

ANNEXE III

Définitions et mesures

1. Notions

1.1 Terrain de référence (art. 1 ONMC)¹

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

- Dans les zones de construction C2b, C3b et C4b ainsi que C3c, C3c et C4c, l'axe de la route tient lieu de terrain de référence.

1.1.5

- 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.

¹ 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

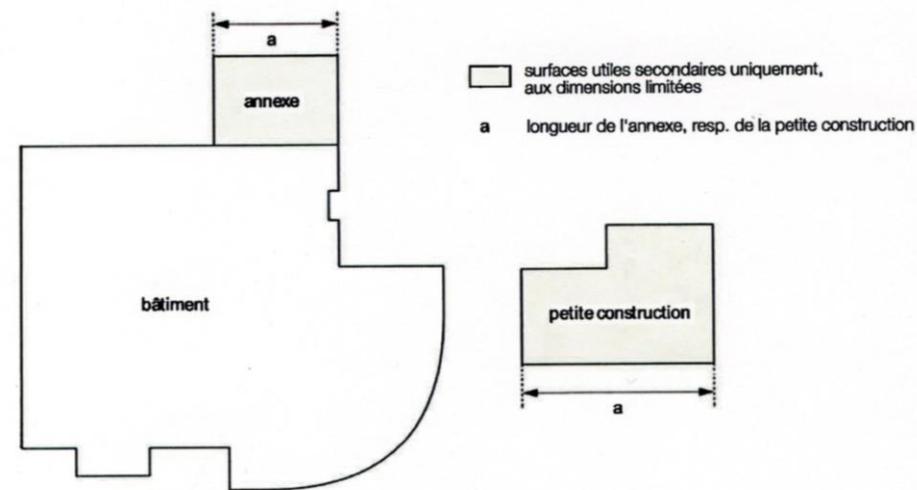
- Construction immobilière pourvue d'une toiture fixe et généralement fermée, abritant des hommes, des animaux ou des choses.

2.2 Petite construction

- Construction non accolée qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires² et dont la longueur ne dépasse pas 8 m 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'étage³ 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 m⁴.

2.3 Annexe

- Construction accolée à un bâtiment qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires⁵ et dont la longueur ne dépasse pas 8 m 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'étage⁶ 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 m⁷.



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

³ Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

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

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

⁶ Mesure hauteur d'étage v. chiffre 6.2 ci-après

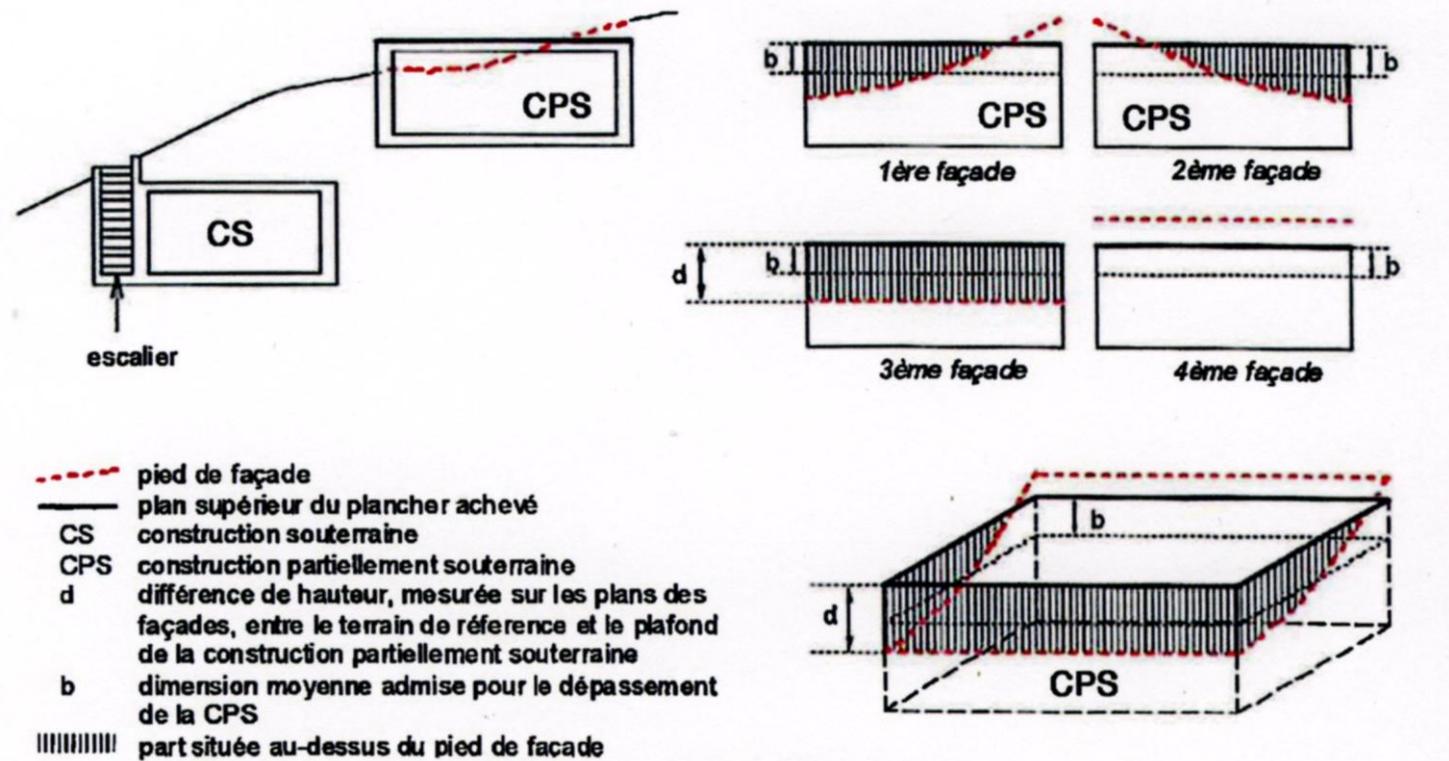
⁷ Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

