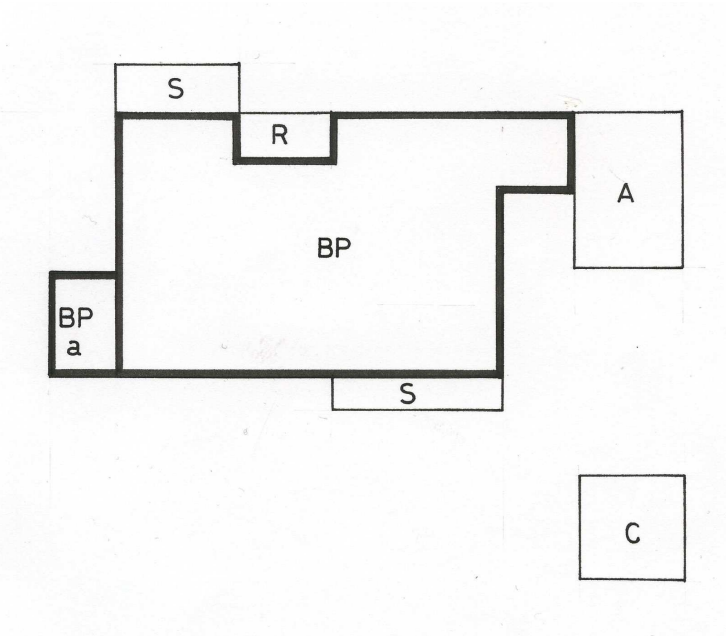


ANNEXE II

Définitions et mesures

1. Bâtiments principaux, annexes et petites constructions

- 1.1
- Les bâtiments sont des constructions ou des parties de constructions immobilières servant à abriter des hommes, des animaux ou des choses. Ils sont couverts d'un toit et en règle générale clos.
- 1.2
- Les annexes sont des constructions accolées à un bâtiment ne comprenant que des surfaces accessoires¹ et dont la surface ne dépasse pas 60 m² et la hauteur pas de 3 m. Elles ne sont pas destinées au séjour permanent d'hommes et d'animaux².
Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.
- 1.3
- Les petites constructions sont des constructions non accolées ne comprenant que des surfaces accessoires³ et dont la surface ne dépasse pas 60 m² et la hauteur pas de 3 m. Elles ne sont pas destinées au séjour permanent d'hommes et d'animaux².
Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur de bâtiment autorisée de plus de 1.50 m.
- 1.4
- Les constructions souterraines sont des constructions ou parties de construction qui exception faite de l'accès et des garde-corps, se trouvent entièrement en dehors du terrain naturel.
- 1.5
- Les constructions partiellement souterraines sont des constructions ou parties de construction qui ne dépassent pas le terrain naturel de plus de 1.20 m.
- 1.6
- Les saillies⁴ de bâtiment mesurent 5 m de largeur et 2.50 m de profondeur amples au plus et ne couvrent ensemble pas plus de 40 % de la longueur de façade⁵.
- 1.7
- Les retraits⁶ sont considérées comme peu importants lorsqu'ils ne sont en retrait de 2.50 m au plus par rapport à la façade et qu'ensemble ils ne couvrent pas plus 40 % de la longueur de la façade.



BP	Bâtiment principal
Bpa	Partie de bâtiment principal
A	Annexe
C	Petite construction
S	Saillies
R	Retraits

¹ Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.
² Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.
³ Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.
⁴ Par exemple, encorbellements, avant-toits, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons.
⁵ Lorsque les parties saillantes dépassent les mesures admises, elles sont suivant leur affectation considérées comme annexes contiguës ou comme bâtiments principaux.
⁶ Par exemple balcons, arcades, entrée de maisons.

