Zeitschrift: Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat

Herausgeber: Société de communication de l'habitat social

Band: 38 (1966)

Heft: 9

Artikel: A qui incombe la fixation de l'indice d'utilisation du sol?

Autor: [s.n.]

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-126076

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 06.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

Le coefficient d'utilisation et les loyers

Le coefficient ou indice d'utilisation détermine le rapport entre les surfaces de planchers d'une construction et la surface du bien-fonds sur lequel ladite construction est érigée. Pour une parcelle de 1000 m², la surface de planchers autorisée sera de 200 m² si l'indice est de 0,2, de 400 m² s'il est de 0,4, etc., ce qui équivaut à deux ou quatre appartements de trois ou quatre pièces de 100 m² chacun. Supposons donc que le prix du terrain ne soit pas fonction de la possibilité d'utilisation. Le locataire devra supporter une charge d'autant plus lourde que le nombre d'appartements construits sera plus petit. Il semble, par conséquent, qu'une utilisation maxima du sol devrait conduire à un abaissement des coûts de construction et des loyers. Or ceci est abondamment démenti par les faits.

Nombre de communes suisses n'ont pas de règlement sur les constructions; de nombreux règlements ignorent en outre le coefficient d'utilisation. Lorsque les règlements prévoient des distances aux limites et le nombre d'étages autorisé ou la hauteur maxima, on peut calculer indirectement l'utilisation autorisée. Le coefficient d'utilisation ne remplace pas les distances aux limites et les limitations de hauteur; mais il permet d'adopter des prescriptions plus souples laissant à l'architecte et au maître de l'œuvre une plus grande liberté. Au surplus, le coefficient est important pour l'aménagement des routes, des canalisations d'égouts et des conduites d'eau, de gaz, etc., l'utilisation autorisée d'une zone déterminant la densité de population. Son rôle est encore important du point de vue de l'hygiène. Il résulte d'une surutilisation du sol une diminution de l'ensoleillement et de l'éclairage et un manque de places de jeux et de stationnement que l'autorité devra combler. Le terrain nécessaire sera d'autant plus cher que l'utilisation aura été élevée.

On constate donc que le choix d'un coefficient d'utilisation implique la prise en considération de divers critères et qu'une élévation générale de l'utilisation du sol n'est aucunement justifiée. Il faut en outre souligner que les effets d'un doublement de l'utilisation du sol sont différents selon que l'on passe de 0,2 à 0,4 ou de 0,4 à 0,8. Une étude du professeur E. Egli sur tous les aspects de la question paraîtra prochainement.

Mais qu'en est-il de la corrélation entre le coefficient d'utilisation et les loyers? Le niveau des loyers étant déterminé en règle générale par le marché, on peut déduire que le prix du sol est fonction des possibilités d'utilisation. Des coefficients d'utilisation élevés provoquent une hausse des prix du sol profitant aux propriétaires et non aux locataires.

Le choix d'un coefficient d'utilisation, en conclusion, ne doit pas dépendre d'une action sur le niveau des loyers, qui ne s'est jamais vérifiée jusqu'ici, mais de critères techniques, hygiéniques et économiques. ASPAN.

A qui incombe la fixation de l'indice d'utilisation du sol?

L'indice d'utilisation du sol est, rappelons-le, le rapport entre la surface totale d'une parcelle et la surface de planchers autorisée. Si l'on suppose une surface de parcelle de 1000 m², la surface de planchers autorisée sera de 200 m² pour un indice de 0,2, de 400 m² pour un indice de 0,4, etc., ce qui équivaut à deux ou quatre appartements de trois pièces.

On constate que plus l'indice d'utilisation est élevé, plus nombreux seront les appartements autorisés. Il arrive donc que des maîtres d'œuvre exigent un indice élevé sous prétexte de diminuer le coût des loyers – la part de terrain afférente à chaque appartement étant alors plus faible.

