

Commentaires de l'AIHC 2026

Entrée en vigueur le 1er avril 2026, conformément à la décision de l'AIHTC du 6 mars 2026.

Avant-propos au Commentaire

- 1 Lorsqu'il est question, dans le commentaire, des cantons ou du droit cantonal, les communes sont en principe également visées. C'est notamment le cas lorsque les cantons délèguent tout ou partie de leurs compétences aux communes. Exemples : ONMC-BE: à une exception près, ce sont, dans le canton de Berne, les communes qui définissent les dimensions concrètes à respecter. Une situation comparable prévaut par exemple dans les cantons des Grisons et de Vaud.

- 2 L'accord définit les notions et méthodes de mesure qui n'ont en principe pas besoin d'être précisées par le législateur cantonal ou communal. Il y a toutefois des exceptions à ce principe : certaines définitions de l'accord renvoient en effet aux « dimensions admises », qu'il appartient au droit cantonal de fixer. Ainsi la définition des notions de « petite construction », d'« annexe » et de « saillie » présuppose-t-elle par exemple que le législateur cantonal ou communal définisse chaque fois les « dimensions admises » (c.-à-d. maximales). Il en va de même pour les notions de « sous-sol », de « combles et d'attique ». Dans de tels cas, la définition des « dimensions admises » est indispensable pour que l'accord puisse être appliqué.

- 3 L'accord se compose d'un texte et de deux annexes. Les croquis de l'Annexe 2 possèdent un caractère tout aussi contraignant que les définitions de l'Annexe 1.

NOTIONS ET METHODES DE MESURE

1. Terrain de référence

1.1 Terrain de référence

Le terrain de référence équivaut au terrain naturel. S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant. Pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire.

-
- 1 Le terrain de référence (voir les notions similaires utilisées dans de nombreux cantons : « terrain naturel », « sol naturel ») sert de référence pour mesurer divers paramètres dimensionnels (p. ex. ch. 5.1, hauteur totale). On s'accorde sur le fait que les mesures doivent s'effectuer à partir de ce niveau. L'accord ne fait que définir le terrain de référence comme grandeur de référence. Le rôle que celui-ci joue dans chaque cas concret découle des autres dispositions de l'accord qui s'y réfèrent (p. ex. ch. 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 5.1, 6.2, 8.3). C'est au droit matériel cantonal qu'il appartient de déterminer, en reprenant les notions définies dans l'accord, les dimensions que peuvent présenter les constructions et les modifications que peut subir le terrain. Les cantons peuvent par exemple imposer des limites aux modifications apportées au terrain naturel sur le bien-fonds (excavations ou remblais maximaux). Si le terrain est abaissé (excavé) en vue d'un projet de construction concret, la nouvelle configuration ne correspond plus au terrain de référence ; il s'agit alors du « terrain excavé », qui ne correspond plus au terrain naturel au sens de l'accord. Exemples : ch. 2.4 et 2.5.
 - 2 En principe, le terrain de référence au sens de l'accord correspond au terrain tel qu'il existe à l'état « naturel ». Cette définition repose sur le terrain naturel qui existe depuis longtemps et qui procède, dans une large mesure, de processus naturels, et non sur un terrain façonné par des interventions humaines telles qu'excavations ou remblais. L'objectif est d'éviter que quiconque puisse se procurer des avantages en modifiant artificiellement le terrain. Jusqu'ici, la pratique cantonale exigeait généralement que le terrain naturel ou de référence soit resté inchangé durant au moins 10 ou 20 ans (voir p. ex. l'arrêt du TF 1C_492/2010 du 23.03.2011, canton des Grisons). L'accord ne prévoyant aucun délai similaire. L'accord se base sur la configuration du terrain naturel la plus ancienne qu'il soit possible de déterminer moyennant un effort proportionné. C'est aux cantons qu'il revient de préciser comment établir la configuration du terrain naturel et de définir ce qui peut être considéré comme un effort proportionné pour le déterminer.

- 3 Si la détermination du terrain naturel est incertaine ou contestée, il appartient à l'autorité compétente d'en fixer la configuration dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire. Pour ce faire, elle déduit la configuration que présentait le terrain dans le périmètre concerné en se basant sur le terrain naturel environnant ou sur d'anciens relevés. Là aussi, l'accord se base sur la configuration du terrain naturel la plus ancienne qu'il soit possible de déterminer moyennant un effort proportionné. Les cantons peuvent mettre à disposition une procédure permettant aux propriétaires désireux de construire qui leur permette, avant l'élaboration d'un projet concret, d'établir de façon juridiquement contraignante la configuration du terrain de référence.
- 4 Il peut exceptionnellement se révéler nécessaire que les autorités déterminent, au titre de terrain de référence, une autre configuration que le « terrain naturel ». L'accord précise que ce peut être le cas pour des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement. Des objectifs de protection contre les crues peuvent par exemple exiger que l'on construise systématiquement plus haut que le terrain naturel, parce que celui-ci est exposé aux inondations. De même, une desserte raisonnable, présentant des pentes acceptables, pourra requérir que ce ne soit pas le terrain naturel qui serve de référence, mais un terrain adapté en conséquence. Une meilleure protection contre le bruit ou une meilleure intégration des constructions dans le site sont d'autres motifs potentiellement valables. Il incombe alors aux autorités de déterminer, dans une décision attaquable (que ce soit dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire ou d'adoption du plan d'affectation), à quoi correspond le terrain de référence s'il ne correspond pas au terrain naturel. Il va de soi que les autorités doivent, à cet égard, tenir compte des intérêts publics et privés en présence (p. ex. ceux de la protection des sites construits ou des voisins). La sécurité juridique ne doit pas être compromise non plus. On devrait si possible éviter de ne procéder à une nouvelle détermination du terrain de référence qu'au stade de la procédure d'autorisation de construire, car la définition des notions ne doit pas se substituer à l'instrument de l'autorisation exceptionnelle prévu par la législation cantonale.

2. Construction

2.1 Bâtiment

Construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée abritant des personnes, des animaux ou des choses.

- 1 L'accord décrit ce que recouvre, selon ses termes, la notion de bâtiment. Les petites constructions (ch. 2.2), les annexes (ch. 2.3), les constructions souterraines (ch. 2.4) et les constructions partiellement souterraines (ch. 2.5) représentent des types de bâtiments particuliers, que l'accord privilégie pour des raisons bien spécifiques.
- 2 Il découle de la définition donnée au ch. 2.1 que des installations comme les piscines de plein air, les murs de soutènement, les terrasses ouvertes, les modifications de terrain, les conduites, etc., ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. En revanche, des constructions faciles à démonter peuvent aussi revêtir le statut de bâtiments au sens de l'accord. Exemple: un abri pour voiture, qui relève en général de la sous-catégorie des petites constructions (ch. 2.2).
- 3 Les objets non ancrés au sol tels que caravanes ou roulottes de chantier ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. Ils peuvent toutefois, bien entendu, être assujettis à autorisation de construire.
- 4 Si un bâtiment est « généralement » fermé, il ne doit pas forcément l'être de tous côtés. Il est cependant toujours pourvu d'une toiture fixe.
- 5 L'accord n'utilise plus les notions de bâtiments principaux et annexes. Il établit en revanche la distinction entre annexes et petites constructions (voir ch. 2.2 et 2.3).
- 6 Le droit cantonal de la construction (dont relèvent aussi les dispositions communales en matière de constructions, lorsqu'elles existent ; voir ch. 1.0 Avant-propos) énonce les exigences applicables aux bâtiments, par exemple en ce qui concerne leurs dimensions maximales. Il utilise à cet égard les notions et méthodes de mesure définies dans l'accord.

2.2 *Petite construction*

Construction non accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

- 1 Sont par exemple de petites constructions, les garages, les remises à outils, les cabanes, serres et pavillons de jardin, etc.
- 2 Le droit cantonal définit les dimensions maximales des petites constructions (p. ex. surface au sol, volume, longueur et largeur, hauteur totale, taille par rapport au bâtiment principal etc.). Si celles-ci sont dépassées, les bâtiments concernés ne sont plus considérés comme de petites constructions et ne bénéficient donc plus des privilèges que le droit cantonal accorde à ces dernières, notamment en matière de distances à la limite.
- 3 Les surfaces utiles secondaires sont définies dans la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416). Il s'agit des buanderies, abris de protection civile, débarras, garages, etc. Cette définition n'a rien à voir avec celle des surfaces que différents cantons ne prennent pas en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Un petit bâtiment isolé qui ne comprend pas que des surfaces utiles secondaires n'est pas une petite construction au sens de l'accord, et ne bénéficie donc pas des privilèges y afférents (distances réduites et autres).

2.3 Annexe

Construction accolée à un bâtiment, qui ne dépasse pas les dimensions admises et qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires.

