

C O M M U N E D E L E Y S I N

MODIFICATIONS
DU REGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT
LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

LEGENDE

Les textes **en caractère gras**, soit les articles 3, 4, 8, 9 bis, 15, 17, 18, 30, 31, 34, 37, 38, 49, 50 a) à 50 l), 58, 62, 68, 78, 92,

ainsi que les schémas illustrant les articles 9 bis, 34, 37, 58 et 62,

ont fait l'objet de l'enquête publique du 2 juillet au 2 août 1982 et ont été adoptés par le Conseil communal de Leysin le 8 juin 1983.

Les textes **en caractère gras italique**, soit les articles nos 19, 20, 21, 22, 23, 52, 71, 72, 91, 94,

ainsi que les schémas illustrant les articles 20 et 22,

ont fait l'objet de l'enquête publique du 13 avril au 15 mai 1984 et ont été adoptés par le Conseil communal de Leysin le 9 août 1984.

COMMUNE DE LEYSIN

MODIFICATIONS DU REGLEMENT COMMUNAL CONCERNANT LE PLAN D'EXTENSION ET LA POLICE DES CONSTRUCTIONS

Commission
d'urbanisme

✓ Art. 3.- Pour préavis sur les objets importants relatifs au plan d'extension et à la construction, la Municipalité **peut nommer** au début de chaque législature une commission consultative appelée "commission d'urbanisme".

Ses activités sont définies dans un cahier des charges établi par la Municipalité.

Zones

✓ Art. 4.- Le territoire de la Commune est divisé en zones dont les périmètres respectifs sont figurés sur le plan des zones déposé au Greffe municipal.

- 1) zone du village
- 2) zone du centre urbain (zone à restructurer)
- 3) zone d'habitations collectives A et B
- 4) zone des Grands Hôtels (zone à restructurer)
- 5) zone des chalets A et B
- 6) zone de verdure
- 7) zone d'affectation mixte
- 8) zone de camping
- 9) zone de piste de ski
- 10) zone du Corbelet
- 11) zones intermédiaires
- 12) zone d'installations sportives et de constructions d'utilité publique
- 13) zone des hameaux
- 14) zone agricole et alpestre

Toits

✓ Art. 8.- Les toits plats sont interdits, sauf aux endroits fixés par le plan. Les toitures seront à deux pans, l'orientation du faîte étant fixée par le plan. La pente des toits est comprise entre 40 et 50%, **soit entre 21°,8 et 26°,57**. La largeur des avants-toits sur les façades latérales doit être de 1 m. au moins dès le nu de la façade jusqu'au chéneau; elle sera au minimum de 1,20 m. sur les façades pignons.

Lucarnes

✓ Art. 9 bis.- Les lucarnes en saillies sont autorisées à condition que leurs largeurs additionnées n'excèdent pas le tiers de la largeur du pan de toit correspondant.

Leur hauteur hors tout n'excédera pas 1,50 m. Le rapport hors tout hauteur/largeur de la face lucarne n'excédera pas 4/5.

L'intersection entre le toit du bâtiment et celui de la lucarne sera située au minimum à 1 m. du faîte, **mesuré dans le sens du plan incliné (1)**.

La pente de la toiture de la lucarne doit être au minimum de 10%, soit 5°,4.

(1) modification apportée par le Conseil communal dans sa séance du 8 juin 1983.

Les lucarnes ne doivent en aucun cas interrompre l'avant-toit, sauf aux endroits indiqués sur le plan par la légende "pignons secondaires".

La construction de tabatières est autorisée aux mêmes conditions que les lucarnes en saillies, étant toutefois précisé qu'il est fait abstraction des ouvertures exigées par la Police du feu (dim. 0.60 x 0.80 m. au maximum) dans le calcul de la proportion de la longueur.

Entre le chéneau et le faîte, un seul rang de lucarnes ou de tabatières est autorisé, abstraction faite des ouvertures exigées par la Police du feu (**voir schéma en annexe au RPE**).

Affectation

- ✓ Art. 15.- Cette zone est destinée principalement à l'habitation, aux établissements hôteliers et de cure. Les établissements artisanaux **et commerciaux** peuvent être autorisés dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitation.

Distances aux limites

- ✓ Art. 17.- La distance entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine est égale aux 25 % de la longueur **de la plus longue façade du bâtiment**, mais au minimum de 6 m.

Lorsque la hauteur de la façade dépasse 10 m., mesurée au faîte à partir du **terrain aménagé**, la distance calculée comme ci-dessus est augmentée de 50 cm. par mètre de hauteur supplémentaire.

Ces distances sont additionnées entre bâtiments sis sur la même propriété.

Indice d'utilisation

- ✓ Art. 18.- La surface totale de plancher brut (indice d'utilisation) calculée selon les normes ORL no 514420, édition 1966, ne doit pas dépasser les 2/3 de la surface de la parcelle (**voir définition en annexe au RPE**).

Etages

- ✓ Art. 19.- Le nombre des étages est limité à 5, y compris le rez-de-chaussée et les combles habitables. **Pour les bâtiments à toits plats, ce nombre est ramené à 4 niveaux, y compris le rez-de-chaussée.**

Hauteur

modifié

17.06.2011

- Art. 20.- La hauteur de la plus haute façade mesurée au faîte dès le terrain **aménagé en talus planté ou engazonné** ne dépassera pas 15 m. au maximum **pour les bâtiments à toiture à pans. Pour les bâtiments à toit plat, cette hauteur, mesurée de la même façon au fini de la dalle de toiture, ne dépassera pas 12 mètres. Dans tous les cas, elle ne pourra être supérieure aux 3/5 de la plus longue façade du bâtiment.**

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement ou des garages, la hauteur est mesurée au faîte ou au fini de la dalle de toiture à partir du pied du mur ou des garages. Toutefois, s'il ne s'agit que d'une entrée au garage enterré, ce niveau n'est pas pris en considération. Lorsqu'elle est justifiée, la construction de murets au pied du talus peut être autorisée sans incidence sur le calcul de la hauteur (voir schéma en annexe au RPE).

Immeubles
en gradins

✓ Art. 21.- *Supprimé.*

Hauteur
des étages

✓ Art. 22.- La hauteur des étages habitables mesurée entre le plancher et le plafond est de 2,40 m. au moins. Dans les combles, elle doit être de 2,30 m. sur les 3/5 de la surface du plancher de chaque pièce habitable et de 1,40 m. au moins sur le solde de la surface de cette pièce (voir illustration de l'art. 34 en annexe au RPE).

Toits

✓ Art. 23.- Les toitures doivent être à pans, sauf dans les cas exceptionnels où le toit plat s'intègre manifestement mieux avec ceux des constructions avoisinantes. Les bâtiments de moins de 150 m² de surface bâtie ne peuvent bénéficier de cette exception. Pour les toits à pans, les articles 8 et 9 sont applicables.

