

**NB :** La présente fiche ne correspond pas à une directive contraignante et ne constitue qu'un document informel qui sera modifié dans le futur en fonction de l'évolution législative et jurisprudentielle. Cette fiche vise uniquement à aider les communes à l'application des notions adaptées suite à l'entrée en vigueur de la nouvelle législation sur les constructions.

## Etages

### **Art. 16 LC**

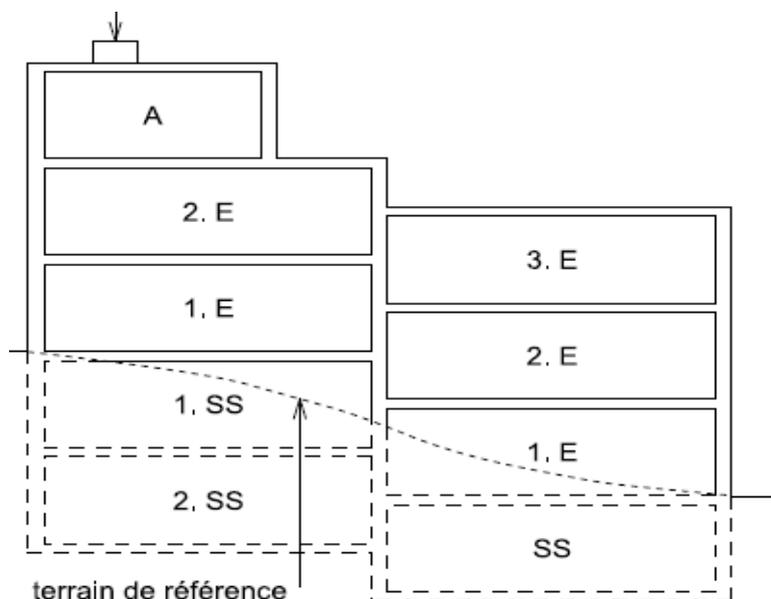
<sup>1</sup> Les étages correspondent au nombre de niveaux d'un bâtiment à l'exception des sous-sols, des combles et de l'attique. Le nombre de niveaux est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.

<sup>2</sup> Les communes peuvent fixer un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones.

### **AIHC, Annexe 1 (Notions et méthodes de mesures), ch. 6.1**

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.

### **AIHC, Annexe 2 (Croquis), Figure 6.1 (extrait)**



### **Remarques**

Les règles sur les étages (art. 16 LC ; art. 12 OC) s'appliquent immédiatement, dès l'entrée en vigueur de la nouvelle législation au 1.1.2018 (art. 70 al. 1 LC ; art. 50 al. 1 OC). Les communes fixent les dispositions d'exécution nécessaires (art. 3 al. 1 LC) et peuvent disposer de règles plus restrictives, ceci en respectant les définitions fixées exclusivement par le droit cantonal (art. 3 al. 3 LC). Les communes sont libres de fixer ou non un nombre minimal ou maximal d'étages pour chaque type de zones (art. 16 al. 2 LC).