- 1 La distinction entre saillies et annexes permet d'édicter, pour les unes et les autres, une réglementation différenciée, offrant en général plus de latitude pour les secondes. Les cantons peuvent par exemple prescrire des distances à la limite plus faibles pour les annexes que pour les bâtiments avec saillies et retraits. La raison en est que, d'après la définition de l'accord, les annexes ne comprennent que des surfaces utiles secondaires.
- 2 Pour justifier les privilèges accordés aux annexes, le droit cantonal doit en limiter les dimensions – par exemple à 30 m² de surface au sol et à 4 m de hauteur totale. De ce point de vue, la figure 2.1-2.3 de l'Annexe 2 n'est pas tout à fait complète, dans la mesure où il ne serait guère approprié de ne limiter que la longueur des annexes, et non leur largeur. En outre, l'accord en limite déjà l'utilisation admissible aux surfaces utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416). Ainsi une annexe bénéficiant de dispositions moins restrictives ne peut-elle pas abriter de local destiné aux activités de loisirs. Il devrait en principe en aller de même des jardins d'hiver. Ne sont pas non plus des surfaces utiles secondaires, les surfaces de dégagement au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416), tels que les escaliers et les couloirs qui des-servent les surfaces utiles principales.

2.4 Construction souterraine

Construction qui, à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

- 1 La définition des constructions souterraines permet de les soumettre à des dispositions particulières, pouvant par exemple consister à réduire ou supprimer les distances à la limite applicables par ailleurs.
- 2 A l'exception de leurs accès, les constructions souterraines ne sont pas visibles, car elles doivent se trouver au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. Elles se distinguent à cet égard des constructions partiellement souterraines (ch. 2.5), qui peuvent, dans une mesure qu'il appartient au droit cantonal de déterminer, dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé. L'accord ne définit pas la notion de terrain excavé. Celle-ci désigne le terrain tel qu'il se présente après l'achèvement des travaux, lorsqu'il est plus bas que le terrain de référence (voir ch. 1.1). Il découle de cette définition que les remblais ne peuvent servir à conférer le statut de constructions souterraines à des constructions situées au-dessus du terrain de référence.
- 3 Les accès peuvent être munis des garde-corps ou parapets requis pour des raisons de sécurité sans que cela ne change quoi que ce soit au statut de la construction souterraine proprement dite.
- 4 La notion d'accès recouvre aussi bien les accès piétons que les accès véhicules. La figure 2.4 et 2.5 de l'Annexe 2 ne montre qu'un accès par un escalier. D'après le libellé de l'accord, cependant, on peut aussi imaginer une voie d'accès qui ne laisserait voir à la surface que la porte d'accès à la construction souterraine. Il appartient au droit cantonal de limiter les dimensions des accès, notamment pour des raisons esthétiques. On pensera par exemple ici aux portes d'une rangée de garages. Pourront être limitées la hauteur et la largeur de tels accès, ainsi que les excavations qu'ils nécessitent.
- 5 La surface de plancher des constructions souterraines doit être prise en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol (ch. 8.2) ; voir à ce sujet la figure 8.2 de l'Annexe 2. Cela ne s'applique bien entendu qu'aux cantons et aux communes qui adoptent cet indice.
- 6 Une éventuelle distance à la limite devra être mesurée, par analogie, à partir de la projection du pied de façade (voir ch. 7.1) du corps de bâtiment situé au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. En effet, l'accord ne précise pas comment mesurer les distances aux limites dans le cas des constructions souterraines et partiellement souterraines.

2.5 Construction partiellement souterraine

Construction qui ne dépasse pas la hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé.

- 1 La distinction entre constructions souterraines et constructions partiellement souterraines vise à en permettre un traitement différencié, notamment en matière de distances. Ainsi les constructions souterraines et les constructions partiellement souterraines peuvent-elles bénéficier de distances à la limite réduites, ou être affranchies de toute distance à la limite.
- 2 Les constructions partiellement souterraines peuvent en partie dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé. Le droit cantonal précise dans quelle mesure. Les figures 2.4 et 2.5 de l'Annexe 2 montre comment la « hauteur admise au-dessus du terrain de référence ou du terrain excavé » doit être mesurée : depuis le « plan supérieur du plancher achevé » jusqu'au pied de façade ou à l'intersection entre le plan de la façade et le terrain excavé. Malheureusement, les croquis ne décrivent pas de situation où le terrain soit excavé.
- 3 Pour déterminer l'ampleur du dépassement admissible, le droit cantonal peut appliquer différentes méthodes de mesure, reposant par exemple :
 - a. sur la hauteur maximale que présente, par rapport au terrain de référence ou du terrain excavé, la partie de façade qui dépasse le plus ;
 - b. sur la hauteur moyenne que présentent, par rapport au terrain de référence ou du terrain excavé, toutes les parties de façade qui dépassent (« ne peut dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades ») ;
 - c. sur une combinaison des deux limitations précédentes (« ne peut dépasser le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades, et à aucun endroit de plus de 3,00 m »).

Il appartient aux cantons d'édicter des prescriptions relatives aux méthodes de mesure correspondantes ; on peut en effet calculer une hauteur moyenne de différentes manières. A ce propos, on se rapportera à la définition, similaire mais non identique, de la notion de « sous-sol » (ch. 6.2) – où la mesure se fait du reste à partir du terrain de référence, et non du terrain éventuellement excavé.

- 4 Si l'on définit la hauteur maximale que peut présenter, par rapport au terrain, la partie de façade qui dépasse le plus, cette hauteur doit, d'après la définition de l'accord, se mesurer à partir du point le plus bas du terrain de référence ou du terrain excavé. Si l'on procède à des excavations, il convient de mesurer la hauteur de dépassement maximale à partir du terrain ainsi excavé. Si une excavation ne sert cependant qu'à réaliser un accès,

la prescription cantonale ne devrait pas imposer de mesurer cette hauteur à partir du terrain excavé, car il en résulterait, par rapport aux constructions souterraines (ch. 2.4), une différence que rien ne justifierait. Le droit cantonal devrait par ailleurs, pour des raisons esthétiques, limiter les dimensions admissibles pour de telles excavations.

- 5 Une éventuelle distance à la limite devra être mesurée, par analogie, à partir de la projection du pied de façade (voir ch. 7.1) du corps de bâtiment partiellement situé au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé. En effet, l'accord ne précise pas comment mesurer les distances aux limites dans le cas des constructions souterraines et partiellement souterraines.

3. Eléments de bâtiments

3.1 Plan des façades

Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps de bâtiment. Les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence. Les saillies et retraits négligeables ne sont pas pris en considération.

- 1 Le plan des façades sert à déterminer le pied de façade (voir ch. 3.2) et représente une grandeur auxiliaire pour la définition des attiques (voir ch. 6.4).
- 2 Comptent par exemple parmi les saillies qui ne sont pas prises en considération, les balcons et les oriels. Leurs dimensions doivent être limitées par le droit cantonal (voir ch. 3.4).
- 3 Les retraits négligeables ne sont pas pris en considération non plus. Le plan des façades y est fictif. Les cantons peuvent – mais ne sont pas tenus de – préciser jusqu'à quelle limite un retrait est réputé négligeable (voir ch. 3.5).
- 4 Les annexes au sens du ch. 2.3 possèdent leurs propres plans de façades (voir Annexe 2, figure 3.4).
- 5 La notion de plan de façade est directement applicable aux constructions partiellement souterraines (ch. 2.5), qui dépassent le terrain de référence. Cela ressort de la définition du ch. 3.1, selon laquelle les plans des façades sont situés au-dessus du terrain de référence. La notion de plan de façade n'est pas directement applicable aux constructions souterraines (ch. 2.4).

3.2 Pied de façade

Intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence.

- 1 Le pied de façade suit le terrain de référence et sert à définir hauteurs et sous-sols. Il sert donc de référence pour diverses mesures verticales.
- 2 Les distances horizontales se mesurent dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade (voir ch. 3.3).

3.3 Projection de pied de façade

Projection du pied de façade sur le plan cadastral.

- 1 La projection du pied de façade sur le plan cadastral (à propos de la notion de pied de façade, voir ch. 3.2) est une grandeur qui permet de déterminer les distances à la limite et entre bâtiments, la longueur et la largeur des bâtiments, ainsi que l'indice d'occupation du sol.
- 2 La notion de « plan cadastral » appelle quelques explications. On entend par « plan cadastral » le plan de projection officiel suisse. Il ne s'agit pas là d'un des calques ou couches d'un système d'information géographique (en anglais : layers), mais de la projection du terrain sur une sphère. Cette dernière est à son tour projetée sur un cylindre qui est enfin développé sur une surface. C'est à ce procédé que l'on recourt pour les cartes du monde, où la surface de la Terre est, justement, représentée sur un plan.

3.4 Saillies

Parties saillantes du plan de façade, à l'exception des avant-toits, dont les proportions par rapport à la façade considérée ou la profondeur et la largeur ne dépassent pas les dimensions admises.