2.4 Construction souterraine

- 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

- 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.



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

3.1 Plan des façades

3.1.1

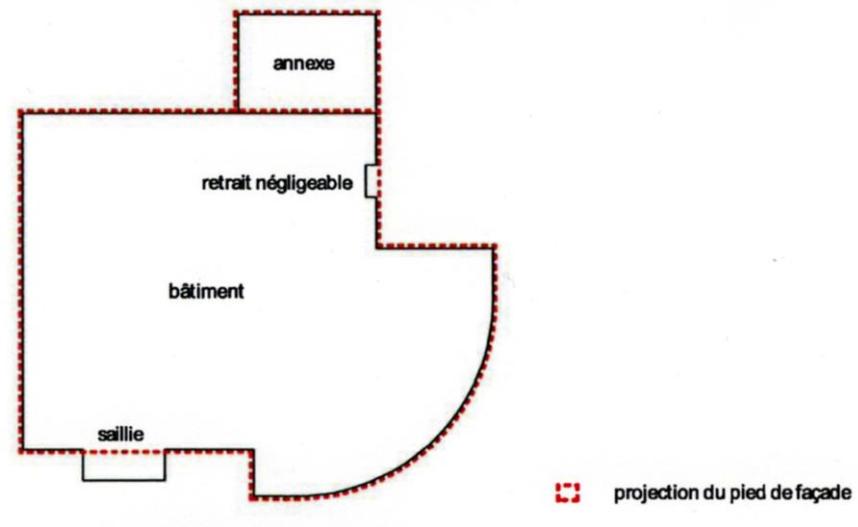
- Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps du bâtiment.

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.



