

## ANNEXE III

---

### Définitions et mesures

Modifications des chiffres 8.1, 9, 16, 17.1 et 17.2

## **1. Notions**

### **1.1 Terrain de référence (art. 1 ONMC)<sup>1</sup>**

#### **1.1.1**

- Le terrain de référence équivaut au terrain naturel.

#### **1.1.2**

- S'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant.

#### **1.1.3**

- Si le terrain est creusé, il fait référence.

#### **1.1.4**

- 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.

---

<sup>1</sup> Ordonnance sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction, ONMC; RSB 721.3

## 2. Constructions (art. 2 ss ONMC)

### 2.1 Bâtiment

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

### 2.2 Petite construction (art. 19 RAC)

- Construction non accolée qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires<sup>2</sup> et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m<sup>2</sup> et ne compte qu'un étage d'une hauteur maximale de 3 m.

Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur d'étage<sup>3</sup> autorisée de plus de 1.50 m.

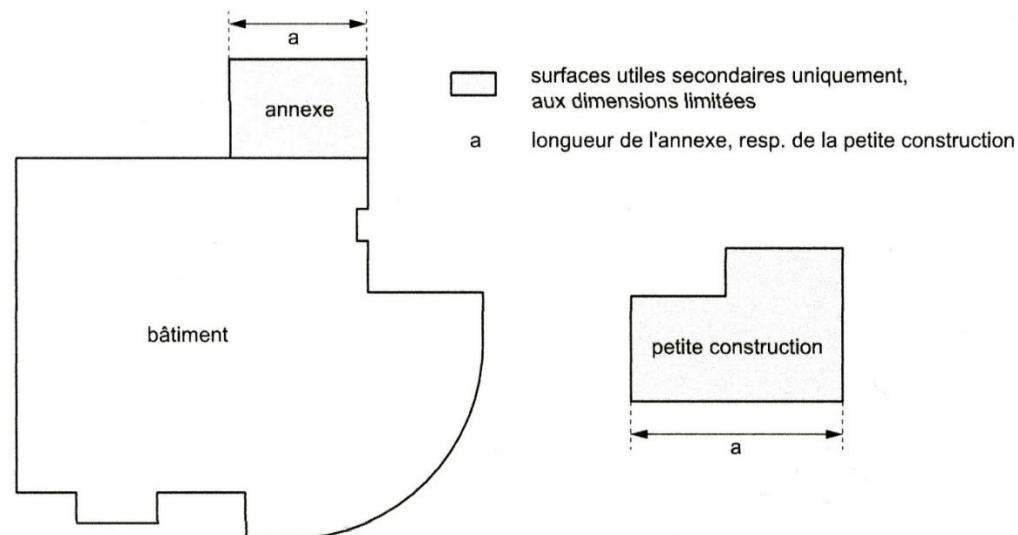
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur d'étage autorisée de plus de 1.20 m<sup>4</sup>.

### 2.3 Annexe (art. 19 RAC)

- Construction accolée à un bâtiment qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires<sup>5</sup> et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m<sup>2</sup> et ne compte qu'un étage d'une hauteur maximale de 3 m.

Le point le plus élevé de toitures à pans inclinés ne dépasse pas la hauteur d'étage<sup>6</sup> autorisée de plus de 1.50 m.

Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur d'étage autorisée de plus de 1.20 m<sup>7</sup>.



<sup>2</sup> Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.

<sup>3</sup> Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

<sup>4</sup> Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

<sup>5</sup> Par exemple garages, remises à outils, couverts à bois, maisons de jardin, serres, jardins d'hiver non chauffés.

<sup>6</sup> Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

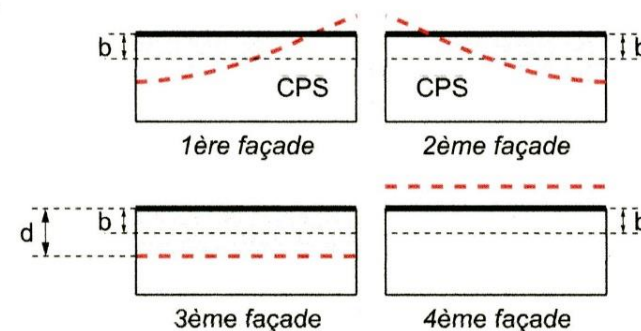
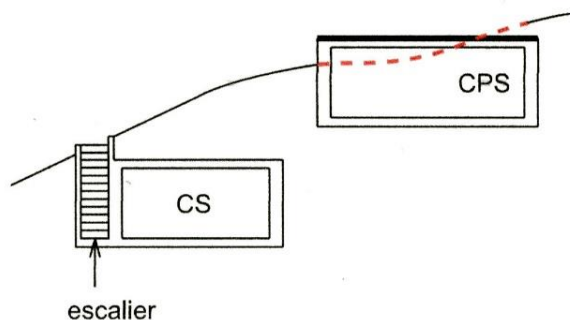
<sup>7</sup> Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

## 2.4 Construction souterraine (art. 21 RAC)

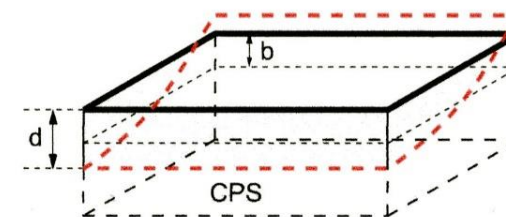
- Construction qui à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

## 2.5 Construction partiellement souterraine (art. 20 RAC)

- Construction qui ne dépasse pas le terrain de référence ou le terrain excavé de plus de 1.20 m en moyenne, couverture comprise.
- La hauteur moyenne est le quotient des surfaces dépassant le terrain de référence ou excavé et de la longueur de la projection du pied des façades.



- pied de façade
- plan supérieur du plancher achevé
- CS construction souterraine
- CPS construction partiellement souterraine
- d différence de hauteur, mesurée sur les plans des façades, entre le terrain de référence et le plafond de la construction partiellement souterraine
- b dimension moyenne admise pour le dépassement de la CPS
- part située au-dessus du pied de façade



### 3. Eléments de bâtiments (art. 7 ss ONMC)

#### 3.1 Plan des façades

##### 3.1.1

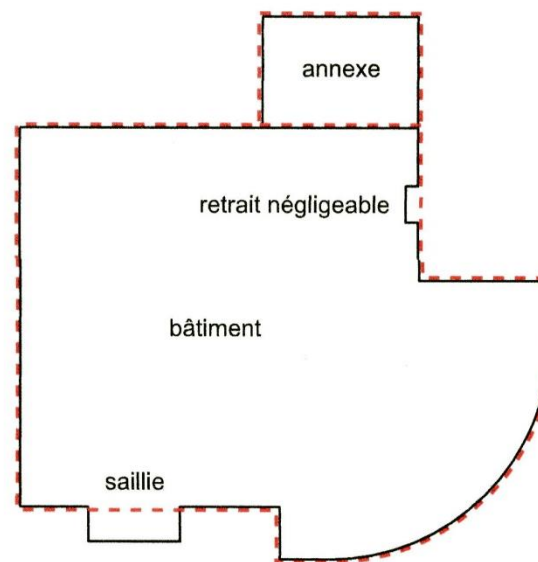
- Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps du bâtiment.

##### 3.1.2

- Le plan de façade est situé au-dessus du terrain de référence.