- 1 Les saillies au sens du ch. 3.4 font certes partie intégrante des bâtiments, mais ne peuvent s'avancer au-delà du plan de la façade que jusqu'à un certain point.
- 2 Le droit cantonal doit limiter la profondeur et la largeur admissibles des saillies en précisant, d'une part, de combien celles-ci peuvent au maximum s'avancer au-delà du plan de la façade et, d'autre part, quel peut être le ratio maximal entre leur largeur et la longueur de la (partie de) façade considérée. Exemples de saillies : oriels (y compris ceux à plusieurs niveaux), auvents (p. ex. au-dessus d'une entrée, voir Annexe 2, figure 3.4; à propos des avant-toits, voir infra N. 3), balcons, escaliers extérieurs, sous-sols (voir figure 6.2). Les saillies peuvent tout à fait constituer – comme dans le cas des oriels – des parties de bâtiment habitables. Leur destination ne revêt ici aucune importance.
- 3 Selon la version allemande de l'accord, les avant-toits (débords de toiture) sont soumis à un régime spécifique : la limitation imposée ne porte que sur leur profondeur, et non sur leur largeur ou le ratio entre leur largeur et la longueur de la façade. Cela tombe du reste sous le sens, les avant-toits devant en effet pouvoir faire saillie – dans les limites admises – sur toute la longueur de la façade. Malheureusement, la version française de l'accord ne correspond pas, sur ce point, à l'allemande : l'incise « à l'exception des avant-toits » s'y rapporte en effet aussi bien à la largeur qu'à la profondeur de la saillie, ce qui résulte d'une traduction erronée du texte original. La précision « à l'exception des avant-toits » ne devrait, selon une interprétation correcte, se rapporter qu'à la limitation de la largeur des saillies ou du ratio entre leur largeur et la longueur de la façade considérée.
- 4 Le droit cantonal accorde en général aux saillies certains privilèges, par exemple celui de pouvoir empiéter sur les distances à la limite.
- 5 L'accord ne se prononce pas directement sur la question de savoir si, dans le cas d'un bâtiment à plusieurs niveaux, la limitation de la largeur des saillies ou du ratio entre leur largeur et la longueur de la façade considérée s'applique à chaque niveau séparément ou non. Le libellé de l'accord suggère les règles suivantes :
 - a. Si la limitation porte sur le ratio entre la largeur des saillies et la longueur de la façade considérée, l'ensemble des saillies concernées doivent être prises en compte, même si elles se situent à des niveaux différents.
 - b. Si la limitation porte sur la largeur admissible des saillies, cette largeur maximale s'applique à chaque saillie.

- 6 Les saillies au sens du ch. 3.4 doivent être distinguées :
- a. des annexes au sens du ch. 2.3 (dont les dimensions sont également limitées, mais qui ne comprennent que des surfaces utiles secondaires) ;
 - b. des éléments de bâtiments qui dépassent les dimensions admises pour les saillies et ne sont par conséquent plus privilégiés par le droit cantonal. Voir à ce sujet la figure 3.4 de l'Annexe 2. Exemple : l'avant-toit du Centre de la culture et des congrès de Jean Nouvel à Lucerne.

3.5 *Retraits*

Parties en retrait par rapport à la façade principale.

- 1 Les retraits au sens du ch. 3.5 peuvent :
 - a. soit présenter une ampleur négligeable ; dans ce cas, cette ampleur doit être limitée par le droit cantonal (profondeur maximale d'une part, largeur maximale ou ratio maximal entre largeur du retrait et longueur de la partie de façade concernée d'autre part) ;
 - b. soit présenter une ampleur non négligeable.Cette distinction ne ressort malheureusement pas du libellé du ch. 3.5, mais bien de celui du ch. 3.1 (plan des façades) et des croquis (voir figure 3.5 de l'Annexe 2).
- 2 La notion de « façade principale » désigne chaque fois le plan de la façade concernée au sens du ch. 3.1. Il n'y a donc pas de « façades secondaires ». Des retraits sont bien entendu possibles sur toutes les façades d'un bâtiment.
- 3 Les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 et de la figure correspondante ne sont pas pris en considération dans la détermination du pied de façade, mais les retraits non négligeables oui (voir figure 3.5 de l'Annexe 2). Cela a des répercussions sur la surface à prendre en compte dans le calcul de l'indice d'occupation du sol : les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont – au même titre que les saillies au sens du ch. 3.4 – pas pris en considération (voir figure 8.4 de l'Annexe 2).
- 4 Représentent par exemple des retraits négligeables les balcons ou les entrées (partiellement) renforcés.
- 5 Si les cantons ne définissent pas l'ampleur maximale des retraits négligeables, aucun retrait n'est alors réputé négligeable. Cela n'a de conséquences que sur la surface intervenant dans le calcul de l'indice d'occupation du sol.

4. Longueur et largeur

4.1 Longueur du bâtiment

Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

- 1 La longueur et la largeur du bâtiment décrivent les dimensions principales de son plan.
- 2 La définition permet de déterminer la longueur du bâtiment même lorsque celui-ci présente un plan compliqué. En cas de formes de bâtiments particulières, par exemple de plans en « L » cela peut conduire à des résultats insatisfaisants, par exemple en ce qui concerne les distances à la limite ou les distances entre bâtiments à respecter. Il appartient aux cantons de décider comment traiter de tels cas.
- 3 La longueur du bâtiment se mesure dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade.
- 4 Les saillies au sens du ch. 3.4 et les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont pas pris en considération, comme cela ressort de la définition du plan de façade (ch. 3.1).
- 5 L'accord ne permet pas de déterminer de façon univoque si les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) doivent être prises en considération dans la détermination de la longueur du bâtiment (voir figure 3.1-3.3). Il appartient aux cantons de le préciser dans leur législation s'ils le jugent nécessaire. En l'absence de toute réglementation ou pratique cantonale en la matière, il est proposé d'adopter la solution suivante :
 - a. Les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) ne sont pas prises en considération.
 - b. Il en va autrement si l'annexe en question relie deux bâtiments principaux. Si les annexes de ce type n'étaient pas prises en considération, en effet, il serait aisé de contourner les dispositions limitant la longueur des bâtiments.

4.2 Largeur du bâtiment

Côté le plus court du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade.

- 1 La longueur et la largeur du bâtiment décrivent les dimensions principales de son plan.
- 2 Pour éviter les confusions, la notion de « largeur du bâtiment » ne devrait pas être employée, comme on avait parfois coutume de le faire jusqu'ici, comme synonyme de « profondeur du bâtiment ». Les cantons peuvent toutefois continuer d'utiliser la notion de « profondeur du bâtiment » comme dimension destinée à assurer de bonnes conditions d'hygiène. Celle-ci ne saurait cependant se mesurer de la même manière que la largeur du bâtiment au sens de l'accord (voir à ce sujet la figure 4.2 de l'Annexe 2).
- 3 La définition du ch. 4.2 permet de déterminer la largeur du bâtiment même lorsque celui-ci présente un plan compliqué. En cas de formes de bâtiments particulières, par exemple de plans en « L », cela peut conduire à des résultats insatisfaisants, par exemple en ce qui concerne les distances à la limite ou les distances entre bâtiments à respecter. Il appartient aux cantons de décider comment traiter de tels cas.
- 4 La largeur du bâtiment se mesure dans le plan cadastral, où s'inscrit la projection du pied de façade.
- 5 Les saillies au sens du ch. 3.4 et les retraits négligeables au sens du ch. 3.5 ne sont pas pris en considération, comme cela ressort de la définition du plan de façade (ch. 3.1).
- 6 L'accord ne permet pas de déterminer de façon univoque si les annexes au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) doivent être prises en considération dans la détermination de la largeur du bâtiment (voir figure 3.1-3.3). Il appartient aux cantons de le préciser dans leur législation s'ils le jugent nécessaire. En l'absence de toute réglementation ou pratique cantonale en la matière, il est proposé d'adopter la solution suivante :
 - a. Les annexes d'importance secondaire au sens du ch. 2.3 (dimensions limitées, surfaces utiles secondaires seulement) ne sont pas prises en considération.
 - b. Il en va autrement si une annexe comme, par exemple, une rangée de garages, relie deux bâtiments principaux. Si les annexes de ce type n'étaient pas prises en considération, en effet, il serait aisé de contourner les dispositions limitant la largeur des bâtiments. Une telle réglementation permet de se baser en premier lieu sur l'aspect des bâtiments.

5. Hauteurs

5.1 Hauteur totale

Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente du toit, mesurée à l'aplomb du terrain de référence.

- 1 La hauteur totale décrit la dimension principale d'un bâtiment dans la troisième dimension.
- 2 La notion de hauteur totale (ch. 5.1) est destinée à remplacer les définitions très différentes que donnaient jusqu'ici les cantons de la hauteur des bâtiments ou de leur hauteur au faîte. Les cantons qui ont adhéré à l'accord doivent remplacer les notions qu'ils utilisaient jusque-là par celles, définies dans l'accord, de « hauteur totale » et de « hauteur de façade ». Ce que l'on entendait jusqu'ici par hauteur au faîte se rapproche de la hauteur totale au sens du ch. 5.1.
- 3 Le point de référence inférieur – qui se trouve à l'aplomb du point le plus haut de la charpente du toit – se situe au niveau du terrain de référence au sens du ch. 1.1. Si le terrain fini est, à cet endroit, abaissé par rapport au terrain de référence, la hauteur totale du bâtiment se mesure quand même à partir de ce dernier (à ce propos, voir ch. 1.1).
- 4 Le point de référence supérieur correspond au point le plus haut de la « charpente du toit ». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de « Dachkonstruktion » désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.
- 5 Le fait de mesurer la hauteur totale jusqu'au point le plus haut de la charpente peut, dans certains cas, se révéler problématique – par exemple lorsque c'est, comme pour certains objets protégés, la hauteur du faîtage fini qui est déterminante. L'accord n'interdit pas que des prescriptions supplémentaires soient édictées pour assurer l'unité des toitures d'un ensemble bâti. Il conviendra toutefois d'utiliser, pour ce faire, d'autres notions que celle de « hauteur totale ».
- 6 Comme la hauteur totale du bâtiment se mesure à partir du point le plus haut de la « charpente du toit », les superstructures techniques telles que cheminées, installations de ventilation et autres capteurs solaires n'entrent pas en considération. Elles ne sauraient cependant dépasser ce qui se révèle strictement nécessaire du point de vue

technique, afin que les prescriptions en matière de hauteur ne puissent être contournées. L'accord n'empêche pas le droit cantonal de définir des dimensions maximales pour de telles superstructures.