Surface minimum

✓ Art. 30.- Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 800 m² au moins, à raison d'un bâtiment d'habitation par 800 m². Pour les parcelles constituées avant l'entrée en vigueur du présent règlement, soit avant le 10 janvier 1979, la construction y est autorisée pour autant que les dispositions des articles 31 et 32 ci-dessous soient respectées.

Indice
d'utilisation

✓ Art. 31.- La surface bâtie ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle. Les garages privés, en annexe ou en construction séparée, n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie dans la zone de chalets A.

Hauteur
des étages

✓ Art. 34.- La hauteur des étages habitables, mesurée entre plancher et plafond, est de 2,30 m. au moins. Dans les combles, elle doit être de 2,20 m. sur les 3/5 de la surface du plancher de chaque pièce habitable et de 1,40 m. au moins sur le solde de la surface de cette pièce (voir schéma en annexe au RPE).

Avant-toits

✓ Art. 37.- Les avant-toits auront les dimensions suivantes :

Latéraux	: façade de 8 à 10 m. de largeur 1,50 m. au minimum
	façade de plus de 10 m. de largeur 1,80 m. au minimum
avants	: façade de 8 à 10 m. de largeur 1,50 m. au minimum
	façade de plus de 10 m. de largeur 1,80 m. au minimum
arrières	: façade de 8 à 10 m. de largeur 1,20 m. au minimum
	façade de plus de 10 m. de largeur 1,40 m. au minimum

La hauteur maximum de l'embouchature est de 1.40 m. dès le fini du dernier étage (voir schéma en annexe au RPE).

Balcons Les damettes des balcons sont posées verticalement en principe (1).

Hauteur *modifier* 17.06.2011 ✓ ~~Art. 38.-~~ La hauteur au faîte ne peut dépasser les 4/5 de la largeur de la façade principale à l'aval. Cette hauteur se calcule sur la façade aval dès le niveau du terrain aménagé à l'aplomb du faîte.

CHAPITRE XIII

Zones intermédiaires

Conditions
d'extension

✓ Art. 49.- Les terrains inclus dans les périmètres des zones intermédiaires sont destinés à une extension ultérieure, lorsque le développement de l'agglomération le justifiera. En tant que tels, ils sont inconstructibles.

L'affectation définitive des zones intermédiaires sera arrêtée par voie de plans de quartiers ou d'extension partiels, aux conditions fixées par l'article 25 ter 1er alinéa de la LCAT. Dans la règle, la Commune procédera par péréquation réelle.

CHAPITRE XIV BIS

Zone des hameaux

Affectation

✓ Art. 50 a.- Cette zone est destinée à sauvegarder les hameaux de Veyges et de Crettaz. Elle est affectée principalement à l'habitation et aux bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole.

Esthétique

✓ Art. 50 b.- Les transformations ou constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec les constructions typiques existantes de façon à conserver au hameau son caractère particulier, notamment par le style des façades et des toitures (proportions, ornementation, percements des façades, teintes et matériaux).

Distance
aux limites

✓ Art. 50 c.- La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine est fonction des prescriptions sur la prévention des incendies.

Nombre
d'étages

✓ Art. 50 d.- Le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles sont en outre habitables sur un seul étage. Les articles 33 et 34 sont applicables pour le surplus.

Toits

✓ Art. 50 e.- Les toits plats sont interdits. La pente des toits est comprise entre 40 et 50 %, soit entre 21°,8 et 26°,57. En ce qui concerne la couverture, l'article 9 est applicable.

(1) Modification apportée par le Conseil communal dans sa séance du 8 juin 1983.

CHAPITRE XIV TER

Zone agricole et alpestre

- Affectation ✓ Art. 50 f.- La zone agricole et alpestre est réservée à la culture du sol, à l'exploitation forestière et aux activités en relation étroite avec celles-ci. Les dispositions de la loi forestière demeurent réservées.
- Les constructions et installations autorisées dans cette zone sont les suivantes :
- les bâtiments nécessaires à l'exploitation d'un domaine agricole favorisant le but assigné à la zone agricole;
 - l'habitation pour l'exploitant et pour le personnel des exploitations mentionnées ci-dessus, pour autant que ces bâtiments forment un ensemble architectural avec les bâtiment d'exploitation.
- Autres constructions autorisées ✓ Art. 50 g.- La Municipalité peut en outre autoriser en zone agricole et alpestre les constructions suivantes :
- les constructions d'utilité publique ou indispensables à un service public;
 - les installations de remontées mécaniques exigées par le développement de la station;
 - les bâtiments et installations de minime importance liés aux loisirs et à la détente de plein air, pour autant qu'ils soient accessibles en tout temps au public en général (refuge, etc) et qu'ils ne comportent pas d'habitation permanente ou de résidence secondaire. Sont réservées les dispositions fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.
- Ordre ✓ Art. 50 h.- L'ordre non contigu est obligatoire.
- Distance aux limites ✓ Art. 50 i.- La distance entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 5 m. au moins. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété.
- L'article 72 de la Loi sur les Routes est réservé.
- Esthétique ✓ Art. 50 j.- L'architecture des constructions sera de caractère rural, en harmonie avec l'environnement et de nature à ne pas porter atteinte au site. Les toits plats sont interdits.
- Procédure
Protection des eaux ✓ Art. 50 k.- Toute construction demeure soumise aux articles 68 et suivants de la LCAT et nécessite une enquête publique. Elle ne peut être autorisée que dans la mesure où elle est conforme aux lois fédérales et cantonales sur la protection des eaux contre la pollution.

Constructions
existantes

- * Art. 50 I.- Les constructions existantes, ~~non frappées par une limite des constructions et ne correspondant pas à la destination de la zone~~, ~~(par exemple les habitations occupées par des personnes dont l'activité principale est sans rapport avec l'exploitation du sol)~~ ^{ou reconstruites} ~~ne~~ peuvent être transformées, ou agrandies ~~à l'exclusion de toute reconstruction (cas de destruction fortuite réservé)~~ lorsqu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. ~~que dans les limites du droit fédéral et cantonal en la matière.~~

Le projet de transformation ou d'agrandissement est soumis par la Municipalité, avec son préavis, au Département des Travaux publics pour autorisation préalable.

Revêtement
des façades

- ✓ Art. 52.- Les façades de toutes les constructions seront revêtues de bois apparent sur la moitié au moins de leur surface totale, fenêtres et baies déduites.

La Municipalité peut **modifier** cette proportion pour assurer l'harmonie avec les constructions avoisinantes.

Art 52 bis → voir MRP6A du 17.06.2011

Niv. du terrain
aménagé
Distance
aux limites
Cas spécial

- ✓ Art. 58.- Sauf dans la zone du village, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. **A l'angle le plus rapproché de la limite**, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m. (voir schéma en annexe au RPE).

