les cours, de même que les espaces entre les ilots, sont considérés comme des espaces collectifs. A ce titre, ils sont comptabilisés dans la surface nette à bâtir. La place de jeu et le parking en surface, qui ne sauraient être considérés comme des équipements publics, également. Les espaces directement adjacents aux voiries représentent des espaces résiduels qui ne répondent pas aux trois critères de domanialité, de connectivité ou d'usage public.

En chiffres :

SBP totale	Surface totale	Voirie	Surface équipements publics	Surface espace public	Surface nette à bâtir	IUS	ID	ID minimum. de la loi N°10965
45000	34887	1589	0	6393	26905	1.3	1.7	1.8

A noter que dans cet exemple, le seuil minimal fixé par la loi n'est pas atteint, sauf si le "bonus Minergie" dont bénéficie le PLQ est pris en considération. Ce projet constitue toutefois le projet lauréat d'un concours d'urbanisme. Il serait dès lors susceptible de bénéficier d'une dérogation au titre de ses qualités urbanistiques.

3.3.2. EXEMPLE DU PLQ N° 29778-170 – ECO-QUARTIER DU MOULIN A DANSES - GENEVE



La surface vouée aux espaces et équipements publics

Ensemble, les bâtiments projetés et existants forment un réseau de rues accessibles à tous (servitudes de passage), qui constitue un espace public répondant au critère de **connectivité**. En rez-de-chaussée, des équipements publics et des activités commerciales renforcent l'**usage public** de cet espace, ainsi que du parc adjacent. Un périmètre dévolu à un équipement de quartier est également déduit de la surface nette à bâtir.

La surface vouée à la circulation externe et au raccordement

La surface vouée à la circulation externe et au raccordement est constituée des cessions au domaine public communal.

La surface nette à bâtir

Au vu de la morphologie urbaine privilégiée et de la volonté de garantir l'accès public, les espaces collectifs et privatifs sont extrêmement limités. Ils se concentrent essentiellement autour d'un bâtiment existant. La surface nette à bâtir est dès lors réduite.

En chiffres :

SBP totale	Surface totale	Voirie	Surface équipements publics	Surface espace public	Surface nette à bâtir	IUS	ID	ID minimum. de la loi N°10965
61214	26271	2467	2214	7191	14399	2.3	4.3	2.5

Annexe I – 4e compte-rendu de la Commission d'urbanisme (extrait)

Définition de la surface brute de plancher utile (SBP)

Le calcul de la SBP est basé sur la définition donnée par l'Institut ORL de l'EPFZ dans sa directive 514 420, à savoir:
«La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale.
N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail, les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive.»

D'autre part, il convient encore de préciser ce qui suit:

— La surface de plancher à prendre en considération à tous les niveaux (hors-sol et sous-sol) est celle inscrite à l'intérieur de l'enceinte thermique (y compris la surface de la section horizontale des murs ou piliers formant la structure extérieure de l'immeuble).

— Sont donc exclues:

  — Aux étages courants (étage type dont le plan se répète sur plusieurs niveaux): les surfaces des balcons et des loggias quel que soit leur type (intérieures, demi-saillantes, saillantes).
  — Au rez-de-chaussée: les passages ou espaces non fermés.
  — En attique habitable: les surfaces des terrasses (avec ou sans avant-toit).

De la surface de plancher ainsi définie, il convient d'exclure encore tous les locaux ayant un usage commun et cela à tous les niveaux, pour autant qu'ils ne soient pas rentables.

Ainsi, sont à exclure:

— Au(x) sous-sol(s): les caves ou garages, mais on comptera les surfaces commerciales avec places de travail (pas les dépôts).
— Au rez-de-chaussée: les locaux communs (garage à vélos, local pour les poussettes), mais on comptera le hall d'entrée et la cage d'escalier qui donnent accès à des locaux rentables.
— Aux étages courants: selon le même principe, les locaux communs éventuels d'une certaine importance (pas le local dévaloir ou l'armoire SI), mais on comptera une coursive (bien qu'elle soit ouverte).
— En attique habitable: les divers locaux techniques.

Avec la définition du mode de calcul de la surface nette de terrain à bâtir (SNB) et de la surface brute de plancher utile (SBP), s'achève la détermination des deux termes formant le rapport appelé «indice d'utilisation du sol».

11