

RAPPORT DES SURFACES EN ZONE 5

Base légale: art 59 LCI (L 5 05)

Mots clés: rapport des surfaces, taux, IUS

Destinataires: inspection de la construction, architectes, public

Publiée le: 01 mars 2013 **Entrée en vigueur:** 01 mars 2013 **abrogation:**

Emetteur: A Mathez 01 mars 2013 **visa:** S. Dufresne

Modifié par / le A Mathez 29.05.2019

Article 59 LCI

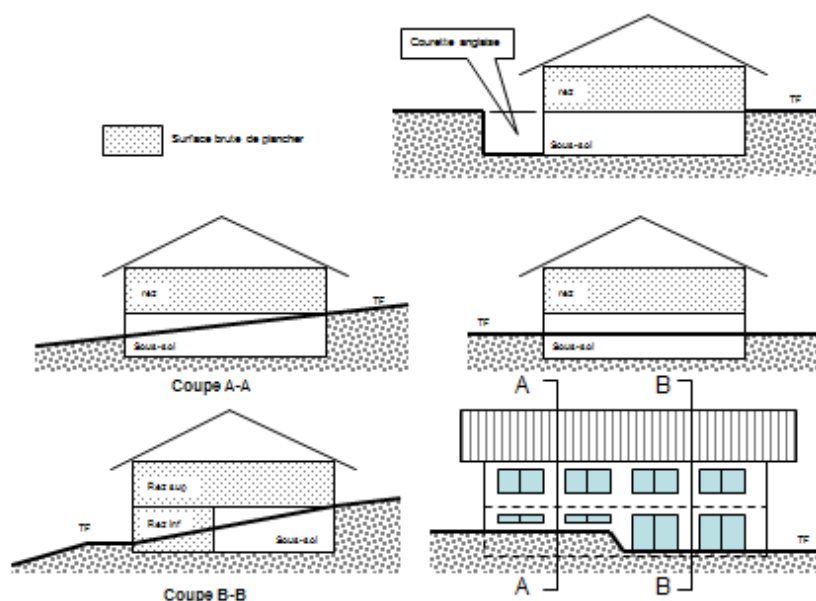
Alinéa 1

Cet alinéa définit le coefficient, soit le rapport de surface entre la surface de parcelle et celle de la construction exprimée en m² de plancher brut. Les coefficients indiqués sont les coefficients maximum selon le type de construction.

A noter que le coefficient défini à l'article 3 de la loi sur la protection des rives du lac est de 20% maximum, quel que soit le type de villas. De pratique constante, il est appliqué les "bonus" énergétiques par analogie à l'art. 59 LCI, soit 22% HPE et 24% THPE.

Alinéa 2

Cet alinéa définit la surface à prendre en compte, soit la surface brute de plancher hors sol¹⁾. Elle se calcule au nu de façade, sans déduire les embrasures de fenêtres. Il n'est pas fait mention de la surface habitable et/ou chauffée, ni des vides d'étage.



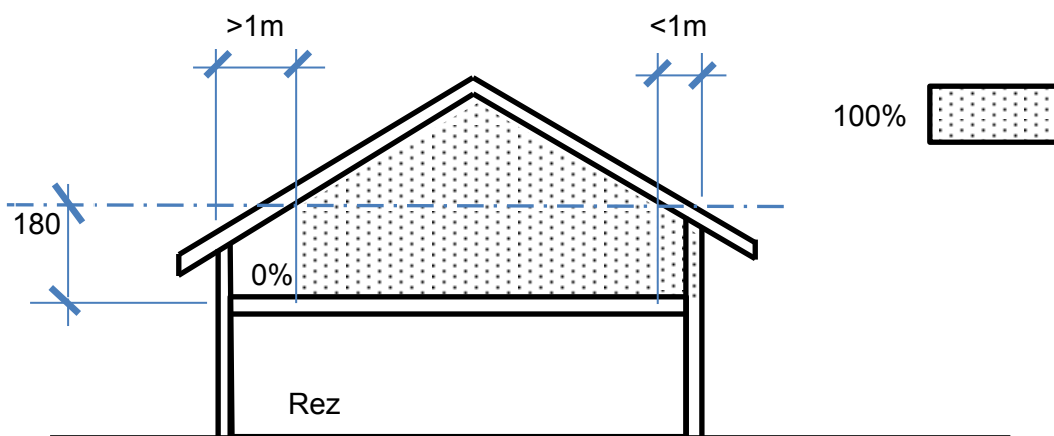
Sous réserve des surfaces définies à l'alinéa 3, les constructions annexes définies à l'article 29 RCI ainsi que toute surface brute de plancher qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas d'entrée vitré ou non...) sont à prendre en compte.