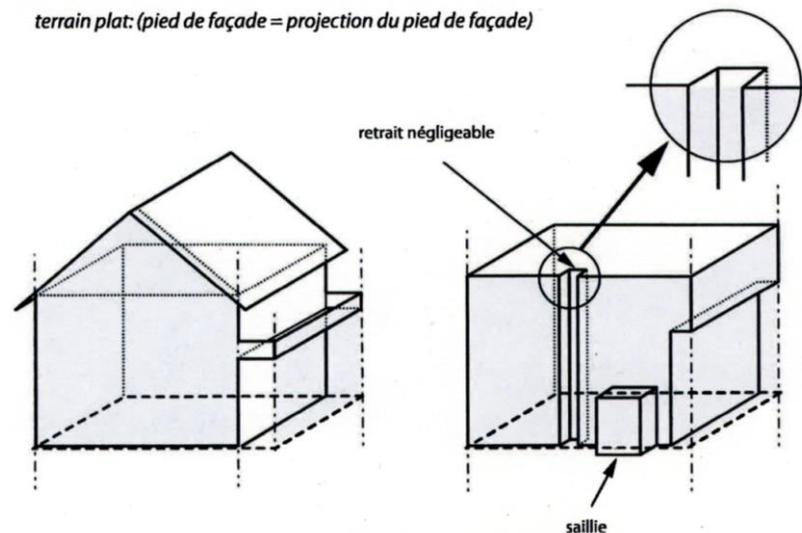
3.2 Pied de façade

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

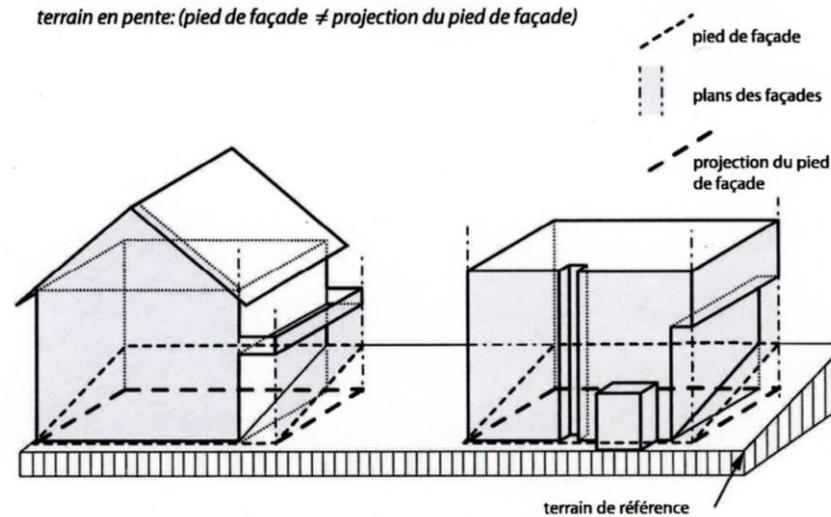
3.3 Projection du pied de façade

- Projection du pied de façade sur le plan cadastral.

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

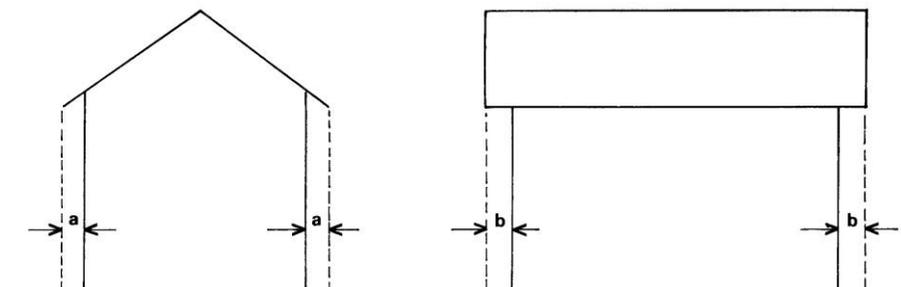
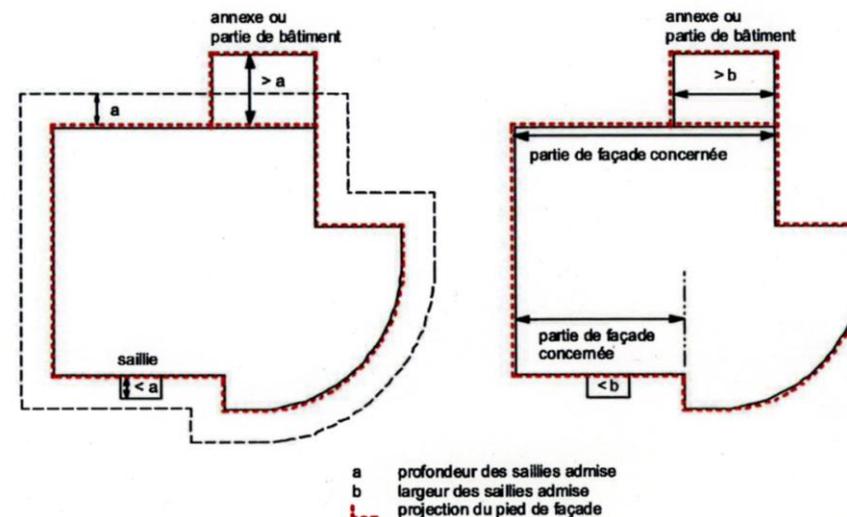


terrain en pente: (pied de façade ≠ projection du pied de façade)



3.4 Saillies (art. 10 ONMC; art. 25 RAC)

- Parties saillantes⁸ 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 plus⁹.
- 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.



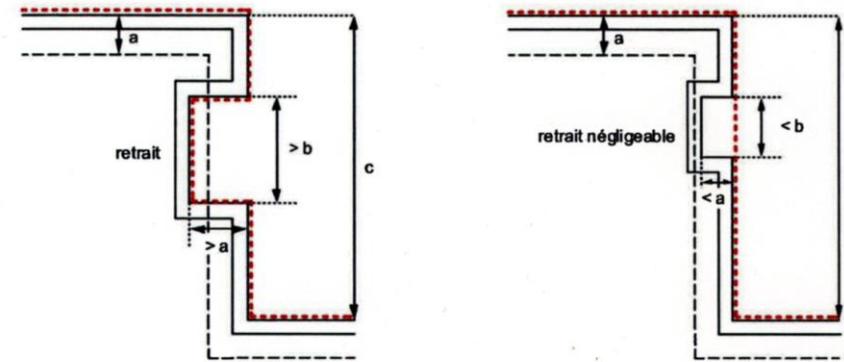
- a: Profondeur de l'avant-toit = 1.50 m max.
 b: Excédant de la longueur de la façade = 1.50 m max.

⁸ Par exemple, encorbellements, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons, constructions partiellement souterraines.

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

3.5 Retraits

- Les retraits¹⁰ 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.



