

Projet présenté par les députés :

M^{mes} et MM. Christophe Aumeunier, Bénédicte Montant, Nathalie Fontanet, Thierry Cerutti, Cyril Aellen, Edouard Cuendet, Ronald Zacharias, Olivier Cerutti, Stéphane Florey, Jacques Béné, Christo Ivanov, Gabriel Barrillier

Date de dépôt : 14 mars 2017

Projet de loi

modifiant la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) (L 5 05) (Pour que les surfaces d'isolation du bâtiment, les vides d'étage et les atriums ne soient pas compris dans les surfaces brutes de plancher)

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève décrète ce qui suit :

Art. 1 Modification

La loi sur les constructions et les installations diverses, du 14 avril 1988, est modifiée comme suit :

Art. 17A Surface brute de plancher (nouveau, sous le titre II)

La surface de plancher prise en considération dans le calcul des surfaces destinées aux logements ou aux activités correspond à la surface brute de plancher utile de la totalité de la construction hors sol, à l'exception de la surface occupée par l'isolation du bâtiment, les vides d'étage et les atriums.

Art. 2 Entrée en vigueur

La présente loi entre en vigueur le lendemain de sa promulgation dans la Feuille d'avis officielle.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames et
Messieurs les députés,

Le présent projet de loi a pour but de permettre la construction de logements en plus grand nombre en évitant que des surfaces dévolues au logement ne soient perdues.

Lorsqu'une construction est édifiée en zone de développement, certains indices doivent être respectés.

En effet, l'indice de densité permet de définir le rapport entre la surface brute de plancher (**SBP**) destinée aux logements et aux activités et la surface nette de terrain à bâtir, soit la surface totale du périmètre concerné, dont sont déduites un certain nombre de surfaces.

L'indice de densité se distingue de l'indice d'utilisation du sol (**IUS**), qui vise à déterminer les droits à bâtir dans un périmètre, et de la densité générale du quartier, dont la valeur est en général moins élevée, dès lors qu'elle intègre toutes les surfaces réservées à un usage public. L'IUS est le rapport entre la SPB d'une parcelle destinée aux logements et aux activités et la surface totale des terrains formant le périmètre du plan localisé de quartier ou concernés par une autorisation de construire.

La notion de surface brute de plancher destinée aux logements et aux activités doit être étendue à toutes les zones prévues par la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI) dans la mesure où cette notion a des incidences sur la surface bâtie d'une construction.

Il convient de déterminer ce que recoupe la notion de SPB, ainsi que la manière de la mesurer.

La loi actuelle

Le droit genevois ne contient pas de définition de la SBP. Seul l'art. 59, al. 2 LCI se réfère à cette notion en prévoyant que la surface de plancher devant être prise en compte dans le calcul du rapport de surfaces correspond à la SBP de la totalité de la construction hors-sol. Cette disposition, qui ne fournit pas d'indication sur la manière de mesurer concrètement la SBP, est toutefois dépourvue de portée générale, son texte et la systématique légale limitant son application aux terrains situés en cinquième zone de construction.

L'auteur de ce projet de loi souhaite en effet que la surface brute de plancher soit plus précisément définie et ait une portée générale pour toutes les zones de construction et plus seulement la cinquième zone.

La plupart des cantons qui ont intégré l'IUS dans leur législation se réfèrent à la norme ORL 514 420 (norme établie par l'EPFZ). Le Conseil d'Etat genevois a relevé que la définition de l'IUS relevait pour l'essentiel de la pratique et de la norme ORL 514 420.

Selon la norme ORL 514 420, la surface brute de plancher utile (SBP) 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.

Cette définition est reprise par l'arrêt du Tribunal fédéral 1C_76/2015 du 12 novembre 2015.

Le texte de ce projet de loi mentionne « surface brute de plancher utile », notion qui comprend tous les éléments mentionnés par la norme ORL 514 420, qui ne doivent pas être pris en compte dans le calcul de la surface brute de plancher, à laquelle il convient d'ajouter les façades double peau, les vides d'étage et les atriums.

Si l'on s'en tient strictement à cette définition, les façades double peau, les vides d'étage et les atriums doivent être pris en compte dans le calcul de la SBP. Cela a pour conséquence que la surface nette habitable d'une certaine parcelle se trouve réduite et que de l'espace notamment dévoué au logement est perdu.

Les façades double peau

Une façade double peau se présente habituellement comme une façade simple traditionnelle, doublée à l'extérieur par une façade essentiellement vitrée. Elle vise à diminuer les déperditions thermiques, à créer une isolation phonique, à réchauffer les pièces par effet de serre et à créer une ventilation naturelle du bâtiment. Selon la norme ORL 514 420, la surface de plancher à prendre en considération 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. La façade double peau n'est dès lors pas utilisable pour de l'habitation ou du travail.

Les vides d'étage

En outre, les vides d'étages se définissent par la différence de hauteur et le plafond fini ou entre le plancher fini et la face inférieure des solives (pièce de charpente placée horizontalement en appui sur les murs ou sur les poutres pour constituer le plancher d'une pièce) lorsqu'elles déterminent la hauteur utile. La jurisprudence genevoise actuelle en matière administrative considère à raison que les vides d'étage ne doivent pas être comptabilisés dans la surface brute de plancher dès lors qu'il ne consiste pas en une surface construite.

Les atriums

L'atrium constitue généralement la pièce centrale d'un bâtiment. C'est le cas d'une cour intérieure ouverte au centre du bâtiment, couverte par une verrière, amenant de la lumière à tous les étages. Il n'est pas contesté que cet espace est accessible et utilisable. Il ne constitue cependant pas de l'espace voué à l'habitation ou aux activités et ne devrait ainsi pas être comptabilisé dans la surface brute de plancher.

L'auteur du projet de loi considère que les façades double peau, les vides d'étage et les atriums ne devraient pas faire partie de la SBP dans la mesure où il s'agit d'espaces totalement inhabitables et/ou inutilisables. Cette approche permettrait d'éviter une diminution de la surface nette habitable.

En considérant que les façades double peau, les vides d'étages et les atriums doivent être pris en compte dans le calcul de la surface brute de plancher, deux intérêts publics se contredisent.

En effet, à l'heure actuelle, tous les bâtiments construits doivent respecter des standards de haute performance énergétique. Ainsi, les murs sont nettement plus épais et la surface des logements est réduite en conséquence pour respecter les indices requis.

Or, cet intérêt entre en conflit avec un autre intérêt public qui est la nécessité d'avoir plus de logements à Genève.

Ainsi, si l'on compte la surface d'isolation, les atriiums et les vides d'étage dans la surface brute de plancher, l'équivalent de ces surfaces ne peut pas être mis à profit pour la construction de logements.

Pour les raisons qui précèdent, l'auteur de ce projet de loi estime que les surfaces d'isolation des bâtiments ainsi que les vides d'étage et les atriiums ne doivent pas être compris dans les surfaces brutes de plancher.

Au vu des explications qui précèdent, nous souhaitons que vous fassiez, Mesdames, Messieurs les députés, bon accueil au présent projet de loi.