Lucarnes

- ✓ Art. 62.- Les lucarnes en saillie sont autorisées à condition que leurs largeurs additionnées n'excèdent pas les 2/3 de la longueur de la façade qu'elles dominent. La hauteur totale n'excédera pas 1.50 m.

L'intersection entre le toit du bâtiment et celui de la lucarne sera situé au minimum à 1 m. du faîte, **dans le sens du plan incliné.**

La pente de la toiture de la lucarne doit être au minimum de 10%, soit 5°,4.

La construction de tabatières est autorisée aux mêmes conditions que les lucarnes en saillie, étant toutefois précisé qu'il est fait abstraction des ouvertures exigées par la Police du feu (dimensions 0.60 x 0.80 m. au maximum) dans le calcul de la proportion de la longueur.

Entre le chéneau et le faîte, un seul rang de lucarnes ou de tabatières est autorisé, abstraction faite des ouvertures exigées par la police du feu.

Concernant les constructions comportant plus de trois niveaux (rez, premier et combles habitables), la Municipalité peut autoriser un ou des rangs supplémentaires de lucarnes.

Les lucarnes ne doivent en aucun cas interrompre l'avant-toit. **Pour la création de lucarnes dans la zone du village, seul l'article 9 bis est applicable (voir schéma en annexe au RPE).**

Barres à neige

✓ Art. 68.- Tous les toits à **pans inclinés** doivent être pourvus de barres à neige ou d'un dispositif analogue, d'un modèle admis par la Municipalité.

Places de stationnement

✓ Art. 71.- La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagées par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés.

Cette disposition est aussi applicable dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant a pour effet d'augmenter les besoins de places de stationnement.

Il est aménagé au moins : une place de stationnement ou un garage pour chaque tranche ou fraction de 100 m² de plancher habitable brut, mesurée comme il est dit à l'article 18.

Dans la zone de chalets, il est aménagé une place de stationnement par appartement.

Pour les locaux commerciaux, artisanaux, industriels ou autres non prévus aux alinéas 2 et 3 ci-dessus, la Municipalité détermine le nombre des places de stationnement ou garages nécessaires en fonction de l'importance, de l'affectation et de la situation de ces locaux conformément aux normes de l'Union Suisse des professionnels de la route (USPR).

Contribution compensatoire

✓ Art. 72.- Sauf exceptions autorisées par la Municipalité, les emplacements de stationnement sont aménagés en dehors des alignements et sur le même bien-fonds que la construction à laquelle ils se rapportent.

*Lorsque le propriétaire est dans l'impossibilité de construire sur la même parcelle ou sur une parcelle voisine lui appartenant tout ou partie des places imposées selon l'article 71, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement de cette obligation, moyennant versement d'une contribution compensatoire d'un montant de **fr. 3'000.-** par place dans la zone urbaine et dans la zone des Grands Hôtels, et de **fr. 2'500.-** par place sur le reste du territoire.*

Le constructeur et le propriétaire répondent solidairement du paiement de la contribution compensatoire qui est exigible lors de l'octroi du permis de construire. Si ledit permis n'est pas utilisé, le montant perçu est restitué sans intérêts une fois le permis périmé, ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire.

Moyennant le dépôt d'une garantie bancaire avant l'octroi du permis de construire, le débiteur peut être autorisé à différer le paiement de l'indemnité compensatoire jusqu'à la date du permis d'habiter.

Les montants perçus sont affectés à la construction par la Commune de places de stationnement accessibles au public.

Les dispositions qui précèdent sont applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant a pour effet d'augmenter les besoins de places de stationnement.

Plantations
obligatoires

✓ Art. 78.- Sauf dans les zones 1 et 2 lors de toute construction, le propriétaire est tenu de créer au minimum les plantations suivantes:

Par tranche ou fraction de 50 m² de surface de plancher habitable un arbre, résineux, feuillu d'ornement ou fruitier, à croissance rapide.

Les dispositions du code rural sont réservées.

Les constructeurs sont tenus d'indiquer l'implantation de ces arbres sur le plan de situation au dossier de mise à l'enquête.

Lorsque la Municipalité le juge opportun, l'implantation définitive de ces arbres peut être fixée après inspection sur le terrain à l'achèvement du chantier mais avant l'octroi du permis d'habiter.

Inspection
préalable
chantiers

✓ Art. 91.- Avant de statuer sur une demande de permis de construire, la Municipalité peut procéder à une inspection locale à laquelle le propriétaire ou son représentant est tenu d'assister.

Le constat de l'état des lieux effectué au cours de cette inspection sert de base pour l'imputation des frais de remise en état de la chaussée détériorée par les engins de chantier à l'achèvement de la construction. Le propriétaire est responsable de la remise en état et des frais qui en découlent.

La Municipalité peut prescrire des voies d'accès au chantier autres que celles prévues par les constructeurs, lorsque les impératifs du trafic automobile ou des raisons liées à la sécurité ou au tourisme l'exigent.

Il en va de même en ce qui concerne les périodes pendant lesquelles les travaux de terrassement particulièrement bruyants doivent être exécutés (entre-saisons).

Contrôles

✓ Art. 92.- Les constructeurs sont tenus d'aviser la Municipalité du commencement et de l'achèvement de tous travaux faisant l'objet d'un permis de construire.

En outre, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations de bâtiments, les constructeurs sont tenus d'aviser par écrit la Municipalité de l'état d'avancement des travaux :

- 1) après la pose obligatoire des gabarits délimitant l'implantation (1).
- 2) lorsque l'ouvrage atteint le niveau du terrain
- 3) lors du raccordement des canalisations au collecteur public

La Municipalité peut faire contrôler par un géomètre officiel, aux frais du constructeur, l'implantation de la construction et le niveau du terrain naturel, puis de la dalle du rez-de-chaussée.

(1) Modification apportée par le Conseil communal dans sa séance du 8 juin 1983.

La Municipalité édicte les prescriptions nécessaires à l'exécution de ces contrôles, ainsi que le tarif des émoluments perçus pour ceux-ci.

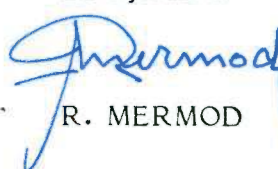
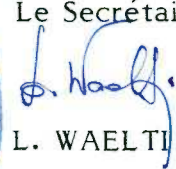
En cas de contestation par un tiers de l'implantation ou des gabarits de l'ouvrage, les frais d'expertise sont à la charge du demandeur si la construction a été déclarée conforme aux plans soumis à l'enquête publique. Dans le cas contraire, ils sont mis à la charge du propriétaire.