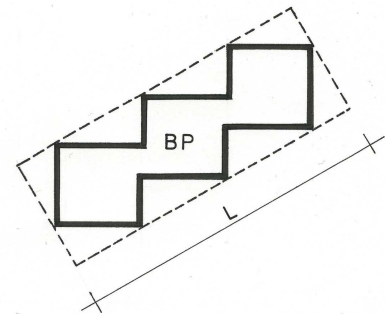
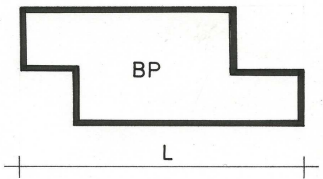
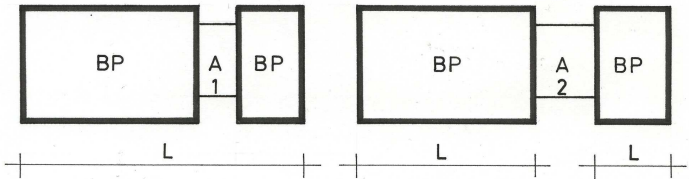
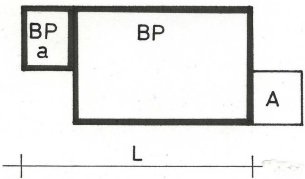
2. Longueur de bâtiment (art. 16 RAC)

2.1

- La longueur d'un bâtiment correspond à celle du plus petit rectangle qui le circonscrit, annexes non comprises.

2.2

- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite.



BP	Bâtiment principal
BP a	Partie de bâtiment principal
A	Annexe
A1	< Distance entre bâtiments
A2	≥ Distance entre bâtiments
L	Longueur de bâtiment

3. Hauteur de bâtiment (art. 16 RAC)

3.1 Toits à deux pans

3.1.1

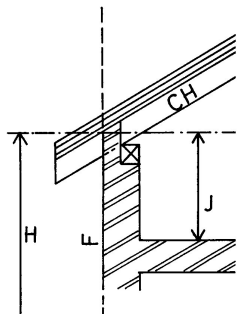
- La hauteur de bâtiment est la différence de hauteur entre le terrain naturel⁷ et l'arête supérieure du chevron dans le plan de la façade.
- La hauteur de faîte⁸ est la différence entre la hauteur de bâtiment admise et l'arête supérieure du chevron.

3.1.2

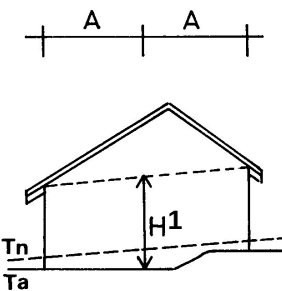
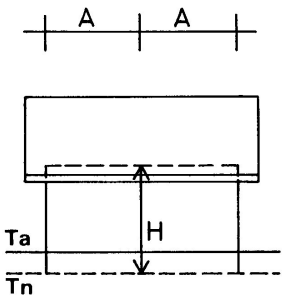
- Elle est mesurée au milieu des façades.
- Elle est mesurée au milieu des façades amont et aval lorsque la pente du terrain dépasse 10%

3.1.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de maisons ou de garages ne dépassant pas 5 m de largeur.



H	Hauteur de bâtiment
CH	Chevron
F	Plan de la façade
J	Paroi de jambette



H	Hauteur de bâtiment
H1	La hauteur est mesurée depuis le terrain aménagé en cas de creusage dans le terrain naturel
A/A	Milieu de la façade
Tn	Terrain naturel
Ta	Terrain aménagé

⁷ définition terrain naturel cf. art. 97 OC

⁸ art. 16 RAC

3.2 Toits à un pan ou toits plats

3.2.1

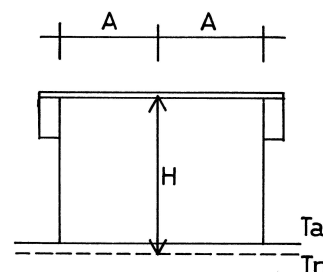
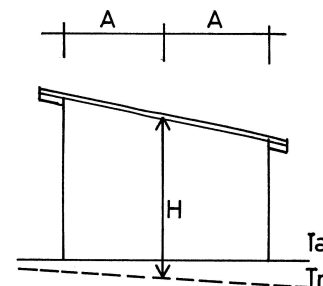
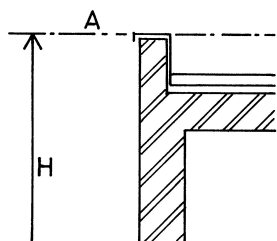
- La hauteur de bâtiment est la différence de hauteur entre le terrain naturel (définition du terrain naturel cf. art. 97 OC) et l'arête supérieure du chevron en cas de toit à un pan, respectivement l'arête supérieure de la toiture ou du garde-corps, ajourné ou non, en cas de toit plat.