##### 3.1.3

- Les saillies et les retraits négligeables ne sont pas pris en considération.



 projection du pied de façade

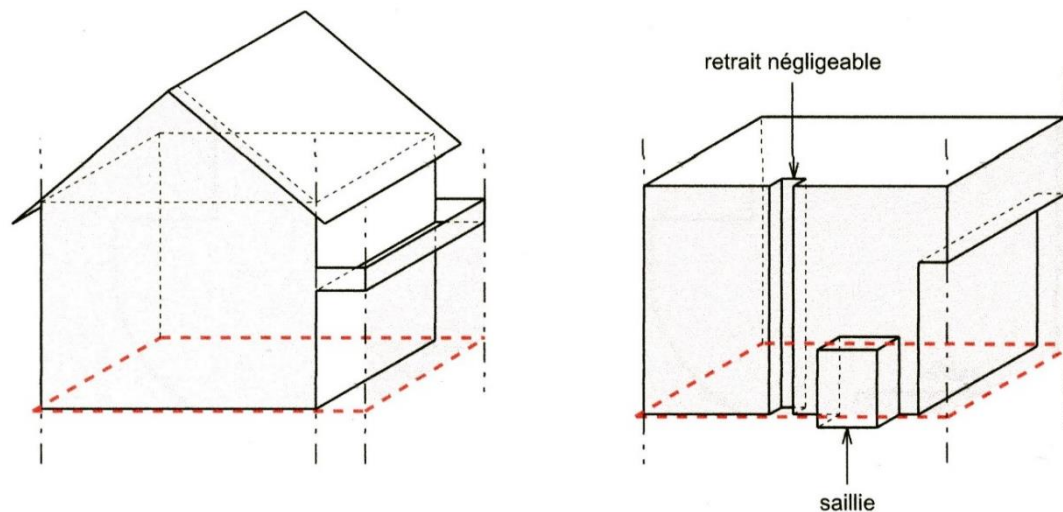
### 3.2 Pied de façade

- Intersection entre le plan des façades et le terrain de référence.

### 3.3 Projection du pied de façade

- Projection du pied de façade sur le plan cadastral.

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



*terrain en pente: (pied de façade ≠ projection du pied de façade)*

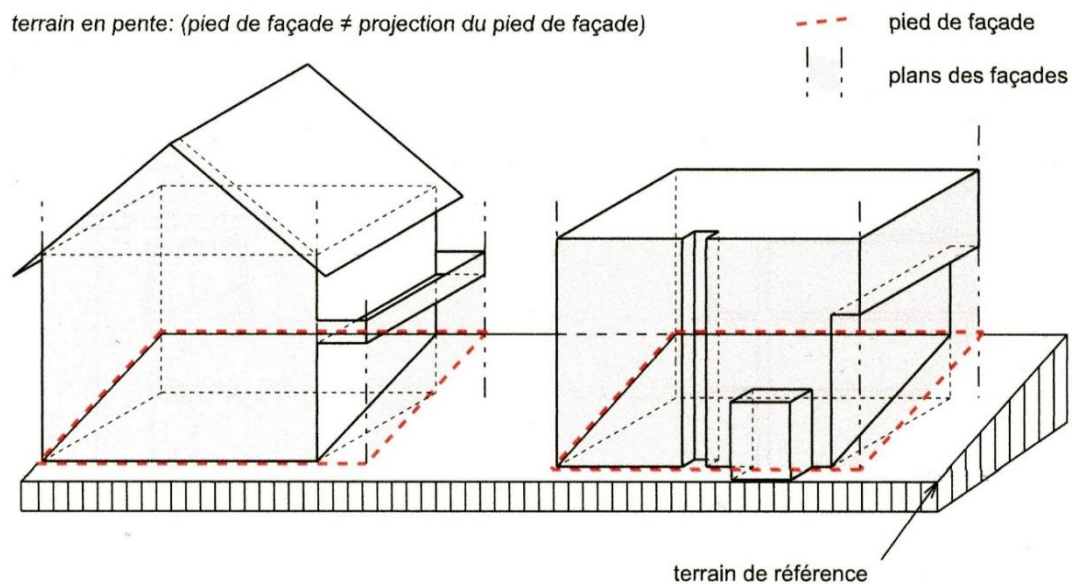
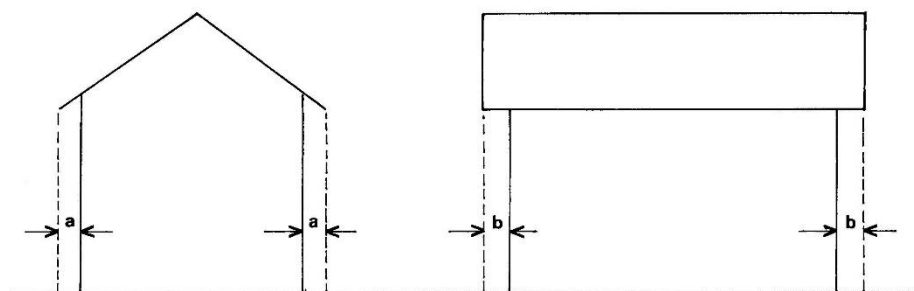


**Figure 3.1 - 3.3 Plans des façades et projection du pied de façade**

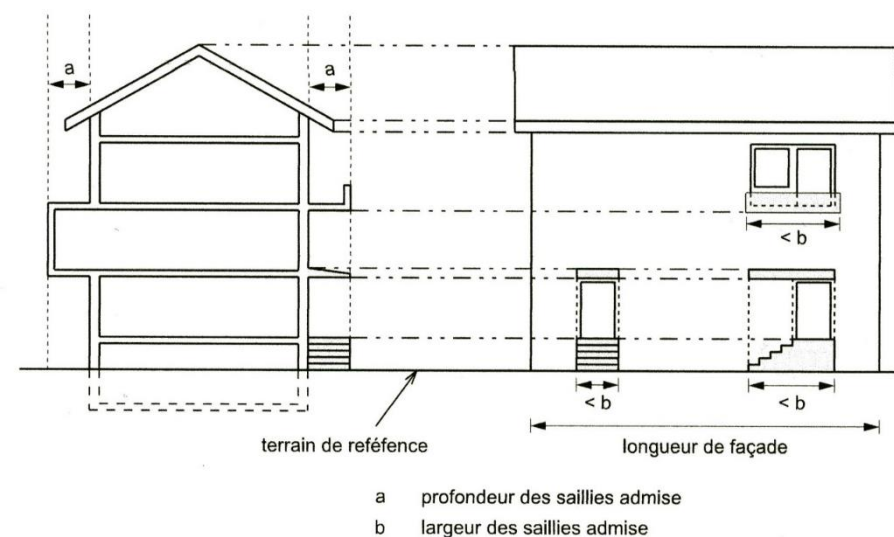
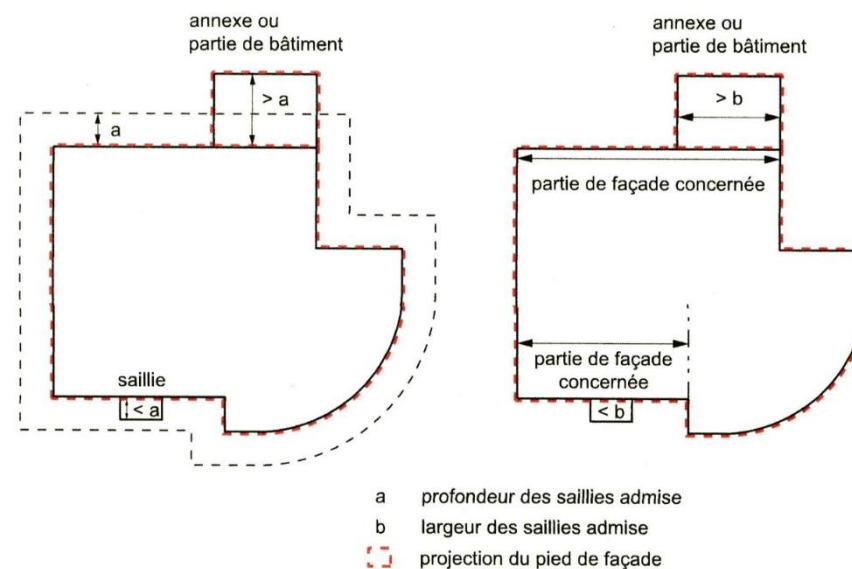
### 3.4 Saillies (art. 10 ONMC; art. 20 RAC)

- Parties saillantes<sup>8</sup> du plan de façade dont les proportions ou la profondeur ainsi que la longueur ne dépassent pas les mesures suivantes:
  - profondeur 2.50 m au plus
  - longueur 5.00 m au plus
  - proportion 40 % de la façade au plus<sup>9</sup>.
- L'avant-toit est une saillie dont la profondeur, mesurée jusqu'à l'arête extérieure de la gouttière, ne dépasse pas 1.50 m et dont la largeur n'excède pas celle de la façade de plus de 1.50 m de chaque côté.



a: Profondeur de l'avant-toit = 1.50 m max.

b: Excédant de la longueur de la façade = 1.50 m max.