Taxes

Art. 94.- Les taxes pour permis de construire, permis d'habiter, d'occuper ou d'utiliser et autres, font l'objet de tarifs spéciaux établis par la Municipalité, qui sont soumis à l'approbation du Conseil communal et du Conseil d'Etat.

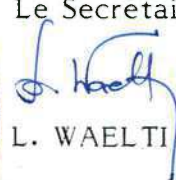
voir article 95 bis du 17.06.2011

Adopté par la Municipalité de Leysin dans ses séances des 28 juin 1982 et 26 mars 1984.

Au nom de la Municipalité :
Le Syndic :  R. MERMOD
Le Secrétaire :  L. WAELTI



Soumis à l'enquête publique du 2 juillet au 2 août 1982 et du 13 avril au 14 mai 1984.

Au nom de la Municipalité :
Le Syndic :  R. MERMOD
Le Secrétaire :  L. WAELTI



Adopté par le Conseil communal de Leysin dans ses séances des 8 juin 1983 et 9 août 1984.

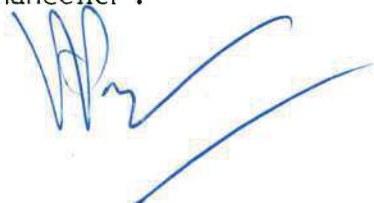
Conseil communal de Leysin :
La Présidente :  M. FAVEY
La Secrétaire :  V. FAVRE



Approuvé par le Conseil d'Etat dans sa séance du **31 MAI 1985**

L'atteste :

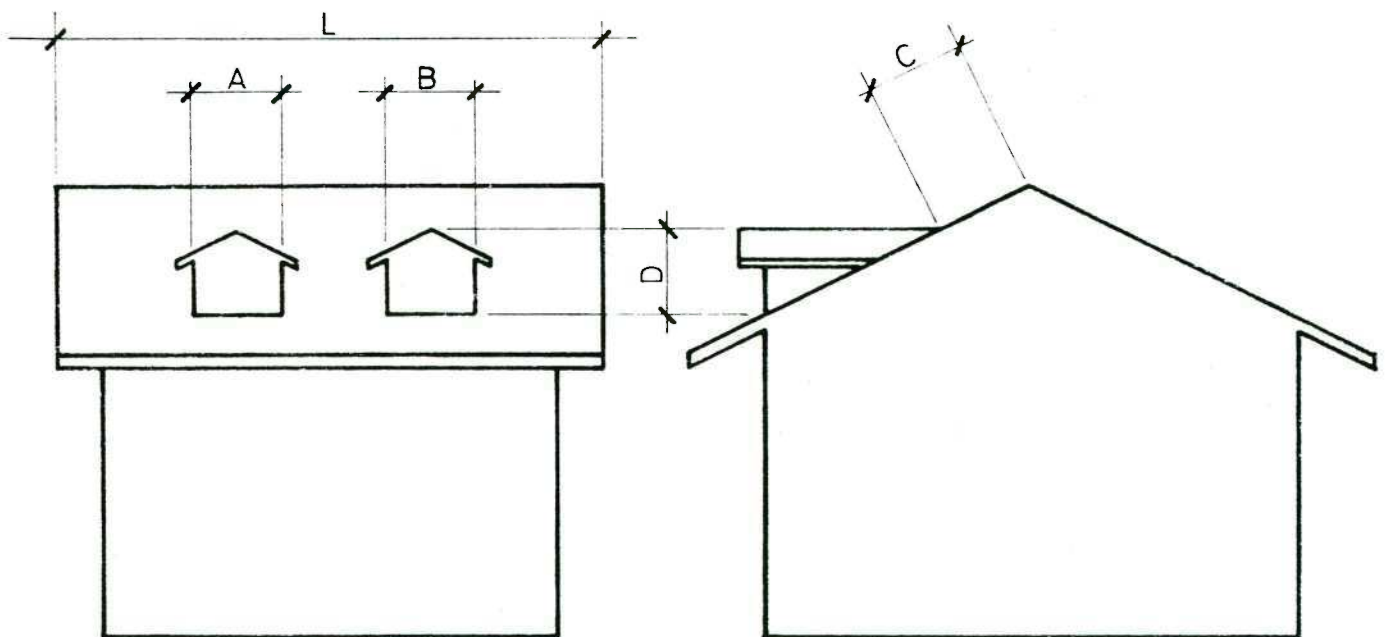
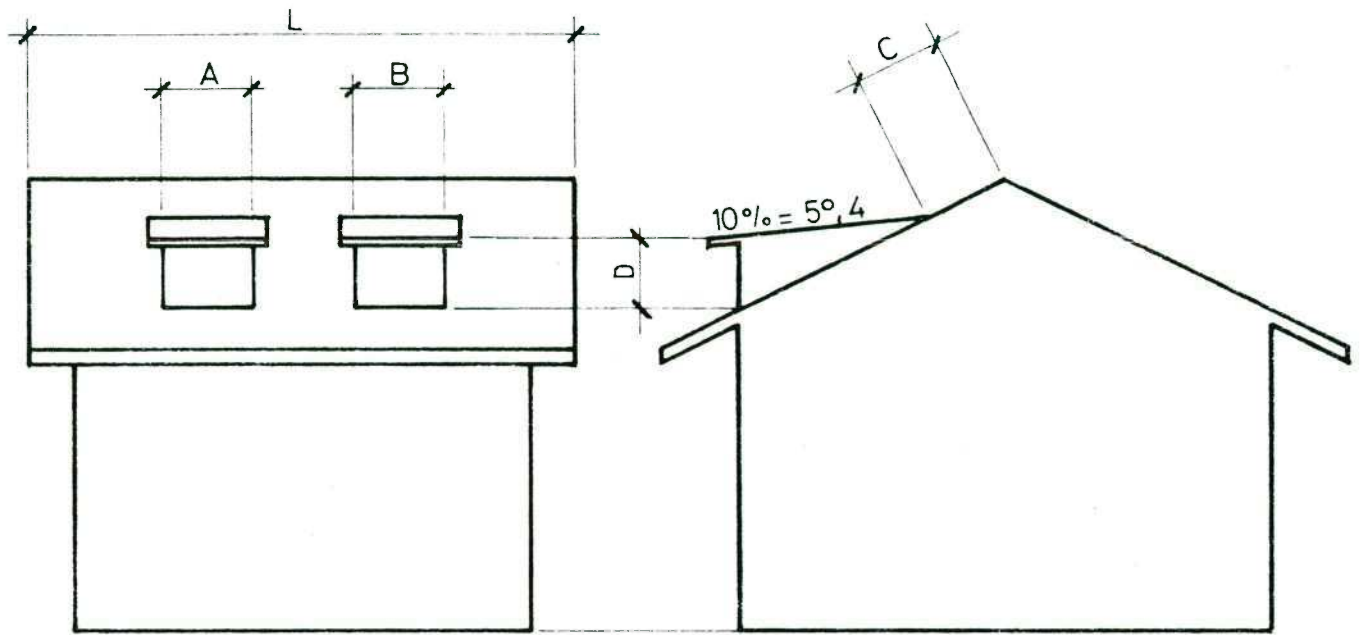
Le Chancelier :



