

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 30 août 2024

Article 59 LCI

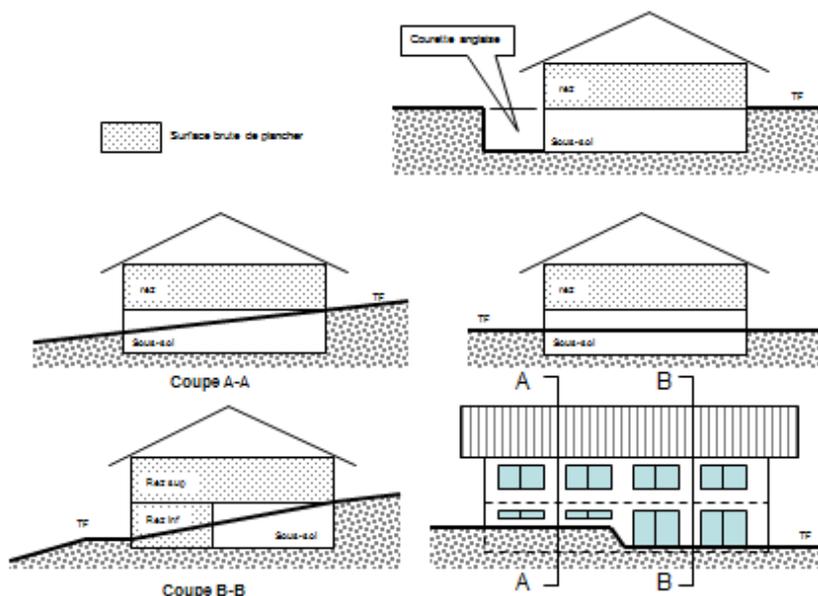
Alinéa 1

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 maximums 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.



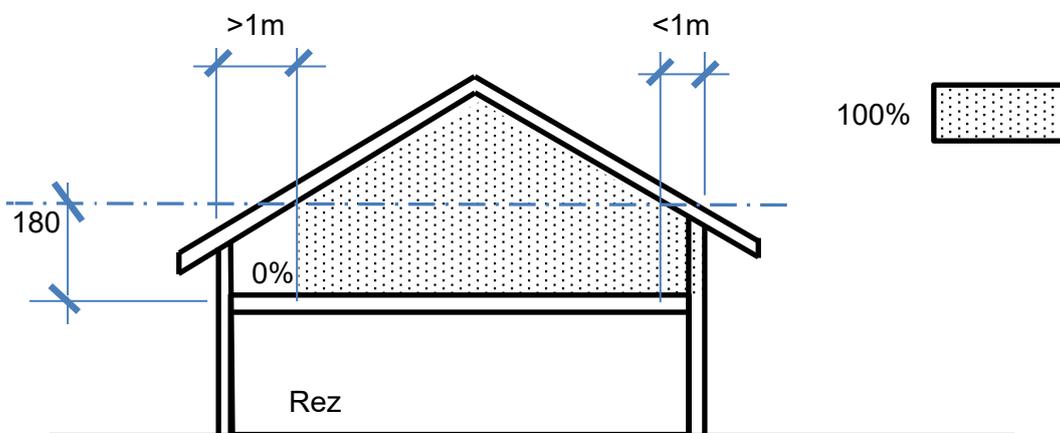
Sous réserve des surfaces définies à l'alinéa 3, les constructions annexes définies à l'article 29 RCI ainsi que toute surface brute de plancher qui est nécessaire à l'accessibilité des locaux d'habitation telle que les circulations verticales et horizontales, chauffées ou non (coursive, ascenseur, sas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