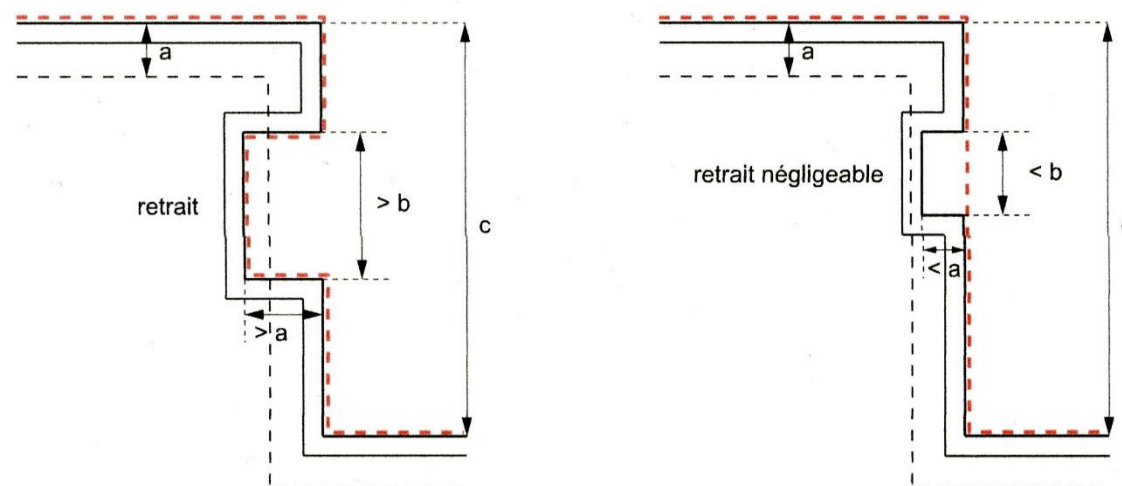


<sup>8</sup> Par exemple, encorbellements, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons, constructions partiellement souterraines.

<sup>9</sup> Lorsque les parties saillantes dépassent les mesures admises, elles sont suivant leur affectation considérées comme annexes ou comme bâtiments principaux.

### 3.5 Retraits

- Les retraits<sup>10</sup> par rapport à la façade sont considérées comme peu importants lorsqu'ils ne sont en retrait que de 2.50 m au plus par rapport à la façade et qu'ensemble ils ne couvrent pas plus de 40 % de la façade considérée.



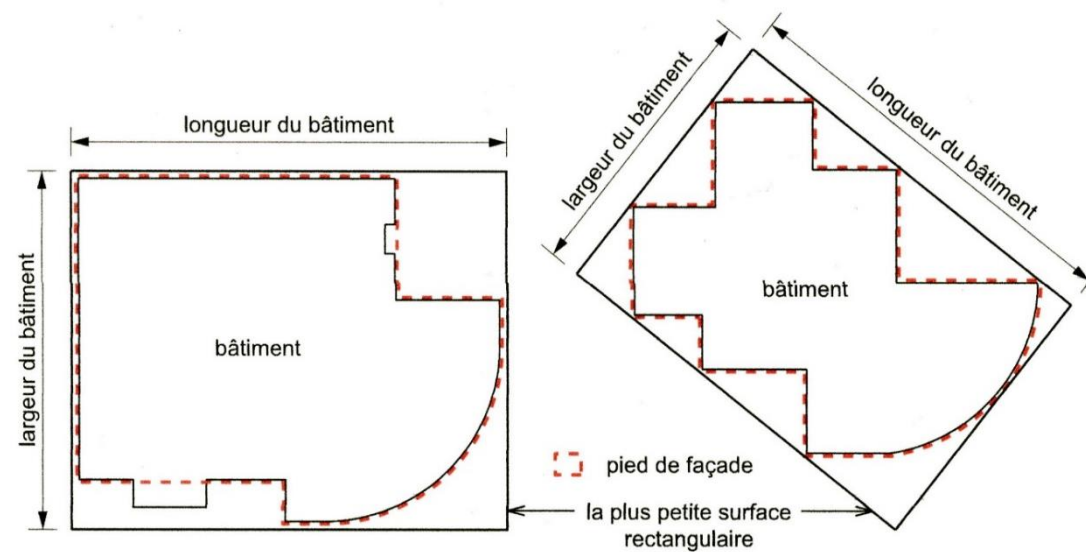
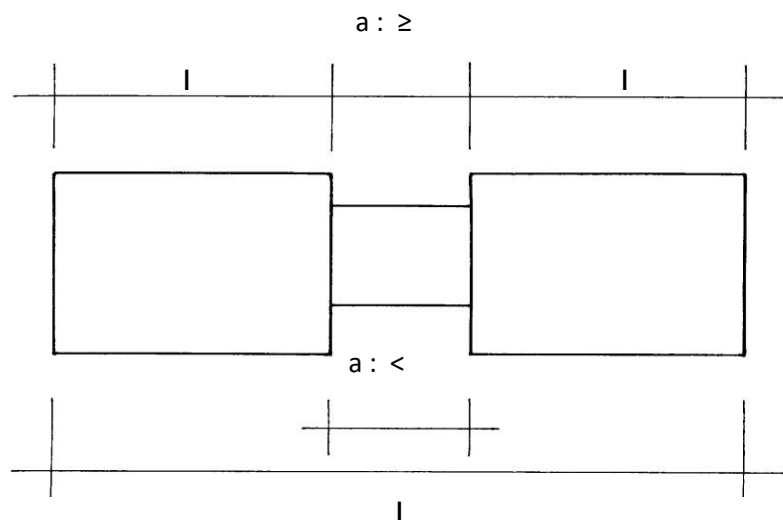
- a dimension admise pour la profondeur des retraits négligeables
- b dimension admise pour la largeur des retraits négligeables
- c partie de façade concernée
-  façade
-  pied de façade

<sup>10</sup> Par exemple balcons, loggias, entrées de maisons.

#### 4. Longueur de bâtiment (art. 12 ONMC; art. 14 RAC)

##### 4.1 Longueur

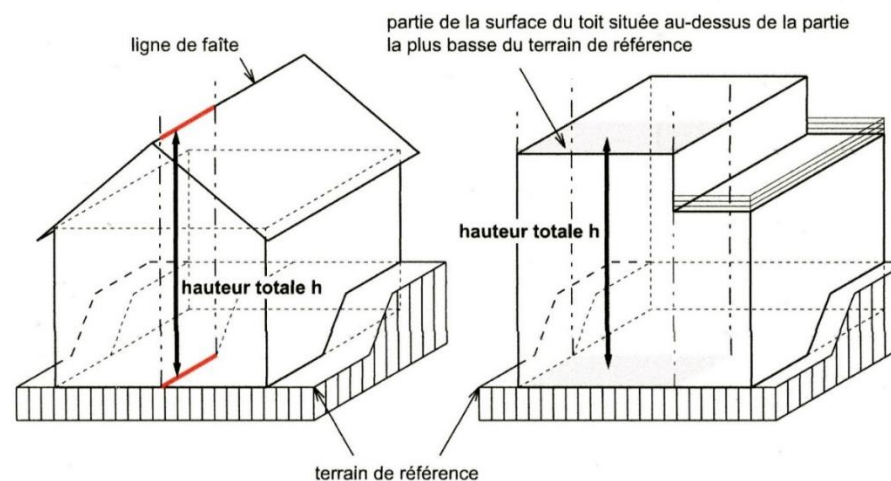
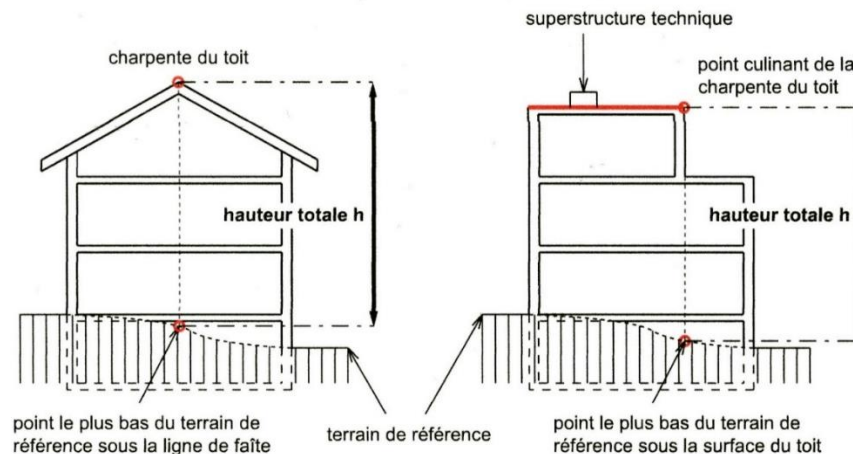
- Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade<sup>11</sup>.
- Les annexes ne sont pas prises en compte.
- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite, un accord des voisins au sens de l'article 17 RAC n'étant pas pris en compte.