## Sous-sol

### Art. 12 al. 1 OC

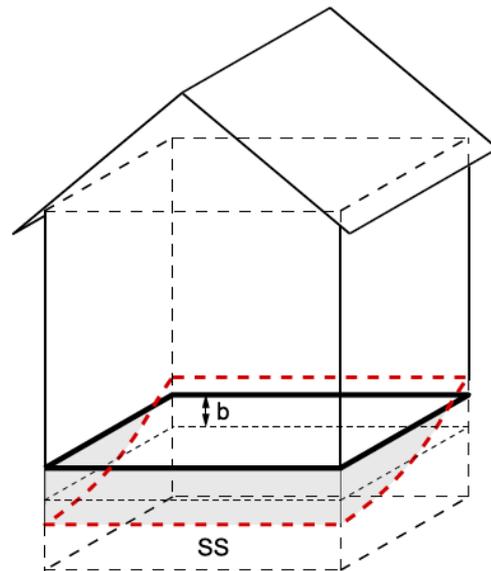
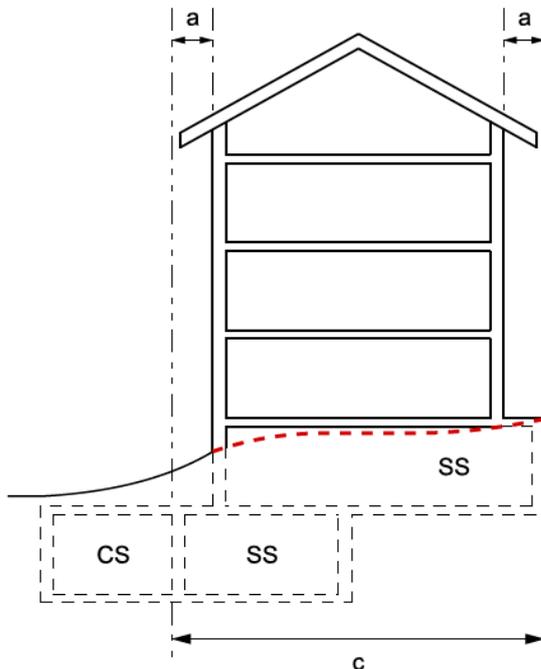
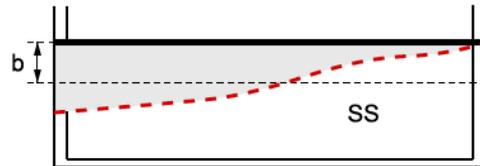
Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne une hauteur de 2 mètres par rapport au pied de façade. Les communes peuvent définir une proportion minimale de surfaces de façades souterraines.

### Annexe 1 AIHC (Notions et méthodes de mesures), ch. 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.

### Annexe 2 AIHC (Croquis), Figure 6.2

- - - pied de façade
- 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
- SS sous-sol
- CS construction souterraine



### Commentaire AIHC du 3.9.2013 (extraits)

Le point de calcul supérieur est le plancher fini de l'étage supérieur, y compris le revêtement de sol.

Le point de calcul 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 (*NB : Le terrain de référence équivaut en principe au terrain naturel ; cf. ch. 1.1. Annexe 1 AIHC*). 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 trop considérable, de limiter les excavations.

