

**Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil
à l'appui
d'un projet de décret portant adhésion à l'accord
intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine
des constructions (AIHC)**

(Du 23 juin 2010)

Monsieur le président, Mesdames et Messieurs,

RESUME

Le présent rapport invite le Grand Conseil à ratifier l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC). Cet accord a été élaboré par la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (ci-après DTAP).

La réglementation du droit en matière de constructions est l'affaire des cantons. L'harmonisation formelle des notions et des méthodes de mesure répond cependant à un besoin évident et est dans l'intérêt de l'économie. Aucun élément objectif ne justifie en effet des définitions différentes entre les cantons.

Pour procéder à cette harmonisation, la forme de l'accord intercantonal est apparue comme la plus appropriée car elle respecte la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons selon les principes du fédéralisme et garantit, en cas d'adhésion de tous les cantons à l'AIHC, l'harmonisation souhaitée au plan national.

Le principe prévu par l'AIHC est donc que les cantons harmonisent les notions et méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction. L'accord définit trente notions et méthodes de mesures telles que le terrain de référence, les constructions (bâtiment, petite construction, annexe, construction souterraine), les éléments de bâtiments (plan de façade, pied de façade, etc.), les hauteurs, les niveaux, les distances à la limite et entre bâtiments et les mesures d'utilisation du sol (annexe 1 de l'accord). Des croquis complètent ces définitions (annexe 2 de l'accord).

Les cantons sont libres de reprendre, dans leur législation, tout ou partie des notions définies par l'AIHC. Ils ne peuvent cependant pas renoncer à intégrer une des notions de l'AIHC et la remplacer par des dispositions cantonales propres. Une telle manière de faire serait en contradiction avec les dispositions de l'AIHC et donc avec l'objectif fixé, soit l'harmonisation générale. Enfin, et pour autant que tous les cantons affiliés y consentent, l'accord intercantonal pourra être complété ultérieurement de manière à harmoniser des domaines supplémentaires du domaine de la construction (p. ex. notions de planification), ceci pour autant que l'accord rencontre le succès escompté.

1. GENERALITES

1.1. Bases et portée juridiques

Les prescriptions de droit public en matière de construction relèvent de la compétence législative des cantons, conformément au droit constitutionnel (art. 43 de la Constitution fédérale, ci-après Cst). Dans ce domaine, la Confédération ne peut se prévaloir d'aucune compétence législative, car la Constitution ne lui confère aucun mandat dans ce domaine. Elle ne dispose donc pas à ce jour de la compétence de créer une loi fédérale sur les constructions.

1.2. Diversité fédéraliste

La réglementation en matière de police des constructions - qui comprend toutes les dispositions relatives à la protection de l'ordre public, à la sécurité et à l'hygiène dans les constructions et installations – et celle réglementant la gestion de l'espace et en particulier la mesure de l'utilisation du sol (coefficients d'utilisation et d'occupation du sol, distances, etc.) relèvent de la compétence des cantons.

Les cantons déterminent ainsi les distances à la limite et entre bâtiments (qui sont remplacées, dans le canton de Neuchâtel, par l'application des gabarits), la longueur et la largeur des constructions, les indices d'utilisation, etc. Souvent, ils définissent cette terminologie et ces méthodes de mesure dans un texte législatif cantonal et délèguent aux communes la détermination des mesures concrètement applicables. Plusieurs cantons vont même plus loin et confient aux communes le soin de définir les notions et les méthodes de mesure (ce qui n'est pas le cas du canton de Neuchâtel). Par conséquent, les notions utilisées dans le droit de la construction ne sont pas les mêmes d'un canton à l'autre, ou alors, les mêmes notions sont utilisées dans des sens différents. Les distances à la limite, les longueurs et les hauteurs de bâtiment, par exemple, sont définies et mesurées différemment d'une commune à l'autre ou d'un canton à l'autre. La hauteur d'une construction – pour ne prendre qu'un exemple – est mesurée de sept façons différentes en Suisse : à partir du terrain naturel, du niveau de référence, du terrain plus profond, en comptant seulement les étages, jusqu'au toit, etc.

Aucune raison objective ne justifie la diversité des notions et des méthodes de mesure utilisées dans le droit de la police des constructions. Au contraire, ces différences présentent des désavantages (cf. point 1.3).

1.3. Inconvénients du système actuel

Cette grande diversité réglementaire présente des inconvénients sur le plan économique. Elle pénalise gravement les promoteurs et peut entraîner, pour la Suisse, des désavantages non négligeables face à la concurrence internationale lorsqu'une entreprise cherche un site d'implantation. Une étude commandée par la Commission pour la technologie et l'innovation de la Confédération (CTI)¹ a montré qu'il ne fallait pas en sous-estimer les conséquences. Elle présente les conclusions suivantes:

¹ Walter Ott, Rodolfo Keller, Verena Steiner: Abaissement des coûts des procédures d'aménagement, de planification et d'autorisation de construire ; étude effectuée dans le cadre du

- Les entreprises qui travaillent sur tous les territoires de la Suisse estiment que les coûts supplémentaires provoqués par les recherches nécessaires pour se familiariser avec la législation et la pratique d'un autre canton oscillent entre 5 et 10% du coût total des études.
- Les différentes lois sur les constructions rendent plus difficiles les travaux de standardisation et d'industrialisation des produits dans le secteur du bâtiment. Les pertes de productivité, de ce seul fait, représentent 10 à 15% des coûts de construction.
- Les coûts que la Suisse doit supporter en raison de cette multitude de dispositions légales se situent entre 2,4 et 6 milliards de francs par an.

Les investisseurs ne peuvent évaluer un site d'implantation qu'en engageant d'importants frais du fait que chaque commune et chaque canton calcule différemment la hauteur d'une construction ou les distances entre bâtiments, par exemple. Les frais sont plus élevés également pour les autorités. Quant aux architectes et aux entrepreneurs, ils doivent constamment se familiariser avec les spécificités du droit cantonal voire communal de la construction. En pratique, dans bon nombre de dossiers, les calculs des dimensions des constructions comprennent des approximations ou sont même inexacts. Ces erreurs sont constatées au moment du dépôt des plans et de l'analyse des projets par les administrations communales et cantonale. Celles-ci doivent alors demander les détails des calculs des dimensions des constructions effectués par les architectes. Parfois, des modifications de plans sont aussi nécessaires. Cette situation a des conséquences sur la durée de la procédure d'autorisation de construire.

La pléthore d'actes et de pratiques différentes et la multitude de révisions peuvent créer alors, chez les acteurs économiques, un sentiment général d'insécurité juridique.

1.4. Pression politique et publique

La structure fédéraliste du droit de la construction donne matière à critiques depuis un certain temps déjà. Au plan politique, le débat au Parlement fédéral a été lancé en raison de l'initiative parlementaire, du 9 octobre 1998² du Conseiller national Rolf Hegetschweiler. Ce dernier demandait la création d'une loi fédérale cadre dans le but d'harmoniser les prescriptions cantonales et communales sur les constructions. Il considérait – et 41 cosignataires avec lui – que l'importance de la matière justifiait la modification constitutionnelle qui en aurait résulté. La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national (CEATE) a déposé au Conseil national, le 7 septembre 1999, une motion³ chargeant le Conseil fédéral de prendre les mesures nécessaires en vue d'harmoniser les prescriptions cantonales et communales en matière de construction. Le 4 octobre 1999, le Conseil national a décidé de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire. Quant au Conseil des Etats, il a transmis la motion sous forme de postulat le 8 mars 2000. Il a exprimé sa volonté d'harmoniser la pléthore de réglementations. Il a ajouté que les cantons devraient jouer un rôle important dans ces travaux. En 2004, le Conseiller national Philipp Müller s'est

programme d'impulsion „effi bau“, publiée par l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie, mai 1998.

² 98.439 – Initiative parlementaire „Harmonisation du droit de la construction“, déposée par le Conseiller national Rolf Hegetschweiler le 09.10.1998.

³ 99.3459 – Motion „Harmonisation du droit de la construction“, déposée le 7.9.1999 par la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national

enquis de l'état d'avancement des efforts d'harmonisation. Sous la forme d'une initiative parlementaire, il a ensuite demandé que la Confédération édicte des dispositions de droit (au niveau de la législation et, si nécessaire, en adaptant la Constitution) afin d'obtenir une harmonisation formelle des notions et des définitions qui règlent les prescriptions en matière de construction et d'exploitation, sous réserve de travaux menés par les cantons en vue de réaliser un accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction⁴.

Auparavant déjà, en 1997/98, la DTAP avait constaté, sur la base des résultats d'une enquête interne⁵, que tous les cantons souhaitaient une harmonisation intercantonale de la terminologie et des procédures. Vingt cantons saluaient une harmonisation formelle, six souhaitaient (seulement) une collaboration (en particulier au niveau des procédures). Par contre, l'idée d'une loi fédérale sur les constructions avait été unanimement rejetée.

Il faut préciser que l'objectif de ces démarches d'harmonisation ne peut ni ne doit être d'encourager des constructions uniformes et une architecture monotone⁶. La critique porte sur la diversité des dispositions et définitions et non pas sur leur teneur ou sur la diversité architecturale.

1.5. Démarches entreprises

Par le passé, deux projets visant à harmoniser le droit en matière de construction ont été lancés : l'un concernait la Suisse centrale et l'autre l'Espace Mittelland. Ces deux projets ont été suspendus au profit d'une solution au plan national. Le présent accord intercantonal reprend cette cause à son compte⁷.

1.6. Solution proposée: AIHC

L'article 48 Cst. prévoit les conditions générales qui régissent la coopération entre les cantons. Il mentionne expressément, outre la reconnaissance générale du droit des cantons de conclure des conventions entre eux et de créer des organisations et des institutions communes, la possibilité, pour les cantons, de réaliser ensemble des tâches d'intérêt régional.

En principe, les cantons peuvent conclure des conventions entre eux sur tous les sujets relevant de leur domaine de compétence. Les conventions intercantionales ne doivent toutefois pas enfreindre le droit fédéral. Le droit de la construction, et par conséquent la terminologie du domaine de la construction, relevant de la compétence exclusive des

⁴ 04.456 Initiative parlementaire "Harmonisation des notions et des méthodes de mesure dans les prescriptions de constructions et d'exploitation", déposée par le Conseiller national Philipp Müller le 04.10.2004

⁵ Enquête interne de la DTAP du 18.11.1997, sur la base de la décision de l'AG du 13.11.1997 et d'un hearing de l'Office fédéral des affaires conjoncturelles du 13.11.1997

⁶ cf. à ce sujet la réponse du Conseil fédéral concernant la motion de la Conseillère nationale S. Oberholzer du 08.03.2004

⁷ Se basant également sur les travaux préliminaires de l'Association "Normes pour l'aménagement du territoire", soutenus par la CTI

cantons, le présent accord entre les cantons est donc conforme aux exigences de la Constitution⁸.

Dans le cadre des travaux préliminaires à l'AIHC, d'autres solutions ont également été examinées soit, par exemple, des lois et ordonnances-types, des directives et des recommandations émanant de la DTAP, mais n'ont pas été retenues. Elles n'auraient pas permis d'atteindre l'objectif souhaité. Les cantons auraient eu en effet la possibilité de s'écarter assez largement de ces modèles. De plus, le délai de mise en œuvre aurait été plus long.

Les observations faites ci-dessus montrent qu'un concordat, que les cantons peuvent reprendre à leur compte dans leur intégralité, constitue la seule méthode pour parvenir à l'objectif visé.

1.7. Mandat à la DTAP

Lors de la séance plénière de la DTAP du 26 juin 2003 à Berne, l'assemblée générale a décidé d'élaborer un texte d'accord intercantonal. Le 22 septembre 2005, elle en a adopté le texte en recommandant aux cantons de le ratifier.

2. COORDINATION AVEC LES NORMES SIA

Parallèlement aux travaux d'élaboration de l'accord, la SIA a préparé une norme SIA 423 ("Dimensions des bâtiments et distances"). Des séances de coordination ont régulièrement été menées par la DTAP avec des représentants de la SIA, si bien que la teneur de l'accord intercantonal concorde avec celle de la nouvelle norme. L'accord intercantonal a la priorité. La norme SIA 423 peut toutefois reprendre à son compte les définitions et les méthodes de mesure de l'accord intercantonal afin de conférer à cette norme un spectre d'application général.

3. RESULTATS DE LA CONSULTATION CONCERNANT L'AIHC

En 2003, le projet d'accord (comprenant le texte proprement dit de l'accord et l'annexe décrivant les notions et méthodes de mesure) a été mis en consultation auprès des cantons et de différentes organisations.

S'agissant du texte de l'accord et d'une manière générale, les cantons et les diverses organisations consultés ont accueilli favorablement l'effort d'harmonisation. La grande majorité des destinataires estime pouvoir envisager la signature de l'accord sur la base de la version mise en consultation.

Quant aux prises de position concernant l'annexe, elles étaient très détaillées et assorties de propositions concrètes. Les modifications proposées ont été largement intégrées à la version remaniée de l'annexe.