<sup>11</sup> RAC Annexe III, chiffre 3.3

## 5. Hauteur totale (art. 14 ONMC; art. 14 et 28 RAC)

- Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente, mesurée à l'aplomb du terrain de référence<sup>12</sup>.
- Il n'est pas tenu compte de superstructures techniques, telles cheminées, bouches d'aération, installations solaires, locaux techniques d'ascenseurs suspendus.



<sup>12</sup>RAC Annexe III, chiffre 1

## 6. Niveaux (art. 18 ONMC; art. 14 et 28 RAC)

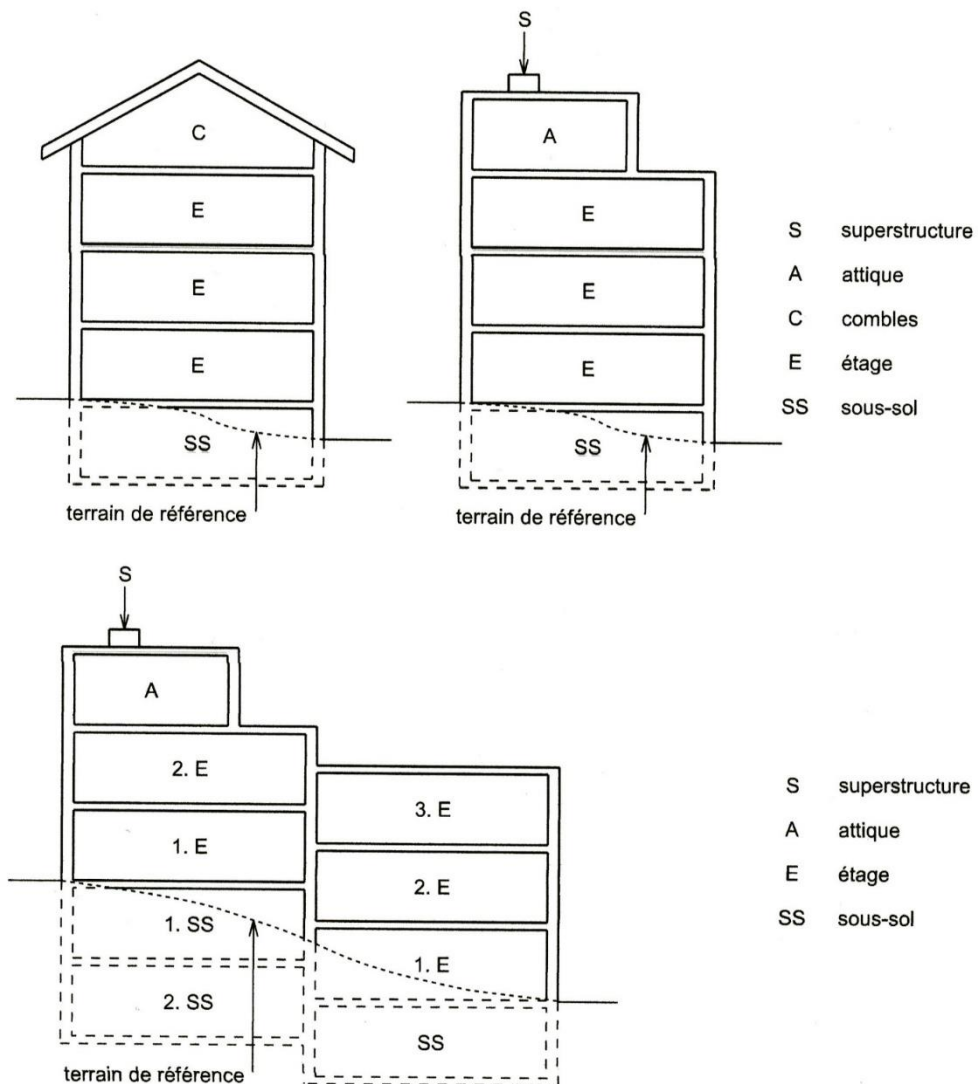
### 6.1 Etages

#### 6.1.1

- Les étages correspondent à tous les niveaux à l'exception du sous-sol, des combles (chiffres 7 et 8 ci-après).

#### 6.1.2

- Le nombre d'étages est compté indépendamment pour chaque corps de bâtiment.



## 6.2 Hauteur d'étage

### 6.2.1

- La hauteur d'étage est la différence de hauteur entre l'arête supérieure du sol fini et l'arête supérieure du sol fini de l'étage supérieur.

### 6.2.2

La hauteur d'étage est de 3.00 m au plus pour le rez-de-chaussée et les étages supérieurs;

### 6.2.3

- Dans les zones M elle peut être majorée de 1.00 m au plus pour des locaux destinés à des activités économiques du rez-de-chaussée.

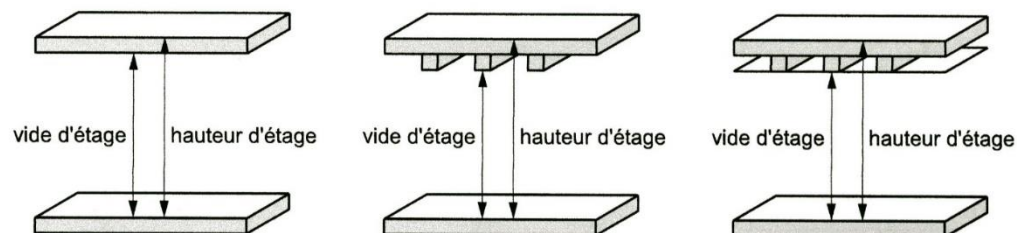
## 6.3 Vide d'étage

### 6.3.1

- le vide d'étage est la différence de hauteur
  - entre le plancher et le plafond finis ou
  - entre le plancher fini et les solives espacées de moins de 0.40 m.

### 6.3.2

Les valeurs minimales sont déterminées par le droit cantonal<sup>13</sup>.



<sup>13</sup> Art. 67 OC: 2.30 m

## 7. Sous-sol (chiffre 6.1 et art. 19 ONMC<sup>14</sup>)

### 7.1

- Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne le pied de façade de 1.20 m<sup>15</sup>.
- Dans les terrains dont la pente mesurée à l'intérieur du plan du bâtiment dépasse 10 %, la moyenne admise ne dépasse pas 1.50 m.