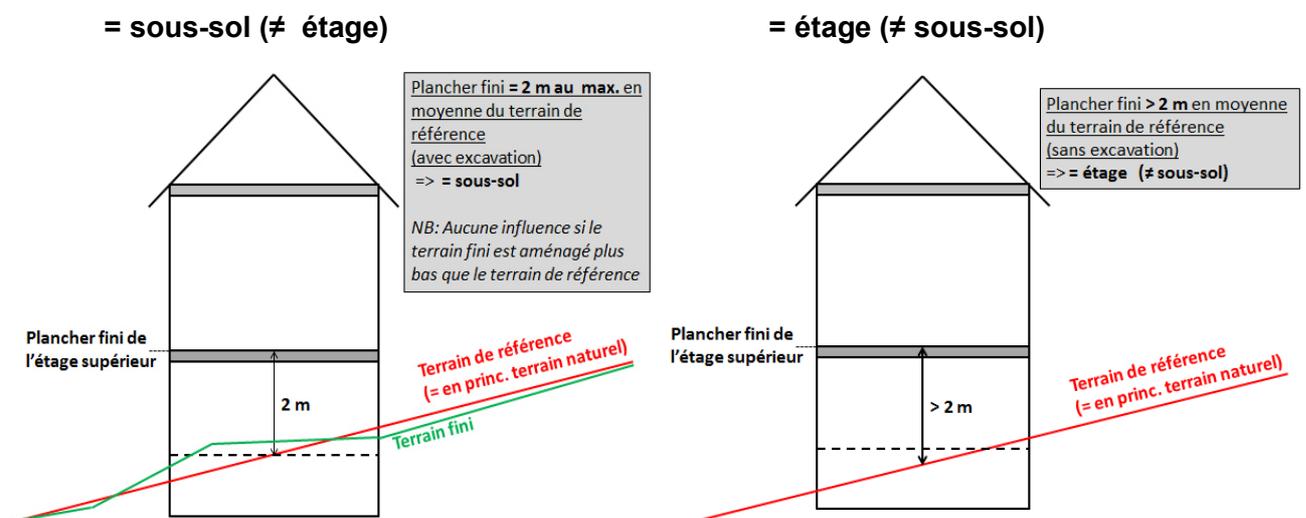
## Remarques

### a) Définition du sous-sol

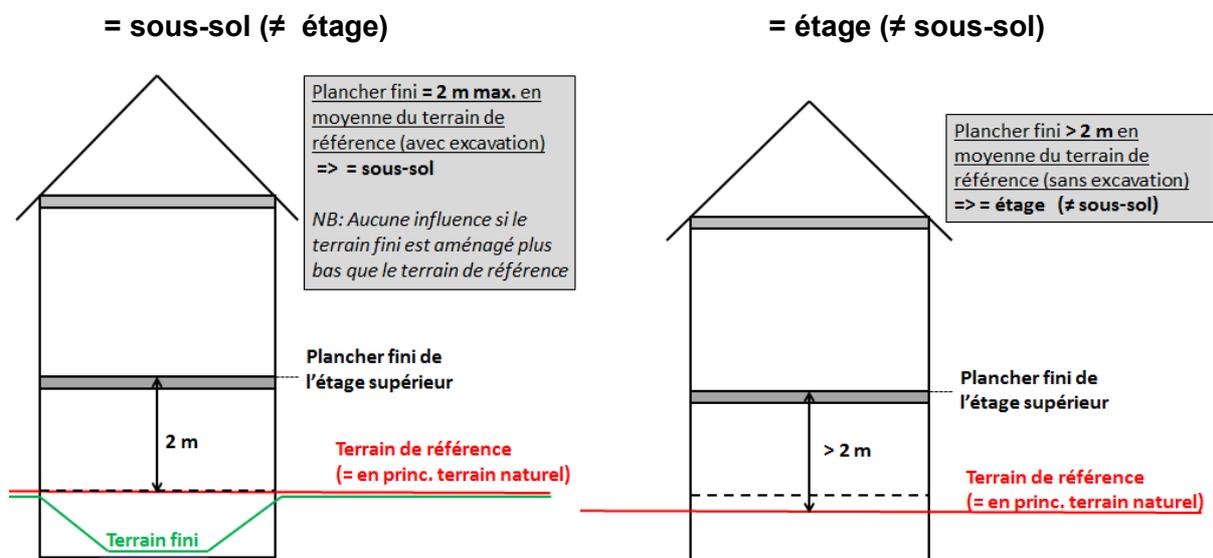
- La surface apparente n'apparaît plus déterminante (cf. art. 12 al. 1 LC du 8.2.1996 : 2/3 max. de surfaces apparentes).
- Il faut désormais uniquement examiner si le plancher fini de l'étage supérieur n'est pas, en moyenne, 2 m plus haut que le pied de façade (soit en principe le terrain naturel).
- Les excavations et les déblais n'ont pas d'influence sur le calcul du sous-sol. Dans ce sens, il apparaît que le message accompagnant le projet de loi sur les constructions induit en erreur.

Nous pouvons retrouver les situations suivantes :

- *Si le terrain est en pente* : Il faut positionner le bâtiment en élévation de manière à ce que le plancher fini de l'étage supérieur ne soit pas, en moyenne, 2 m plus haut que le pied de façade (= en principe le terrain naturel). Les excavations n'ont aucune influence et les façades peuvent être apparentes (sur les limitations, cf. ci-dessous).