En revanche, les propositions qui impliquaient une réorientation complète de l'accord n'ont en revanche pas été prises en compte. Ainsi, celle visant à définir des mesures

⁸ Cf. également: Häfelin/Haller, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 2001, N 1267 ss.

minimales et maximales, ou celle qui consistait à proposer un choix entre plusieurs définitions et variantes n'ont pas été retenues.

4. AIHC : PROLONGEMENT D'AUTRES CONCORDATS

Le présent projet de concordat s'inspire des expériences positives d'harmonisation qui ont été faites dans les domaines des produits de construction (AIETC)⁹ et indirectement également dans celui des marchés publics (AIMP)¹⁰.

Sur la base de l'AIETC, les prescriptions en matière de lutte contre les incendies¹¹ ont pu être uniformisées dans toute la Suisse et ont permis d'édicter des prescriptions homogènes concernant les normes de construction à ce sujet. Cet exemple montre qu'une harmonisation au niveau suisse d'un domaine de compétence cantonale est réalisable rapidement moyennant l'appui de tous les milieux et régions concernés.

5. STRUCTURE DE L'AIHC

Comme déjà indiqué ci-dessus, l'AIHC comporte deux parties:

- Le texte proprement dit de l'accord se limite à définir les compétences et l'organisation.
- Les annexes - qui font partie intégrante de l'AIHC - décrivent les notions et les méthodes de mesure et comprennent des croquis (cf. annexes B et C ci-après). Cette façon de faire laisse la possibilité d'élargir l'AIHC à d'autres domaines du droit public de la construction, mais sous réserve de l'acceptation politique expresse de tous les cantons parties à l'accord qui forment l'Autorité intercantonale.

6. MODIFICATIONS DU DROIT CANTONAL ET COMMUNAL

Les nouvelles notions et méthodes de mesure énumérées dans les annexes de l'AIHC doivent être transposées dans le droit cantonal : le concordat ne peut s'appliquer automatiquement. Les cantons disposent d'un délai jusqu'en 2012 pour adapter leur législation.

Suivant les cantons, cette transposition des notions de construction et des méthodes de mesure dans le droit cantonal a des effets non seulement sur les lois qui concernent l'aménagement et les constructions, mais aussi sur toutes celles qui réglementent par exemple les distances et l'alignement des constructions. Concrètement, l'accord

⁹ www.bpuk.ch.

¹⁰ www.bpuk.ch.

¹¹ La norme de protection incendie et 18 directives de protection incendie du 26.03./08.04.2003.

<http://bsvonline.vkf.ch>.

intercantonal peut donc se répercuter sur les textes normatifs de la protection de l'environnement, de l'aménagement des cours d'eau, des forêts, ainsi que de la protection de la nature, du paysage et du patrimoine.

En ce qui concerne le canton de Neuchâtel, l'AIHC devra pour l'essentiel être introduit dans la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) puis dans le règlement d'exécution de ladite loi. Pour les raisons déjà évoquées ci-dessus, nous vous soumettrons d'ici à 2012 les modifications de la LCAT liées à l'AIHC.

Parmi les définitions et les méthodes de mesure, nombreuses sont celles qui n'entreront en vigueur qu'au moment où les plans d'affectation auront été adaptés, tout particulièrement lorsque ces plans définissent le caractère de la zone et concernent des dispositions relatives à la zone, tels qu'indice d'utilisation, longueur d'une construction, distances et hauteurs (cf. chapitre 8, article 2).

Les éventuels conflits avec les problèmes résultant d'une utilisation rationnelle de l'énergie pourront sans difficulté être résolus par l'augmentation des valeurs déterminantes. Chaque canton reste libre à ce sujet. Dans le canton de Neuchâtel, la loi sur l'énergie prévoit que les bâtiments neufs ou rénovés au bénéfice d'un label de qualité énergétique officiel, notamment le label MINERGIE, peuvent bénéficier d'un bonus jusqu'à 10% sur l'indice d'utilisation du sol maximal fixé par le règlement communal, pour autant que le requérant en fasse la demande (art. 29). Ce texte devra être adapté lors de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire.

7. RÉSULTATS DE LA CONSULTATION QUANT À L'ADHESION DU CANTON

D'octobre à novembre 2009, le Département de la gestion du territoire (ci-après DGT) a consulté les communes, les partis politiques et différentes organisations et associations concernant l'adhésion du canton à l'AIHC.

Les différentes réponses qui sont parvenues au DGT étaient pour l'essentiel favorables à l'adhésion du canton à l'AIHC. Quant aux communes, elles ont dans l'ensemble accueilli positivement le projet d'adhésion. Elles ont également fait part de leur satisfaction de rester compétentes pour fixer les valeurs maximales ou minimales dans leur réglementation. Elles ont toutefois mis en avant les conséquences de l'adhésion sur leur réglementation communale et souhaité que les dispositions transitoires leur offrent suffisamment de temps pour entreprendre les modifications réglementaires nécessaires. Elles souhaitent donc un appui financier et logistique du canton. L'Association des communes neuchâteloises trouverait opportun de simplifier, autant que faire se peut, les procédures d'aménagement du territoire à l'occasion de la prochaine modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire. De plus, elle serait favorable à une harmonisation des règlements communaux.

Plusieurs communes et associations consultées ainsi que les milieux professionnels regrettent cependant que l'adhésion à l'AIHC ait pour conséquence l'abandon des gabarits, qui sont une spécificité cantonale. Ces derniers ont pour objectif de fixer des distances entre bâtiments tout en tenant compte de la hauteur. Ils permettent également de prendre en compte la topographie du terrain. L'AIHC prévoit, en lieu et place des gabarits, des distances entre bâtiments et aux limites. Ces règles présentent l'avantage d'être déjà existantes dans de nombreux cantons. Afin de s'assurer toutefois que le passage de la règle des gabarits à celle des distances pourra se faire au mieux, le service de l'aménagement du territoire et les services d'urbanisme des trois villes ont réalisé quelques essais d'application des distances aux limites et entre bâtiments.

Il faut préciser que si l'AIHC définit la façon de prendre en compte et de calculer les distances précitées, les cantons sont libres de fixer les chiffres. Des distances - se

rapprochant le plus des gabarits - pourront être fixées en divisant la hauteur moyenne à la corniche (prévue par la réglementation communale) par la tangente du gabarit (soit par exemple 1,73 pour un gabarit de 60 degrés). Le service de l'aménagement soutiendra également les communes lors de la modification de leur plan d'aménagement local sous la forme notamment de la rédaction d'un règlement-type.

8. COMMENTAIRES DE L'AIHC

8.1. Dispositions de l'AIHC

Le texte du concordat proprement dit comporte huit brefs articles qui règlent les domaines de compétences et l'organisation. Les définitions juridiques concernant les notions et les méthodes de mesure sont présentées séparément. Par conséquent, l'accord est subdivisé en deux parties: une partie principale et les annexes qui font partie intégrante de l'accord.

Titre

L'énoncé du titre est d'ordre général. L'objet principal de l'accord est la terminologie utilisée dans le domaine de la construction. Ce terme générique englobe également les notions utilisées dans le domaine de l'aménagement, mais ces dernières ne font pas partie du concordat. Les notions de construction ne peuvent finalement pas être définies sans évoquer les méthodes de mesure. Le titre décrit pour l'essentiel un objectif à atteindre dans le domaine de la construction.

Article 1 Principe

L'article relatif au but (= principe) définit l'objectif principal de l'accord, à savoir l'harmonisation de la terminologie et des méthodes de mesure par les cantons. La formulation "droit de l'aménagement et de la construction" tient compte du fait que la plupart des cantons utilisent cette expression dans leurs lois et que la terminologie du domaine de la construction englobe souvent des opérations liées à l'aménagement. Cet article est général et doit permettre, ou du moins ne pas empêcher, un développement du concordat dans ces domaines, même si aujourd'hui, l'harmonisation ne concerne que les termes utilisés dans la construction au sens strict. Comme déjà indiqué, tout développement de l'AIHC, par exemple en vue de l'harmonisation de notions liées à l'aménagement du territoire, nécessite cependant l'accord de tous les cantons parties.

La "terminologie dans le domaine de la construction" englobe également les méthodes de mesure. Elle ne peut être harmonisée que si les méthodes de mesure sont identiques. Une longueur n'est définie que si la méthode de mesure de cette longueur est clairement déclarée.

Article 2 Obligations des cantons

Par son adhésion à l'AIHC, le canton partie à l'accord s'engage à adapter sa législation dans le domaine des notions relatives aux constructions. Cette adaptation intervient au moyen des procédures cantonales, sur lesquelles l'AIHC n'a aucune incidence.

Le texte du concordat n'entend pas intervenir dans les systèmes législatifs des cantons, mais se limite à garantir que les notions et les méthodes de mesure soient comprises de manière identique. Les cantons sont libres de ne reprendre à leur compte qu'une partie des notions qui figurent en annexe à l'AIHC. Toutefois, les cantons (y compris les communes) ne peuvent évidemment pas établir des définitions de notions qui seraient en

contradiction avec celles qui figurent dans l'AIHC et qui, par conséquent, annuleraient les efforts d'harmonisation. De plus, si un canton ne veut pas reprendre à son compte une imputabilité prévue dans la définition d'une notion, cet objectif peut être atteint en désignant de manière correspondante la part imputable. Par exemple, la définition de l'indice de masse mentionne que les parties de bâtiments ouvertes à raison de plus de moitié sont imputables pour une part déterminée. Dans ce cas, le législateur cantonal pourra décréter que cette part est nulle.

Les notions et méthodes de mesure qui ont des répercussions sur les prescriptions de zones ne pourront entrer en vigueur qu'au moment d'une modification du plan d'affectation. Dans le canton de Neuchâtel, des modifications de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire seront au préalable nécessaires. Cette loi devra également être révisée en lien avec le plan directeur cantonal et le projet d'agglomération. Le Conseil d'Etat propose donc de modifier la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) d'ici à 2012.

Les communes neuchâteloises garderont l'autonomie dont elles disposent aujourd'hui dans le domaine des règles de construction. Ainsi, il leur appartiendra de fixer des limites chiffrées. Elles ne pourront certes plus prévoir de définitions spécifiques pour les notions définies par l'AIHC, ce qui est déjà le cas actuellement puisque les notions et méthodes de mesure sont déjà définies par la législation cantonale.

Les cantons doivent par ailleurs fixer une échéance durant laquelle les plans d'affectation (plans de zone et pour Neuchâtel plan d'aménagement local, et règlements de construction) doivent être contrôlés, puis adaptés le cas échéant. Jusqu'à leur adaptation, les plans d'affectation communaux continueront à déployer des effets.

Des dispositions transitoires seront prévues par la législation cantonale neuchâteloise s'agissant de l'adaptation des plans d'aménagement locaux. Plusieurs communes (disposant d'un plan d'aménagement sanctionné dans les années 90) auraient de toute façon dû, ces années à venir, entreprendre le réexamen périodique de leurs plan et règlement d'aménagement, prévus par la législation cantonale (soit en général tous les dix ans). Les modifications découlant de la mise en œuvre de l'AIHC pourront donc se faire dans le cadre de ce réexamen périodique.

Les communes fixeront des dispositions dans leurs règlements d'aménagement communaux de telle façon que la plupart des constructions existantes restent conformes au nouveau droit. Il n'est toutefois pas exclu que quelques constructions deviennent non conformes à celui-ci. Cette situation peut se présenter lors de toute modification législative cantonale ou communale et ne sera donc pas propre à l'introduction de l'AIHC. Dans ces cas, le principe de la protection de la situation acquise (Besitzstandsgarantie), qui découle de la garantie de la propriété et du principe de non-rétroactivité des lois, s'applique. Il en résulte que de nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté. Cela signifie que les bâtiments qui ont été érigés légalement sont protégés dans leur aspect extérieur et intérieur déterminants au moment de leur édification; en conséquence, les travaux d'entretien qui n'ont pas pour effet de modifier le volume, l'apparence, et le but du bâtiment bénéficient de la protection constitutionnelle (ATF 113 Ia 199; JT 1989 I 464). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les cantons peuvent assurer la protection de la situation acquise dans une mesure plus étendue, sans toutefois autoriser sans restriction non seulement le maintien et l'entretien normal, mais la rénovation, la transformation, l'agrandissement, voire la reconstruction totale d'un ancien bâtiment, ce qui irait à l'encontre des exigences majeures de l'aménagement du territoire (ATF 113 Ia 199; JT 1989 I 464). Contrairement à d'autres cantons, la législation neuchâteloise ne comprend pas de disposition concernant cette protection acquise. Le Conseil d'Etat examinera s'il est nécessaire d'en introduire une et, le cas échéant, vous proposera une

formulation lors de la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire qui devra intervenir d'ici à 2012.