- 7 Si le point le plus haut de la charpente du toit se trouve, en projection, à l'intérieur du plan du bâtiment, la hauteur totale du bâtiment se mesure, là encore, entre ce point et le point du terrain de référence situé à l'aplomb.
- 8 Si aucun point de la charpente du toit ne domine tous les autres – comme dans le cas d'un toit plat ou d'une ligne de faîte –, la hauteur totale du bâtiment devra se mesurer à partir de celui des points les plus hauts qui se trouve à la verticale du point le plus bas du terrain de référence. Cela ne ressort certes pas du libellé de la définition du ch. 5.1, mais correspond bien à son sens et aux croquis explicatifs de l'Annexe 2 (voir figure 5.1).
- 9 Dans les bâtiments ou ensembles présentant des décrochements en coupe (p. ex. maisons en terrasses) ou en plan (p. ex. maisons en rangées), la hauteur totale se mesure séparément pour chacune des unités.

5.2 Hauteur de façade

Plus grande hauteur entre l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit mesurée à l'aplomb du pied de façade correspondant.

- 1 La hauteur de façade limite dans la troisième dimension la partie visible de la façade.
- 2 La notion de hauteur de façade présente des similitudes avec celle, jusque-là employée dans certains cantons, de hauteur du bâtiment. Elle s'en distingue toutefois par le fait qu'elle se mesure à partir du terrain de référence, et non-du terrain éventuellement excavé. Si l'on veut donc éviter que les sous-sols ne soient trop visibles, il convient de restreindre les excavations dans le droit cantonal. Et comme la hauteur de façade ne limite pas toujours celle de la toiture (p. ex. toit en croupe), il peut aussi se révéler nécessaire de définir d'autres restrictions dans le droit cantonal – par exemple par le biais de clauses d'esthétique ou de prescriptions relatives au traitement des toitures. Il se peut dès lors que la hauteur totale (voir ch. 5.1) limite plus efficacement les dimensions globales des bâtiments que la hauteur de façade.
- 3 Le point de référence inférieur se situe au niveau du pied de façade et, partant, du terrain de référence. Aussi pourra-t-il se révéler nécessaire, si le terrain est en pente, de limiter aussi les excavations, sans quoi une façade pourrait s'avérer beaucoup plus haute que la hauteur de façade au sens du ch. 5.2 ne le laisserait supposer.
- 4 Le point de référence supérieur correspond à l'intersection entre le plan de la façade (ch. 3.1) et le plan supérieur de la « charpente du toit ». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de « Dachkonstruktion », désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.
- 5 S'agissant des toits plats accessibles, l'accord précise, non pas dans le texte, mais dans la figure 5.2 de l'Annexe 2, que la hauteur de façade se mesure jusqu'au bord supérieur du garde-corps même si celui-ci est ajouré ou vitré. On ne pourra renoncer à prendre le garde-corps en considération que s'il présente, par rapport à la façade, un retrait (non négligeable) à définir par les cantons, c'est-à-dire si toute la toiture n'est pas praticable. Cela découle du but même de la hauteur de façade, qui consiste à limiter l'impact visuel des façades sur le voisinage. Il convient d'en tenir compte lors de la définition des hauteurs de façade admissibles, sans quoi l'on risque d'empêcher que les toits plats soient praticables jusqu'à leurs rives.

- 6 Il est concevable que les cantons définissent des hauteurs de façades différentes pour les différentes faces du bâtiment : façades amont, aval, pignon, gouttereau (voir à ce propos la figure 5.2 de l'Annexe 2). On peut aussi imaginer, pour les bâtiments implantés dans la pente, que la hauteur de la façade aval puisse être augmentée dans la mesure même où celle de la façade amont est réduite.
- 7 L'accord ne régissant pas la question des superstructures, c'est aux cantons qu'il appartient de le faire. Les dispositions y afférentes devraient être conçues de telle manière que la prescription relative à la hauteur des façades ne puisse être contournée. Aussi est-il recommandé de limiter les dimensions des superstructures dépassant la construction de la toiture.

5.3 Hauteur du mur de combles

Mesure entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.

- 1 La hauteur du mur de combles (souvent appelé aussi mur de jambette) sert de grandeur auxiliaire pour définir ce qui est considéré comme combles et non comme étage (voir ch. 6.3).
- 2 La notion de « sol brut des combles » appelle quelques explications : elle renvoie à celle de gros œuvre, qui désigne d'ordinaire la structure du bâtiment – charpente comprise – avant la pose des fenêtres et des revêtements de façade, et avant l'aménagement intérieur. Dans les termes du Code des coûts de construction Bâtiment (SN 506 511, édition 2012), il s'agit du groupe « C. Gros œuvre ». Le point de référence inférieur pour mesurer la hauteur du mur de combles correspond donc à la structure porteuse brute (p. ex. solivage ou dalle de béton), sans l'éventuelle isolation thermique et sans les éventuelles chapes avec conduites (p. ex. chauffage par le sol). Le choix de ce point de référence tient compte du fait que la composition exacte des sols n'est pas encore connue au moment du dépôt de la demande de permis de construire.
- 3 Le point de référence supérieur correspond à l'intersection entre le plan de la façade (ch. 3.1) et le plan supérieur de la « charpente du toit ». Cette dernière notion, plus précise que la notion allemande de « Dachkonstruktion », désigne la structure porteuse de la toiture, quel que soit le matériau dont elle se compose. S'y ajoutent la plupart du temps une couche d'isolation ainsi qu'une couverture. Le point de référence supérieur correspond donc au point le plus haut de la structure porteuse de la toiture, sans l'éventuelle isolation et sans la couverture. Si cette structure n'est pas en bois, la disposition s'y applique par analogie.
- 4 Le droit cantonal peut faire dépendre la hauteur admissible du mur de combles du type de toiture concerné.

5.4 Vide d'étage

Différence de hauteur entre le plancher et le plafond finis, ou entre le plancher fini et la face inférieure des solives lorsqu'elles déterminent la hauteur utile.

- 1 La notion de vide d'étage a trait aux exigences hygiéniques et physiologiques auxquelles doit répondre la hauteur des locaux. Il convient de noter, dans ce contexte, que le droit fédéral du travail comporte des dispositions en matière de hauteur des locaux.
- 2 L'accord ne définit pas la notion de hauteur d'étage, bien que celle-ci intervienne dans les croquis de l'Annexe 2. Il faut partir du principe que les cantons pourront continuer d'utiliser, en la définissant eux-mêmes, la notion de hauteur d'étage, pour autant qu'elle désigne autre chose que la notion de vide d'étage au sens du ch. 5.4 de l'accord. La hauteur d'étage se mesure en général entre l'arête supérieure du sol fini du niveau en question et celle du niveau suivant.
- 3 Si le plancher supérieur est porté par des solives ou sommiers apparents isolés, ceux-ci ne sont pas pris en considération dans la détermination du vide d'étage. Il en va autrement des solivages plus serrés qui réduisent la hauteur de plafond ou le volume visibles des locaux, ainsi, bien entendu, que des faux plafonds qui couvrent les solives (voir figure 5.4). C'est ce qu'exprime l'accord en parlant des « solives [qui] déterminent la hauteur utile ».

6. Niveaux

6.1 Etages

Niveaux d'un bâtiment à l'exception du sous-sol, des combles et de l'attique. Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

- 1 L'accord définit la notion d'étage. Il s'agit des niveaux qui, du fait de leur absence de caractéristiques particulières, ne font l'objet, dans les prescriptions cantonales en matière de constructions, d'aucun traitement spécifique. Présentent des caractéristiques particulières, avec les conséquences réglementaires qui en résultent :
 - a. les sous-sols (ch. 6.2: les sous-sols ne peuvent dépasser que dans une mesure limitée le pied de façade, c'est-à-dire le terrain de référence) ;
 - b. les combles (ch. 6.3: le mur de combles ne peut présenter qu'une hauteur limitée) ;
 - c. les attiques (ch. 6.4: une façade au moins des attiques doit présenter un retrait minimal par rapport au niveau inférieur).Il en découle que les niveaux qui ne remplissent pas les conditions des ch. 6.2, 6.3 ou 6.4, sont des étages.
- 2 Le nombre d'étages autorisé est souvent l'un des critères retenus pour désigner certaines zones à bâtir (p. ex. zone d'habitation H2). L'accord ne définit toutefois pas le rôle que sont censés jouer les étages dans les prescriptions en matière de constructions. C'est au droit cantonal qu'il appartient de le faire. Les cantons pourront par exemple renoncer à définir le nombre d'étages autorisé et se contenter de limiter la hauteur totale admise.
- 3 L'accord ne définit pas la notion de hauteur d'étage. Le droit cantonal peut donc donner sa propre définition de cette notion et l'utiliser, en combinaison avec le nombre d'étages autorisé, pour limiter la hauteur des bâtiments.
- 4 Lorsque le droit cantonal limite le nombre de niveaux autorisé, ce nombre se rapporte en général aux étages au sens du ch. 6.1, les niveaux « spéciaux » (sous-sols, combles, attiques) n'y étant pas inclus.
- 5 Si les bâtiments présentent des décrochements en coupe (p. maisons en terrasses) ou en plan (c'est-à-dire dans la situation) ou qu'ils se composent de plusieurs corps de bâtiment, le nombre d'étages se détermine indépendamment pour chaque partie ou corps de bâtiment. Cela implique que chaque partie ou corps de bâtiment devra respecter une éventuelle limitation du nombre d'étages autorisé. La figure 6.1 de l'Annexe 2 montre un bâtiment présentant des décrochements en coupe. Malheureusement, la version

allemande de l'accord n'a été traduite que de façon synthétique en français. Il convient donc de se référer au texte allemand pour bien saisir ce qu'implique la définition de l'accord.