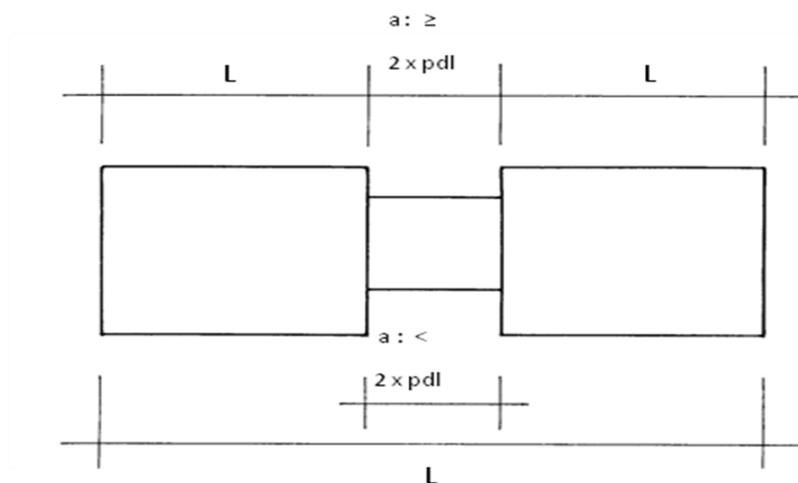
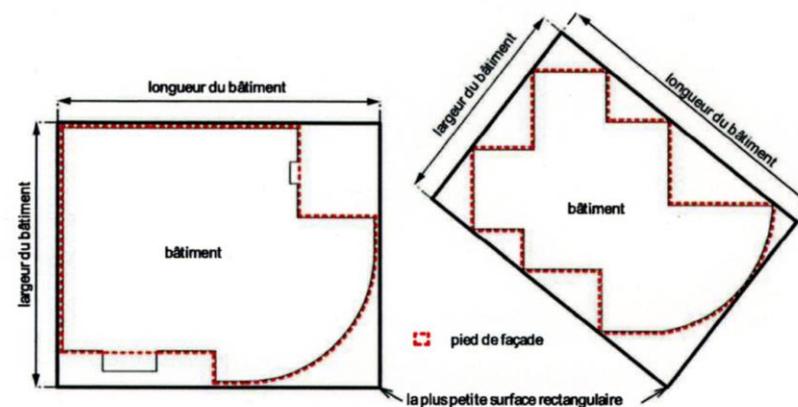
- a dimension admise pour la profondeur des retraits négligeables
- b dimension admise pour la largeur des retraits négligeables
- c partie de façade concernée
- façade
- piéd de façade

¹⁰ Par exemple balcons, loggias, entrées de maisons.

4. Longueur de bâtiment (art. 12 ONMC; art. 19 RAC)

4.1 Longueur

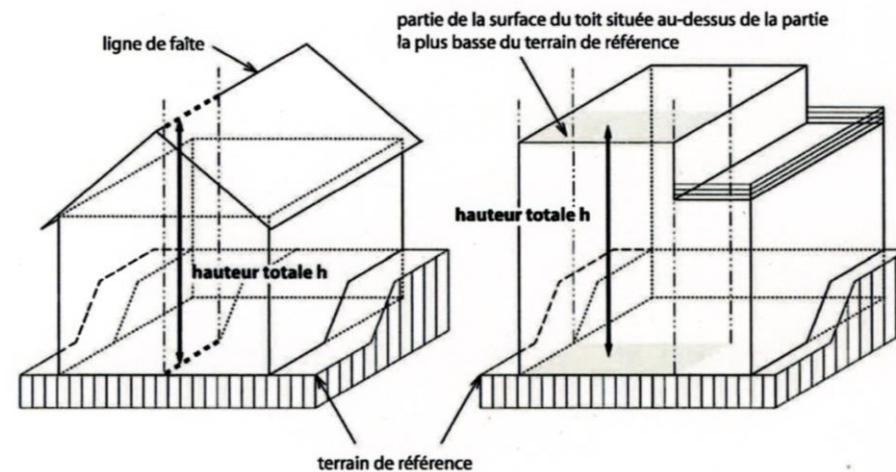
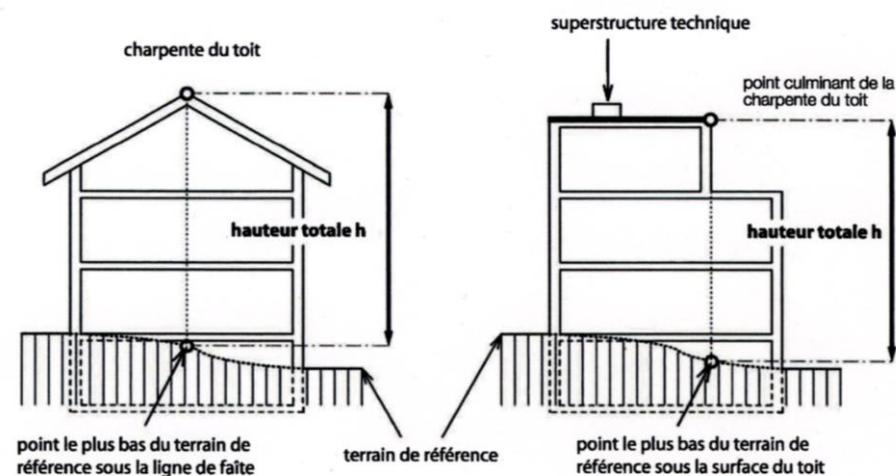
- Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade¹¹.
- Les annexes ne sont pas prises en compte.
- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite.