- *Si le terrain est plat* : Il faut également positionner le bâtiment en élévation de manière à ce que le plancher fini de l'étage supérieur ne soit pas, en moyenne, 2 m plus haute que le pied de façade (= en principe le terrain naturel). Les excavations n'ont aucune influence et les façades peuvent être apparentes (sur les limitations, cf. ci-dessous).



Afin de calculer la surface maximale possible au-dessus du pied de façade (en principe, terrain naturel) jusqu'au plancher fini de l'étage supérieur, il est possible de procéder au calcul suivant :

*Longueur totale de toutes les façades (a + b + c + d + ...) x 2.00 m*

b) *Limitations des déblais / excavations*

L'art. 12 al. 1, 2<sup>e</sup> phr. OC prévoit expressément que les communes peuvent définir une proportion minimale de surfaces de façades souterraines. En effet, au vu de la nouvelle définition du sous-sol, il est essentiel de limiter les modifications de terrain afin d'assurer une intégration suffisante dans le site existant. Ainsi, il est recommandé aux communes de fixer certaines exigences en particulier par rapport à la proportion de surfaces souterraines.

Pour limiter les déblais, il existe au 1.1.2018 la limitation de la hauteur de bâtiment (selon art. 11 LC du 8.2.1996, la hauteur de bâtiment se calcule « jusqu'au sol aménagé plus bas » ; applicable du 1.1.2018 jusqu'à l'adaptation des RCCZ, cf. art. 70 al. 1 let. b LC) ainsi que les règles sur l'intégration, l'aspect général et l'environnement de droit cantonal (art. 25-27 LC) et de droit communal (cf. règles spécifiques du RCCZ). Dès l'adaptation du RCCZ, les déblais seront limités par la fixation d'une hauteur d'excavation (art. 12 et 15 LC) et par les règles sur l'intégration, l'aspect général et l'environnement de droit cantonal (art. 25-27 LC) et de droit communal (cf. règles spécifiques du RCCZ).

A ce sujet, il faut relever que la loi sur les constructions a introduit une nouvelle disposition en exigeant de réduire au minimum les modifications de terrain en tenant compte de la topographie du terrain. Le terrain aménagé doit également être en harmonie avec les parcelles voisines (art. 27 al. 1 LC).

En outre, le législateur propose aux communes de fixer des hauteurs maximales de déblai afin d'assurer une intégration suffisante dans le site existant (art. 27 al. 2 LC).

De plus, il convient de rappeler que la législation applicable jusqu'à fin 2017 fixait une limite maximale de 2/3 de façades apparentes pour un sous-sol ; il apparaît que cette limitation devrait dans la pratique être maintenue en vue de constituer une exigence minimale dans la concrétisation du nouvel art. 27 LC.

Enfin, les communes peuvent ajouter des règles plus restrictives pour autant que la définition de l'art. 12 al. 1 OC soit respectée (art. 3 al. 3 LC ; cf. aussi Commentaire AIHC, ch. 6.2, n. 3) ; ainsi, les communes pourront, lors de l'adaptation de leur RCCZ, introduire une exigence par rapport à la surface maximale de façades apparentes pour un sous-sol (art. 12 al. 1 2<sup>e</sup> phr. OC ; cf. le modèle de règlement communal des constructions proposé aux communes). Dans ce même sens, si le RCCZ actuel contient une exigence particulière relative au sous-sol (par ex. la limitation de max. 2/3 de façades apparentes), cette restriction devrait pouvoir encore être appliquée, ceci pour autant qu'elle ne se révèle pas contraire à l'art. 12 al. 1 OC (cf. art. 3 al. 3 LC).

## Comble

### **Art. 12 al. 2 OC**

Le comble correspond au niveau dont la hauteur du mur de combles ne dépasse pas 1,5 m. Lorsque des toits à un pan ou à deux pans asymétriques sont admis, la commune peut définir une grande et une petite hauteur du mur de combles.

