

Zeitschrift:	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
Herausgeber:	Société de communication de l'habitat social
Band:	34 (1962)
Heft:	5
Artikel:	Densité de la construction
Autor:	[s.n.]
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-125299

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

Download PDF: 28.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

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

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 si l'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.

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).