Article 3 Autorité intercantonale

L'article 3 prévoit la constitution d'une Autorité intercantonale chargée de l'exécution de l'accord intercantonal (cf. art. 4 AIHC). Cette Autorité est composée d'un représentant du gouvernement de chacun des cantons parties à l'accord. Les membres de la DTAP forment l'Autorité intercantonale (dans la mesure où leur canton a adhéré à l'AIHC). À l'heure actuelle déjà, la DTAP est, en tant que Conférence des Directeurs cantonaux, en charge de l'ensemble des questions du domaine de la construction. Ce regroupement organisationnel paraît donc logique.

En attribuant cette tâche à la DTAP, on évite la création d'un organe supplémentaire. En pratique, les tâches sont confiées à la DTAP (respectivement aux membres de la DTAP dont le canton est partie à l'accord). Ce recours à des structures existantes permet de simplifier considérablement l'organisation. Dans les faits, cette répartition des tâches a fait ses preuves dans le cadre de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP)¹² et dans celui de l'Accord intercantonal sur la suppression des entraves techniques au commerce (AIETC)¹³.

En cas de vote, chaque canton dispose d'une voix. L'Autorité intercantonale devra définir les dispositions de procédure et notamment si un membre de cette autorité peut se faire représenter (art. 4, al. 2, let. d, AIHC).

Article 4 Compétences de l'Autorité intercantonale

L'Autorité intercantonale est l'organe décisionnel et administratif du concordat. Elle est mandatée par les cantons parties à l'accord pour exécuter l'AIHC en supervisant la mise en œuvre et l'application dans ces cantons.

L'article 4 AIHC montre que, pour être effective, l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions nécessite une étroite coordination entre la Confédération, les cantons et – par leur intermédiaire – les communes, ainsi qu'avec les associations normatives. Au moment d'élaborer ce concordat, une telle collaboration avec la Confédération a eu lieu; cette dernière a d'ailleurs apporté un soutien considérable à la création de l'AIHC.

On peut encore imaginer que la Confédération souhaite elle aussi définir des normes de la construction dans le contexte de sa propre législation (par ex. protection de l'environnement et aménagement du territoire) ou dans le contexte de ses activités normatives. Un contact étroit entre l'Autorité intercantonale et les services de la Confédération sera alors indiqué en vue d'une harmonisation.

L'Autorité intercantonale est aussi habilitée à développer, ou, le cas échéant, à réviser les dispositions du concordat, pour autant qu'elle dispose de l'accord unanime des cantons parties; ces derniers peuvent soit donner pouvoir à la personne qui représente leur canton dans l'Autorité intercantonale pour ce faire, soit choisir la procédure prévue dans leur canton. Le développement ou la modification des dispositions requiert une décision des cantons à l'unanimité, contrairement aux décisions d'ordre administratif, qui sont prises à la majorité des trois quarts des cantons parties. L'Autorité intercantonale n'a

¹² voir note 16.

¹³ voir note 15.

donc aucun effet sur la législation formelle des cantons parties sans l'accord explicite de ces derniers.

La lettre b de l'alinéa 2 règle une disposition particulière : elle accorde à l'Autorité intercantonale la liberté de prolonger le délai de mise en œuvre du concordat dans la législation des cantons qui adhèrent au concordat. Cette disposition peut se révéler utile surtout si un canton adhère à l'AIHC peu avant l'écoulement du délai initial fixé à fin 2012 et qu'une modification de la législation cantonale n'est effectivement pas possible pendant la période qui subsiste. Il s'agira à présent de trouver une réglementation spéciale et modulable individuellement pour les cantons qui adhéreront à l'AIHC après 2012.

L'AIHC a, parmi d'autres fonctions, une fonction technique et juridique (définition de notions du domaine de la construction); il est donc important de laisser à l'Autorité intercantonale la possibilité de rédiger des fiches explicatives spécialisées et d'autres documents. De tels textes sont utiles aux communes et aux cantons, mais encore à l'ensemble du secteur. Au vu de sa fonction générale de surveillance de l'application et de la possibilité de publier des commentaires et des prises de position concernant certaines situations, l'Autorité intercantonale peut créer une base de référence qui se transposera dans une jurisprudence uniforme et dans les échanges y relatifs.

L'article 4 confère enfin à l'Autorité intercantonale la compétence de régler elle-même ses activités et de créer les structures nécessaires à cet effet. C'est pour cette raison qu'aucune exigence n'a été prévue en matière d'organisation. Il sera donc possible d'instituer un comité et un secrétariat si nécessaire. L'exécution du concordat peut éventuellement être déléguée au secrétariat d'une instance intercantonale existante, par exemple au secrétariat d'une Conférence des Directeurs cantonaux comme la DTAP.

Article 5 Financement

Cette réglementation est calquée sur les dispositions correspondantes de l'AIMP, de l'Accord intercantonal sur l'élimination des entraves techniques au commerce (AIETC) du 23 octobre 1998, de l'accord sur la Conférence des gouvernements cantonaux et sur diverses conférences de directeurs cantonaux, notamment la DTAP.

En général, les frais administratifs liés à une Autorité intercantonale sont peu élevés. Les tâches spéciales, telles l'élaboration d'auxiliaires ou une assistance renforcée, sont soumises à l'approbation formelle des cantons parties à l'accord, qui, par conséquent, en assurent aussi le financement.

Article 6 Adhésion

Cette règle correspond à une pratique qui a fait ses preuves. Elle permet, en attendant l'entrée en vigueur, de désigner une entité responsable et compétente pour recevoir les déclarations d'adhésion. L'Autorité intercantonale peut être constituée et devenir effective dès l'adhésion de six cantons. Elle devient ensuite l'adresse de référence pour la remise des demandes d'adhésion ultérieures.

Article 7 Dénonciation

Un concordat est une convention conclue entre des cantons (art. 18 Cst.). Comme pour tout contrat, il importe de prévoir des possibilités de dénonciation. Le délai de six mois semble approprié dans le présent cas. La portée du concordat étant de longue durée, les dénonciations devraient être évitées.

Article 8 Entrée en vigueur

Il est judicieux que l'AIHC soit efficace le plus rapidement possible. Sa mise en vigueur est donc prévue dès l'adhésion de six cantons. Le but est de parvenir à une adhésion de tous les cantons. Ceux-ci pourront adhérer progressivement, conformément à leur procédure cantonale. Cette manière de procéder a fait ses preuves pour d'autres conventions. L'adhésion de six cantons permet à l'Accord de produire ses effets rapidement dans un nombre approprié de cantons. L'expérience montre que si un nombre encore plus important de cantons devait adhérer à l'Accord intercantonal, il n'aurait pas force de loi avant longtemps. Un plus petit nombre de cantons s'opposerait à l'objectif qui consiste à obtenir qu'un nombre adéquat de cantons suisses soutienne l'harmonisation. Par ailleurs, l'expérience montre également que certains cantons attendent que d'autres deviennent actifs avant d'agir à leur tour.

Au début 2010, cinq cantons avaient adhéré à l'accord. Le Grand Conseil de Thurgovie a décidé d'adhérer à l'accord; le délai du référendum facultatif court cependant jusqu'à fin juillet. L'AIHC pourrait donc entrer en vigueur en 2010.

Selon la loi fédérale du 18 juin 2004 sur les recueils du droit fédéral et la Feuille fédérale (loi sur les publications officielles, LPubl)¹⁴, les accords intercantonaux ne sont publiés ni dans le recueil systématique, ni dans le recueil officiel du droit fédéral. L'entrée en vigueur du concordat est donc effective au moment où six cantons ont envoyé leur déclaration d'adhésion à la DTAP. Les adhésions ultérieures seront effectives en date de l'entrée de la déclaration d'adhésion auprès de l'Autorité intercantonale, sous réserve de l'obligation de communication prévue à l'article 48, alinéa 3 Cst. Cette communication est assurée par l'Autorité intercantonale.

8.2 Définitions des annexes

L'accord comprend deux annexes. La première définit les notions et méthodes de mesure. La deuxième illustre ces notions et méthodes de mesure par des croquis. Ces deux annexes sont jointes au présent rapport (annexes B et C).

9. CONSEQUENCES SUR LES COMMUNES ET LE PERSONNEL

L'adhésion à l'AIHC n'a aucune conséquence légale ou financière nouvelles sur les communes. En effet, les communes intégreront les dispositions liées à l'AIHC lors de la révision de leur plan d'aménagement local. Dans la même mesure, cette adhésion n'aura pas d'incidence sur le personnel.

10. CONSEQUENCES FINANCIERES

L'adhésion à l'AIHC, respectivement les obligations qui en découlent (art. 2 AIHC), n'entraînera pas de frais pour le canton si ce n'est ceux liés à l'article 5 de l'AIHC - qui s'élèveront à environ 3000 francs – ainsi que ceux nécessaires à la réalisation d'un guide et d'un règlement-type destiné aux communes. Un montant de 50'000 francs est prévu à cet effet au budget 2011 du service de l'aménagement du territoire. Sans l'adhésion à

¹⁴ RS 170.512

l'AIHC, ce montant aurait également été nécessaire pour assurer l'harmonisation souhaitée des règlements d'aménagement communaux.

11. REFORME DE L'ETAT

L'adhésion à l'AIHC est compatible avec la réforme de l'Etat en ce sens qu'elle vise une harmonisation des législations cantonales et des règlements communaux. Lorsque tel sera le cas, les processus de fusion des communes en seront alors facilités.

L'examen, par les architectes et les administrations communales et cantonale, de la conformité des projets de plans aux réglementations communales sera aussi, à terme, plus aisé.

12. VOTE DU GRAND CONSEIL

Le présent projet n'entraînant pas de dépense unique supérieure à 5 millions de francs ou de dépenses renouvelables de plus de 500'000 francs par année (article 4 de la loi sur les finances), son adoption est soumise à la majorité simple des votants (article 110, alinéa 3 de la loi d'organisation du Grand Conseil (OGC) du 22 mars 1993).

13. CONCLUSION

Le Conseil d'Etat invite votre autorité à ratifier l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).

L'harmonisation proposée permettra de renforcer la coordination et la collaboration intercantonale dans le domaine de la construction. De plus, elle entraînera certainement une diminution des coûts de construction. Plus globalement, elle permettra aux investisseurs extérieurs de réaliser des projets dans le canton de Neuchâtel, mais aussi aux entreprises de construction neuchâteloises d'accéder aux marchés des autres cantons d'où une stimulation de la concurrence.

Veuillez agréer, Monsieur le président, Mesdames et Messieurs, l'assurance de notre haute considération.

Neuchâtel, le 23 juin 2010

Au nom du Conseil d'Etat:

Le président,
C. NICATI

La chancelière,
M. ENGHEBEN

Décret **portant adhésion à l'accord intercantonal harmonisant la** **terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)**

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

Vu l'article 48 de la Constitution fédérale, du 18 avril 1999;

Vu l'article 56 de la Constitution de la République et Canton de Neuchâtel, du 24 septembre 2000;

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 23 juin 2010,

décède:

Article premier Le canton de Neuchâtel adhère à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 22 septembre 2005, dont le texte fait partie du présent décret et auquel il est annexé.

Art. 2 ¹Le présent décret est soumis au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit s'il y a lieu, à la promulgation et à l'exécution du présent décret dont il fixe la date d'entrée en vigueur.

Neuchâtel, le

Au nom du Grand Conseil:

Le président,

Les secrétaires,

Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 22 septembre 2005

Art. 1 Principe

- ¹ Les cantons parties au présent accord harmonisent les notions et les méthodes de mesure dans leur droit de l'aménagement du territoire et de la construction.
- ² Les notions et les méthodes de mesure qui font l'objet de l'accord figurent en annexes.

Art. 2 Obligations des cantons

- ¹ En adhérant à l'accord, les cantons adoptent des notions et des méthodes de mesure objets de l'accord dans le cadre de leur compétence constitutionnelle.
- ² La législation ne peut être complétée par des notions en matière de construction et des méthodes de mesure contraires à celles faisant l'objet de l'harmonisation.
- ³ Les cantons adaptent leur législation d'ici fin 2012 et fixent les délais pour l'adaptation des plans d'affectation.

Art. 3 Autorité intercantonale

- ¹ L'Autorité intercantonale est formée des membres de la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP) qui représentent les cantons parties au présent accord.
- ² Chaque canton partie dispose d'une voix.
- ³ L'Autorité intercantonale peut prendre des décisions lorsque la moitié au moins des cantons parties est représentée. Les décisions sont prises à la majorité des trois-quarts des membres présents. Les modifications de l'accord requièrent l'unanimité des cantons parties.

Art. 4 Compétences de l'Autorité intercantonale

- ¹ L'Autorité intercantonale exécute le présent accord. À cette fin, elle
 - a. règle son application et contrôle son exécution par les cantons;
 - b. coordonne son activité avec la Confédération, les cantons et les organisations qui édictent des normes, afin d'éviter des notions et des méthodes de mesure divergentes dans le droit de l'aménagement du territoire et de la construction de la Confédération, des cantons et des communes;
 - c. constitue l'organe de contact pour la Confédération, les communes et les organisations qui édictent des normes, les associations techniques et professionnelles.
- ² Elle est au surplus compétente pour :

- a. les modifications de l'accord;
- b. la prolongation du délai pour l'adaptation de la législation;
- c. l'élaboration et la publication d'explications;
- d. l'adoption d'un règlement d'organisation.