¹¹ annexe III, chiffre 3.3

5. Hauteur totale (art. 14 ONMC; art. 19 et 36 RAC)

- Plus grande hauteur entre le point le plus haut de la charpente, mesurée à l'aplomb du terrain de référence¹².
- Il n'est pas tenu compte de superstructures techniques, telles cheminées, bouches d'aération, installations solaires, locaux techniques d'ascenseurs suspendus.



¹² annexe III, chiffre 1

6. Niveaux (art. 18 ONMC; art. 19 et 37 RAC)

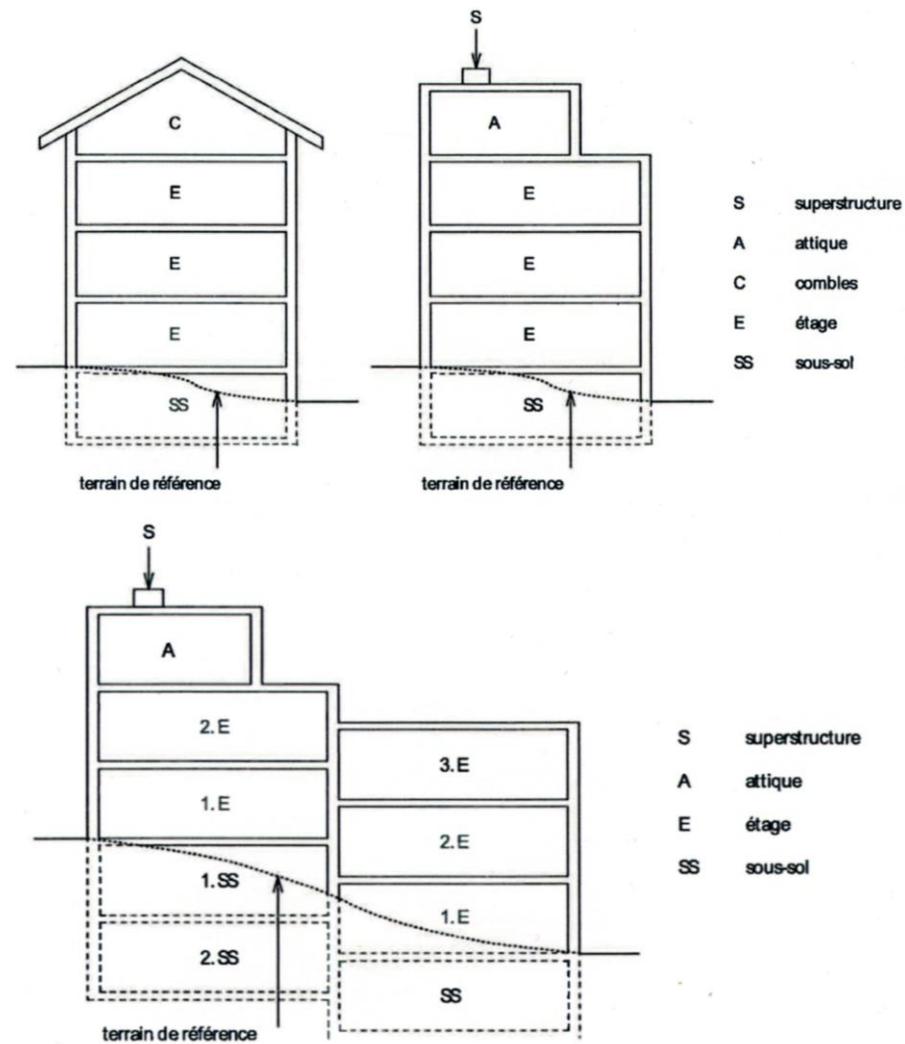
6.1 Étages

6.1.1

- Les étages correspondent à tous les niveaux à l'exception du sous-sol, des combles et des attiques (chiffres 7, 8 et 9 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

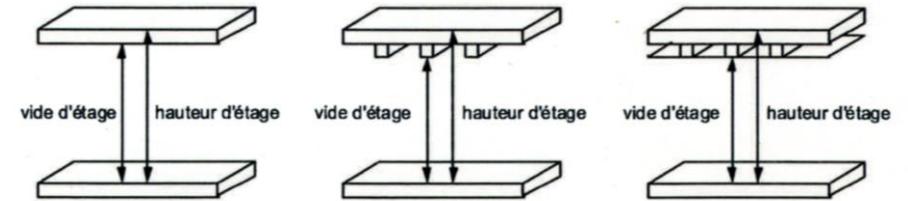
- La hauteur d'étage est
 - de 3.00 m au plus pour le rez-de-chaussée et les étages supérieurs;
 - de 3.50 m pour le dernier étage d'un bâtiment à toit plat.