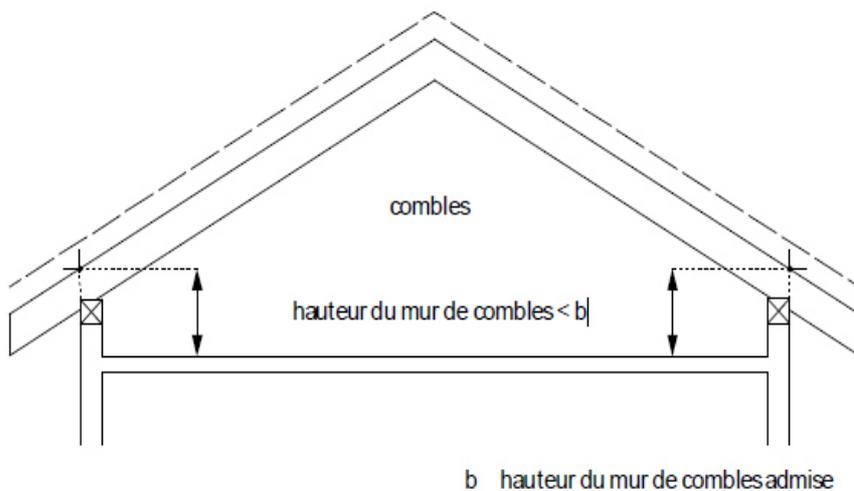
### **AIHC, Annexe 1 (Notions et méthodes de mesure), ch. 6.3 « Comble »**

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

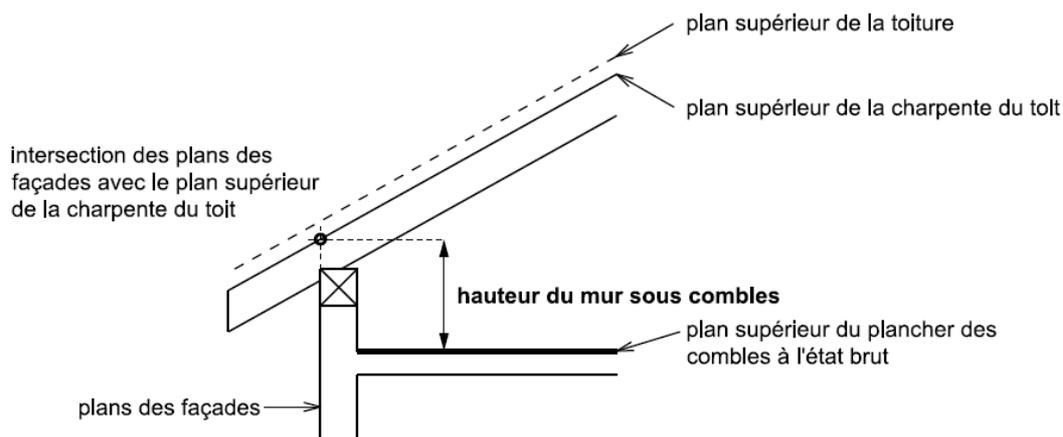
### **AIHC, Annexe 1 (Notions et méthodes de mesure), ch. 5.3 « Hauteur du mur de combles »**

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.

### **Annexe 2 AIHC (Croquis), Figure 6.3 (extrait)**



### **Annexe 2 AIHC (Croquis), Figure 5.3**



### **Commentaire AIHC du 3.9.2013 (extraits)**

#### Ad 6.3 « Comble »

(...) 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 (resp. le droit communal) pourra dès lors, au besoin, limiter les dimensions des toitures au moyen de prescriptions architecturales, par exemple en limitant leur inclinaison (...).

Si les toitures sont asymétriques sont autorisées, l'accord n'interdit nullement que le droit cantonal prévoie des hauteurs de murs de combles différenciées.