SCHEMAS DESCRIPTIFS

Article 9 bis	Lucarnes, zone du village
Article 20	Hauteur
Article 22 et 34	Hauteur des étages
Article 37	Avant-toits
Article 58	Distance aux limites, cas spécial
Article 62	Lucarnes, règles générales

ART. 9 bis LUCARNES



$$A + B = \max. \frac{1}{3} L$$

$$D = \max. 1.50 \text{ m}$$

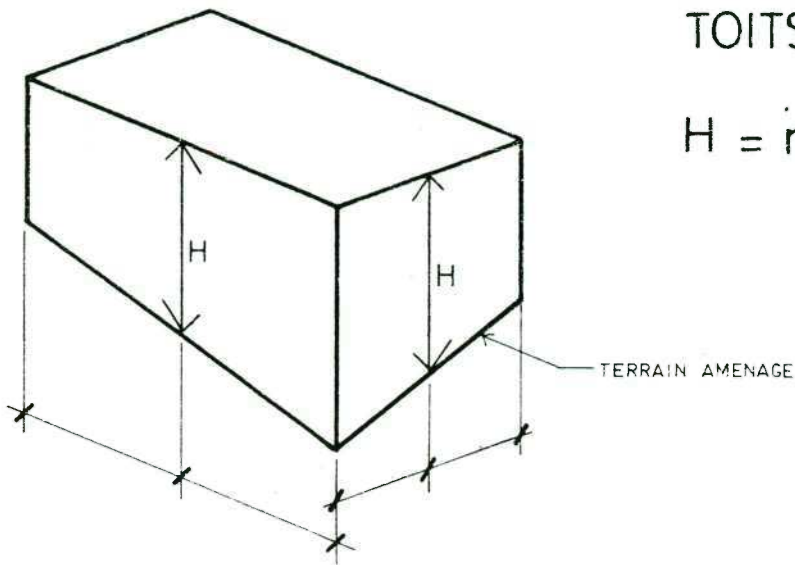
$$\frac{D}{A} = \max. \frac{4}{5} \longrightarrow A = \max. 1.87 \frac{5}{5} \text{ m par lucarne}$$