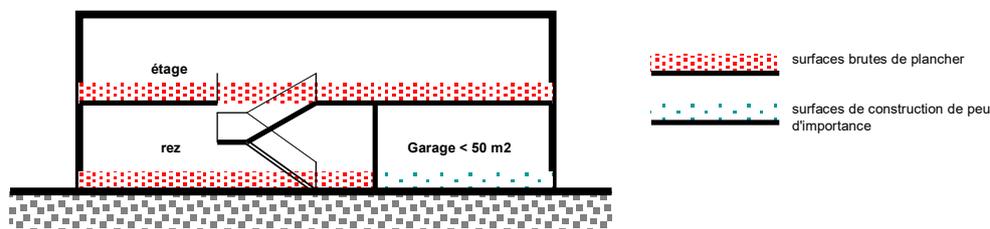
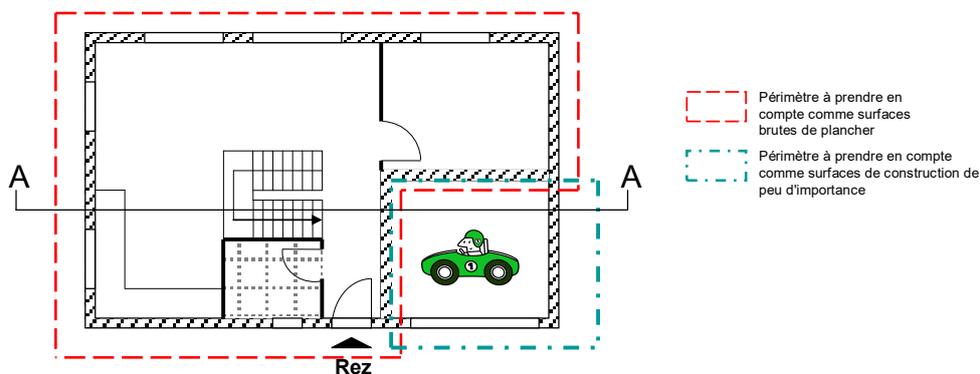
Alinéa 3

Cet alinéa définit les situations où le département peut, lorsque les circonstances le justifient⁽²⁾, 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.

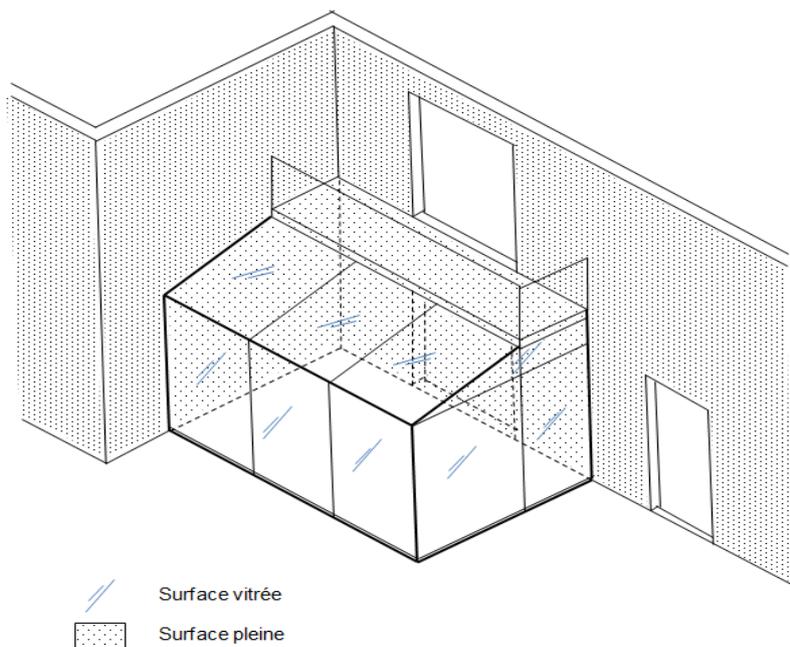


Coupe A-A

- 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"⁽³⁾.
 - Non chauffé et séparé physiquement (porte-fenêtre) avec la villa (surface brute de plancher)

(2) Par exemple, une grande véranda de 20 m² pour une petite villa (100 m²) est disproportionnée et donc ne se justifie pas.

(3) 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:



Les vérandas sur une terrasse aux étages ou d'attique, ainsi que les balcons et loggias, ouverts ou fermés par un simple vitrage aux étages, sont des prolongements extérieurs au sens de l'art. 247 RCI.

