

# Densité de la construction

Autor(en): **[s.n.]**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **34 (1962)**

Heft 5

PDF erstellt am: **12.07.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125299>

## **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

## Densité de la construction

39

L'institution de règles particulières à la fixation de densité de construction ne constitue pas à proprement parler une innovation. En effet, certains plans d'urbanisme comportent des dispositions spéciales sur ce point particulièrement important. Une densité excessive a des inconvénients qu'il est inutile de souligner. C'est la disparition des espaces libres, la saturation des Services publics, la congestion généralisée. Mais une densité insuffisante est

---

tion urbaine sont autorisés à acquérir les terrains nécessaires par voie d'expropriation.

Bien que dans plusieurs pays les administrations locales cherchent essentiellement à réaliser leurs achats de terrains pour le réaménagement en traitant de gré à gré, dans la plupart des pays, pourtant, l'ampleur du réaménagement dépend dans une grande mesure de la portée des droits d'expropriation et de la plus ou moins grande commodité de la procédure d'expropriation, du point de vue du mode de calcul de l'indemnité. Dans les pays à économie libérale, le droit d'expropriation des administrations locales varie; tantôt il ne s'applique qu'aux opérations de suppression des taudis, tantôt qu'aux opérations de réaménagement général. Dans certains pays, la procédure d'expropriation est souvent complexe et lente. Presque partout, l'indemnité est calculée sur la base de la «valeur marchande», sauf en ce qui concerne les édifices «condamnés». En théorie, dans un grand nombre de ces pays, on ne devrait pas faire intervenir dans le calcul de la «valeur marchande» la plus-value qui peut être attribuée directement à la publication et à l'approbation du plan de réaménagement ou aux investissements réalisés après cette publication, mais dans la pratique cela semble difficile. Il arrive donc généralement que la collectivité indemnise les propriétaires pour des plus-values dues uniquement à l'amélioration qu'elle a elle-même provoquée. En revanche, dans quelques pays, la législation sur l'expropriation et l'indemnité s'efforce d'empêcher qu'il en soit ainsi (CEE).

aussi fâcheuse. C'est alors un gaspillage du sol et une sous-utilisation, par manque de population, des équipements collectifs.

Pour pallier de telles situations, il est prévu dans les ordonnances françaises à l'étude que les possibilités maxima d'occupation du sol pourront, dans certains secteurs d'un territoire faisant l'objet d'un plan d'urbanisme, être fixées à l'aide de deux coefficients:

- un coefficient «d'emprise au sol» égal au rapport de la surface du terrain occupée par la construction à la surface de la parcelle;
- un coefficient «d'utilisation du sol» qui est défini soit par le rapport de surface cumulée de planchers, comptée hors œuvre, à la surface de la parcelle, soit par le rapport du volume des bâtiments à la surface de la parcelle.

L'utilisation de ces deux coefficients aux différents secteurs d'aménagement devrait permettre d'obtenir des dégagements du sol suffisants grâce à une limitation des emprises bâties, et un peuplement convenable par rapport aux équipements collectifs et au caractère recherché pour le secteur.

La fixation de ces règles doit avoir normalement sa place dans les plans d'urbanisme. Mais il est prévu que des décrets en Conseil d'Etat pourront fixer, pour certains territoires de communes tenues d'avoir un plan d'urbanisme et dont le plan n'est pas encore approuvé ou est en révision, le coefficient d'emprise et le coefficient d'utilisation du sol qui seront applicables jusqu'à l'approbation du plan d'urbanisme.

Une certaine rigidité est admise dans l'application de ces coefficients. Les dérogations ne pourront pas, sous prétexte du cas particulier évoqué plus loin, être accordées s'il n'est pas institué en contrepartie une servitude imposant une densité moindre sur un autre fonds. Autrement dit, les dépassements de densités sur certaines parcelles devront être compensés par des réductions équivalentes sur les parcelles voisines.

Les servitudes contractuelles convenues entre propriétaires de parcelles voisines devront être établies en accord avec l'administration et sanctionnées par une décision administrative institutive de la servitude publiée au Bureau des hypothèques.

Dans les quartiers de ville déjà construits à une densité supérieure à la densité maximale autorisée, des constructions nouvelles ne seront autorisées que si elles sont compensées par la démolition dans le même secteur d'une surface de planchers au moins égale à celle dont la construction est projetée. Cette nouvelle disposition n'est pas applicable aux demandes de permis de construire déposées avant le 17 avril 1962, ni à celles concernant des constructions à édifier sur des terrains acquis à titre onéreux depuis moins de quatre ans.

La seule dérogation prévue concerne le cas du propriétaire qui devrait, pour tenir compte de prescriptions d'urbanisme ou architecturales, réaliser un projet en dépassement des règles de densité, et qui ne pourrait obtenir un accord des propriétaires voisins. Dans ce cas, il devra participer à un fonds de concours ouvert par une collectivité publique pour la réalisation d'espaces libres ou plantés.