Art. 5 Financement

Les cantons parties assument les coûts de l'Autorité intercantonale proportionnellement à leur nombre d'habitants.

Art. 6 Adhésion

Les cantons adhèrent à l'accord en remettant leur déclaration d'adhésion à l'Autorité intercantonale. Avant l'entrée en vigueur de l'accord, ils remettent cette déclaration à la DTAP.

Art. 7 Dénonciation

Les cantons peuvent dénoncer le présent accord pour la fin d'une année civile moyennant un préavis écrit de six mois adressé à l'Autorité intercantonale.

Art. 8 Entrée en vigueur

Le présent accord entre en vigueur dès que six cantons y ont adhéré.

Annexe 1 de l'AIHC: Notions et méthodes 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.

2. CONSTRUCTIONS**2.1 Bâtiment**

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

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.

2.3 Annexe

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

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.

2.5 Construction partiellement souterraine

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

3. ÉLEMENTS 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.

3.2 Pied de façade

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

3.3 Projection du pied de façade

Projection du pied de façade sur le plan cadastral.

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.

3.5 *Retraits*

Parties en retrait par rapport à la façade principale.

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.

4.2 *Largeur du bâtiment*

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

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.

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.

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.

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.

6. **NIVEAUX**

6.1 *Étages*

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.

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.

6.3 *Combles*

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

6.4 *Attique*

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

7. DISTANCES

7.1 *Distance à la limite*

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

7.2 *Distance entre bâtiments*

Distance entre les projections des pieds de façade de deux 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.

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.

8. MESURES D'UTILISATION DU SOL

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).

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.

$$\text{Indice brut d'utilisation du sol} = \frac{\text{somme des surfaces de plancher}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{IBUS} = \frac{\sum \text{SP}}{\text{STd}}$$

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.

$$\text{Indice de masse} = \frac{\text{volume bâti au dessus du terrain de référence}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{IM} = \frac{\text{VBr}}{\text{STd}}$$

8.4 *Indice d'occupation du sol (IOS)*

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

$$\text{Indice d'occupation du sol} = \frac{\text{surface déterminante d'une construction}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{ISB} = \frac{\text{SdC}}{\text{STd}}$$

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

8.5 *Indice de surfaces vertes (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.

$$\text{Indice de surface verte} = \frac{\text{surfaces vertes déterminantes}}{\text{surface de terrain déterminante}} \quad \text{lver} = \frac{\text{Sver}}{\text{STd}}$$

Annexe 2 de l'AIHC: Croquis

Relatif au chiffre 2: CONSTRUCTIONS

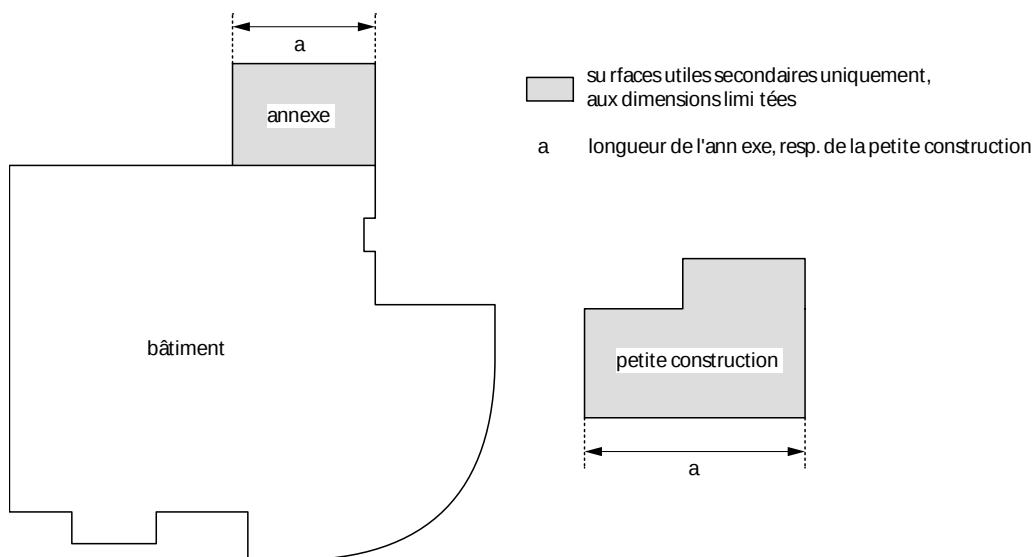


Figure 2.1 - 2.3 Bâtiments, petites constructions et annexes

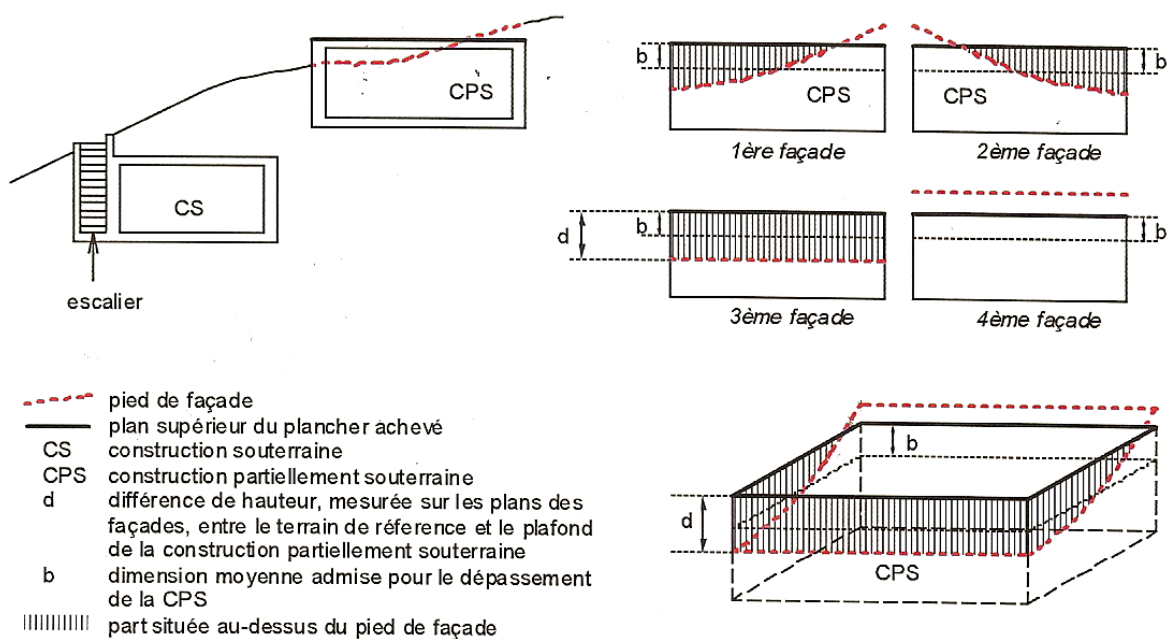


Figure 2.4 et 2.5 Constructions souterraines, constructions en sous-sol

Relatif au chiffre 3: ÉLEMENTS DE BÂTIMENTS

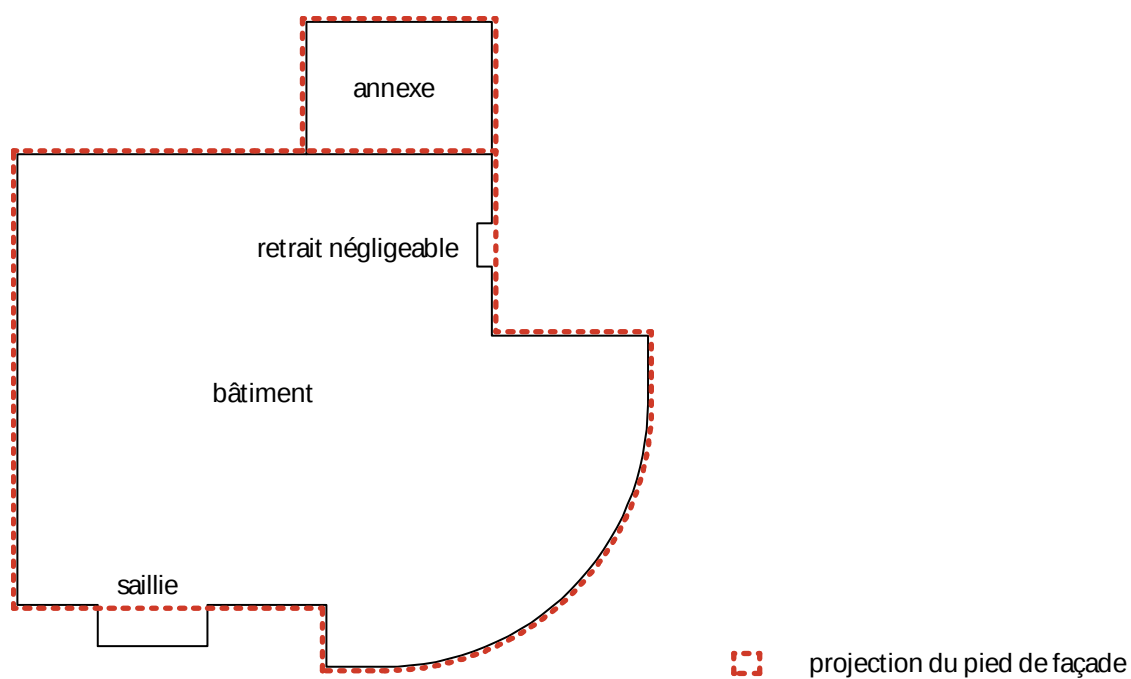
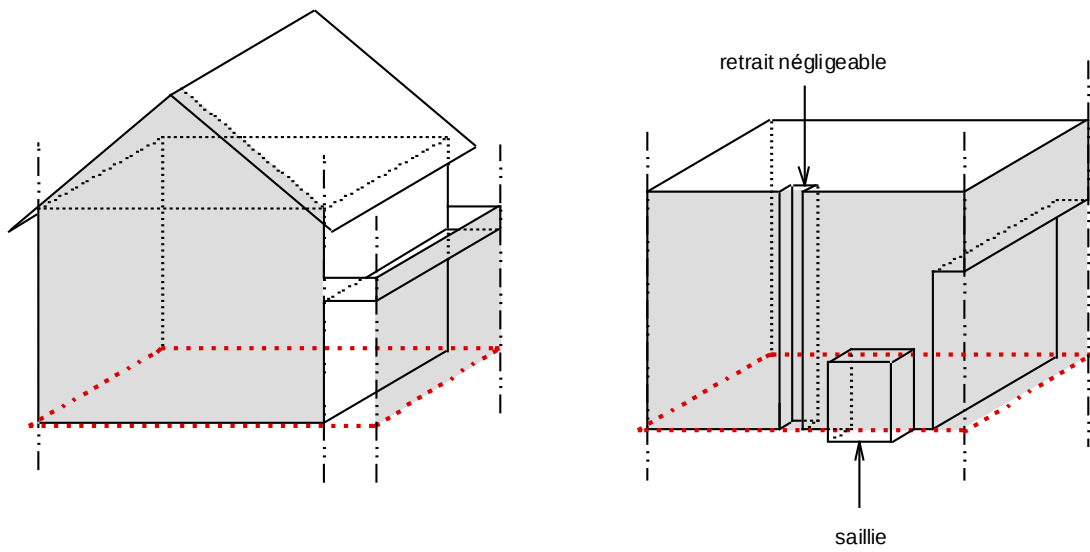


Figure 3.3 *Projection du pied de façade*

terrain plat: (pied de façade = projection du pied de façade)



terrain en pente: (pied de façade $\neq$ projection du pied de façade)