(1) Selon un arrêt du 29 janvier 2019 de la Cour de justice (ATA/97/2019), il est considéré qu'un abaissement de l'ordre de 30 cm du plancher par rapport au terrain naturel adjacent n'est pas suffisant pour qualifier cet étage comme un sous-sol.

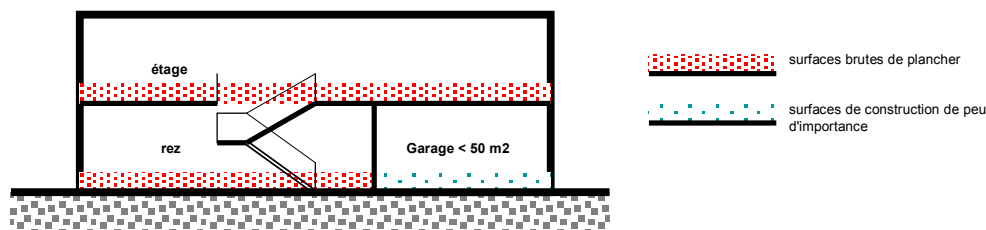
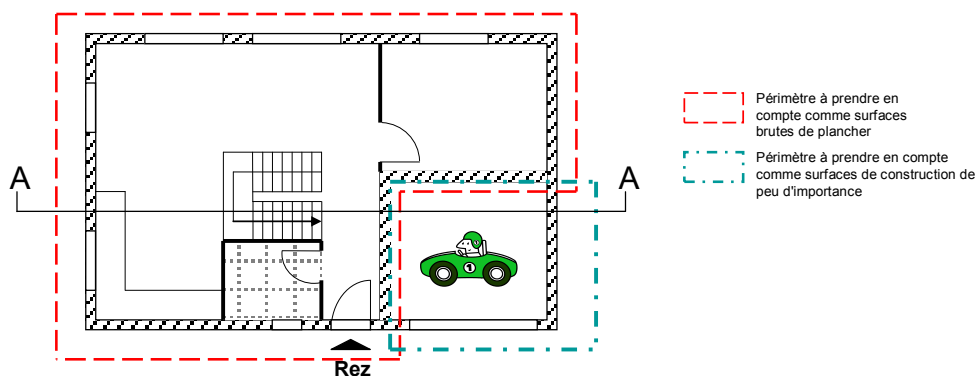
Alinéa 3

Cet alinéa définit les situations où le département peut renoncer à prendre les surfaces dans le calcul :

- a) Les surfaces dont la hauteur est inférieure à 1,80 m proches des murs extérieurs seront prises en compte. Les toitures plates n'entrent pas dans cette rubrique. En effet, ces surfaces seront calculées en plein et le vide d'étage devra être respecté, comme un étage normal.



- b) Sont considérés comme de peu d'importance, les combles dont la surface habitable (calculé selon l'art. 77 LCI) ne permet pas la création d'une chambre, soit de l'ordre de 9 m².
- c) Garage, éventuellement chaufferie si la construction n'a pas de sous-sol, sans liaison avec la villa. Les escaliers sont comptés à chaque niveau.