$$C = \min. 1.00 \text{ m}$$

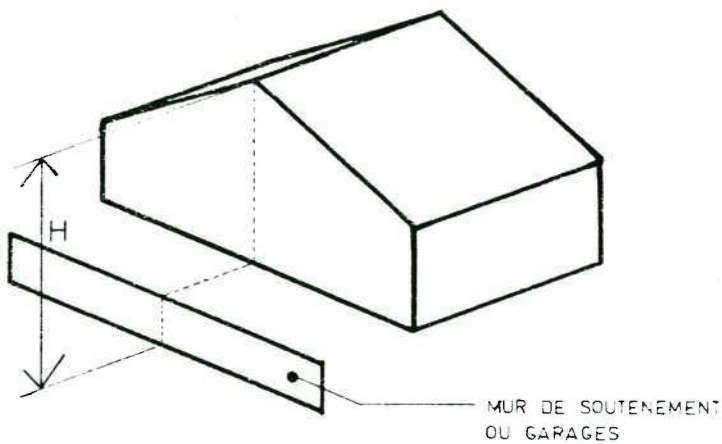
ART. 20 HAUTEUR

TOITS PLATS

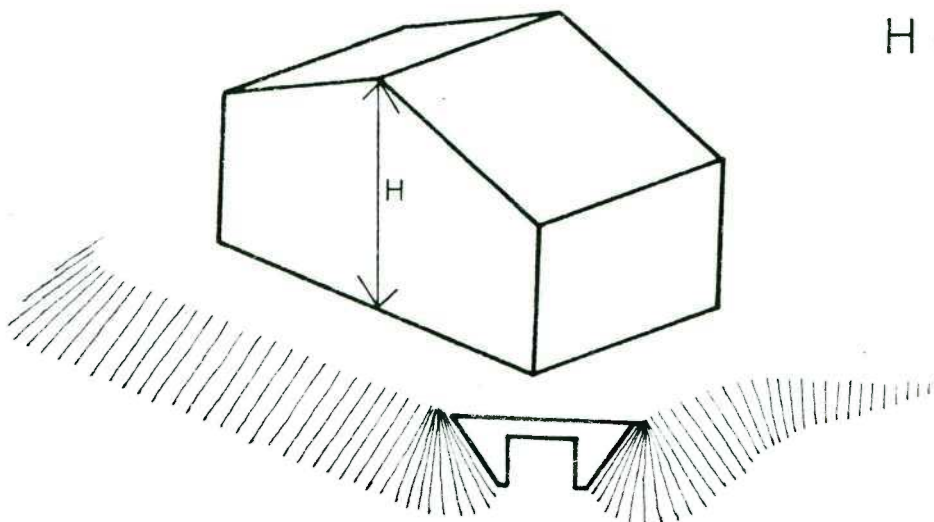
$H = \text{max. } 12.00 \text{ m}$



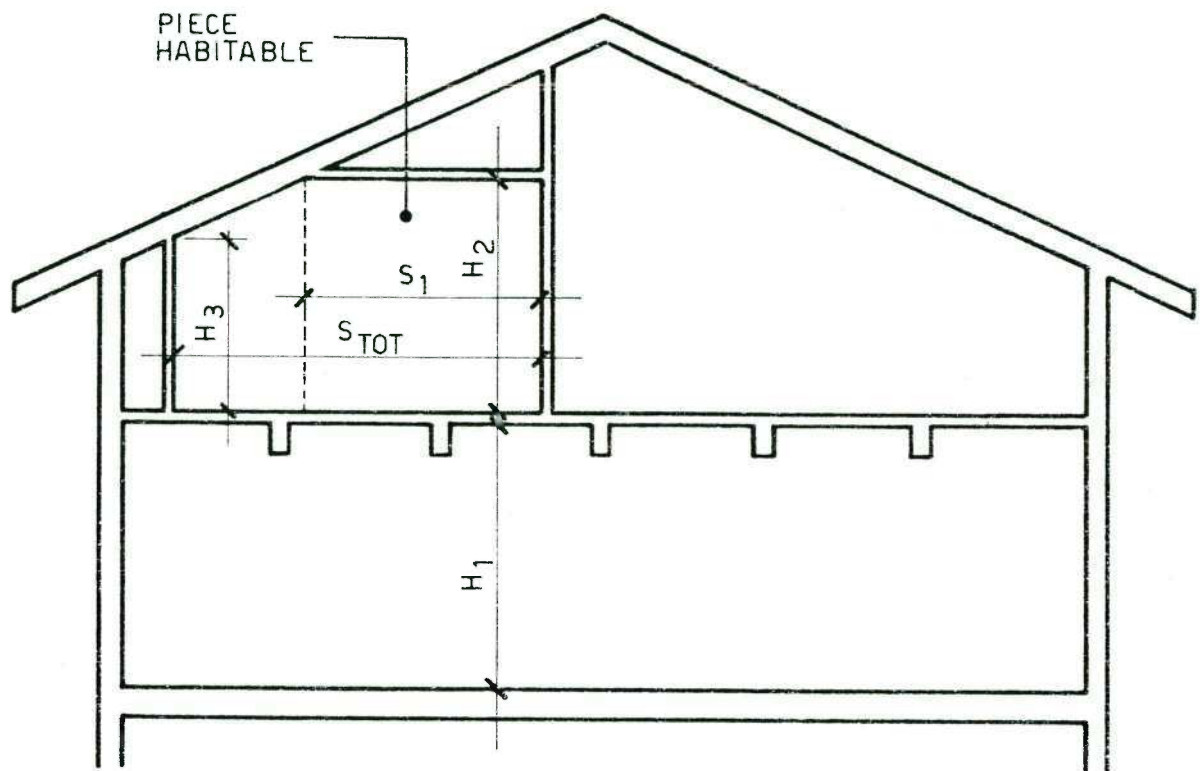
$H = \text{max. } 15.00 \text{ m}$



$H = \text{max. } 15.00 \text{ m}$



ART. 34 HAUTEUR DES ETAGES



$$H_1 = \text{min. } 2.30 \text{ m}$$

$$H_2 = \text{min. } 2.20 \text{ m avec } S_1 = \text{min. } \frac{3}{5} S_{TOT}$$

$$H_3 = \text{min. } 1.40 \text{ m}$$

ART. 22 HAUTEUR DES ETAGES

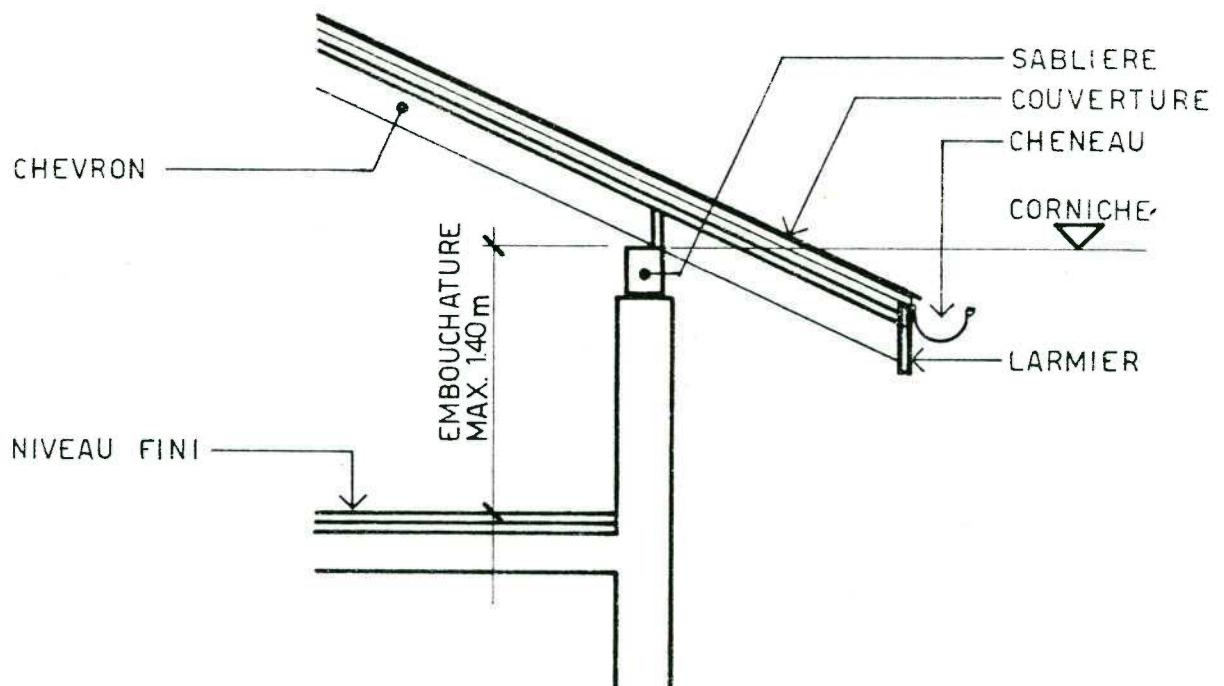
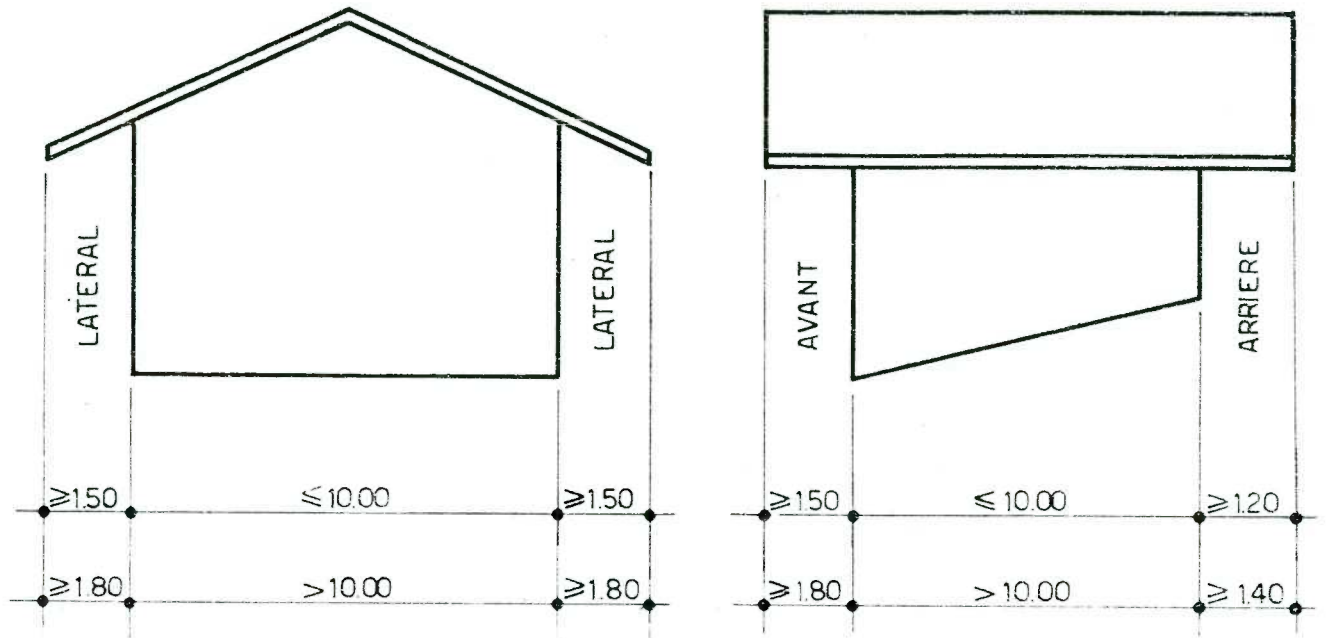
[Zone d'habitations collectives, constructions avec toitures à pans]