La limitation de la hauteur des murs de combles est susceptible d'être contournée par des superstructures (par ex. des lucarnes) de grandes dimensions. Le droit cantonal (*resp. le droit communal*) peut limiter les dimensions des superstructures, en définissant par exemple le ratio maximal qu'elles peuvent présenter par rapport à la longueur de la façade.

#### Ad 5.3 « Hauteur du mur de combles »

Le point de référence inférieur (...) correspond donc à la structure porteuse brute (par ex. solivage ou dalle de béton), sans l'éventuelle isolation thermique et sans les éventuelles chapes avec conduites (par ex. chauffage au sol).

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.

## Attique

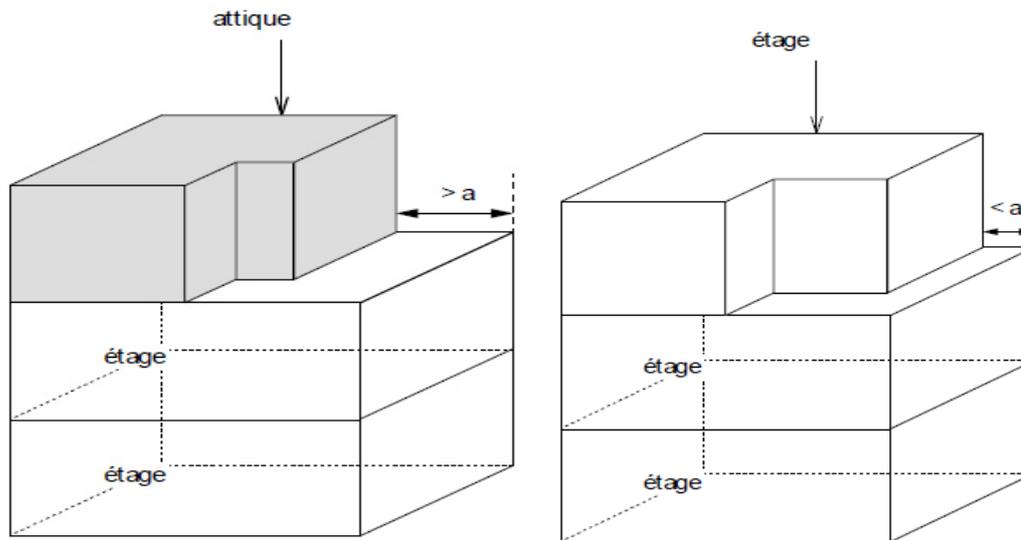
### **Art. 12 al. 3 OC**

L'attique correspond au niveau dont une façade au moins est en retrait de 2.5 m par rapport au niveau inférieur.

### **AIHC Annexe 1 (Notions et méthodes de mesure) ch. 6.4.**

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

### **AIHC Annexe 2 (Croquis), Figure 6.4 (extrait)**



### **Commentaire AIHC du 3.9.2013 (extraits)**

Le retrait en question se mesure par rapport au plan de la façade. 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 surfaces supplémentaires* (exemple: § 25 al. 1 BauV-AG: *en définissant la surface maximale de l'attique en pour cent d'un étage, ...*). 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 soient respectées.

### **Remarques**

S'il ressort du RCCZ qu'un retrait doit exister sur toutes les façades, une telle prescription est applicable sous la réserve de l'exigence d'un retrait de 2.5 m sur l'une des façades au moins (sur la possibilité d'édicter des prescriptions plus restrictives, cf. art. 3 al. 3 LC). En outre, la définition de l'ancienne législation (max 2/3 SBP de l'étage inférieur) reprise dans les RCCZ devrait être encore applicable car une telle limitation, en sus de l'exigence de retrait de 2.5 m, n'apparaît pas contraire à la nouvelle définition de l'art. 12 al. 3 OC (art. 3 al. 3 LC ; cf. aussi sur la possibilité de prévoir une surface maximale en pour cent d'un étage, Commentaire AIHC ch. 6.4, n. 2).