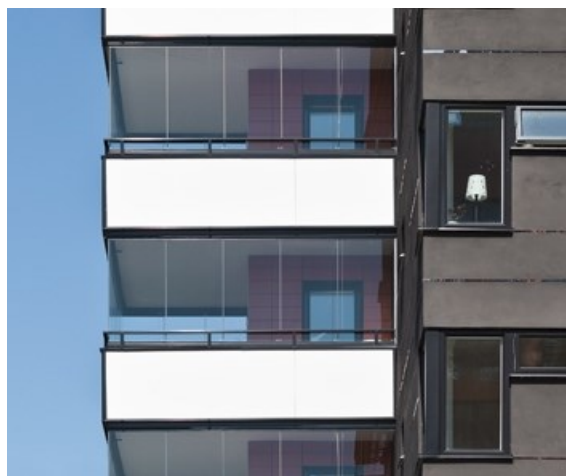
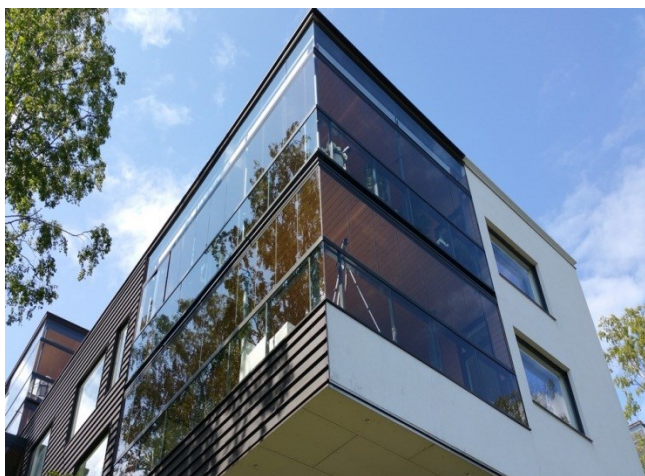
Coupe A-A

d) Critères définissant les serres, jardins d'hiver et vérandas qui ne sont pas pris en compte dans le calcul du rapport des surfaces, soit ;

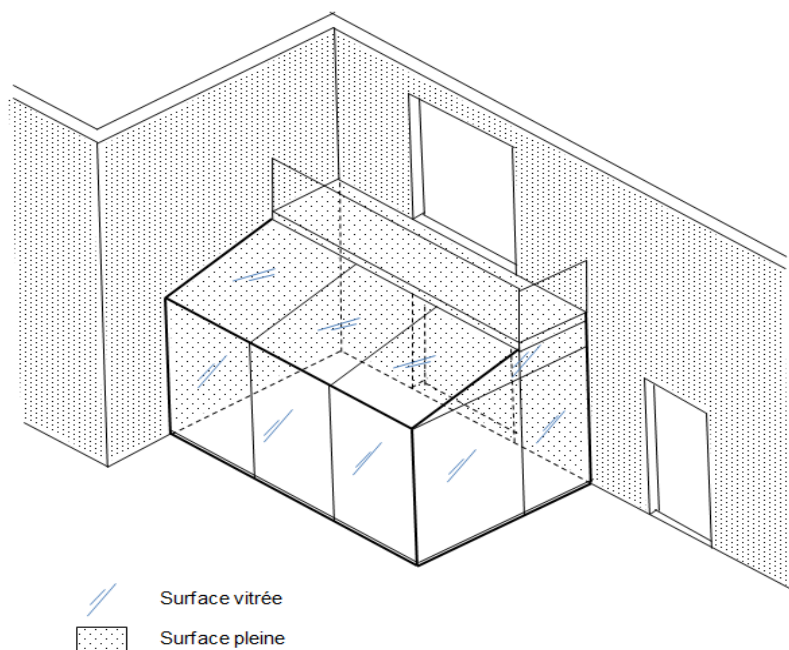
- une surface totale de max. 20 m²
- des matériaux légers : entièrement vitrés, y compris la toiture, socle d'environ 20 cm. Les surfaces vitrées doivent être clairement plus importante que les surfaces "pleine"⁽²⁾.
- non chauffé et séparé physiquement (porte-fenêtre) avec la villa (surface brute de plancher)

Dans l'habitat groupé, les loggias peuvent être considérées comme constructions analogues si elles respectent la surface totale max. de 20 m² par logement et sont traitées par un simple vitrage, sans serrurerie et permettant une ouverture totale (par ex. "en accordéon").

Exemples de traitement de loggia accepté



(2) par surface pleine il faut comprendre la surface de mur, la surface de liaison avec la villa (y compris porte fenêtre) ainsi que la surface de toiture sous un éventuel balcon. Voir croquis ci-dessous:



Alinéa 4

Les coefficients indiqués aux lettres a) et b) sont autorisés en dérogation. Le tableau ci-dessous résume les principes.