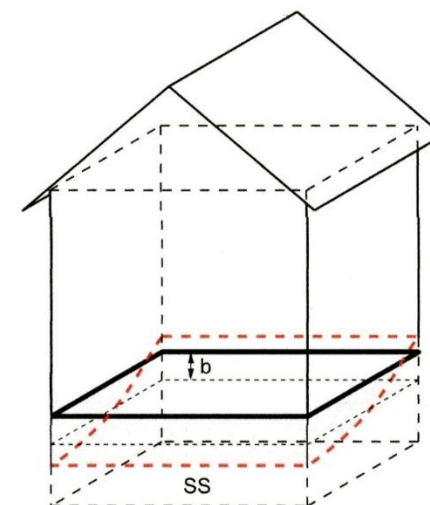
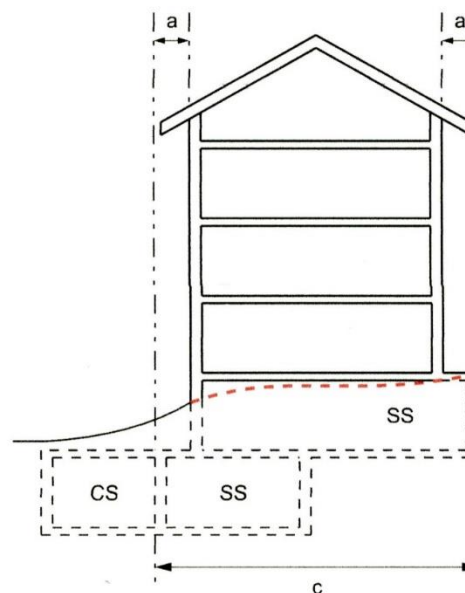
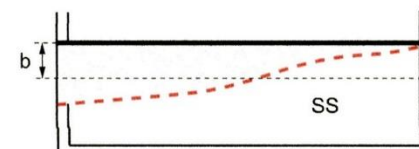
### 7.2

- La hauteur moyenne est le quotient des surfaces apparentes du sous-sol et la longueur de la projection du pied de façade<sup>16</sup>.

### 7.3

- Il n'est pas tenu compte des creusages pour les entrées de garages et maison d'une largeur totale de 5 m.

- - - - - 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



<sup>14</sup> Le sous-sol qui ne respecte pas la mesure prescrite est compté comme étage.

<sup>15</sup> RAC Annexe III, chiffre 3.2

<sup>16</sup> RAC Annexe III, chiffre 3.3

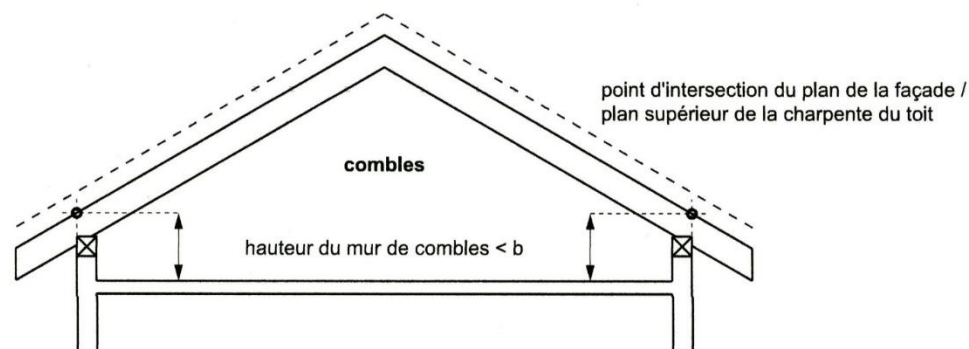
## 8. Combles (chiffre 6.1 ci-dessus en lien avec art. 20 et 16 ONMC<sup>17</sup>)

### 8.1 Niveau

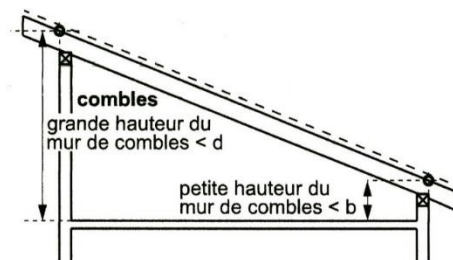
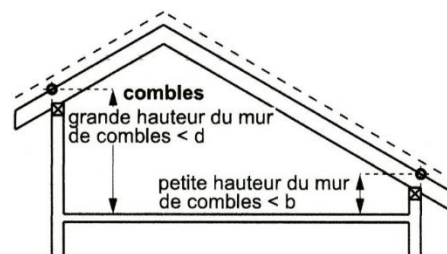
- Les combles sont un niveau dont
  - la hauteur du mur des combles ne dépasse en moyenne pas 1.20 m et
  - la longueur totale des lucarnes ne dépasse pas 40 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur (chiffre 9 ci-après) : celles des incisions pas 20 %; **elle ne dépasse pas 30 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur de bâtiments méritant protection ou conservation, les incisions étant interdites.**

### 8.2

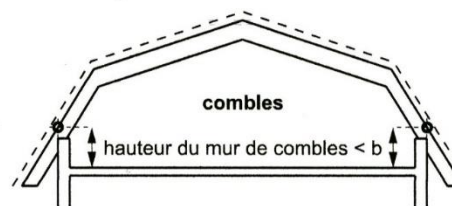
- La hauteur du mur des combles est la mesure entre le sol brut des combles et l'intersection du plan de façade et du plan supérieur de la charpente du toit.



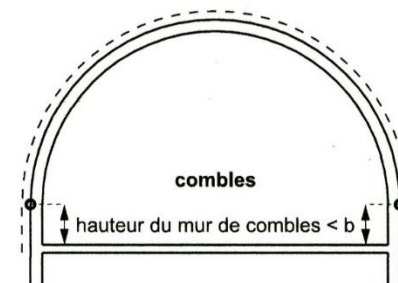
b hauteur du mur de combles admise



b petite hauteur du mur de combles admise  
 d grande hauteur du mur de combles admise  
 Hauteur moyenne 1,2 m



b hauteur du mur de combles admise

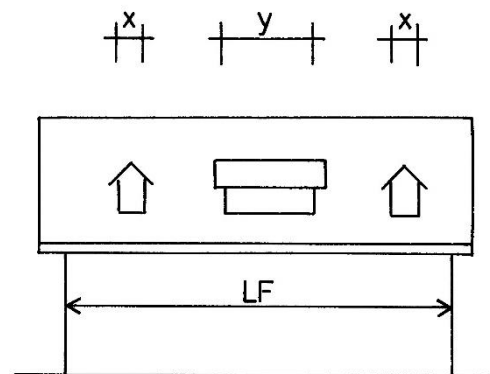


<sup>17</sup> Les combles qui ne respectent pas la hauteur moyenne maximale ou la longueur totale des lucarnes sont comptés comme étage.

## 9. Lucarnes

### Longueur des lucarnes<sup>18</sup>

- $\frac{(x + y + x) \times 100}{LF} = 40 \% \text{ voire } 30 \%$  longueur de la façade  
FL

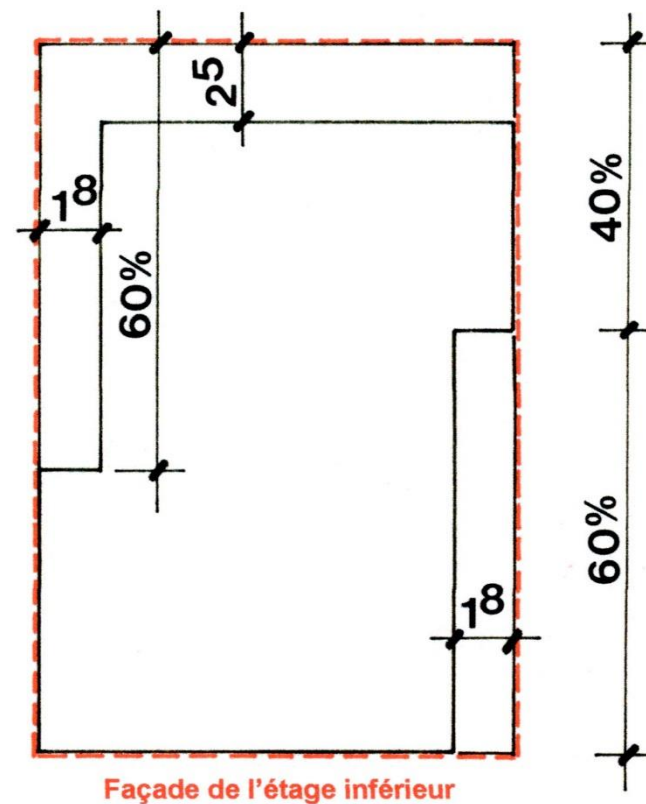


x, y      Lucarnes  
LF      Longueur de façade

<sup>18</sup> RAC Annexe III, chiffre 8.1

**10. Attique (art. 31 RAC, chiffre 6.1.1 ci-dessus) et art. 21 ONMC<sup>19</sup>)****10.1**

- L'attique est un niveau dont
  - une façade est en retrait d'au moins 2.50 m,
  - deux façades d'au moins 1.80 m sur 60 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur et dont
  - la hauteur de l'attique mesurée entre l'arête supérieure du toit fini et l'arête supérieure de sa toiture finie ne dépasse pas 3.50 m.