3.2.2

- Elle est mesurée au milieu des façades.
- Elle est mesurée au milieu des façades amont et aval lorsque la pente du terrain dépasse 10%

3.2.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de maisons ou de garages ne dépassant pas 5 m de la largeur.

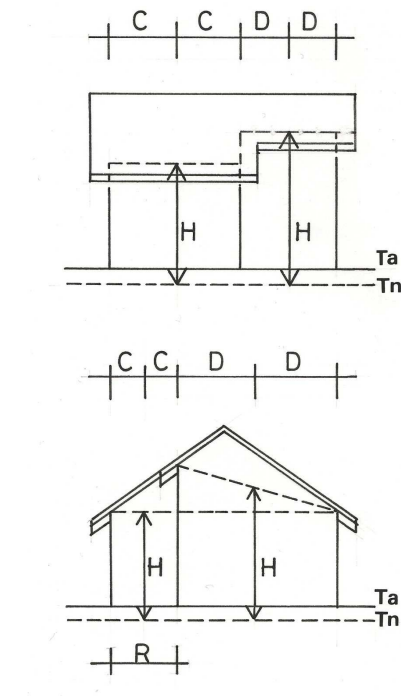


H	Hauteur de bâtiment
A	Arête supérieure de la toiture (acrotère) ou du garde-corps

H	Hauteur de bâtiment
H1	La hauteur est mesurée depuis le terrain aménagé en cas de creusage dans le terrain naturel
A/A	Milieu de la façade
Tn	Terrain naturel
Ta	Terrain aménagé

3.3 Hauteur de bâtiments échelonnés

Lorsque les bâtiments sont échelonnés en plan ou en hauteur, la hauteur se mesure séparément pour chaque corps de bâtiment.

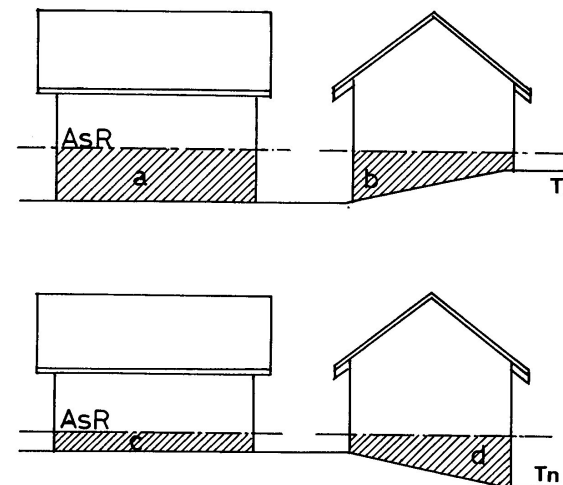


<i>H</i>	<i>Hauteur de bâtiment</i>
<i>C/D</i>	<i>Milieu des façades</i>
<i>Tn</i>	<i>Terrain naturel</i>
<i>Ta</i>	<i>Terrain aménagé</i>
<i>R</i>	<i>Retrait</i>

4. Implantation du sous-sol (art. 26 RAC)

- L'arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée ne peut en moyenne pas dépasser le sol naturel de plus de 1.20 m.

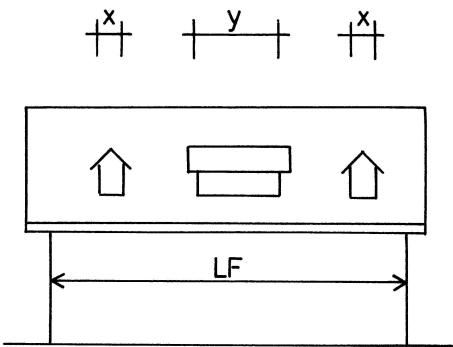
Surfaces a + b + c + d = max. 1.20 m
Pourtour du bâtiment



$a+b+c+d$	Hauteur moyenne entre le terrain naturel et l'arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée
AsR	Arête supérieure du sol fini du rez-de-chaussée
Tn	Terrain naturel