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.

6.2.4

- Dans les zones H et M en dehors des périmètres de protection et de conservation des sites bâtis, les hauteurs d'étage peuvent être librement déterminées entre le sous-sol et les combles, respectivement l'attique, pour autant que la hauteur d'étage totale possible et le nombre maximum d'étages soient respectés.



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.

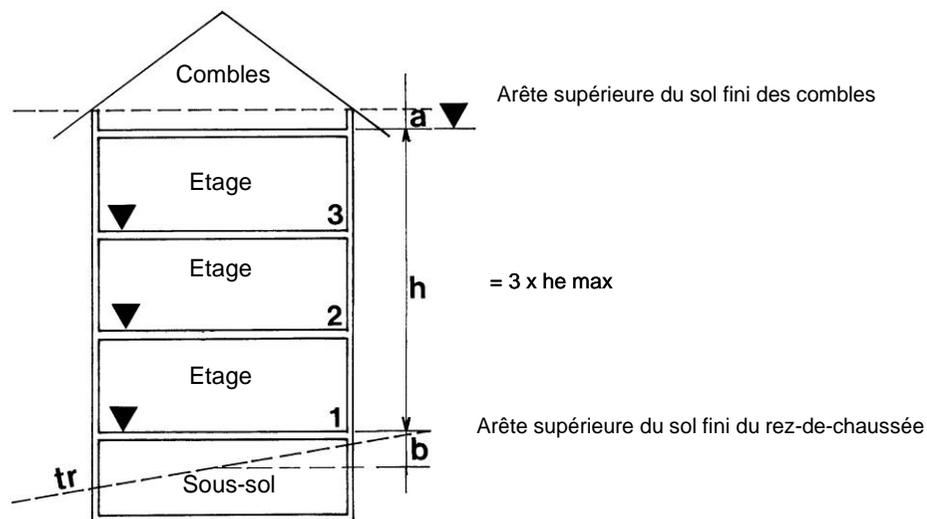
6.3.2

Les valeurs minimales sont déterminées par le droit cantonal¹³.

¹³ art. 67 OC: 2.30 m

6.4 Hauteur de bâtiment déterminée par le nombre d'étages (art. 19 et 36 RAC)

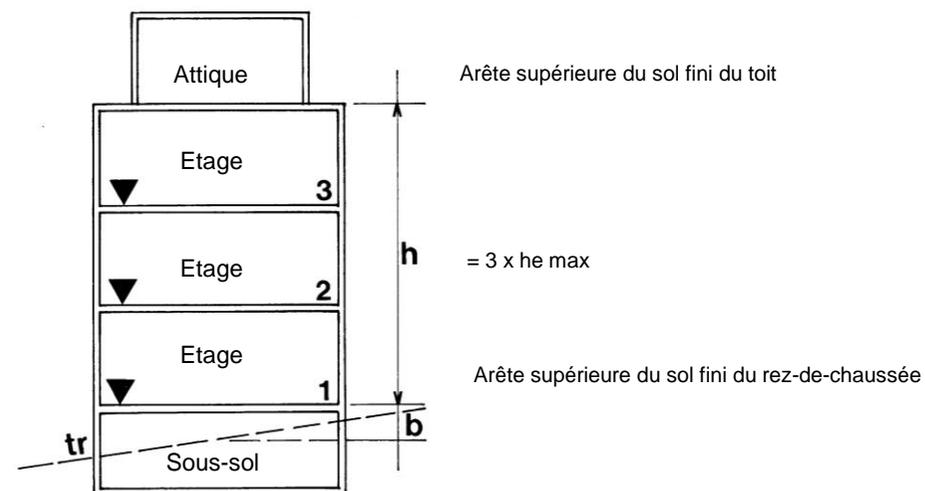
- Dans les zones H et M, le nombre d'étages maximum détermine la hauteur de bâtiment maximale



a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $> 1,2$ 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.