- 6 L'AIHC n'a pas pour objet de définir l'ampleur à partir de laquelle le retrait ou le décalage constitue un décrochement en coupe ou en plan.

6.2 Sous-sol

Niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne la hauteur admise par rapport au pied de façade.

- 1 Les sous-sols ne peuvent émerger du sol que jusqu'à un certain point. Ils sont encore considérés comme tels lorsque leur plancher supérieur fini ne dépasse pas, en moyenne, la hauteur admise par le droit cantonal par rapport au pied de façade. Si cette hauteur est dépassée, on a affaire à un étage au sens du ch. 6.1. Cette distinction se révèle déterminante lorsque le nombre d'étages autorisé est limité.
- 2 Le point de référence supérieur est le plancher fini de l'étage supérieur, mesuré dans le plan de la façade (voir ch. 3.1). Le fait que le plancher fini à prendre en compte soit celui de l'étage supérieur ne ressort que de la version française de l'accord. La notion de plancher fini désigne la construction finie de l'élément, revêtement de sol compris. Dans le cas d'une terrasse, il peut par exemple s'agir de l'arête supérieure du dallage.
- 3 Le point de référence inférieur est le pied de façade au sens du ch. 3.2, c'est-à-dire l'intersection entre le plan de la façade et le terrain de référence. Si le terrain fini est abaissé par rapport au terrain de référence, la mesure s'effectue quand même à partir du pied de façade. Il convient donc, pour éviter qu'un sous-sol conforme à la définition du ch. 6.2 ne puisse avoir un impact visuel par trop considérable, de limiter les excavations.
- 4 Le droit cantonal doit préciser – comme dans le cas des constructions partiellement souterraines (voir ch. 2.5) – dans quelle mesure les sous-sols peuvent dépasser du terrain de référence. Les cantons peuvent par exemple :
 - a. définir la hauteur moyenne que peuvent présenter, par rapport au terrain de référence, toutes les parties de façade qui dépassent (« ne peut dépasser le terrain de référence de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades ») ;
 - b. compléter la définition d'une hauteur moyenne maximale par celle d'une hauteur maximale absolue (« ne peut dépasser le terrain de référence de plus de 1,20 m sur la moyenne de toutes les façades, et à aucun endroit de plus de 3,00 m »).

Il appartient au droit cantonal de définir la manière de calculer la hauteur moyenne en question. A cet égard, on pourra aussi recourir à des méthodes de calcul simplifiées. Exemple du canton d'Argovie : La surface de façade du sous-sol qui émerge du pied de façade ne doit pas être supérieure à 0.8 m [dimension admise] multiplié par le périmètre du bâtiment [longueur du pied de façade projeté]. Le canton de Neuchâtel connaît lui aussi une méthode très simplifiée, consistant à calculer la moyenne de la hauteur du pied de façade à tous les angles du bâtiment.

- 5 Les sous-sols ne peuvent s'avancer au-delà du plan de la façade que dans la mesure admise pour les saillies. Au-delà, la partie de bâtiment concernée constitue une construction souterraine ou une construction partiellement souterraine, pour autant que les conditions y relatives soient remplies (voir à ce propos la figure 6.2 de l'Annexe 2).

6.3 Combles

Niveau dont la hauteur du mur de combles admise n'est pas dépassée.

- 1 Un niveau n'est considéré comme combles et n'est donc soumis aux règles du droit cantonal y relatives que si le mur de combles ne dépasse pas la hauteur admise. Dans le cas contraire, on a affaire à un étage au sens du ch. 6.1. La hauteur du mur de combles est définie au ch. 5.3.
- 2 Un mur de combles (ou mur de jambette) présuppose l'existence d'une charpente. Comme le montrent les exemples donnés à la figure 6.3 de l'Annexe 2, le fait que la hauteur du mur de combles soit limitée ne signifie pas forcément que l'impact visuel de la toiture le soit aussi. Le droit cantonal pourra dès lors, au besoin, limiter les dimensions des toitures au moyen de prescriptions architecturales, par exemple en limitant leur inclinaison ou, indirectement, en limitant la surface utile admissible dans les combles. La définition de l'accord ne prévoit aucune limitation de ce genre.
- 3 Si les toitures asymétriques (en bâtière, à un pan, etc.) sont autorisées, l'accord n'interdit nullement que le droit cantonal prévoie des hauteurs de murs de combles différenciées (voir à ce propos la figure 6.3 de l'Annexe 2).
- 4 La limitation de la hauteur des murs de combles est susceptible d'être contournée par des superstructures (p. ex. des lucarnes) de grandes dimensions. Il se peut alors que les combles exercent, malgré la limitation de la hauteur des murs de combles, le même impact visuel qu'un étage « ordinaire ». La définition de l'accord ne l'empêche pas. Aussi le droit cantonal devrait-il limiter les dimensions des superstructures, en définissant par exemple le ratio maximal qu'elles peuvent présenter par rapport à la longueur de la façade.

6.4 Attique

Niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur.

- 1 Au même titre que les sous-sols et les combles, les attiques ne sont pas considérés comme étages au sens du ch. 6.1. Il en découle en général, dans le droit de la construction, certaines conséquences – par exemple le fait que les attiques ne soient pas comptés dans le nombre d'étages (voir à ce sujet ch. 6.1). Aussi les dimensions des attiques doivent-elles être limitées.
- 2 La définition de l'accord pose comme condition minimale qu'une façade au moins de l'attique soit, sur toute sa longueur, dans une mesure à définir par le droit cantonal, en retrait par rapport au niveau inférieur. Le retrait en question se mesure par rapport au plan de la façade (voir ch. 3.1). Les cantons sont libres d'exiger que l'attique soit en retrait par rapport à plusieurs façades ou à une façade déterminée, ainsi que de prévoir des limitations de surface supplémentaires. Dans la pente, il est judicieux, notamment d'un point de vue esthétique, d'imposer que l'attique soit en retrait par rapport à la façade aval. Les cantons peuvent laisser aux communes le soin de définir comme elles l'entendent le nombre et l'ampleur des retraits, pour autant que les exigences minimales de l'accord – une façade entière de l'attique en retrait par rapport au niveau inférieur – soient respectées.
- 3 La définition que donne l'accord de la notion d'attique autorise des attiques d'assez grandes dimensions. Auparavant, de nombreux cantons exigeaient que l'attique soit en retrait, sinon par rapport à toutes les façades, du moins par rapport à plusieurs. D'après la figure 5.2 de l'Annexe 2, la hauteur de façade se mesure, pour les façades qui ne sont pas en retrait, jusqu'au bord supérieur de la charpente du toit et, pour celle qui est en retrait, jusqu'au bord supérieur du garde-corps (voir à ce propos ch. 5.2).
- 4 Il découle de la définition que donne l'accord de la notion d'attique que, si le dernier étage du bâtiment s'avance en porte-à-faux sur un côté, l'attique situé au-dessus peut présenter à peu près la même taille que les autres étages (voir à ce propos la figure 3.1-3.3 de l'Annexe 2). Il se peut en effet que l'attique ne doive alors, selon ce que prévoit le droit cantonal, présenter qu'un retrait équivalent au porte-à-faux.

7. Distances

7.1 Distance à la limite

Distance entre la projection du pied de façade et la limite de la parcelle.

- 1 L'accord ne définit ici que la méthode de mesure applicable et non la grandeur elle-même : la distance à la limite se mesure entre la projection du pied de façade (pied de façade projeté sur le plan cadastral, ch. 3.3) et la limite de la parcelle. Elle est respectée lorsque la distance prescrite est observée en tout point (voir à ce propos la figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2). Comme les saillies au sens du ch. 3.4 dépassent par définition le pied de façade, elles peuvent empiéter sur la distance à la limite.
- 2 Les cantons sont libres de prescrire des distances à la limite différenciées. Les croquis de l'Annexe 2 présentent deux solutions fréquemment retenues :
 - a. Les cantons peuvent établir la distinction entre une petite et une grande distance à la limite.
 - b. Ils peuvent, lorsque la façade dépasse une certaine longueur, prescrire une majoration de la distance à la limite (supplément de distance).Les cantons peuvent cependant aussi définir la distance à respecter en fonction d'une hauteur. Exemple : « La distance à la limite ne dépassera pas un tiers de la hauteur totale, mais sera de 3 m au minimum ».
- 3 Le texte de l'accord ne précise pas comment la mesure s'effectue dans le cas des grandes et petites distances à la limite ni dans celui des suppléments de distance. La figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2 comporte en revanche à ce sujet des indications contraignantes : la grande distance à la limite se mesure perpendiculairement à la façade principale (c'est-à-dire là où la grande distance à la limite s'applique en vertu du droit cantonal). Dans les angles, c'est toujours la petite distance à la limite qui s'applique. De la même manière, le supplément de distance s'ajoute à la grande ou à la petite distance à la limite et se mesure perpendiculairement au pied de façade partout où une telle majoration est prescrite.
- 4 Les cantons définissent souvent les distances à la limite applicables à des cas particuliers tels que petites constructions (ch. 2.2), annexes (ch. 2.3), constructions souterraines (ch. 2.4) et constructions partiellement souterraines (ch. 2.5).
- 5 La définition de l'accord n'empêche pas les cantons d'admettre qu'en cas d'ajout a posteriori d'une isolation extérieure, l'enveloppe des bâtiments empiète d'autant sur les distances à la limite et entre bâtiments. Du point de vue réglementaire, cela implique que les

cantons définissent dans quelle mesure l'isolation extérieure peut, au maximum, empiéter sur les distances mesurées conformément à l'accord, la disposition de l'accord définissant comment mesurer ces distances ne pouvant, elle, pas être modifiée.