Alinéa 3 bis

Cet alinéa indique qu'une surface pleine terre doit être préservée. Il définit précisément la notion de pleine terre. Par contre, il ne définit rien sur les aspects qualitatif ou quantitatif de cette dernière. A cette effet, le département a établi *une marche à suivre intitulée "Densification de la zone 5"* (www.ge.ch/document/marche-suivre-densification-zone-5).

Selon l'expérience de la commission d'architecture (CA), il peut être considéré, en règle générale, qu'une surface pleine terre inférieure à 40% n'est ni qualitative, ni suffisamment quantitative. A l'inverse une surface supérieure à 60% peut être considérée comme suffisamment quantitative et qualitative.

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, contiguës ou habitat groupé	25%	27,5%	30%	Préavis consultatif commune et commission d'architecture (CA)
al 4 a)	Villas contiguës ou habitat groupé	40% ⁽⁴⁾	44%	48%	Préavis consultatif commune ⁽⁵⁾ 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.

(4) Les villas existantes non HPE peuvent bénéficier de la dérogation jusqu'à 40% si elles sont en ordre contigus. Les villas projetées contiguës à ces villas peuvent bénéficier du bonus HPE/THPE

(5) Sous réserve de l'al 4 bis, soit pour les communes qui n'ont pas défini de périmètre de densification dans leur plan directeur communal, et jusqu'au 1 janvier 2023, leur préavis favorable est nécessaire.

Le mpq doit fournir une notice explicative (B06), ainsi que le calcul détaillé de la surface pleine terre (document B08) décrit dans la marche à suivre intitulée "Densification de la zone 5".

Alinéa 4 bis 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.

Exemple: 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%*

Application du bonus énergétique lors d'agrandissement

Lors d'un projet d'agrandissement, si la villa et l'agrandissement sont prévu en HPE, respectivement TPHE, alors le coefficient peut être prévu jusqu'à 44%, respectivement 48%HPE.

Dans le cas où seul l'agrandissement est projeté HPE, respectivement THPE, étant entendu que la villa existant reste non HPE, il n'est pas possible d'augmenter de 10%, respectivement de 20% ni la surface de l'agrandissement ni la villa entière.

En effet, l'OCEN exige que l'isolation de l'agrandissement respecte les normes thermiques, mais l'ensemble de la villa n'obtient pas le standard HPE, respectivement THPE.

Reports de droit à bâtir sur une parcelle limitrophe

Définition :

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.

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

Application :

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.

- Les droits à bâtir ainsi obtenus sont utilisés pour les surface hors sols et en sous-sol conjointement.
- Par contre, ils ne peuvent pas être utilisés pour augmenter la surface des CDPI et de la pleine terre.

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.

Quote-part d'une dépendance

Il est admis qu'un propriétaire utilise son quote-part de la dépendance dont il est copropriétaire, sans l'accord des autres copropriétaires.

Une question soulevée est la prise en compte ou non de dépendance sans quote-part défini.

Après une analyse approfondie, il a été constaté qu'il n'est pas possible de garantir dans le temps, l'utilisation cohérente des droits à bâtir d'une dépendance sans quote-part défini. En effet le code civil (art 646) indique que la répartition se fait à part égale entre tous les propriétaires des parcelles. Par conséquent, à chaque division parcellaire, le quote-part est modifié, ce qui de fait, modifie aussi les droits à bâtir déjà utilisés. Pour ces raisons, l'OAC n'entre pas en matière pour la prise en compte des droits à bâtir d'une dépendance sans quote-part défini. (Cas échéant les propriétaires ont la possibilité de les définir formellement s'ils le souhaitent).

Modifications:

V7 du 15.08.2022 : page 4; al 4; dernier §: notice explicative (B06) et calcul surface pleine terre (B08)

V8 du 30.08.2024: page 3; al 3 lettre d) : loggias/vérandas (voir directive n° 36)