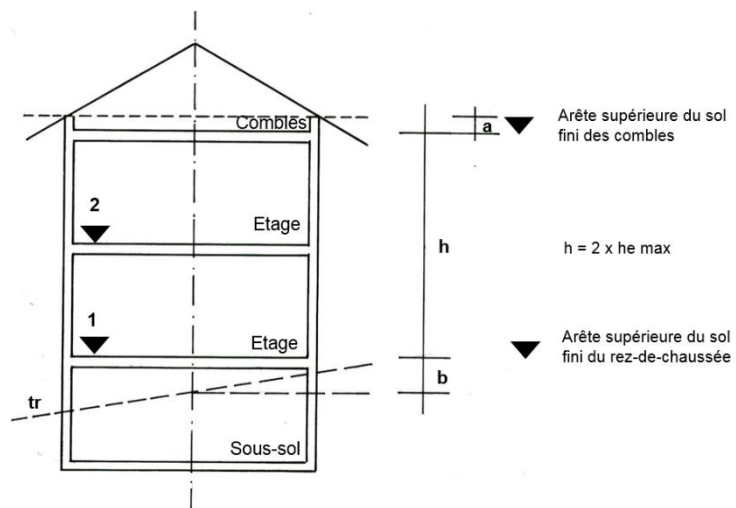
<sup>19</sup> Un attique qui ne respecte pas les exigences définies est compté comme étage.

## 11. Hauteur de bâtiment déterminée par le nombre d'étages (art. 28 RAC)

- Dans la zone H2 et M2pc le nombre d'étages maximum détermine la hauteur de bâtiment maximale

### Illustration : Zone H2 et M2pc

1) Combles, attique et sous-sol ne comptent pas comme étage (RAC Annexe III, chiffres 7 et 8)



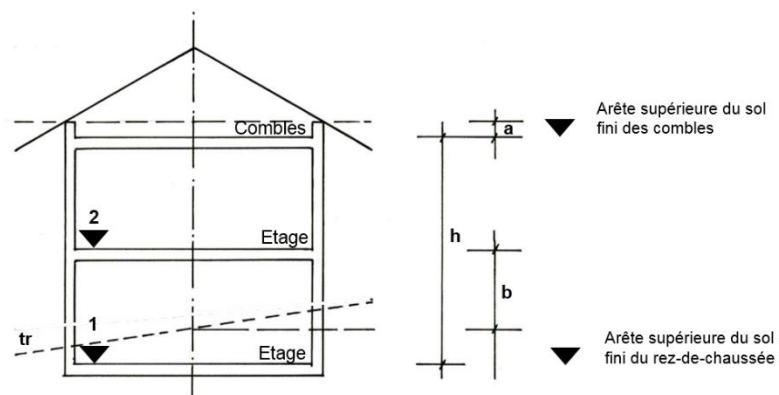
a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette)  $\leq 2$  m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence  $\leq 1,2$  m

tr : Terrain de référence

he : Hauteur d'étage max.

## 2) Sous-sol non conforme compte comme étage (RAC annexe III, chiffre 8)

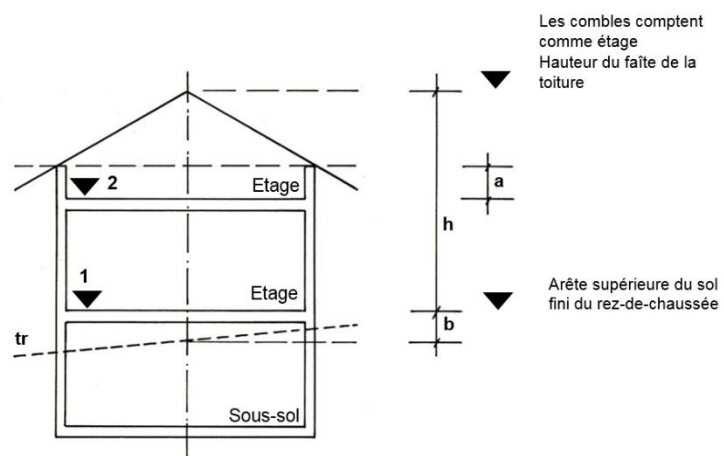


a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette)  $\leq 1,2$  m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence  $> 1,2$  m. Le sous-sol compte comme étage.

tr : Terrain de référence

## 3) Combles non conformes comptent comme étage (RAC annexe III chiffre 8)



a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) > 1.20 m

b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence  $\leq$  1.20 m. Les combles comptent comme étage.

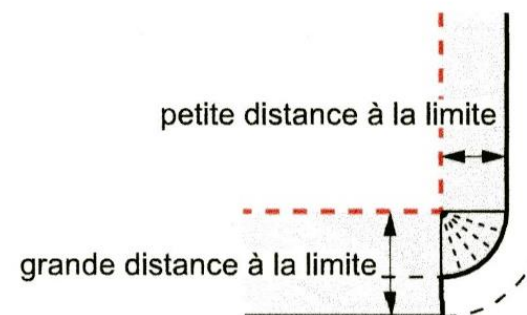
tr : Terrain de référence

## 12. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (art. 22 ONMC; art. 14 et 18 ss RAC)

### 12.1 Petite distance à la limite (PDL)

- Distance entre la projection du pied<sup>20</sup> de façade et la limite de la parcelle mesurée perpendiculairement à la façade.
- Elle est mesurée sur les côtés étroits et sur le côté long ombragé d'un bâtiment ainsi qu'aux angles du bâtiment.
- Les saillies et les retraits peu importants ne sont pas pris en compte<sup>21</sup>.

### petite et grande distance à la limite



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

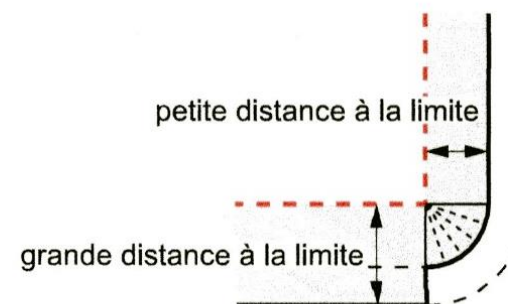
<sup>20</sup> RAC Annexe III, chiffre 3.3

<sup>21</sup> RAC Annexe III, chiffres 3.1.3, 3.4 et 3.5

## 12.2 Grande distance à la limite (GDL)

- Distance entre la projection du pied de façade<sup>22</sup> et la limite de la parcelle mesurée perpendiculairement à la plus longue façade ensoleillée du bâtiment.
- 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.
- Les saillies et les retraits peu importants ne sont pas pris en compte<sup>23</sup>.