- 6 Il appartient aux cantons de préciser comment procéder lorsque plusieurs prescriptions en matière de distances entrent en conflit :
 - a. Les alignements, qui définissent concrètement la limite d'implantation des constructions sur certaines parcelles, prévalent en général, en tant que prescriptions spéciales, sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite.
 - b. Les distances aux routes, aux cours d'eau, aux forêts, etc., prévalent en général, pour les mêmes raisons, sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite.L'accord ne donne aucune indication quant à la marche à suivre en cas de conflit.
- 7 Si l'accord ne définit que la notion de bâtiments (voir ch. 2.0), rien n'empêche les cantons de prévoir que les prescriptions en matière de distances aux limites s'appliquent aussi aux autres installations soumises à autorisation de construire. Exemples : places de stationnement, terrasses, piscines.

7.2 Distance entre bâtiments

Distance entre les projections des pieds de façade de deux bâtiments.

- 1 L'accord ne définit ici que la méthode de mesure applicable : la distance entre deux bâtiments est la plus courte distance entre les projections de leurs pieds de façade respectifs (voir figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2 : distance minimale entre bâtiments).
- 2 Il appartient au droit cantonal de déterminer si des distances minimales entre bâtiments doivent être observées et, dans l'affirmative, à combien elles se montent.
- 3 Ici encore, les saillies au sens du ch. 3.4 peuvent empiéter sur la distance entre bâtiments.

7.3 Alignement

Limite d'implantation des constructions, dictée notamment par des motifs d'urbanisme ou réservant l'espace à des installations existantes ou projetées.

- 1 Les alignements définissent concrètement la limite d'implantation des constructions. Les prescriptions générales en matière de distances (p. ex. distances aux cours d'eau) le font cependant aussi. La spécificité des alignements réside dans le fait qu'ils ne s'appliquent – à la différence des prescriptions générales susmentionnées – que dans un périmètre ou à un endroit déterminé.
- 2 En vertu des règles d'interprétation juridiques, la définition d'alignements prévaut, en tant que prescription spéciale, sur les prescriptions générales en matière de distances (« *lex specialis derogat legi generali* », « *special design rules before general rules* », « la règle spéciale déroge à la règle générale »). Ce principe ne s'applique toutefois pas sans restriction, car il se peut par exemple que le pouvoir réglementaire communal ait défini des alignements dans un plan d'affectation spécial sans tenir compte des prescriptions du droit supérieur en matière de distances. Or, les alignements définis dans un plan d'affectation communal ne sauraient par exemple ignorer les alignements d'une route nationale.
- 3 Les buts auxquels servent les alignements ne font pas partie de la définition proprement dite de la notion. Ils peuvent être très divers :
 - a. Réserver l'espace nécessaire à des installations existantes ou projetées, par exemple des infrastructures de transports.
 - b. Maintenir certaines surfaces libres de constructions pour des raisons d'écologie, de sécurité ou d'esthétique.
 - c. Assurer un urbanisme de qualité au moyen d'alignements spéciaux tels qu'alignements obligatoires ou architecturaux, alignements arrière, alignements intérieurs, alignements d'arcades, alignements accessoires, etc.
- 4 Les effets déployés par un alignement ne ressortent pas non plus exhaustivement de la définition de l'accord :
 - a. L'accord ne précise par exemple pas explicitement que les alignements se rapportent, comme les distances à la limite et entre bâtiments, à la projection du pied de façade (voir ch. 3.3). On ne le déduit qu'indirectement de la figure 7.1-7.3 de l'Annexe 2 et du sens de la disposition : là où ils s'appliquent, les alignements se substituent aux prescriptions générales en matière de distances. De ce point de vue, il semble logique que les saillies puissent dépasser les alignements.
 - b. Cette interprétation ne concorde toutefois pas avec le libellé de l'accord, selon lequel les alignements marquent la « limite d'implantation des constructions ». Dans certains cas,

le fait que des parties de bâtiment souterraines ou en surface dépassent l'alignement ne correspond pas au but de la prescription. C'est par exemple le cas des alignements routiers ou de ceux en bordure de cours d'eau.

- c. Selon l'avis défendu ici, le droit cantonal devrait dès lors préciser, lorsque cela se révèle nécessaire, à quoi se rapportent les alignements et quels effets concrets ils déploient. Ainsi les alignements portant sur certains étages supérieurs ou sur des arcades ne peuvent-ils par exemple pas se rapporter à la projection du pied de façade. Il convient également de clarifier si les alignements se rapportent aussi aux constructions souterraines et aux installations qui ne sont pas des bâtiments au sens de l'accord. Dans cette perspective, l'accord n'empêche pas les cantons d'interdire que les saillies dépassent les alignements, ou de ne l'autoriser que moyennant certaines restrictions comme un réversal de démolition.
- d. Si le droit cantonal ne précise rien à ce sujet, aucun élément – même souterrain – ne peut, selon l'avis défendu ici, dépasser l'alignement.
- e. Il se peut que les alignements définis par le droit fédéral diffèrent, eux aussi, de ceux définis par l'accord. La définition et l'effet juridique des alignements de droit fédéral découlent uniquement des dispositions de droit fédéral correspondantes. C'est par exemple le cas lorsque l'espace réservé à un cours d'eau au sens de l'art. 41a OEaux l'est au moyen d'alignements. La question de savoir quelles constructions et installations sont admissibles au sein de l'espace réservé au cours d'eau est entièrement régie par le droit fédéral (art. 41c OEaux).

- 5 Du point de vue du droit fédéral, les alignements sont définis dans des plans d'affectation au sens de l'art. 14 LAT et selon des procédures fédérales d'approbation des plans (routes nationales, chemins de fer, etc.), même si l'accord ne le précise pas, comme il le fait en revanche pour les périmètres d'évolution (ch. 7.4). Il s'agit en général de plans d'affectation spéciaux (plans de quartier, plans spéciaux, plans d'aménagement de détail, etc.). A la définition des alignements s'appliquent donc les exigences minimales du droit fédéral en matière de procédure (notamment les art. 33 et 34 LAT).

7.4 Périmètre d'évolution

Surface constructible délimitée dans le cadre d'un plan d'affectation et qui peut s'écarter des règles de distances.

- 1 Comme l'explique la figure 7.4 de l'Annexe 2, un périmètre d'évolution au sens de l'accord est une surface délimitée, dans le cadre d'un plan d'affectation, sur tout son pourtour, à l'intérieur de laquelle des bâtiments peuvent être construits. On parle parfois aussi d'aire d'implantation des constructions. On délimite par exemple de tels périmètres dans certains plans d'affectation spéciaux. Un périmètre d'évolution déroge aux prescriptions générales en matière de distances et aux alignements.
- 2 En vertu des règles d'interprétation juridiques, la définition de périmètres d'évolution prévaut, en tant que prescription spéciale, sur les prescriptions générales en matière de distances (« *lex specialis derogat legi generali* », « *special design rules before general rules* », « la règle spéciale déroge à la règle générale »). Ce principe ne s'applique toutefois pas sans restriction, car il se peut par exemple que le pouvoir réglementaire communal ait défini des périmètres d'évolution dans un plan d'affectation spécial sans tenir compte des prescriptions du droit supérieur en matière de distances. Or, les périmètres d'évolution définis dans un plan d'affectation communal ne sauraient par exemple ignorer les alignements d'une route nationale.
- 3 Les effets concrets d'un périmètre d'évolution devraient, comme pour les alignements, être précisés par le droit cantonal (à ce propos, voir ch. 7.3, N. 4). La manière dont doivent par exemple être traitées saillies, constructions souterraines et autres installations ne ressort pas sans autre de la définition de l'accord.
- 4 Périmètres d'évolution et alignements se rapportant tous deux à une situation concrète et faisant tous deux l'objet d'une procédure de plan d'affectation, on veillera à éviter les conflits entre les deux. Ainsi, si l'on entend définir un périmètre d'évolution entrant en contradiction avec un alignement en vigueur de même rang, on devra dans le même temps abroger ce dernier. Si l'on omet de le faire, c'est la disposition la plus récente qui prévaut. Restent toutefois réservés les alignements de rang supérieur, comme ceux relevant du droit fédéral des infrastructures.