5. Superstructures (art. 29 RAC)

- $\frac{(x + y + x) \times 100}{LF} = 40 \%$ longueur de la façade



<i>x, y</i>	<i>Superstructures</i>
<i>LF</i>	<i>Longueur de façade</i>

6. Attique (art. 28 al. 2 RAC)

6.1

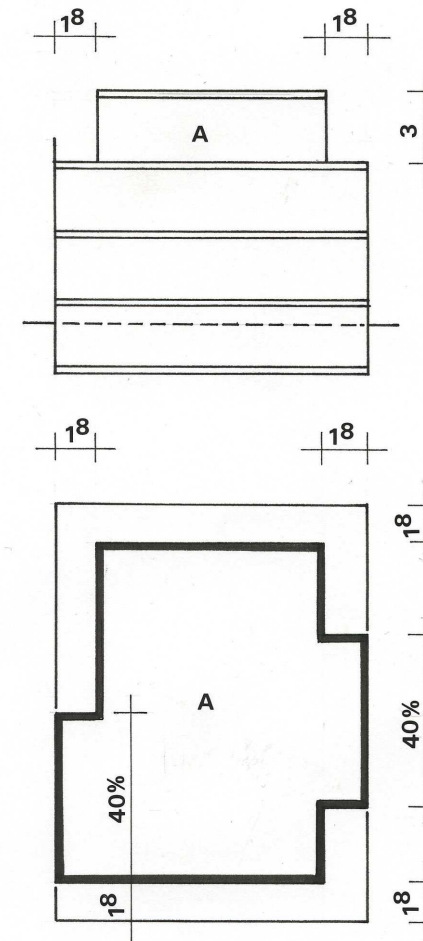
- L'attique est un étage posé sur une toiture plate et dont la hauteur, mesurée depuis la toiture finie, ne dépasse pas 3 m.
- Il n'est pas tenu compte des superstructures techniques dont la hauteur ne dépasse pas 1 m.

6.2

- Il est en retrait de 1.80 m au moins de la façade du dernier étage.

6.3

- Sur 40 % des côtés longs, il peut être posé sur la façade du dernier étage.



7. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (art. 16 et 17 ss RAC)

7.1 Petite distance à la limite (PDL)

7.1.1

- La petite distance à la limite (PDL) est mesurée perpendiculairement à la façade et radialement aux angles.

7.1.2

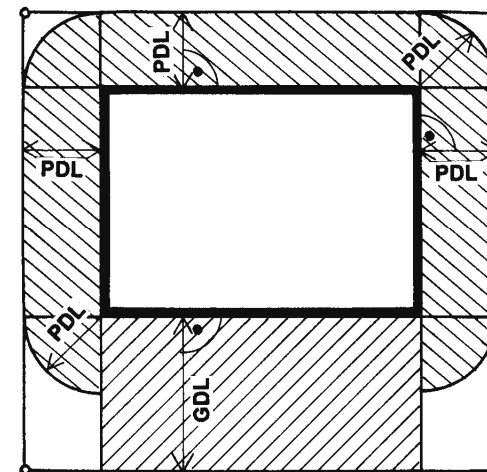
- Elle est mesurée sur les côtés étroits et sur le côté long ombragé d'un bâtiment. .

7.1.3

- Les saillies du bâtiment ne sont pas prises en compte, pour autant qu'elles observent une distance à la limite d'au moins 1.80 m.

7.1.4

- Les retraits ne sont pas pris en compte.



PDL	Petite distance à la limite
GDL	Grande distance à la limite

7.2 Grande distance à la limite (GDL)

7.2.1

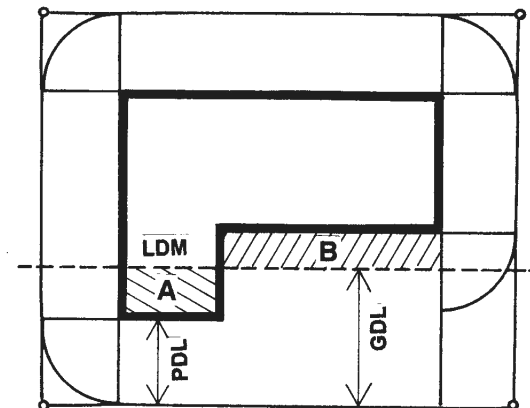
- La grande distance à la limite (GDL) est mesurée perpendiculairement à la plus longue façade ensoleillée d'un bâtiment.