On est en droit de mettre en doute ce raisonnement. En effet, le niveau des loyers est en général déterminé par la demande du marché. De plus, les arguments sont nombreux qui parlent contre des indices trop élevés ou trop faibles. Il n'en demeure pas moins qu'il existe un rapport entre les loyers et l'indice d'utilisation lorsque les logements sont loués aux prix de revient. Ce qui peut être le cas pour les membres d'une Caisse de retraite, d'une coopérative de construction, etc. L'indice ayant alors une répercussion directe sur les loyers, il est compréhensible que le maître de l'œuvre cherche à obtenir un indice élevé. Un exemple récent illustre fort bien le phénomène. La Caisse de retraite d'une grande entreprise, désireuse de réaliser un programme de logements, se vit offrir par un agriculteur un domaine de 10 ha. à un prix de terrains à bâtir. Voulant écarter tout risque, elle s'adressa aux autorités communales pour savoir quelle utilisation elle pouvait espérer obtenir. Le Conseil communal, autorité exécutive, garantit un indice de 0,8, alors même qu'un plan de zonage et une ordonnance sur les constructions étaient encore à l'étude. L'assemblée communale étant de plus compétente pour adopter ces règlements, il est très probable que le Conseil communal n'aurait pas eu le droit d'engager la commune de la sorte.

La Caisse de retraite désirant réaliser des logements de qualité, elle décida l'ouverture d'un concours, qui fut

remporté par un projet ayant adopté un indice d'utilisation de 0,6 seulement. Il est intéressant de noter que la quasi-totalité des autres projets avaient pris en considération le même indice.

Si, en l'occurrence, la promesse hâtive du Conseil communal n'a pas eu de conséquences fâcheuses, c'est au bon sens des responsables de la Caisse de retraite qu'on le doit. L'exemple devrait convaincre toutes les autorités de ne déterminer un indice d'utilisation qu'après avoir été conseillées par des spécialistes de l'aménagement.

ASPAN.

Problèmes de la vieillesse: Le milieu urbain accélère-t-il le vieillissement?

Progrès de la médecine = disparition de certaines maladies infectieuses et meilleure hygiène. Mais ces heureux effets tendent, dans une large mesure, à être contrebalancés par les «maladies de la civilisation». La très grande ville est un milieu récent et artificiel pour l'espèce humaine qui est en train de faire une gigantesque expérience.

Pendant des centaines de milliers d'années les hommes, chasseurs ou paysans, ont vécu en équilibre avec la nature, au rythme des saisons. La métropole industrielle, avec son sédentarisme, sa spécialisation professionnelle, sa compétition intense, son rythme survolté, ses pollutions physiques et morales, ses «effets de groupe» n'a que quelques décennies d'existence.

Ces gigantesques termitières se trouvent peuplées d'êtres qui n'ont pas encore abdiqué complètement leur individualité et leurs rythmes de vie traditionnels. Les problèmes d'adaptation physique et mentale à ce nouveau milieu se posent donc pour eux de la naissance à la tombe.

Les citadins d'aujourd'hui bénéficient d'une alimentation plus riche. De plus, ils se dépensent moins physiquement, ce qui entraîne une tendance généralisée à l'obésité.

Enfin, le travail à un rythme imposé, l'agitation, le bruit, l'inquiétude et la tension constante favorisent chez beaucoup l'irritabilité, l'anxiété, la fatigue nerveuse, les troubles du sommeil.

Une spécialisation précoce et de plus en plus étroite a pour conséquence l'atrophie des points d'intérêts extra-professionnels, ce qui rend difficile l'acquisition des précieux «hobbies» gages d'équilibre. Ajoutons à cela les toxicomanies collectives (alcool, tabac, thé, café, tranquillisants), la pollution constante de l'air, des eaux, des aliments par les gaz des voitures, les insecticides, les herbicides, les colorants.

Nous assistons donc à l'éclosion de toute une pathologie nouvelle: apparition de plus en plus précoce de certaines maladies dégénératives qui sont des phénomènes de vieillissement prématuré.

Cartel romand HSM.