Illustration: Zone H3 et M3

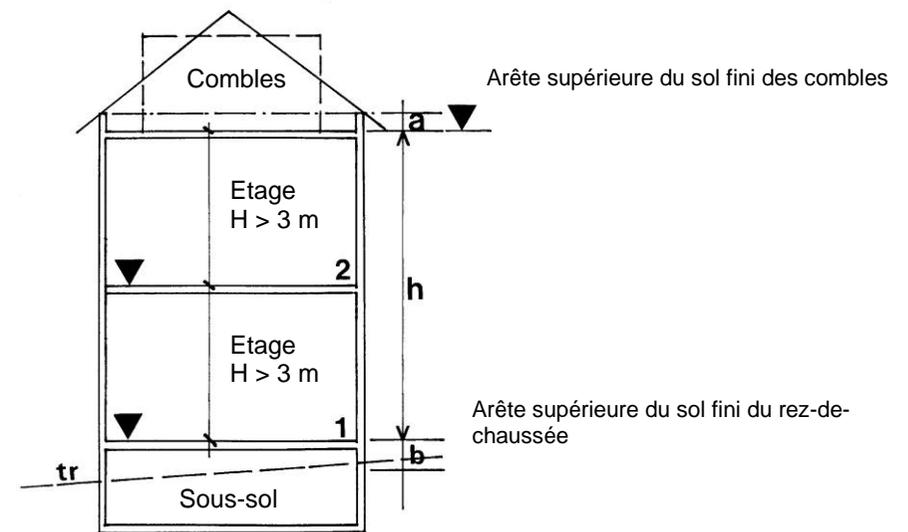
- Combles, attique et sous-sol ne comptent pas comme étage (6.4)



b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence $\leq 1,2$ m
 tr : Terrain de référence
 he : Hauteur d'étage max.

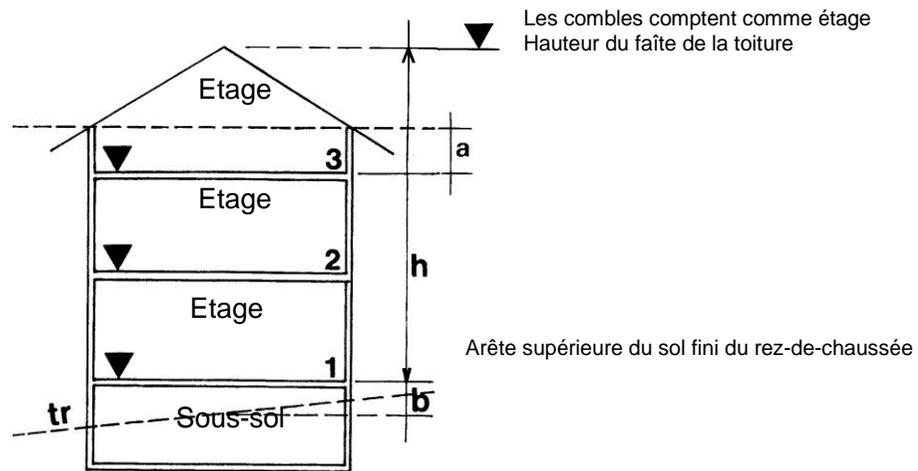
Variante:

La hauteur d'étage est supérieure à 3 m (6.2.4)

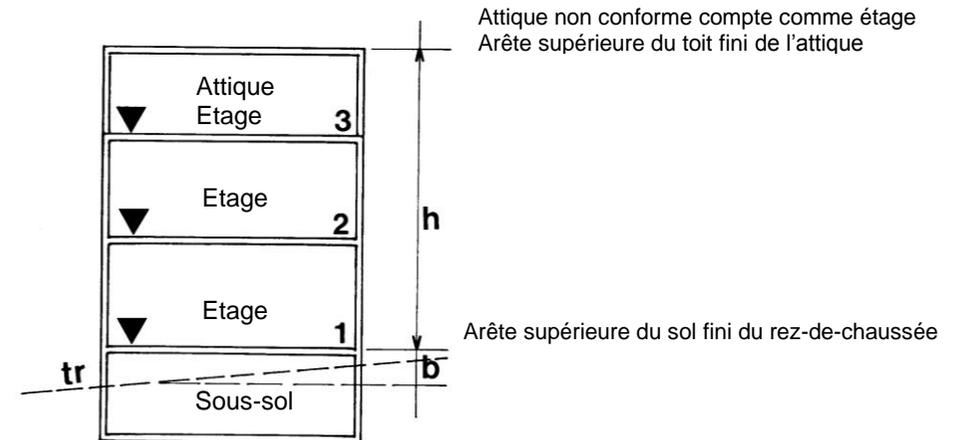


- a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $\leq 1,2$ m
b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence $\leq 1,2$ m
tr : Terrain de référence