7.2.2

- Lorsque la plus longue façade ensoleillée ne peut être déterminée avec certitude (aucun des côtés ne dépasse les autres de plus de 10 % ou les longues façades sont orientées d'est en ouest), il appartient au maître d'ouvrage de désigner la façade à partir de laquelle se mesure la grande distance. Il ne saurait s'agir de celle qui est orientée au nord.

7.2.3

- Les saillies et les retraits de peu d'importance du bâtiment ne sont pas pris en compte.



<i>PDL</i>	<i>Petite distance à la limite</i>
<i>GDL</i>	<i>Grande distance à la limite</i>
<i>LDM</i>	<i>Ligne de la distance moyenne</i>
	<i>Surface A = Surface B</i>

8. Distance entre les bâtiments (art. 21 RAC)

8.1

- La distance entre les bâtiments est la distance horizontale la plus courte entre deux façades.

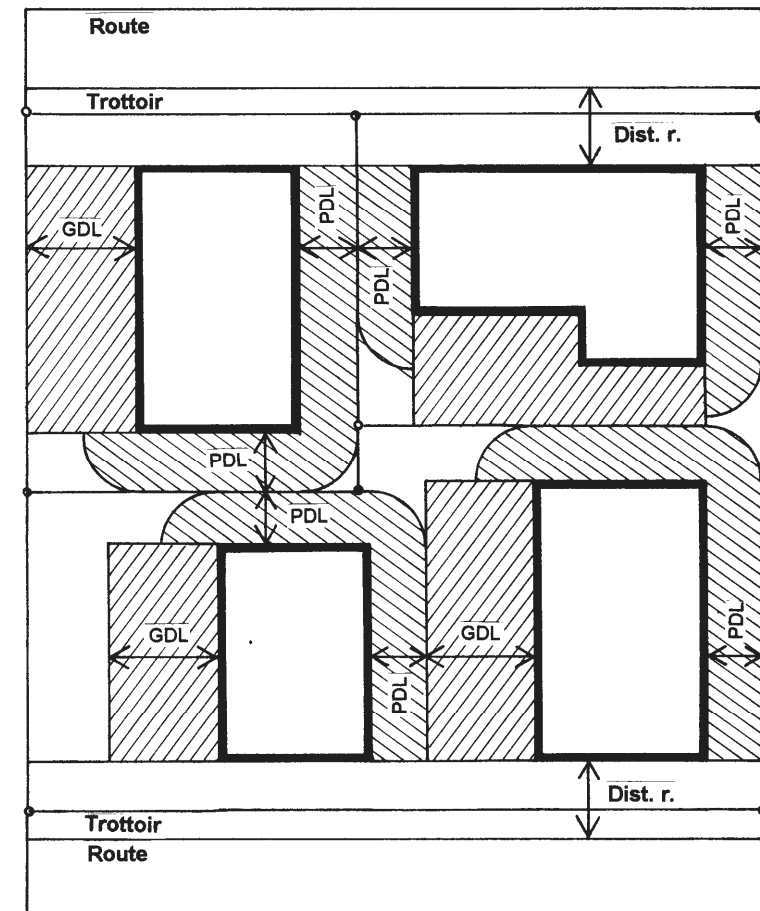
8.2

- Elle est au moins égale à la somme des distances à la limite.

8.3

- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 17 RAC est réservé.

<i>PDL</i>	<i>Petite distance à la limite</i>
<i>GD</i>	<i>Grande distance à la limite</i>
<i>Dist. r</i>	<i>Distance à la route</i>



9. Distance à observer par rapport aux routes publiques

9.1

- Par rapport aux routes publiques, les constructions observent en vertu de l'article 80 al. 1 de la loi sur les routes⁹ une distance de
- 5 m** au moins le long des routes cantonales
- 3.60 m** au moins le long des autres routes publiques
- 3.60 m** au moins le long des chemins pédestres et pistes cyclables indépendantes.