### petite et grande distance à la limite



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

<sup>22</sup> RAC Annexe III chiffre 3.3

<sup>23</sup> RAC Annexe III chiffres 3.1.3, 3.4 et 3.5

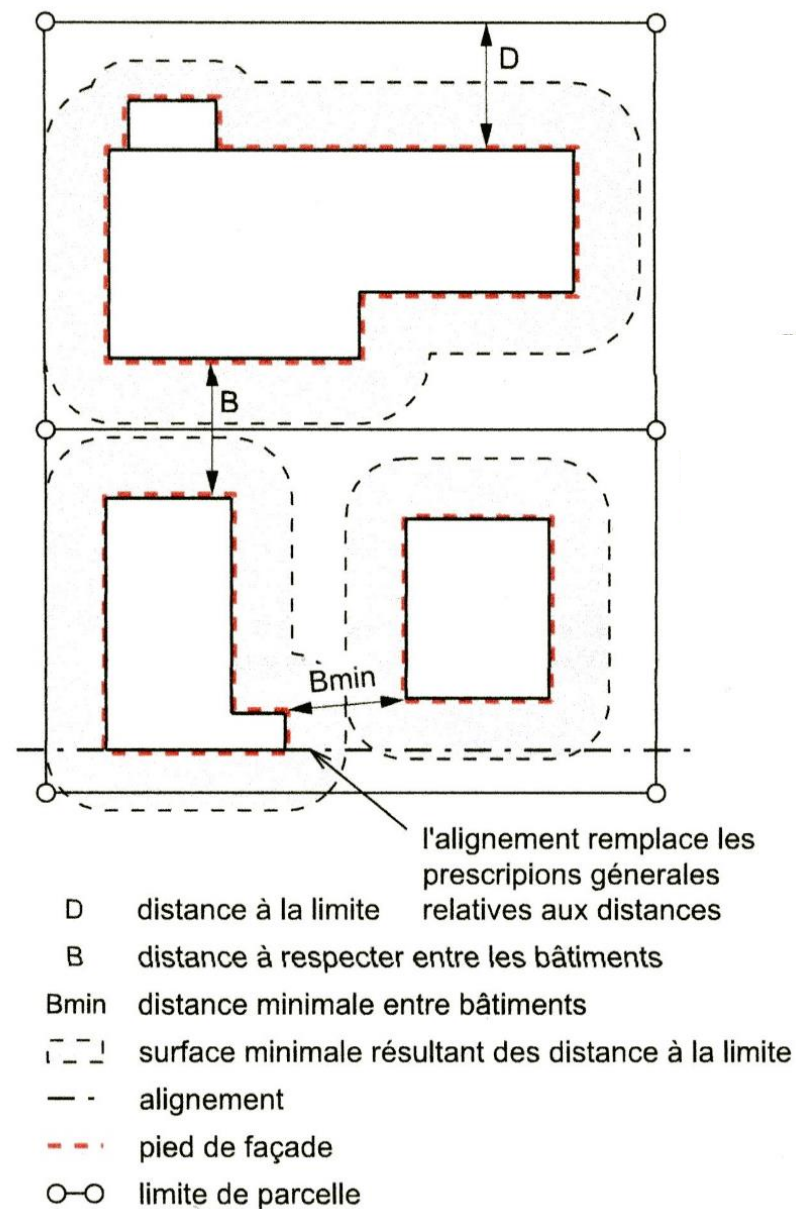
### 13. Distance entre les bâtiments (art. 23 ONMC; art. 22 RAC)

#### 13.1

- La distance entre bâtiments est au moins égale à la somme des distances à la limite.

#### 13.2

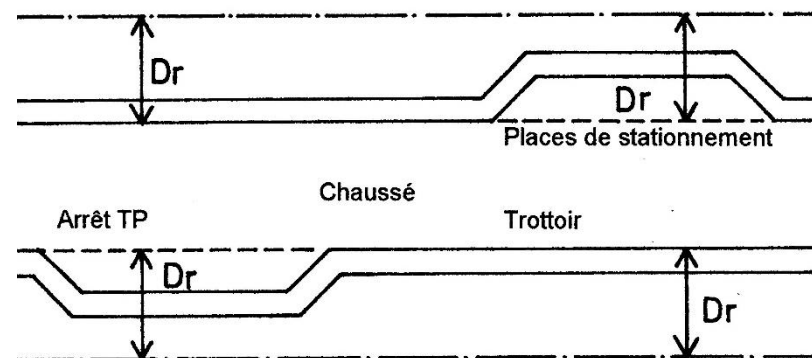
- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 19 RAC est réservé.



#### 14. Distance à observer par rapport aux routes publiques (art. 80 de la loi sur les routes, LR, RSB 732.11)

- **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 pour piétons et pistes cyclables  
(art. 80 al. 1 LR)

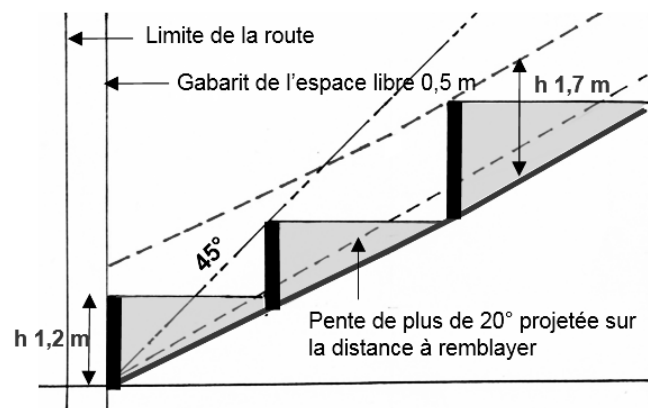
Les distances sont mesurées depuis le bord de la chaussée. Les trottoirs, pistes cyclables intégrées, places de stationnement ou d'évitement et les arrêts pour transport publics ne sont pas pris en compte.



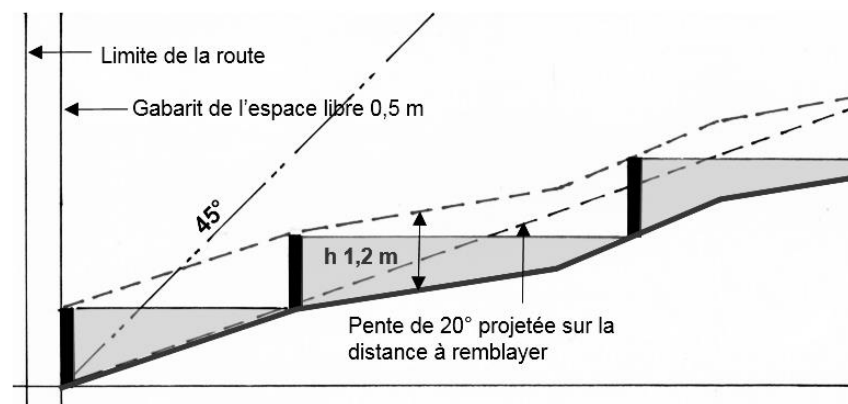
**Dr** Distance à la route

## 15. Echelonnement des murs de soutènement

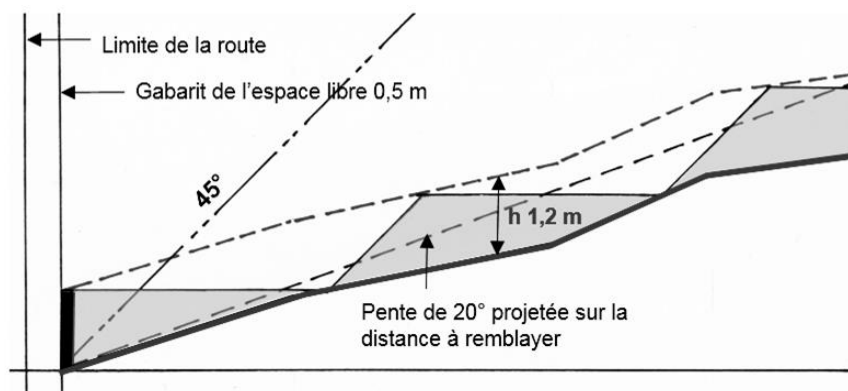
### 15.1 Par rapport aux routes publiques (art. 35 RAC)