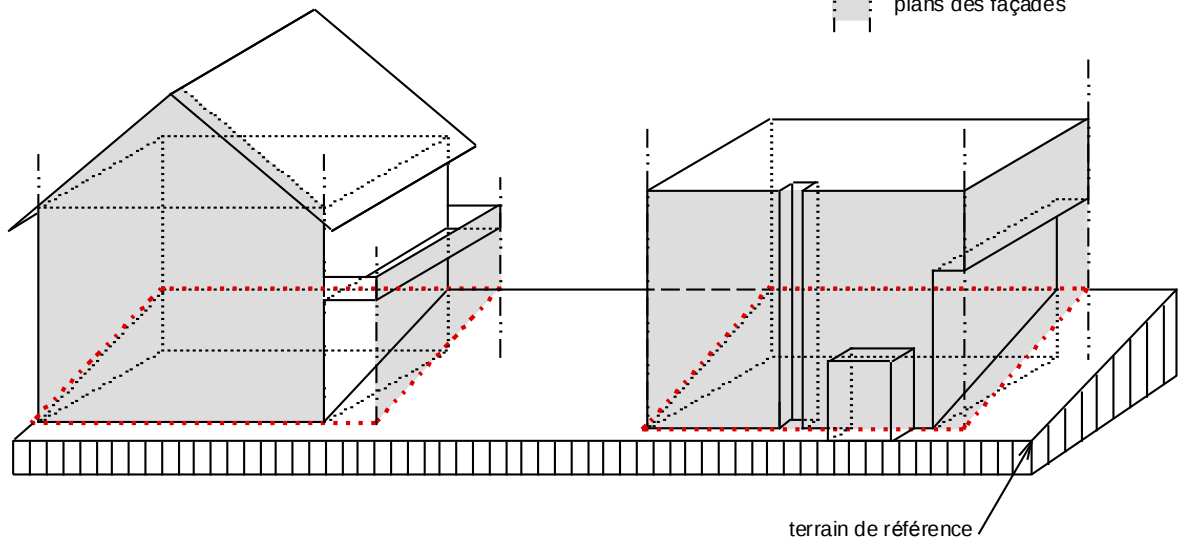


Figure 3.1 - 3.3 Plans des façades et projection du pied de façade

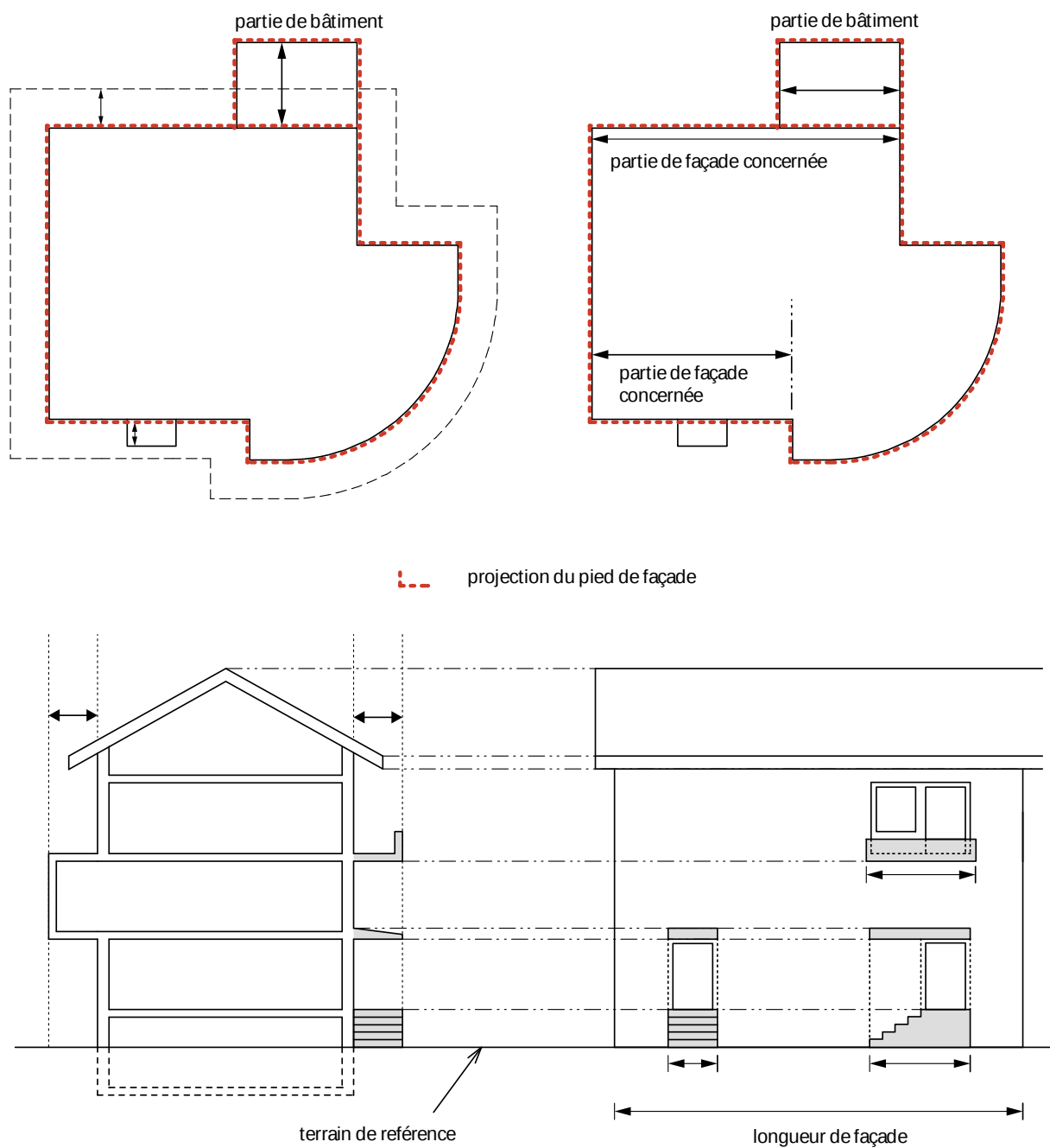


Figure 3.4 Saillies (coupe et façade)