9.2

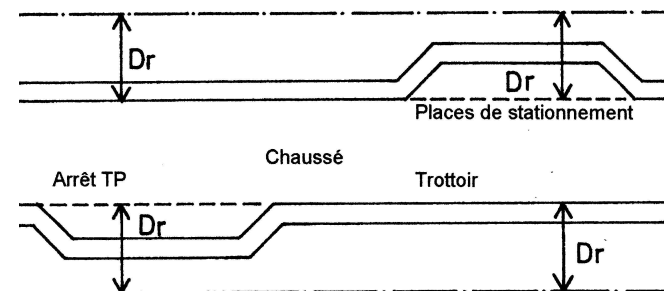
- Par rapport aux routes publiques, les clôtures, plantes et réclames respectent les distances prescrites par les articles 56 ss Ordonnance sur les routes¹⁰.

9.3

- Les distances sont mesurées depuis le bord de la chaussée. Les trottoirs, pistes cyclables, places de stationnement ou d'évitement et les arrêts pour transport publics ne sont pas pris en compte.

9.4

- Les alignements définis par plans de quartier sont réservés.



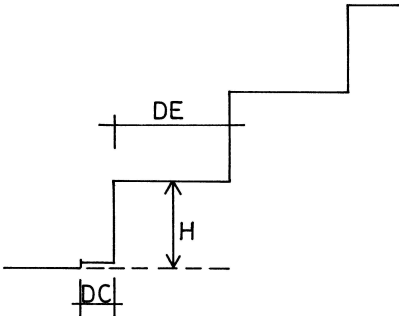
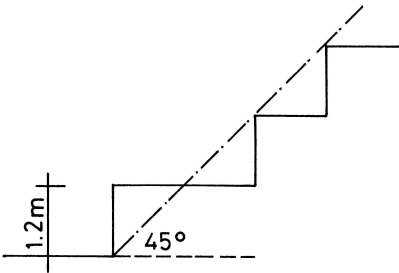
<i>Dr</i>	<i>Distance à la route</i>
-----------	----------------------------

⁹ LR; RSB 732.11

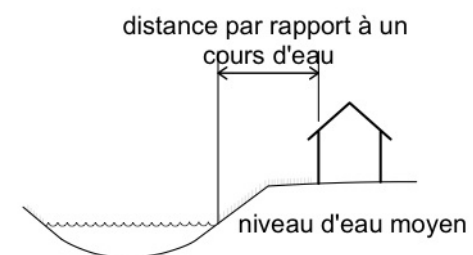
¹⁰ OR; RSB 732.111.1

10. Echelonnement des murs de soutènement

- Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 31 RAC)
- Par rapport aux routes publiques (art. 32 RAC)

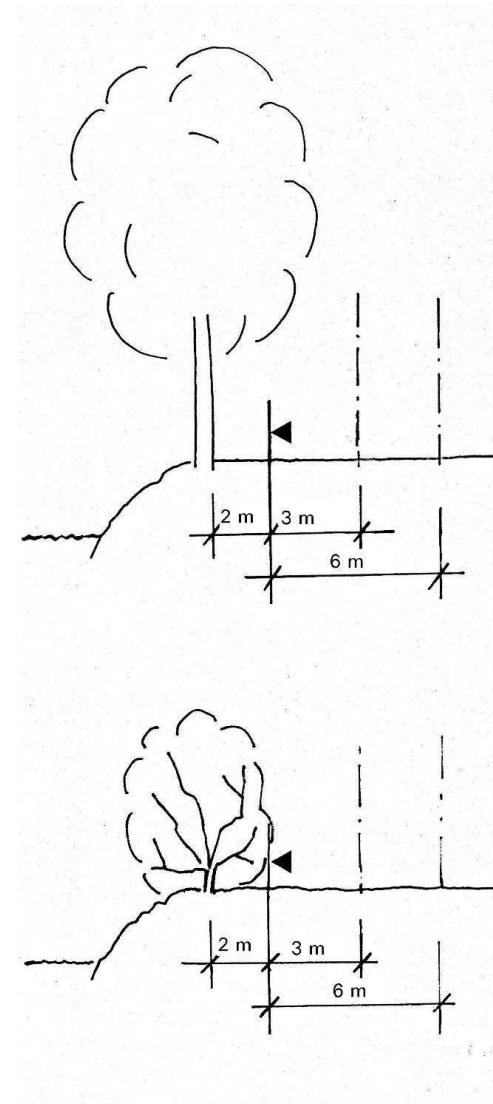


<i>H</i>	<i>Hauteur</i>
<i>DE</i>	<i>Echelonnement des gradins</i>
<i>DC</i>	<i>Distance par rapport à la chaussée, respectivement du trottoir</i>