Remblayage avec terrain de référence de plus de 20°

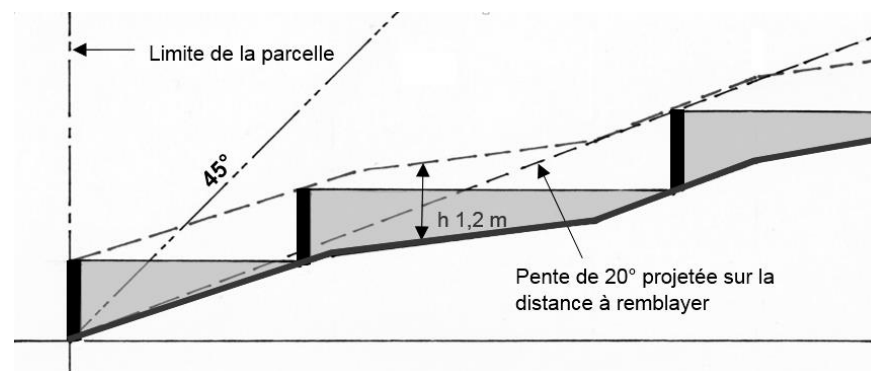


Remblayages avec murs de soutènement

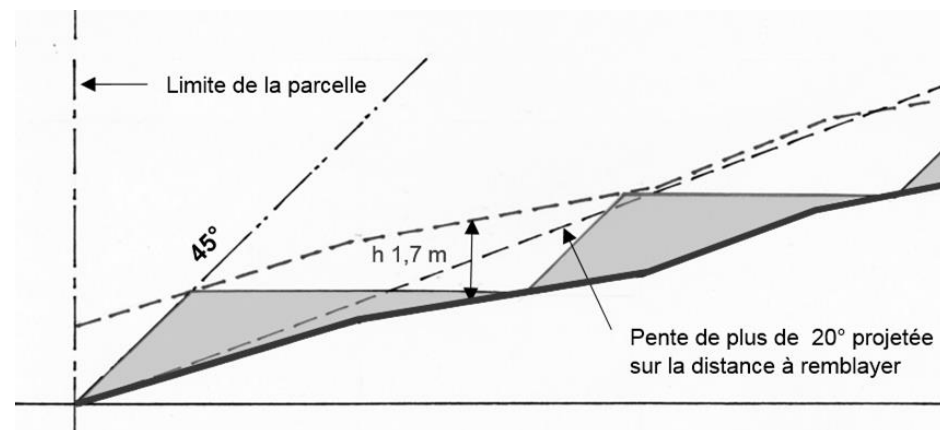


Remblayages sans mur de soutènement

## 15.2 Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 34 RAC)



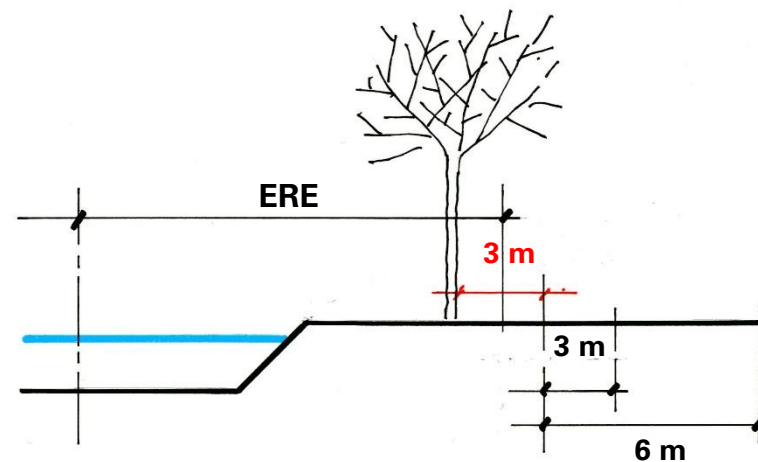
Remblayage avec murs de soutènement



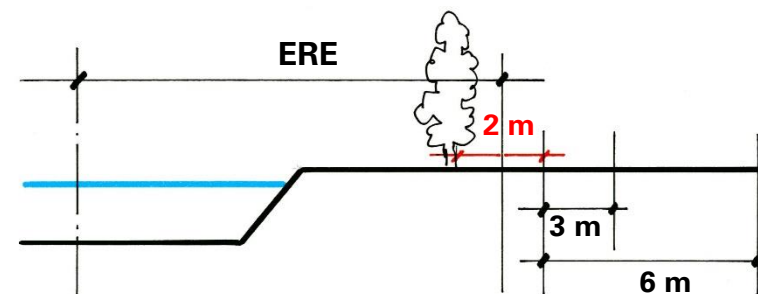
Remblayage sans mur de soutènement

## 16. Distance par rapport à la végétation rivulaire, aux haies et bosquets (art. 21 RAC)

- La distance est mesurée à partir d'une distance de **3 m** des troncs (arbres) ou **2 m de l'extérieur 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.

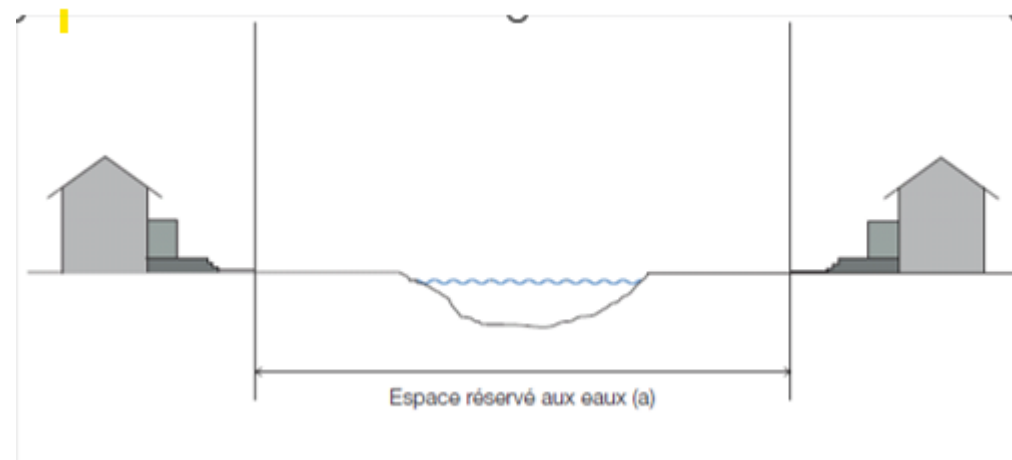


**ERE** Espace réservé aux eaux  
mesuré depuis l'axe du cours d'eau



### 17.1 Espace réservé aux eaux (art. 53 RAC)

La profondeur de l'espace réservé aux eaux, ERE, est déterminée par un couloir.

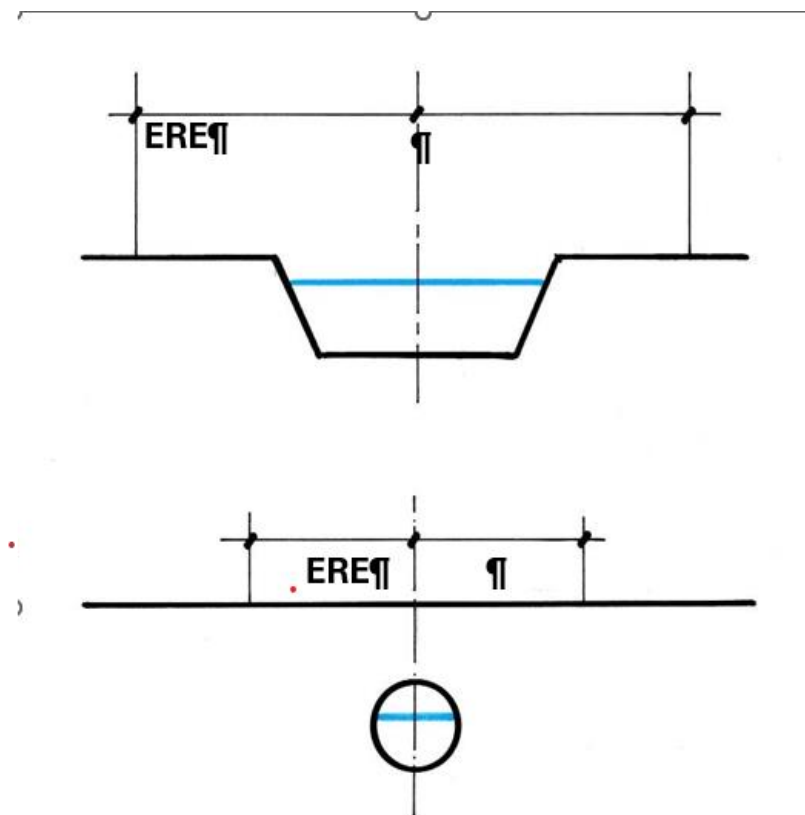


## 17.2 Illustration de la méthode de mesure de l'espace réservé aux eaux (art. 53 RAC)

- La profondeur de l'espace réservé aux eaux, ERE, est déterminée par un couloir.

**ERE** Espace réservé aux eaux  
mesuré depuis l'axe du cours d'eau.

**ERE** Espace réservé aux eaux  
mesuré depuis l'axe du tuyau.



### 18. Ordre presque contigu (art. 27s RAC)