$$H_1 = \text{min. } 2.40 \text{ m. (niveaux 1 à 4)}$$

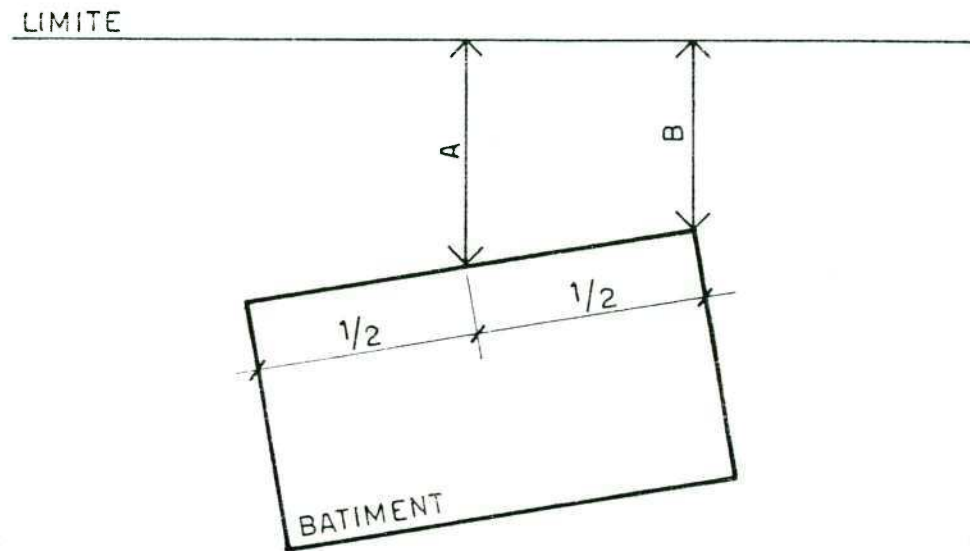
$$H_2 = \text{min. } 2.30 \text{ m. avec } S_1 = \text{min. } \frac{3}{5} S_{tot} \text{ (niveau 5)}$$

$$H_3 = \text{min. } 1.40 \text{ m.}$$

ART. 37 AVANT-TOITS



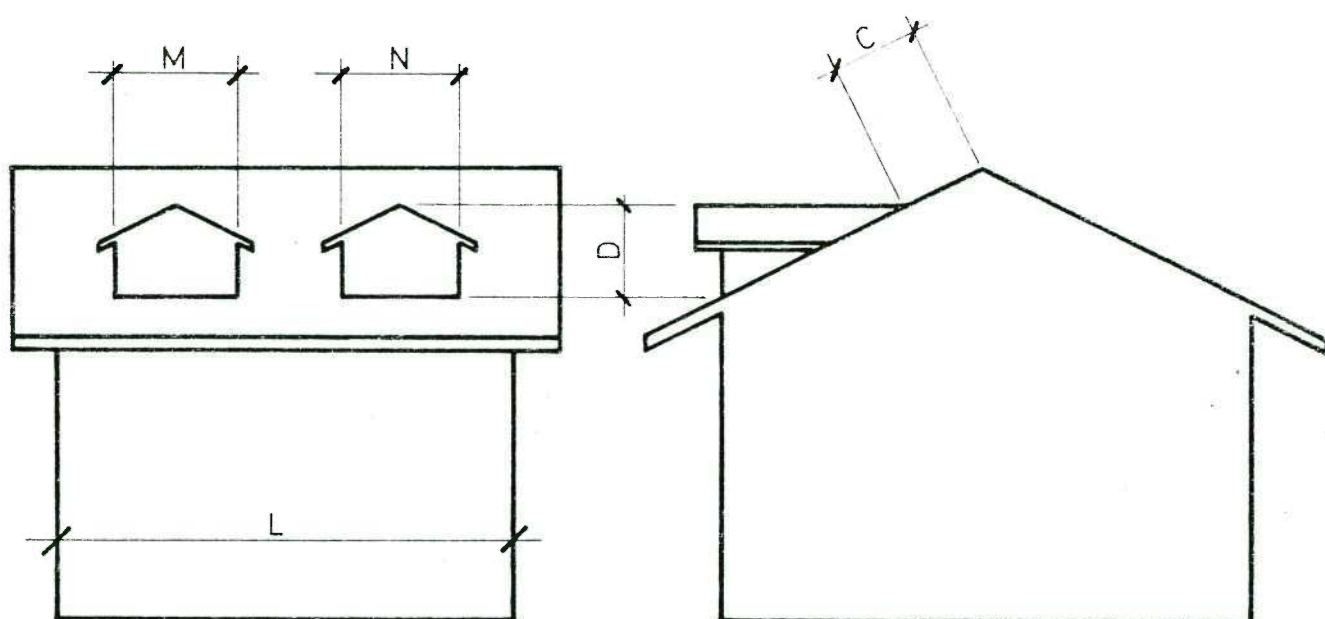
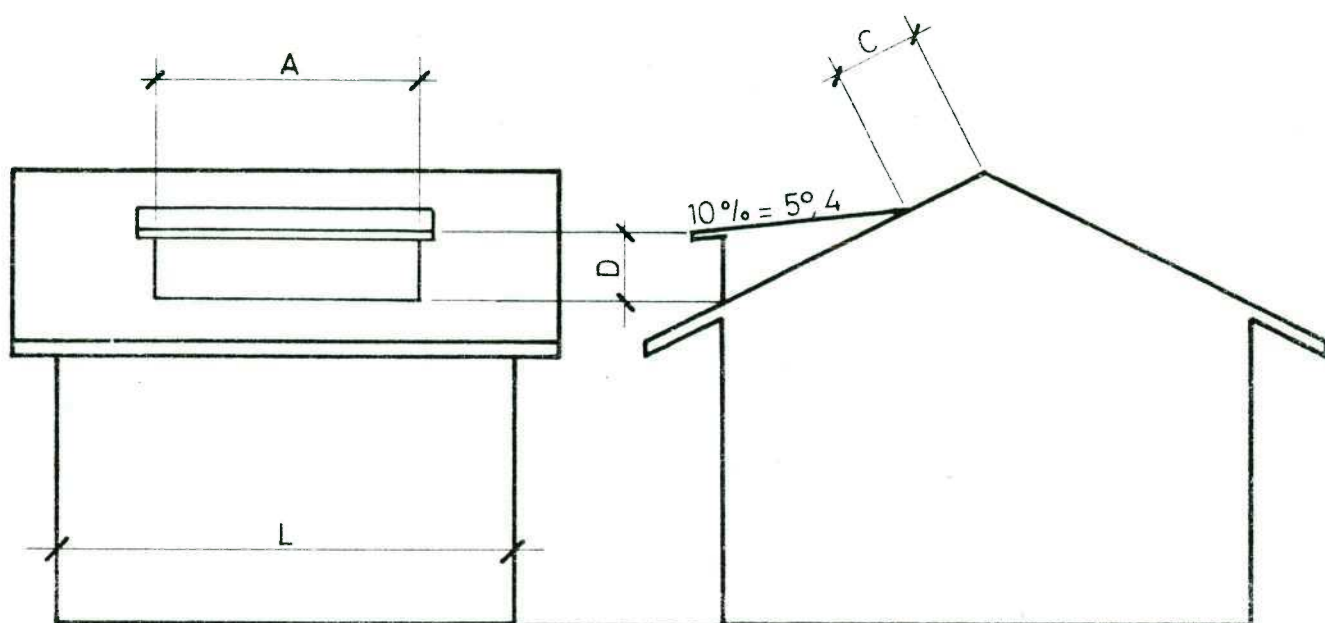
ART. 58 DISTANCE AUX LIMITES
CAS SPECIAL