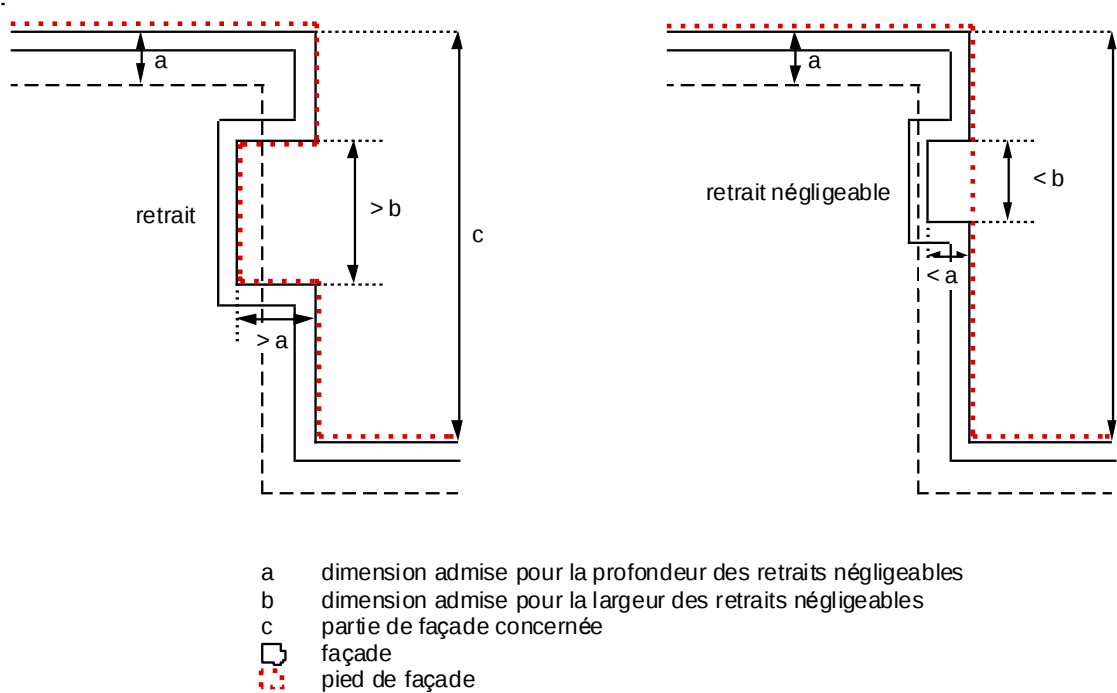


Figure 3.5 Retraits et retraits négligeables

Relatif au chiffre 4: LONGUEUR ET LARGEUR

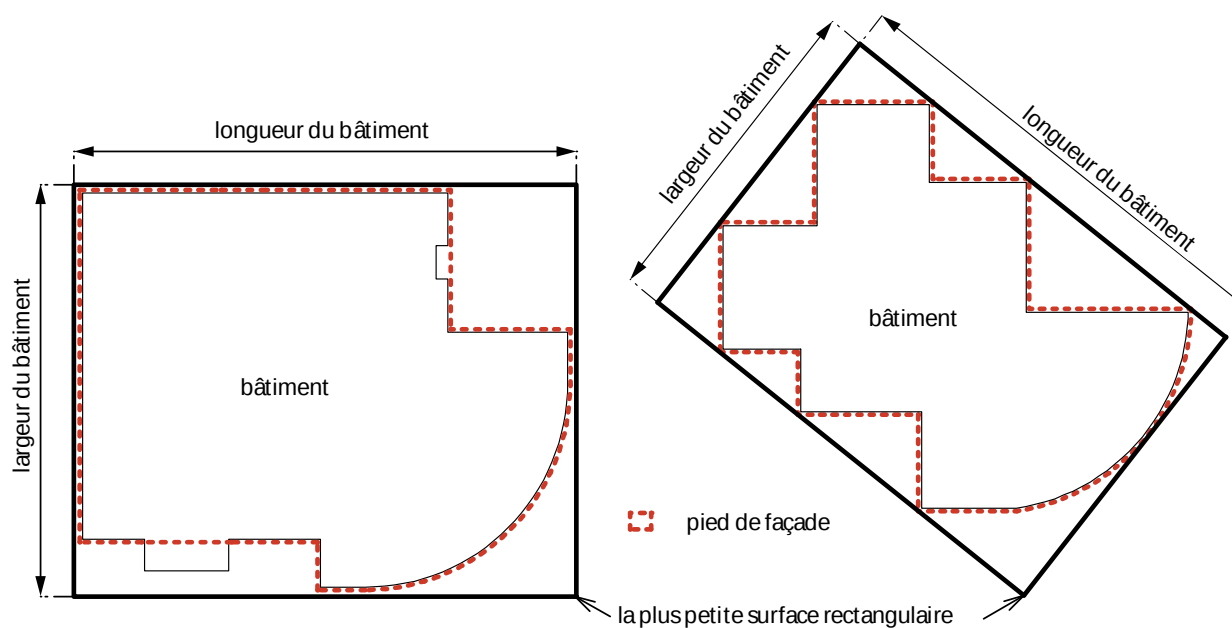


Figure 4.1 et 4.2 Longueur du bâtiment, largeur du bâtiment

Relatif au chiffre 5: HAUTEURS

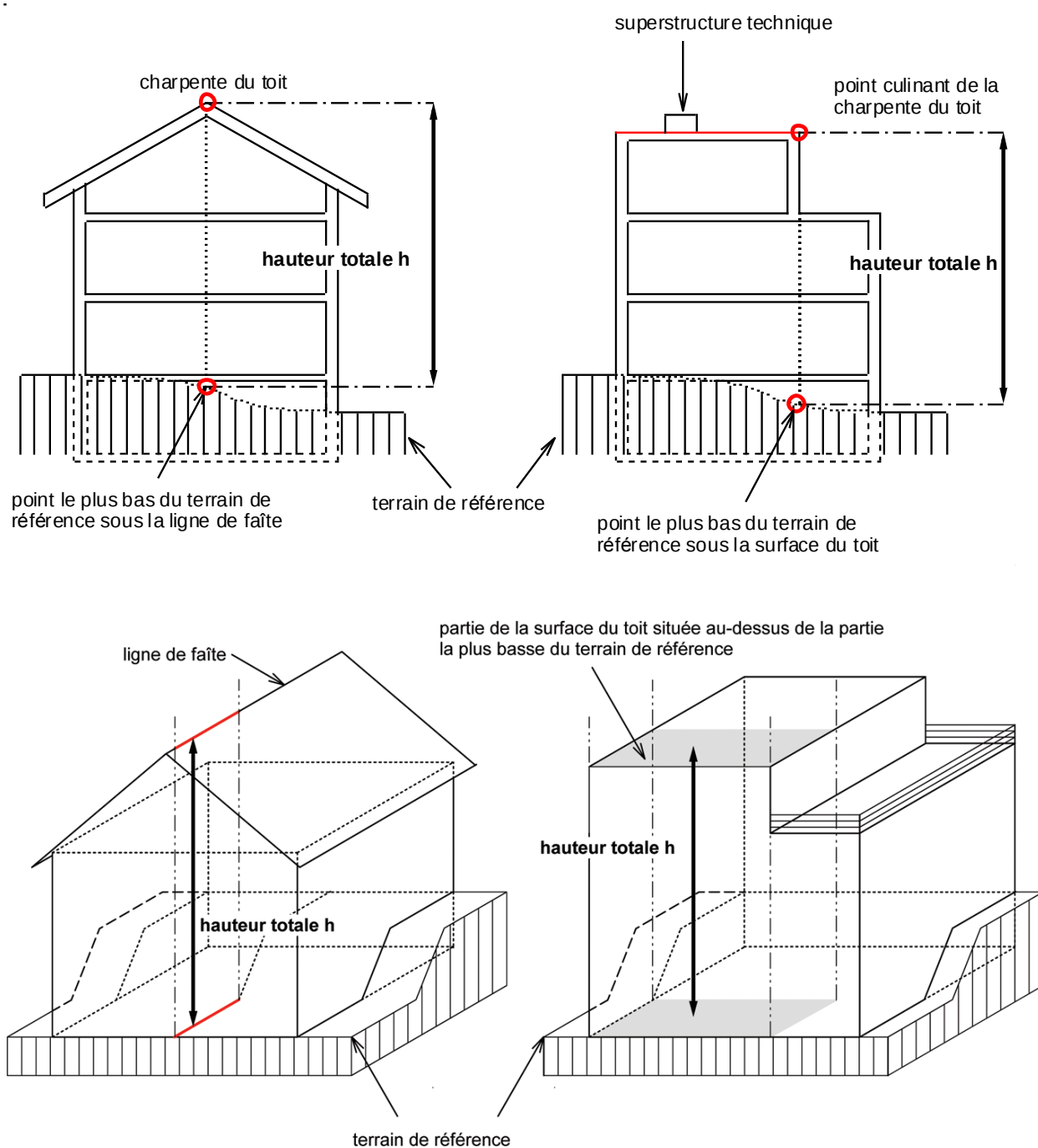


Figure 5.1 Hauteur totale

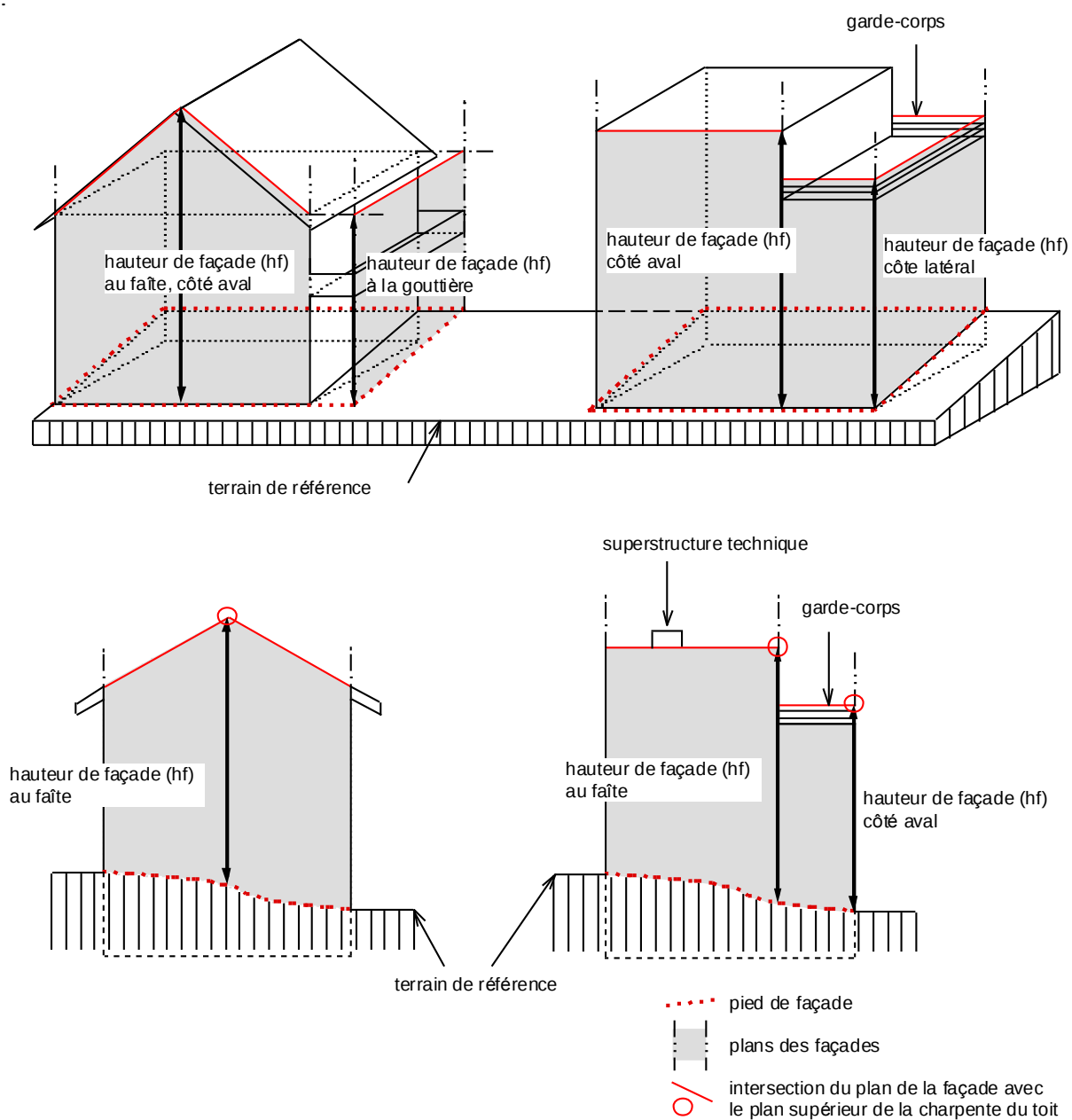


Figure 5.2 Hauteur de façade

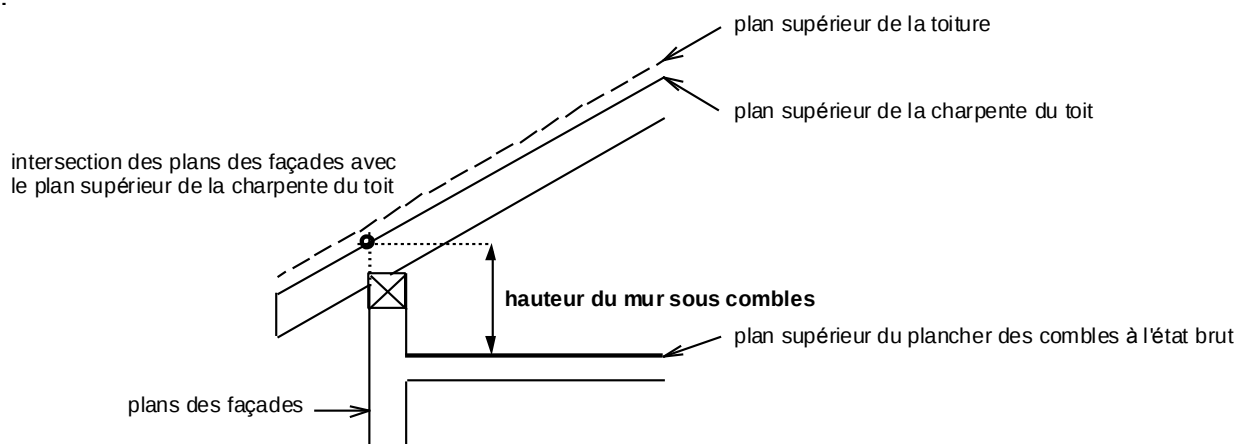


Figure 5.3 Hauteur du mur de combles

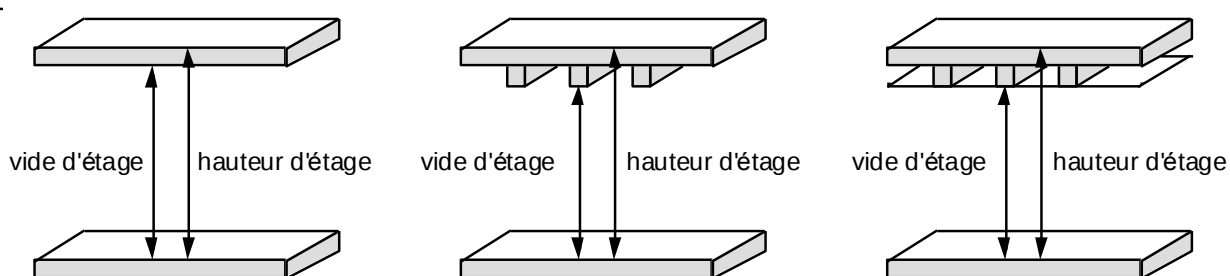


Figure 5.4 Vide d'étage

Relatif au chiffre 6: NIVEAUX

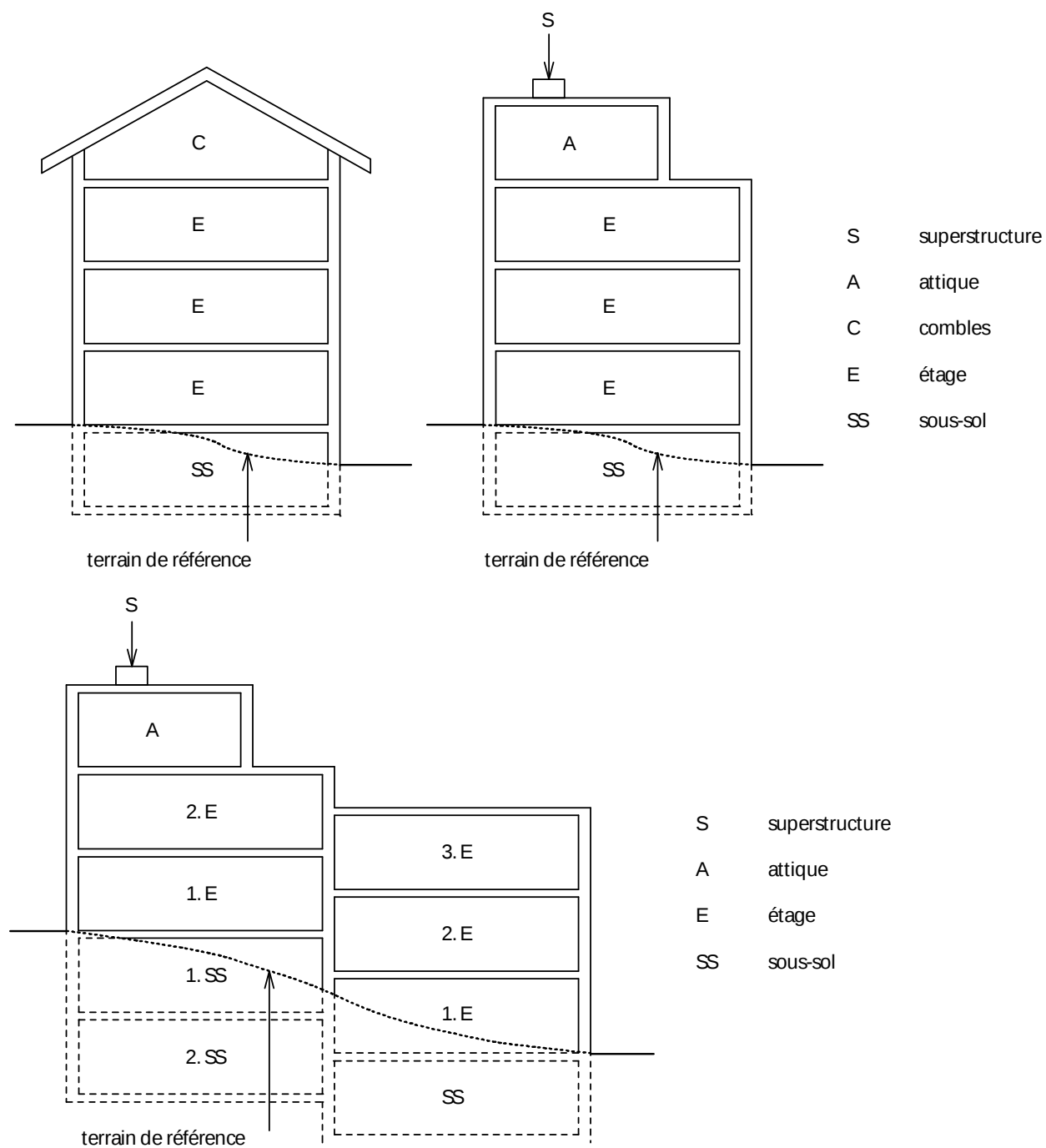


Figure 6.1 Etages et nombre d'étages

- pied de façade
- SS sous-sol
- CS construction souterraine
- a dimension admise pour saillies du plan de façade
- b dimension moyenne admise pour le dépassement de la construction partiellement souterraine
- c dimension admise pour les sous-sols
- ||||| part des étages au-dessus du pied de façade