11. Distance par rapport au cours d'eau (art. 48 RAC)

12. Distance par rapport à la végétation rivulaire, aux haies et bosquets (art. 22 RAC)

- La distance est mesurée à partir d'une distance de 2 m des troncs (arbres) ou des souches (haies).
- La distance est de 3 m pour les constructions souterraines et à fleur du sol et de 6 m pour les constructions en saillie du sol naturel.



13. Indice de la surface bâtie (art. 16 RAC; art. 96 OC)

13.1

- L'indice de la surface bâtie (is) indique quelle surface constructible (SC) d'un bien-fonds peut être construite au dessus du sol.

13.2

- Sont pris en considération les bâtiments principaux, annexes, petites constructions et les constructions partiellement souterraines (Définition v. annexe I ch.1.5)

13.3

- Ne sont pas prises en considération les saillies (Définition v. annexe I ch. 1.6)

13.4

- La surface déterminante (SD) du bien-fonds est calculée selon l'article 93 al.3 OC

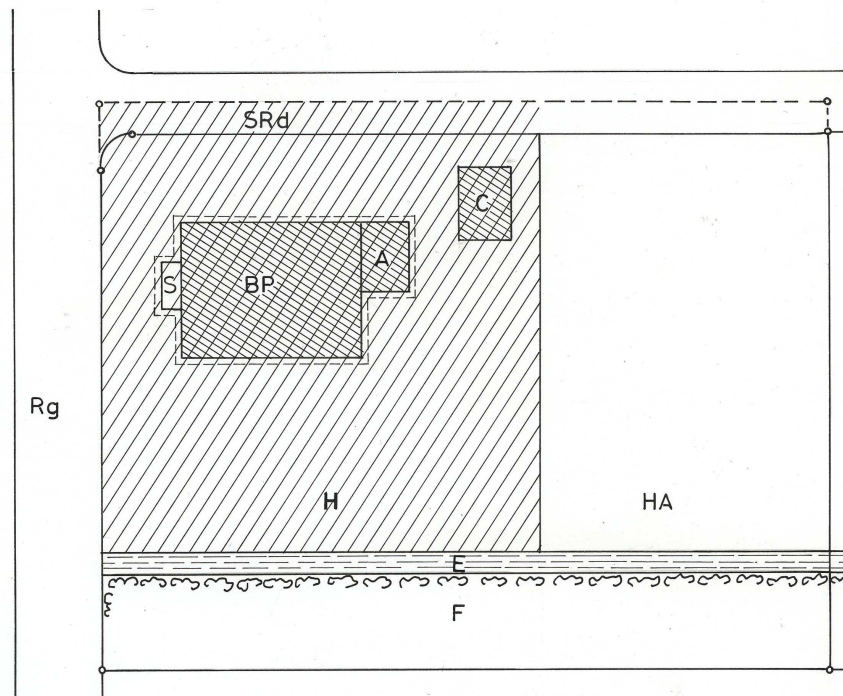
Exemple selon l'illustration

SD : Surface déterminante = Surface de la parcelle + SRd - (HA + F + E)

SC : Surface construite = BP + A + C

X : L'indice de la surface bâtie (is) est exprimé en %

$$SC = \frac{X \cdot SD}{100}$$



BP	Bâtiment principal
A	Annexe
C	Petite construction
S	Saillie
H	Zone d'habitation
HA	Zone mixte
E	Cours d'eau
F	Forêt
Rg	Route de l'équipement général existante ou déterminée dans un plan de quartier.
Srd	Surface de la route de l'équipement de détail : Distaite de la parcelle 10 ans au moins avant le dépôt de la demande de permis de construire