Résumé	Type de construction	Non conforme HPE	HPE	THPE	Contraintes
alinéa 1	Villas individuelles	25%	27,5%	30%	Préavis consultatif commune*
al 4 a)	Villas contiguës ou habitat groupé	40%	44%	48%	Préavis consultatif commune et commission d'architecture (CA)
al 4 b)	Villas contiguës ou habitat groupé	50%	55%	60%	-Avec l'accord de la commune exprimé sous forme d'une délibération municipale - Préavis consultatif CA - Parcelle de 5000 m2 min.

* Les villas contiguës ou en habitat groupé dont le rapport des surfaces respectent l'alinéa 1 ne nécessitent pas de préavis CA, sauf cas exceptionnel (commune défavorable, mouvements de terre important, architecture excentrique).

Alinéa 5 à 9

Pas de commentaire

Alinéa 10

Peuvent ne pas être pris en compte dans le calcul des surfaces uniquement les garages en sous-sol (places de parking et circulation) évitant ceux en surface, pour autant qu'ils soient projetés de manière compact et rationnelle.

Les caves ou autres locaux en sous-sol sont comptés à teneur des alinéas 8 et 9.

Alinéa 11

Pas de commentaire

Mode de calcul du rapport de surface lors d'agrandissements de villas contiguës

Etat existant:

La plupart des villas contiguës ont été autorisées à un coefficient (rapport de surfaces) identique sur une parcelle ou un ensemble de parcelles (sans tenir compte d'une éventuelle future division parcellaire).

Cela signifie que chaque villa a, pour le respect du coefficient, la même surface virtuelle de parcelle. En d'autres termes cela équivaut à un report de surface virtuelle des plus grandes parcelles au profit des plus petites, communément appelé report de droit à bâtir.

Projet d'agrandissement:

Selon la nouvelle jurisprudence (ATA/517/2018) une augmentation de la densité est possible aussi sur des parcelles issues de morcellement. Il convient de tenir compte de la densité autorisée sur l'ensemble, par contre le supplément de densité se prend uniquement à la parcelle concernée.

Le coefficient ainsi défini est à appliquer pour la construction agrandie projetée, sans modifier le coefficient des autres villas autorisées dans l'autorisation initiale. Chacun garde ainsi son potentiel d'agrandissement par rapport à sa propre parcelle.

Le coefficient global correspond à la somme du coefficient autorisé et celui défini entre l'agrandissement et la surface de la parcelle.

Exemples: 4 villas autorisées de 150m² chacune sur 4 terrains de 3x500 m² et 1x900 m², soit 2400 m² au total pour un rapport de surfaces de 25% sur l'ensemble.

- A) Projet d'agrandissement de 75 m² de la villa sise sur la parcelle de 900 m²
Calcul: $75 \text{ m}^2 / 900 \text{ m}^2 = 8.3\%$ (coefficient de l'agrandissement) + 25% (coefficient de base autorisé) soit un coefficient total de 33.3%*

- B) Projet d'agrandissement de 75 m² de la villa sise sur une des parcelles de 500 m²
Calcul: $75 \text{ m}^2 / 500 \text{ m}^2 = 15\%$ (coefficient de l'agrandissement) + 25% (coefficient de base autorisé) soit un coefficient total de 40%*

Reports de droit à bâtir sur une parcelle limitrophe

Ce qui est appelé communément "report de droit à bâtir" est dans les faits la session virtuelle de tout ou partie de surface d'une parcelle au profit d'une autre. Cela signifie que le propriétaire qui cède des droits à bâtir, perd une surface virtuelle de son terrain. A l'inverse le bénéficiaire des droits à bâtir augmente sa surface de terrain virtuellement pour le calcul du rapport de surface, quel que soit le coefficient défini.

La jurisprudence permet le report de droit à bâtir à la condition expresse que les parcelles soient contiguës (qui ont une limite de propriété commune, mitoyenne).

Dans le cadre de l'autorisation de construire, un engagement formel est pris par le propriétaire "cédant" qui permettra à l'administration d'inscrire une mention au feuillet du registre foncier. Il convient de préciser que ce report peut se faire pour autant que la parcelle "cédant" n'utilise pas l'entier de sa surface pour un bâtiment existant et à concurrence du solde restant.