8. Mesures d'utilisation du sol

Remarque préliminaire

- 1 L'accord définit des indices de densité et des indices de surfaces :
- 2 Les indices de densité, à savoir l'indice brut d'utilisation du sol et l'indice de masse, désignent le rapport entre la surface de plancher ou le volume bâti et la surface de terrain déterminante. Le quotient peut être exprimé sous forme de nombre décimal ou en pour cent. Il peut être supérieur à 1 (ou 100%).
- 3 Les indices de surfaces, à savoir l'indice d'occupation du sol et l'indice de surface verte, désignent, respectivement, la part construite et la part perméable de la surface de terrain déterminante. Cette part peut être exprimée sous forme de nombre décimal ou en pour cent. Elle ne peut être supérieure à 1 (ou 100%).
- 4 Les cantons ont la possibilité, mais pas l'obligation, de reprendre toutes les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord. Ils peuvent notamment renoncer à reprendre l'indice brut d'utilisation du sol et outre conserver leurs indices d'utilisation du sol respectifs (arrêté du 15 janvier 2009 de l'Autorité intercantonale « Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction »). Dans ce cas de figure, ces indices restent définis au niveau cantonal et ne sont par conséquent pas harmonisés au niveau suisse.
- 5 Les cantons peuvent aussi autoriser les communes à choisir, entre les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord et les indices appliqués jusque-là, les solutions qui leur conviennent le mieux.

8.1 Surface de terrain déterminante (STd)

Terrains ou parties de terrains compris dans la zone à bâtir correspondante. La surface des accès au bâtiment est prise en compte. Ne sont pas comptées les surfaces relatives au réseau routier (principal, collecteur et de desserte).

- 1 La surface de terrain déterminante au sens du ch. 8.1 est la grandeur de référence pour toutes les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord. Elle n'est en revanche pas obligatoire pour la définition des indices d'utilisation du sol continuant de s'appliquer au niveau cantonal. Les cantons peuvent donc définir autrement la surface de terrain à prendre en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation du sol – par exemple en y incluant, à la différence de l'accord (ch. 8.1), le réseau de desserte.
- 2 Pour que la surface de terrain puisse être considérée comme déterminante, il faut :
 - a. qu'elle soit classée en zone à bâtir dans le plan d'affectation en vigueur (ce qui n'est p. ex. pas le cas des surfaces forestières ni des lacs et rivières, mais peut l'être, selon les dispositions cantonales, des surfaces à maintenir libres de constructions et des surfaces vertes comme, p. ex., l'espace réservé aux cours d'eau au sens de l'art. 41a OEaux) ; et
 - b. qu'elle ne soit pas dévolue au réseau routier principal, collecteur et de desserte au sens du ch. 8.1.

Il en résulte un certain flou, dans la mesure où tous les cantons n'établissent pas la même distinction entre réseau de desserte et accès aux bâtiments. L'accord reprend certes la distinction opérée, à l'art. 4 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accès à la propriété de logements (LCAP), entre équipement général et équipement de raccordement. La LCAP n'est cependant pas suffisamment précise pour que l'on puisse en tirer une distinction univoque entre équipement de raccordement (ou réseau de desserte au sens de l'accord) et accès aux bâtiments. L'accord, qui ne définit pas ces notions, n'y change rien. De fait, c'est toujours aux cantons qu'il appartient d'établir, entre réseau de desserte et accès aux bâtiments, la distinction nécessaire pour calculer la surface de terrain déterminante. Cette distinction pourra par exemple être opérée dans le cadre des plans d'équipement communaux.

- 3 Si le bien-fonds concerné est à cheval sur plusieurs zones à bâtir, les indices doivent être calculés séparément pour chaque zone. C'est au droit cantonal de déterminer dans quelle mesure les affectations admissibles dans une zone peuvent être transférées à une partie du bien-fonds sise dans une autre zone.
- 4 Pour les mesures d'utilisation du sol définies dans l'accord, les cantons doivent s'en tenir à la définition de la surface de terrain déterminante donnée au ch. 8.1. La surface de terrain déterminante ne peut donc plus inclure les surfaces dévolues au réseau de desserte. Cela pose un problème lorsque ces dernières étaient, jusqu'ici, à prendre en compte dans

le calcul de l'indice d'utilisation du sol. Une telle situation se posait par exemple dans le canton de Berne (voir art. 93 al. 3 aOC-BE), où l'art. 27 al. 3 ONMC-BE stipule désormais que les surfaces dévolues à l'équipement de détail (qui correspond plus ou moins au réseau de desserte) ne sont pas comptées dans la surface de terrain déterminante au sens de l'accord.

- 5 La norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) « Surfaces et volumes des bâtiments » utilise aussi la notion de « surface de terrain ». Celle-ci ne recouvre toutefois pas celle de « surface de terrain déterminante » au sens de l'accord.

8.2 Indice brut d'utilisation du sol (IBUS)

Rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd).

La somme des surfaces de plancher se compose des éléments suivants:

- surface utile principale (SUP)*
- surface utile secondaire (SUS)*
- surfaces de dégagement (SD)*
- surfaces de construction (SC)*
- surfaces d'installations (SI)*

Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à la dimension minimale prescrite.

Indice brut d'utilisation du sol = somme des surfaces de plancher / surface de terrain déterminante

- 1 L'indice brut d'utilisation du sol est défini comme le rapport entre la somme des surfaces de plancher et la surface de terrain déterminante (ch. 8.1). Il exprime clairement la densité effective des surfaces de plancher et se prête donc bien aux comparaisons auxquelles il est utile de procéder dans le domaine de l'aménagement du territoire.
- 2 En tant qu'indice de densité, l'indice brut d'utilisation du sol était, à l'origine, destiné à remplacer les indices d'utilisation du sol couramment utilisés jusqu'alors. Il a finalement été décidé que les cantons pourraient, soit conserver leur indice d'utilisation du sol, soit adopter l'indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord (arrêté de l'Autorité intercantonale « Harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction » du 15 janvier 2009).
- 3 S'il apparaissait opportun de remplacer les indices d'utilisation du sol utilisés jusque-là, c'est que ceux-ci présentaient des inconvénients manifestes. Dans les définitions qu'ils donnaient de ces indices, en effet, les cantons exceptaient les surfaces de plancher les plus diverses, parfois dans le but de les privilégier. De telles exceptions posaient des problèmes de contrôle de police des constructions, et la non-prise en compte de certaines surfaces de plancher entraînait un décalage entre l'indice d'utilisation du sol prescrit et l'ampleur effective des constructions réalisées.
- 4 L'indice brut d'utilisation du sol harmonisé renonce, à une exception près, à soustraire certaines surfaces de la surface déterminante, et dissocie donc la réglementation de la densité de celle destinée à promouvoir certaines affectations. Seules ne sont pas prises

en compte les surfaces dont le vide est inférieur à une dimension minimale à prescrire par le droit cantonal. Si un canton (ou une commune qui en aurait la compétence) s'abstient de définir cette hauteur minimale, il convient alors de se référer au but de la disposition relative au vide d'étage, conformément auquel seules doivent être prises en compte les surfaces utilisables pour y habiter ou y travailler. Ainsi l'utilisation effective du sol peut-elle être contrôlée de façon simple, pour ainsi dire de l'extérieur et sur la base de plans. A la différence de ce qui prévalait dans le cas des indices d'utilisation du sol, il n'y a plus lieu d'examiner quelle est la destination des locaux. Si les cantons souhaitent promouvoir la réalisation de surfaces à l'affectation déterminée, ils peuvent le faire par d'autres moyens (bonus d'utilisation du sol, etc.).

- 5 Pour définir les surfaces de plancher et les éléments dont elles se composent, l'accord se base sur la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416) « Surfaces et volumes des bâtiments ». Selon cette dernière, la surface de plancher représente la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part, surface de construction comprise. Doivent donc être prises en compte dans le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol, toutes les surfaces de plancher des bâtiments, sections de murs comprises. Les surfaces de plancher souterraines (parkings, dépôts, etc.) en font aussi partie, indépendamment de leur fonction (voir à ce propos la figure 8.2 de l'Annexe 2).
- 6 L'accord n'empêche pas de définir des indices bruts d'utilisation du sol spécifiques pour les surfaces de plancher souterraines et celles situées au-dessus du sol. Cela nécessite cependant de définir spécifiquement la notion de surface de plancher souterraine, l'accord ne comportant aucune règle à cet égard. Le canton de Berne recommande à ses communes d'établir cette distinction lors du passage de l'ancien indice d'utilisation du sol à l'indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord. Il est en revanche exclu de stipuler que les surfaces de plancher souterraines ne doivent pas être prises en compte dans le calcul de l'indice.
- 7 En général, les indices bruts d'utilisation du sol définis dans les plans d'affectation le sont à titre de maxima. L'accord ne précise cependant pas à quoi doit correspondre cette mesure et n'empêche donc pas la définition d'indices minimaux. Il appartient aux cantons de régir l'application – délicate – de tels minima.
- 8 Selon l'avis défendu ici, il n'existe pas de facteurs de conversion généralement applicables qui permettraient de passer de façon simple d'un indice d'utilisation du sol défini au niveau cantonal à un indice brut d'utilisation du sol au sens de l'accord. Aussi apparaît-il judicieux de mener, en vue de ce passage, des réflexions relatives aux densités bâties concrètement souhaitées. Voir à ce propos les recommandations du canton de Berne in ISCB n° 7/721.3/1.1 « ONMC – Mise en œuvre dans les communes », ch. 4.2. Le canton de Fribourg a choisi de définir, à l'intention de ses communes, un facteur de conversion bien précis : art. 178 al. 1 et annexe LATeC-FR. Des facteurs de conversion sont

également prévus, au titre des dispositions transitoires, par le canton de Thurgovie :
§ 122 al. 4 PBG-TG.

