

Articles 93 à 98 de l'ordonnance cantonale sur les constructions, qui seront abrogés lors de l'entrée en vigueur, au 1^{er} août 2011, de l'ordonnance cantonale sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC)

Art. 93

1.2 Indice d'utilisation

1.2.1 Définition et calcul

- ¹ L'indice d'utilisation est le rapport numérique entre la surface brute au plancher imputable et la surface de terrain imputable.
- ² La surface brute au plancher imputable est égale à la surface totale de tous les étages au-dessus et au-dessous du sol, murs et parois dans leur section horizontale compris, qui servent à l'habitation ou à l'artisanat, ou qui sont utilisables à cet effet. Ne sont pas comptés:
 - a les caves et les greniers dépendant des logements, dans la mesure où ils ne sont pas utilisables comme locaux d'habitation ou de travail (art. 61);
 - b les galeries sous toit qui appartiennent à un espace habitable, dans la mesure où elles ne desservent aucune pièce dont la surface est imputable;
 - c les chaufferies, caves à charbon, locaux abritant des citernes, locaux pour accumulateurs d'énergie et buanderies;
 - d les salles des machines pour les ascenseurs, les installations de ventilation et de climatisation;
 - e les parkings couverts ou réduits pour véhicules à moteur, bicyclettes et voitures d'enfants servant à tous les habitants, visiteurs et employés, ainsi que les locaux communautaires des maisons locatives et des ensembles d'habitation;
 - f les aires de circulation telles que couloirs, escaliers et ascenseurs qui desservent exclusivement des locaux dont la surface n'est pas imputable et, de plus, lorsque l'entrée est située au sous-sol, la zone d'entrée avec les escaliers conduisant à l'étage supérieur, dans la mesure où le sous-sol n'abrite aucun local d'habitation et de travail au sens de l'article 63;
 - g les terrasses sur le toit ouvertes sur un côté au moins ou les coins-jardins offrant des places assises; [Teneur du 24. 6. 2009]
 - h les balcons en saillie ou encastrés dans la façade qui sont communs à un étage, dans la mesure où ils ne servent pas de galeries extérieures d'accès (unique) aux différents appartements;
 - i les entrepôts artisanaux souterrains qui ne sont ni ouverts au public, ni dotés de places de travail;
 - k dans les pièces mansardées, la surface au-dessus de laquelle la hauteur est inférieure à 1,5 m.
- ³ La surface de terrain imputable est égale à la surface des biens-fonds ou des parties de biens-fonds qui ont fait l'objet de la demande de permis de construire, mais qui n'ont pas encore été affectés à la construction. On y ajoute la surface des routes contiguës de l'équipement de détail, dans la mesure où elles ont été distraites du terrain à bâtir et si, au moment du dépôt de la demande de permis de construire, il ne s'est pas écoulé plus de dix ans depuis la distraction. Ne sont pas comptées:
 - a la surface des routes de l'équipement de base qui est déterminée dans un plan de quartier ou dans un plan de routes ou pour laquelle le plan correspondant a fait l'objet d'un dépôt public;
 - b la forêt et les eaux;

c les parties de biens-fonds attribuées à un autre mode d'affectation.

⁴ Dans leurs prescriptions, les communes peuvent prévoir que les espaces verts et les espaces d'utilité publique seront imputables, dans la mesure où ils servent à la détente.

Art. 94

1.2.2 Transfert de l'affectation

¹ Les propriétaires fonciers concernés peuvent convenir par contrat constitutif de servitude que l'affectation d'un bien-fonds qui n'a pas encore été mise à profit est transférée au terrain à bâtir. Le transfert n'est néanmoins autorisé qu'entre des biens-fonds directement contigus de la même zone (même type d'affectation et même degré d'affectation). [Teneur du 24. 6. 2009]

² Le transfert d'affectation n'est pas admissible lorsqu'un des biens-fonds, ou les deux, sont inclus dans un plan de quartier. [Teneur du 24. 6. 2009]

³ La réquisition d'inscription du contrat constitutif de servitude doit être déposée au registre foncier avant le début des travaux. [Anciens alinéas 2 à 4]

⁴ La commune doit consigner le transfert de l'affectation au cadastre d'utilisation (art. 95) ou, à défaut, dans un registre particulier des transferts d'affectation. [Anciens alinéas 2 à 4]

⁵ Le transfert de l'affectation au sens du premier alinéa ne nécessite l'octroi d'aucune dérogation. [Anciens alinéas 2 à 4]

Art. 95

1.2.3 Cadastre d'utilisation

¹ Le cadastre d'utilisation est la liste des affectations mises à profit et des transferts d'affectation dans la zone à bâtir.

² Il doit se présenter sous la forme de feuillets correspondant aux biens-fonds et faisant apparaître la charge ou le privilège de chaque bien-fonds qui fait l'objet d'un transfert de l'affectation. Il doit être mis à jour au fur et à mesure et complété par un plan de situation.

³ Le cadastre d'utilisation est public et doit pouvoir être consulté par tous les intéressés.

Art. 96

1.3 Indice de surface bâtie

¹ L'indice de surface bâtie indique quelle partie d'un bien-fonds peut être construite au-dessus du sol (y compris les bâtiments attenants et annexes). Il peut être déterminé séparément pour les bâtiments principaux et pour les annexes.

² La surface déterminante du bien-fonds est calculée conformément à l'article 93, 3^e alinéa.

³ Les parties de biens-fonds comportant des bâtiments souterrains sont réputées non bâties dans la mesure où les bâtiments n'affleurent pas et où on ne remarque essentiellement que leur accès et leur entrée.

Art. 97

2. Hauteur des bâtiments; mesurage

¹ Lorsque la hauteur des bâtiments doit être mesurée à partir du sol naturel, est réputé tel le terrain ainsi qu'il se présentait avant le début des travaux. Les 2^e et 3^e alinéas sont réservés.

² Si la surface du terrain à bâtir a manifestement été surélevée par des remblais, la hauteur des bâtiments doit être mesurée

a à partir du terrain initial, si le permis de construire prévoit une réserve de ce type pour le remblayage;

- b* pour les clôtures, murs de soutènement et autres entre des biens-fonds remblayés des deux côtés, à partir du nouveau niveau le plus bas;
 - c* et au surplus, à partir du niveau correspondant au mouvement naturel du sol aux alentours.
- ³ Si le terrain est creusé, les mesures sont effectuées à partir du nouveau niveau s'il est situé plus bas que le terrain initial.
- ⁴ Si le toit est habillé après coup d'une isolation extérieure, la forme initiale du toit reste déterminante pour le mesurage de la hauteur des bâtiments.

Art. 98

3. Distances entre les bâtiments; mesurage

- ¹ Pour déterminer les distances entre les bâtiments, on mesure l'écart entre les surfaces extérieures des ouvrages de maçonnerie brute et, en cas d'isolation extérieure, l'écart entre les surfaces extérieures du matériau isolant.