

L'indice d'utilisation et son application

approuvé par: «Comité de recherche pour l'aménagement» de l'Institut ORL-EPF (FAP)
en accord avec l'ASPAN, Association suisse pour le plan d'aménagement national

dépositaire: ORL-Institut ETH, Leonhardstrasse 27, 8001 Zurich, Téléphone 051 732 62 11

Hönggerberg, 8093 Zürich 01/632 2958

L'indice d'utilisation et son application

feuille

514420

1966

1. Définition de l'indice d'utilisation

L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain.

$$\text{Indice d'utilisation (u)} = \frac{\text{surface brute de plancher utile}}{\text{surface constructible du terrain}}$$

1.1. Détermination de la surface utile brute de plancher

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 course.

1.2. Détermination de la surface constructible du terrain

La surface constructible du terrain encore disponible à l'intérieur d'une zone à bâtir est la surface des terrains ou parties de terrain faisant l'objet du permis de construire.

N'entrent toutefois pas en considération:

les surfaces de rues, des accès et des trottoirs nécessaires au raccordement; les surfaces destinées au trafic et définies par des projets pour lesquels la procédure légale est engagée ou achevée; les zones de verdure ou les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou plan de quartier, telles que les forêts et les cours d'eau.

2. Remarques à propos de la définition

La définition qui précède se propose de normaliser le concept et l'usage de l'indice d'utilisation tant comme mesure d'aménagement que comme formulation juridique. La définition devant être brève et utilisable dans un texte légal, elle ne peut recouvrir tous les cas d'espèce. Cependant des dérogations ne peuvent être justifiées qu'en cas de nécessité absolue.

3. La fonction et l'application de l'indice d'utilisation

Les considérations suivantes concernent l'application de l'indice d'utilisation dans les zones à bâtir.

3.1. L'indice d'utilisation n'a qu'une fonction auxiliaire. Il convient d'y adjoindre les autres normes réglementaires usuelles. En effet, l'indice d'utilisation ne rem-

place pas les prescriptions de distances; il ne peut être qu'ajouté à ces dernières. Par conséquent, il n'y a pas de prétention à l'usage de l'indice jusqu'à saturation complète. Son utilisation maximum est soumise aux limitations du nombre d'étages et des distances aux limites.

3.2. Plus la surface des parcelles est grande, plus les possibilités de construire sont variées et, inversement, plus la parcelle est petite, plus les variantes possibles sont minimes.

3.3. A lui seul, l'indice d'utilisation ne suffit pas à réserver les surfaces nécessaires pour des espaces de verdure convenables entre bâtiments, car il ne détermine avec précision ni les distances, ni le nombre des étages, ni la position des corps de bâtiment. L'indice d'utilisation détermine seulement la surface de plancher brute maximale admissible; de fait, il en découle indirectement le volume global des constructions mais non la forme des édifices.

3.4. Font partie intégrante de la surface constructible les aires réservées au seul usage des piétons, telles que les chemins et les places ainsi que les élargissements de trottoirs au delà des mesures imposées réglementairement. Cela est valable même si ces surfaces reviennent ensuite au domaine public.

4. Taux de l'indice (taux d'utilisation)

Le taux d'utilisation doit être déterminé de manière à permettre à l'intérieur de la parcelle, une implantation et une forme des bâtiments convenables, tout en respectant les autres limitations usuelles de distance, nombre d'étages, etc.

4.1. Aspects économiques

Du point de vue économique, le taux d'utilisation influence les coûts de construction et d'équipement, le prix des terrains et les dépenses publiques. Lorsque le taux d'utilisation est fixé trop haut, il en résulte des frais supplémentaires pour maintenir le confort des constructions; par exemple l'espace libre faisant défaut, devra être compensé par des balcons plus vastes, des jardins en attique, des places de parc supplémentaires en sous-sol. Un taux trop bas, n'assure parfois plus la rentabilité des équipements (canalisations, routes, etc.).

4.2. Aspects d'urbanisme

L'augmentation du taux d'utilisation au delà d'une certaine mesure a pour effet de réduire les espaces libres à l'intérieur des ensembles de constructions, ce qui nécessite des surfaces supplémentaires (places de jeux, de loisirs, de délasserment, etc.) à la charge des communes et, en tout cas, des cantons.

4.3. Aspects juridiques

Les taux d'utilisation déterminent des limites à ne pas dépasser. Un lotissement ou un remodellement des parcelles peut délibérément ou involontairement accroître l'indice si les lois et règlements sur les constructions ne prévoient pas de garanties adéquates.

élaboré par: Vereinigung schweizerischer Bauinspektoren
Bund Schweizer Planer

modifications:

approuvé par: FAP, ORL en accord avec l'ASPAN
le: 11 octobre 1966

4.4. Plans de quartier

Par la voie des plans de quartier, le taux d'utilisation peut être légèrement augmenté pour autant que l'avantage économique en découlant soit utilisé au profit du confort des futurs habitants (diminution du bruit, ensoleillement, isolation optique et acoustique, pièces spacieuses, aménagement de places pour véhicules à moteur, bonne intégration au paysage et au site, aménagement d'espaces libres, chemins et plantations, etc.).

4.5. Le taux d'utilisation dans les zones d'habitation

Le taux optimal de l'indice d'utilisation pour les zones

d'habitation se situe, indépendamment du nombre d'étages entre 0,4 et 0,7 où la valeur supérieure ne convient qu'aux conditions urbaines; dans ce dernier cas, une augmentation est admissible jusqu'à 0,1 au maximum pour des constructions érigées selon un plan de quartier. Un taux d'utilisation plus élevé contribue en général à diminuer fortement la qualité des ensembles de constructions.

En complément, il convient de se rapporter aux «Commentaires sur le bien-fondé des plans d'aménagements locaux» (nos 517 902 ss en préparation).