8.3 Indice de masse (IM)

Rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (VBr) et la surface de terrain déterminante.

Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures d'un corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence.

Les parties du bâtiment ouvertes sur plus de la moitié du volume sont imputables pour une part déterminée.

Indice de masse = volume bâti au-dessus du terrain de référence / surface de terrain déterminante.

- 1 L'indice de masse au sens de l'accord est un indice de densité destiné à harmoniser les indices de masse utilisés jusqu'ici par certains cantons. Il est défini comme le rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence (ch. 1.1) et la surface de terrain déterminante (ch. 8.1) : mètres cubes de volume bâti / mètres carrés de surface de terrain déterminante.
- 2 L'indice de masse est traditionnellement utilisé dans les zones d'activités, où les surfaces de plancher revêtent moins d'importance que dans les zones d'habitation. Il est cependant aussi utilisé dans certaines zones d'habitation. L'indice de masse au sens de l'accord exprime avec précision la densité effective du volume bâti au-dessus du sol, ce que beaucoup considèrent comme un avantage majeur. Il permet ici des comparaisons utiles, par exemple lorsqu'il s'agit de déterminer quel volume bâti visible un paysage, un quartier ou une zone à bâtir donnés peuvent tolérer.
- 3 Le volume bâti correspond au volume déterminé par les limites extérieures du bâtiment ou corps de bâtiment au-dessus du terrain de référence. Il s'agit donc de déterminer ce volume. Sont ici prises en compte toutes les parties de bâtiment fermées, superstructures comprises. L'accord précise que les parties de bâtiment ouvertes sur plus de la moitié du volume sont à prendre en compte pour une part déterminée, à définir par les cantons. Cela concerne par exemple les vides situés sous des éléments en porte-à-faux (voir à ce propos la figure 8.3 de l'Annexe 2). Les cantons peuvent cependant aussi fixer la part à prendre en compte à zéro. Les parties de bâtiment ouvertes sur moins de la moitié du volume sont, elles, à prendre en compte intégralement. Cela concerne par exemple les balcons couverts ou renforcés.

- 4 Pour des raisons de praticabilité, les petits éléments en saillie ou en retrait tels qu'avant-toits, cheminées et autres parapets ordinaires sont négligés, car ils ne définissent pas de volume. L'accord ne le précise certes pas, mais cela correspond au sens de l'indice de masse tel qu'il ressort de la figure 8.3 de l'Annexe 2. Il faut partir du principe que l'accord laisse ici aux cantons une certaine marge de manœuvre pour développer leur propre pratique.

8.4 Indice d'occupation du sol (IOS)

Rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante.

Indice d'occupation du sol = surface déterminante d'une construction / surface de terrain déterminante

Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade.

-
- 1 L'indice d'occupation du sol désigne la part de la surface de la parcelle que peuvent occuper des bâtiments (ch. 2.1) et, indirectement, la part de cette surface qui doit rester libre de constructions. Il correspond donc, en quelque sorte, à l'inverse de l'indice de surface verte, mais pas tout à fait : les surfaces imperméabilisées qui servent au stationnement ne sont en effet pas des surfaces vertes au sens du ch. 8.5, mais ne font pas non plus partie de la surface déterminante de la construction au sens du ch. 8.4.
 - 2 Comme la hauteur des bâtiments érigés sur la surface construite de la parcelle n'intervient pas dans la définition, l'indice d'occupation du sol ne dit rien de l'intensité de l'utilisation du sol ni de l'aspect des bâtiments. Il ne suffit donc pas, pour régir la densité bâtie, de fixer l'indice d'occupation du sol, celui-ci devant être au moins complété par une limitation appropriée de l'extension verticale des constructions (hauteur totale au sens du ch. 5.1 ou hauteur de façade au sens du ch. 5.2).
 - 3 La surface de terrain déterminante est définie au ch. 8.1. Pour la distinction entre accès au bâtiment et équipement de raccordement/équipement de détail, voir commentaire du ch. 8.1 / (2).
 - 4 La surface déterminante de la construction est définie comme la surface située à l'intérieur de la projection du pied de façade (ch. 3.3). Comme l'illustre la figure 8.4 de l'Annexe 2, les parties de bâtiment en saillie jusqu'à la dimension admise (ch. 3.4) et les retraits négligeables (ch. 3.5) ne sont par conséquent pas pris en considération. Les petites constructions (ch. 2.2), les annexes (ch. 2.3) et (les parties) des constructions partiellement souterraines dépassant le terrain de référence (ch. 2.5) sont comprises dans la surface déterminante de la construction. La desserte des constructions souterraines n'est pas prise en compte dans une mesure raisonnable. Ce n'est en revanche pas le cas des surfaces imperméabilisées mais non occupées par des bâtiments, telles que places de stationnement, terrasses de jardin ou autres installations ne constituant pas des bâtiments au sens de l'accord (ch. 2.1).

- 5 La surface déterminante de la construction au sens de l'accord ne doit pas être confondue avec la surface bâtie au sens de la norme SIA 416 (2003) (SN 504 416), qui désigne la surface de la parcelle qui est traversée par des bâtiments ou corps de bâtiments. Cette dernière notion étant peu appropriée pour les prescriptions sur les constructions et les zones, il est nécessaire d'introduire et d'utiliser les notions de surface déterminante de la construction et, par conséquent, de plan de façade et de projection du pied de façade.

8.5 Indice de surface verte (Sver)

Rapport entre la surface verte déterminante (Sver) et la surface de terrain déterminante. La surface verte comprend les surfaces naturelles et/ou végétalisées qui sont perméables et ne servent ni au dépôt ni au stationnement.

Indice de surface verte = surface verte déterminante / surface de terrain déterminante

- 1 L'indice de surface verte désigne la part de la surface de la parcelle qui, non seulement ne peut être construite, mais doit encore être maintenue perméable. Cet indice remplit donc une fonction urbanistique et, dans une moindre mesure, écologique.
- 2 L'indice de surface verte n'a qu'une influence indirecte sur la densité bâtie. En effet, si les surfaces vertes ne peuvent être construites au-dessus du sol, elles peuvent très bien l'être sous terre (à propos des constructions souterraines, voir ch. 2.4). Si l'accord ne se prononce pas sur la question de savoir quelle doit être l'ampleur de la couverture de terre, on peut néanmoins déduire de la définition du ch. 8.5 que celle-ci doit être naturelle ou pouvoir être végétalisée.
- 3 La surface de terrain déterminante est définie au ch. 8.1.
- 4 La surface verte déterminante comprend les surfaces qui :
 - a. sont naturelles ou végétalisées,
 - b. sont perméables et
 - c. ne servent ni au dépôt ni au stationnement.

Cette définition laisse une importante marge d'interprétation. Elle se base avant tout sur la perception visuelle des choses. Ainsi les surfaces perméables au sens de l'accord ne sont-elles pas forcément proches de l'état naturel, puisqu'elles peuvent aussi se trouver sur des constructions souterraines (ch. 2.4) ou partiellement souterraines (ch. 2.5). Il se peut donc très bien qu'une construction partiellement souterraine doive être prise en compte dans la surface déterminante de la construction telle qu'elle intervient dans le calcul de l'indice d'occupation du sol, et que cette même construction doive être considérée, du fait de sa couverture végétalisée, comme une surface verte au sens de l'indice de surface verte. Pour qu'une surface soit réputée « naturelle » ou, du moins, « végétalisée », il faut qu'elle présente soit un sol naturel permettant une gestion normale des flux de matière et l'infiltration des eaux météoriques, soit une couche de terre végétale suffisamment épaisse pour être plantée sans menacer en permanence de se dessécher. Ne représente donc pas une végétation conforme à l'accord celle qu'on trouve sur une toiture végétalisée. Il appartiendra aux cantons de développer une pratique en la matière. Les plantes en pot ne font pas non plus partie de la surface verte déterminante, car il ne s'agit pas là de surfaces naturelles. Est en revanche réputé naturel un jardin de pierres comportant très

peu de végétation, mais pas une terrasse revêtue de dalles de pierre. Les jardins que desservent des chemins de pierre usuels peuvent, eux, être intégralement comptabilisés au titre de surface verte. Ne sont pas considérées comme surfaces vertes les aires de stationnement recouvertes de dalles à engazonner, que la définition de l'accord exclut expressément au titre de surfaces servant au stationnement.

- 5 L'indice de surface libre que connaissent certains cantons désigne la part de la surface de la parcelle qui n'est pas occupée par des bâtiments, et représente donc l'inverse de l'indice d'occupation du sol.
- 6 Le texte français de l'accord contient des erreurs évidentes : l'abréviation devrait être « lver » et non « Sver ». Il manque également le terme de « Bodenfläche » du texte allemand : il n'est question que des « surfaces », ce qui n'est pas la même chose. Le terme correct devrait être « surfaces de terrain naturelles et/ou végétalisées ».