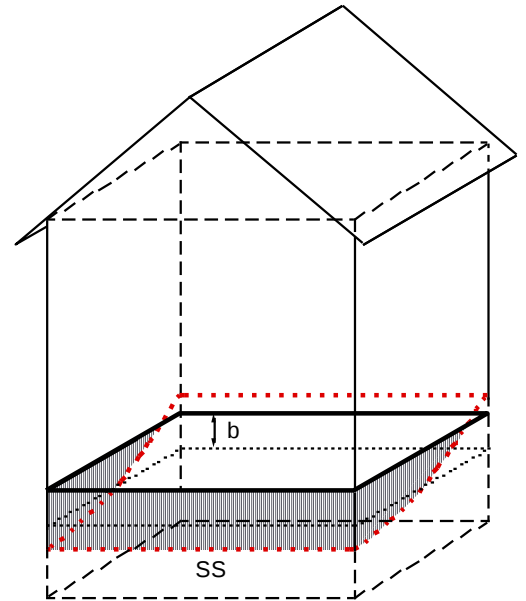
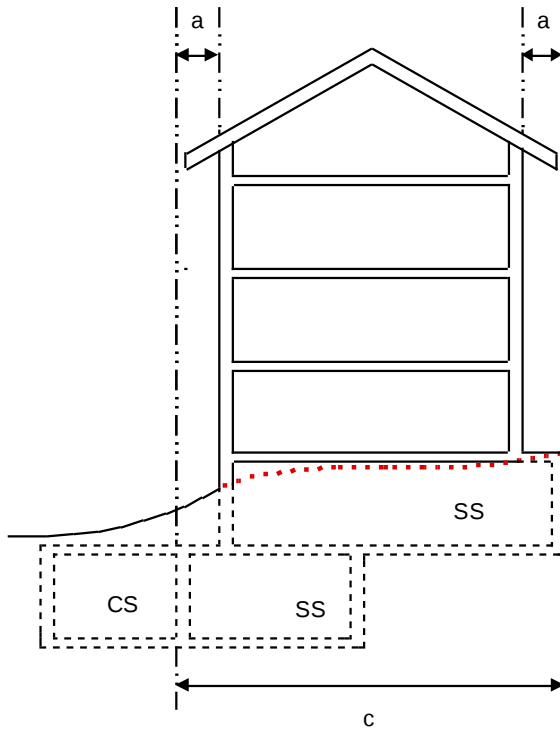
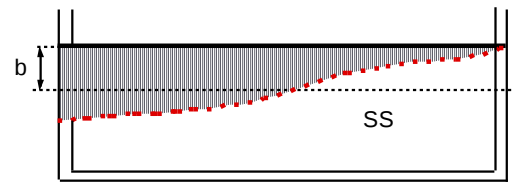
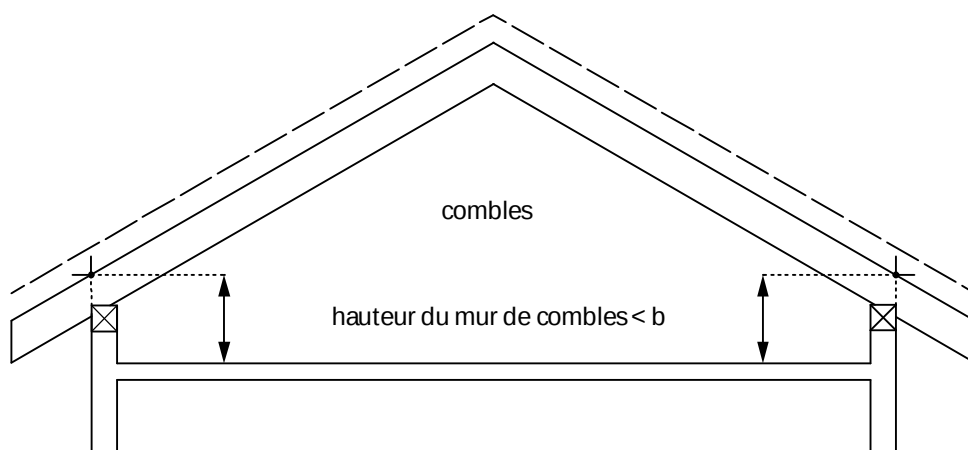
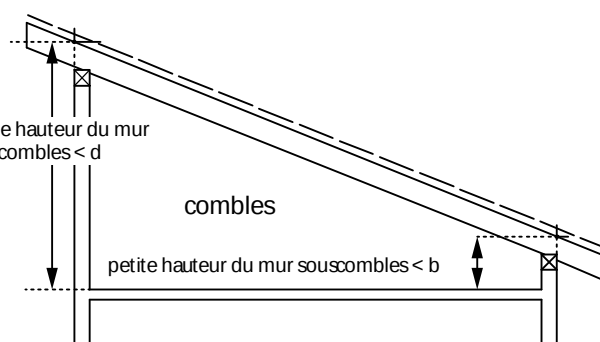
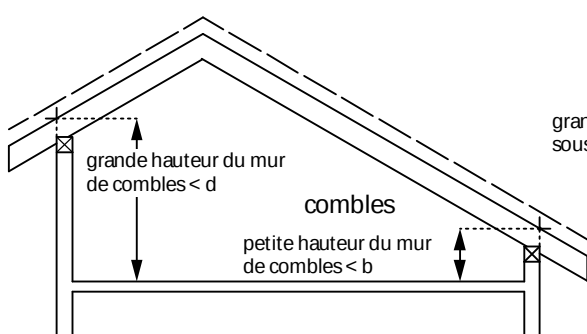


Figure 6.2 Sous-sols

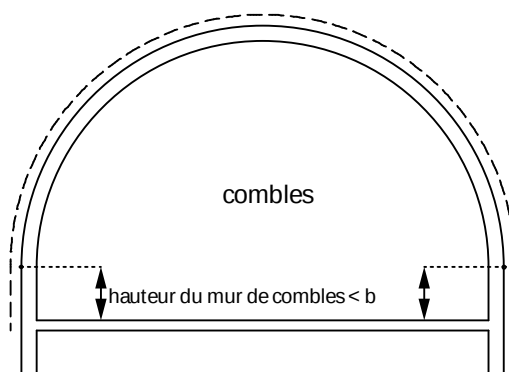
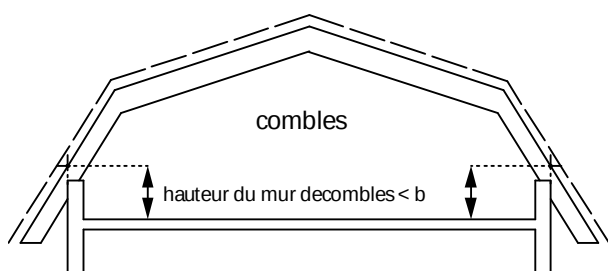


b hauteur du mur de combles admise



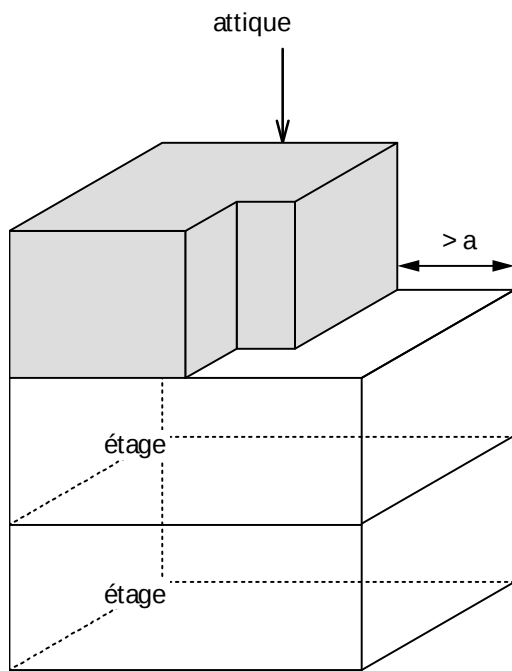
b
d

petite hauteur du mur de combles admise
grande hauteur du mur de combles admise



b hauteur du mur de combles admise

Figure 6.3 Combles



a retrait minimal de l'attique par rapport à la façade de l'étage entier situé au-dessous

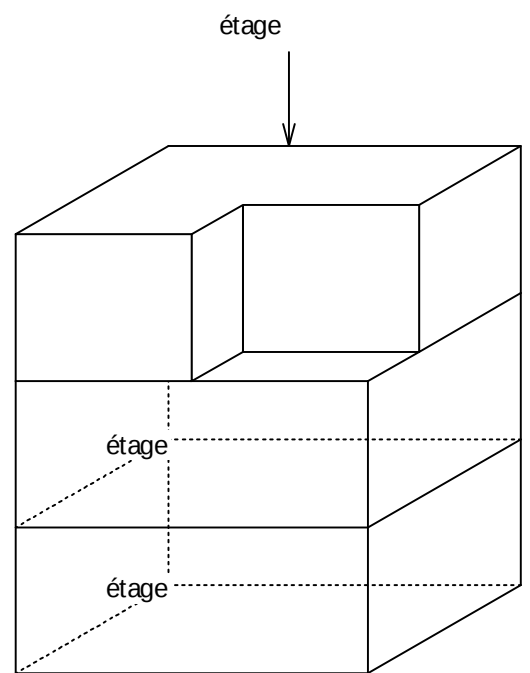
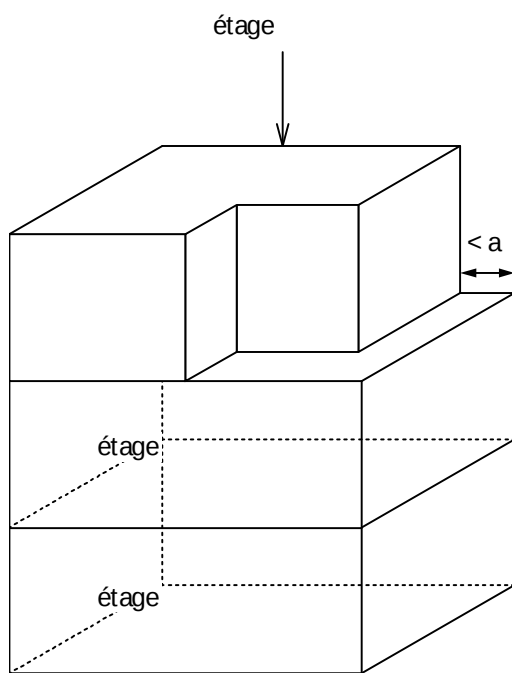
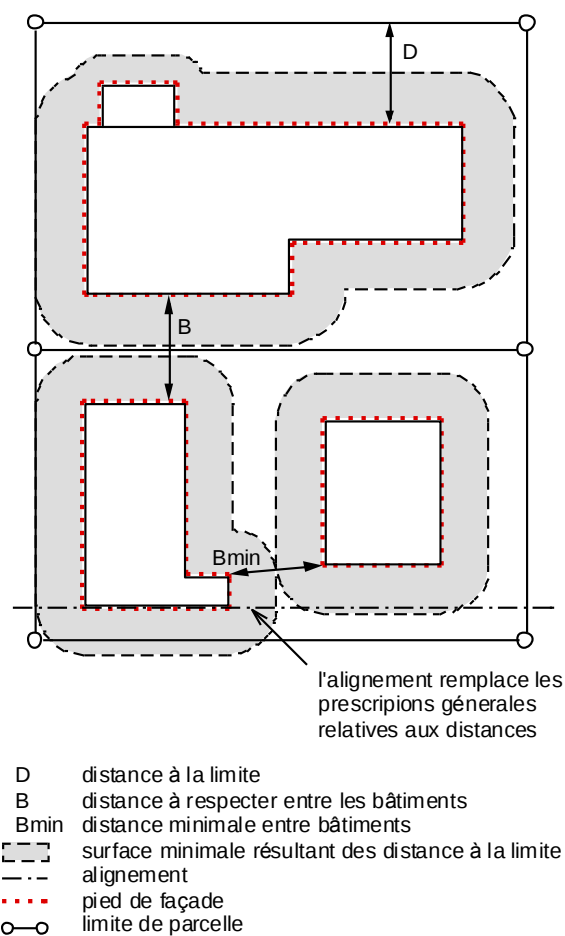
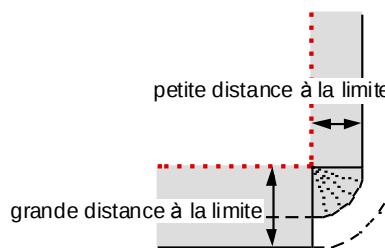