A = DISTANCE REGLEMENTAIRE

B = min. A - 1.00 m

ART. 62 LUCARNES



$$A = \max. \frac{2}{3} L$$

ou:

$$M + N = \max. \frac{2}{3} L$$

$$D = \max. 1.50 \text{ m}$$

$$C = \min. 1.00 \text{ m}$$

Note de l'article 18 RPE

Norme ORL 514 420, définition de la surface de plancher brut.

L'INDICE D'UTILISATION ET SON APPLICATION

Norme ORL 514 420 (1966)

1. Définition de l'indice d'utilisation

L'indice d'utilisation (u) est le rapport numérique entre la surface 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 coursive.

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 et les zones non constructibles prévues par un plan de zones ou 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 remplace 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 minimales.

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

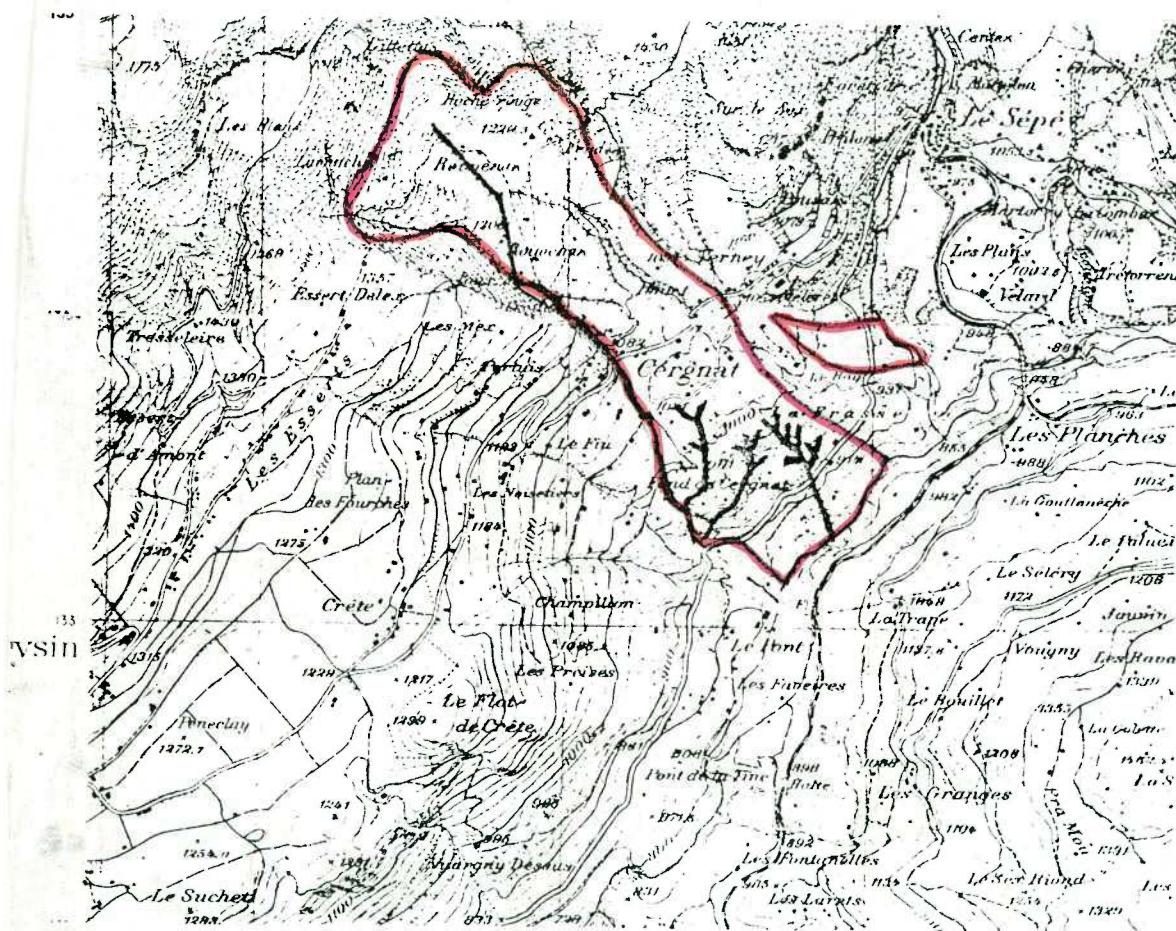
Les taux d'utilisation déterminent des limites à ne pas dépasser. Un lotissement ou un remodelerment des parcelles peut délibérément ou involontairement accroître l'indice si les lois et règlements sur les constructions ne prévoient pas de garanties adéquates.

Coteaux ébouleux des Frasses

Communes d'ORMONT-DESSOUS ET DE LEYSIN

Déviations de ruisseaux et collecte d'eaux de surface

Décret du 6 septembre 1922



voir étude de M. le Professeur Bersier - l'étendue
du plissement étant reportée sur un plan
au 1/10,000 - dossier au Service des Routes.

REGUMENT • C.C. 16.12.77.



1 EX. M. WARTERFAUEN

PAR M. BEL KACEM