Figure 6.4 Attiques

Relatif au chiffre 7: DISTANCES

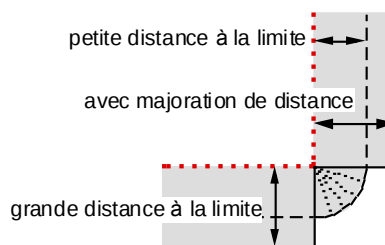


petite et grande distance à la limite



— surface minimale résultant des distances à la limite
 pied de façade

grande distance à la limite et supplément de distance



— surface minimale résultant des distances à la limite
 pied de façade

Figure 7.1 – 7.3 Distances

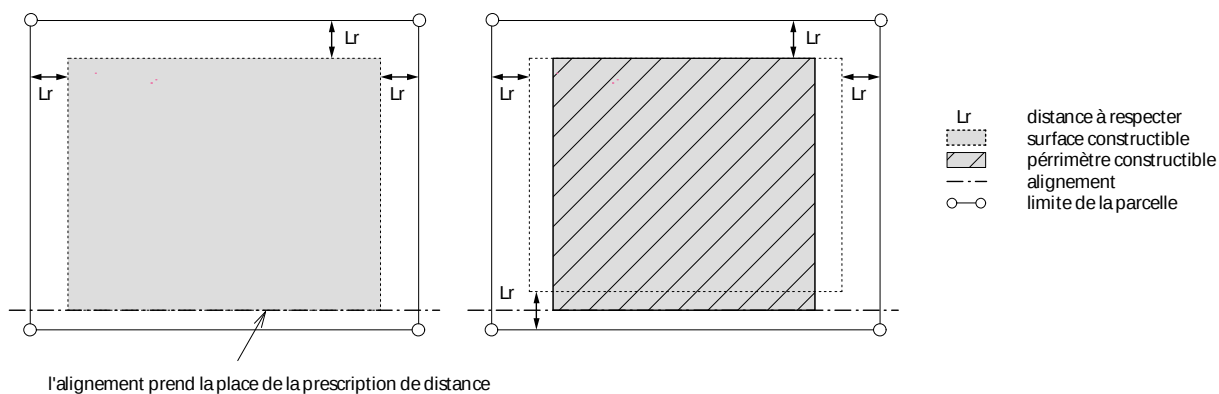
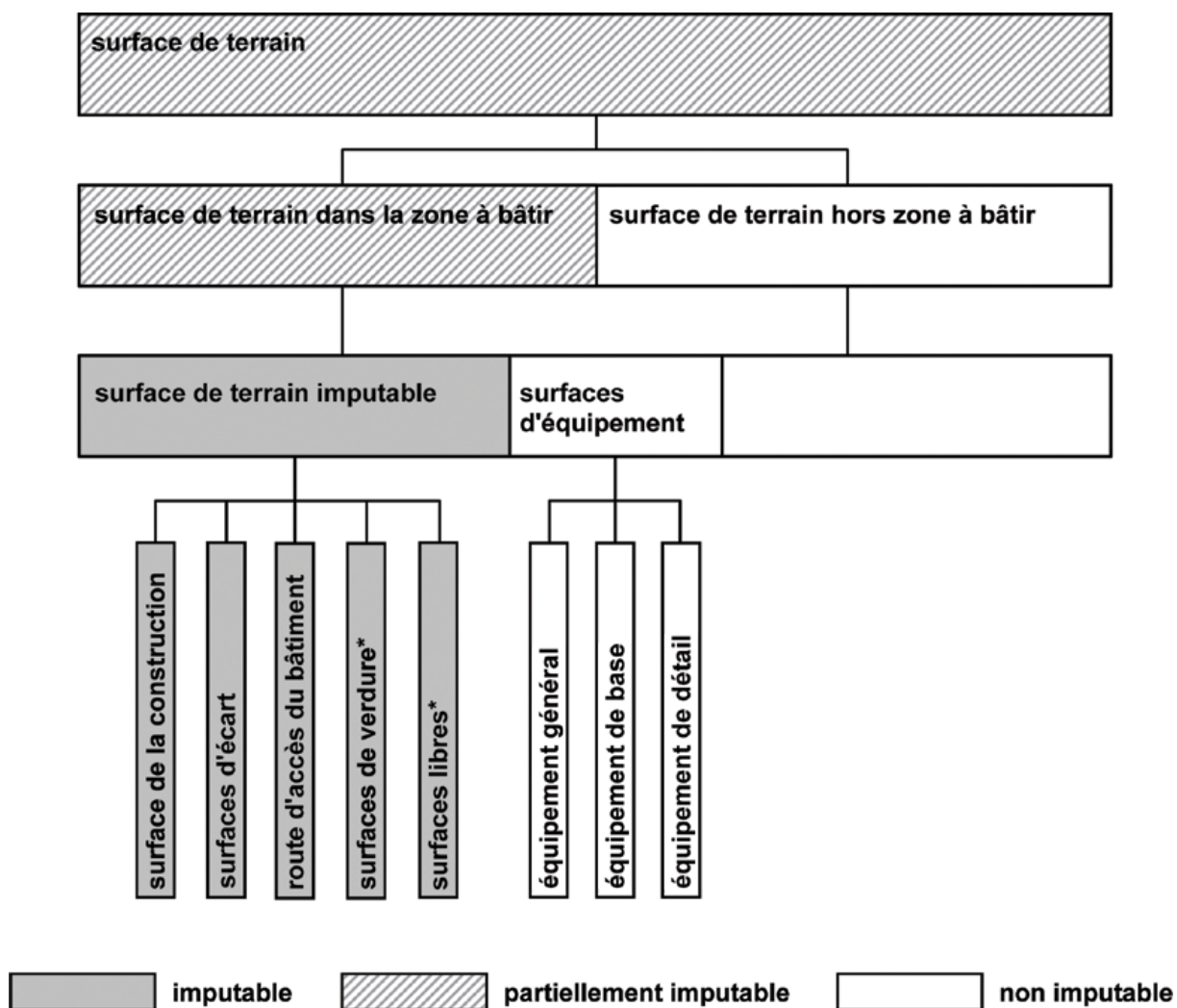


Figure 7.4 Périmètre d'évolution

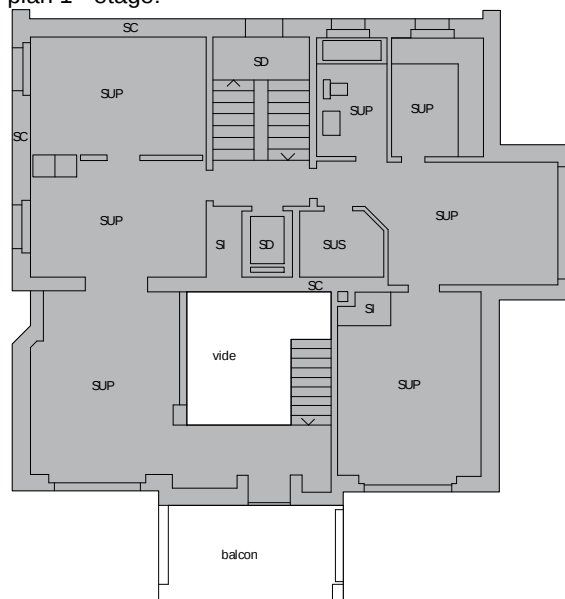
Relatif au chiffre 8: MESURES D'UTILISATION DU SOL



* Surfaces libres et surfaces de verdure, pour autant qu'elles soient situées dans la zone à bâtir et qu'elles soient dotées de l'indice d'utilisation correspondant

Figure 8.1 Surface de terrain imputable

plan 1^{er} étage:



coupe:

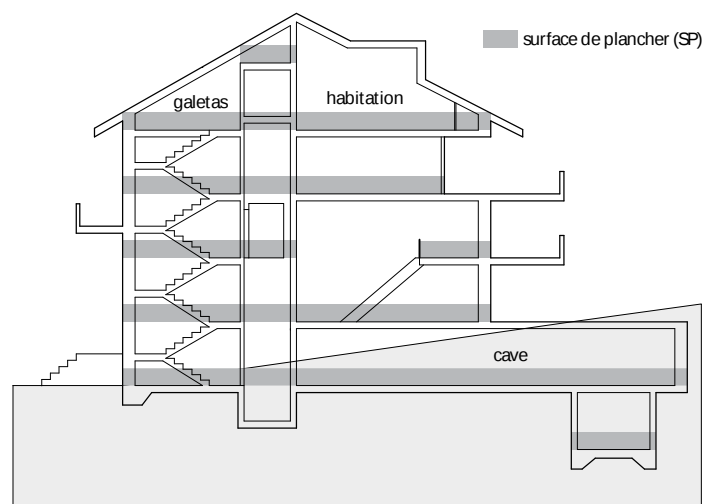


Figure 8.2 Indice brut d'utilisation du sol

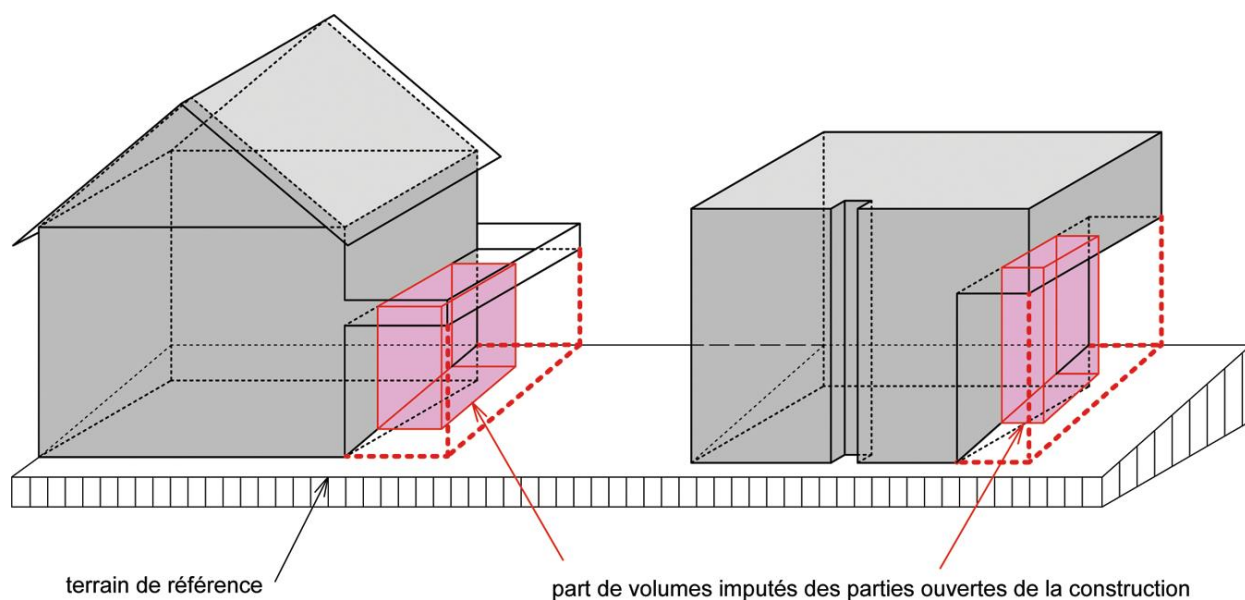


Figure 8.3 Indice de masse

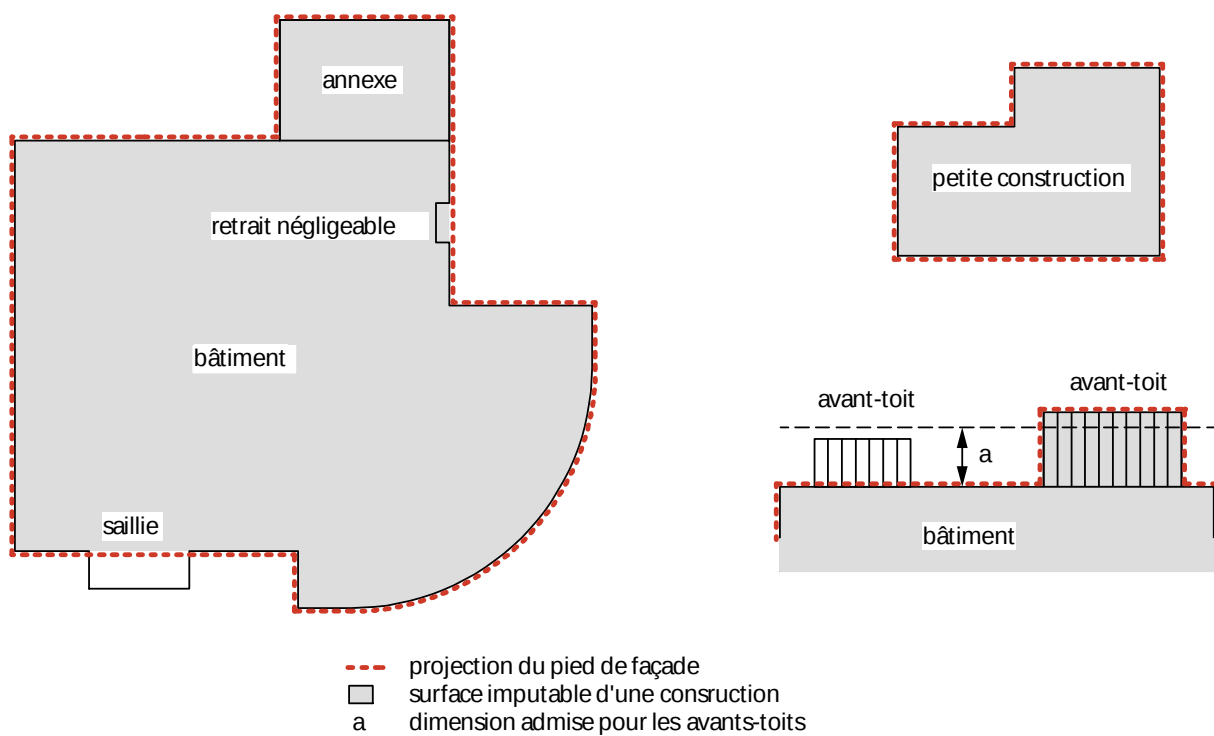


Figure 8.4 Surface déterminante d'une construction