2) Combles et attiques non conformes, comptant comme étage

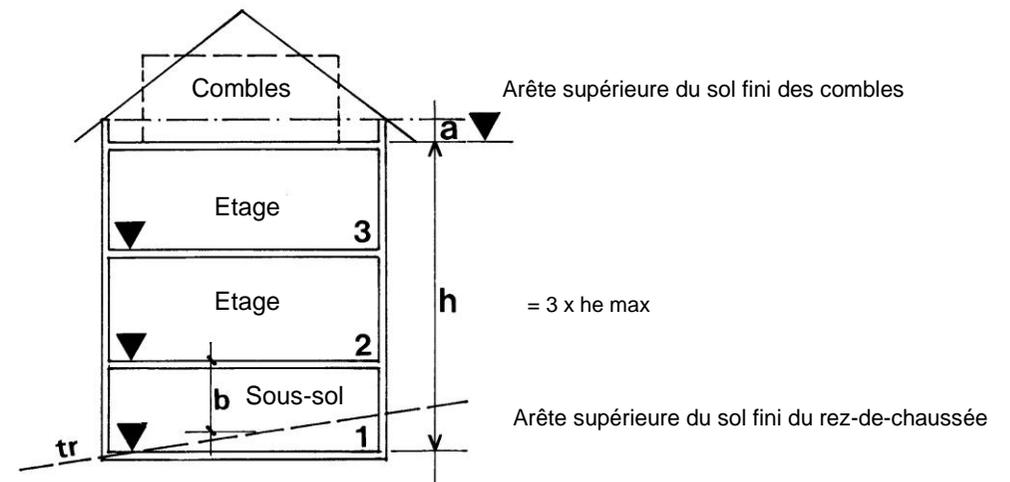


a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $> 1,2$ m
 b : Hauteur moyenne du sous-sol dépassant le terrain de référence $\leq 1,2$ m
 tr : Terrain de référence



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

3) Le sous-sol compte comme étage



- 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
he : Hauteur d'étage max.

7. Sous-sol (art. 19 ONMC¹⁴)

7.1

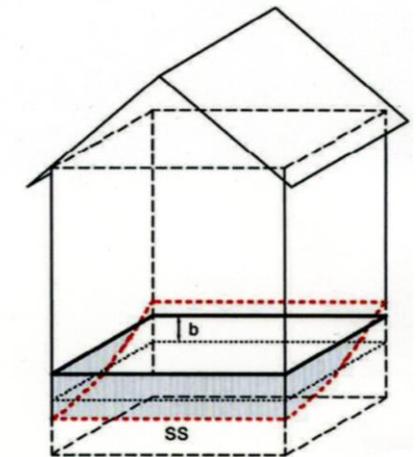
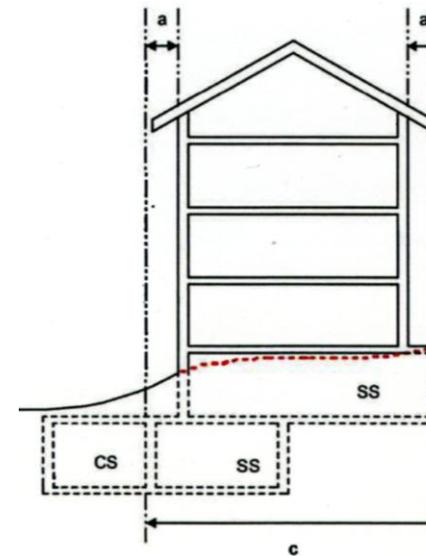
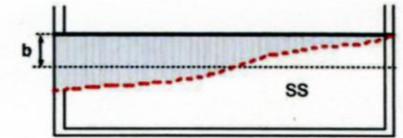
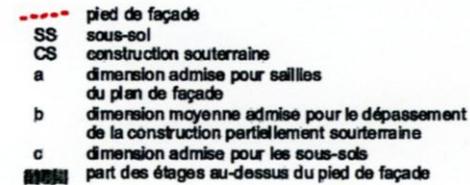
- Le sous-sol correspond au niveau dont le plancher fini de l'étage supérieur ne dépasse pas en moyenne le pied de façade de 1.20 m¹⁵.
- Dans les terrains dont la pente mesurée à l'intérieur du plan du bâtiment dépasse 10 %, la moyenne admise ne dépasse pas 1.50 m.

7.2

- La hauteur moyenne est le quotient des surfaces apparentes du sous-sol et la longueur de la projection du pied de façade¹⁶.

7.3

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



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

¹⁵ v. chiffre 3.2

¹⁶ v. chiffre 3.3

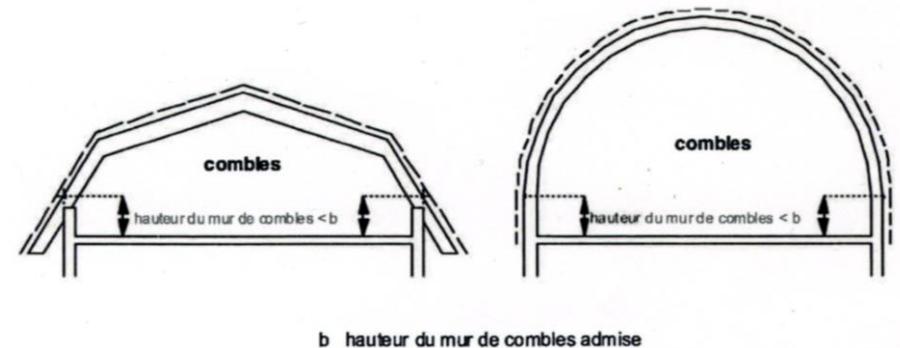
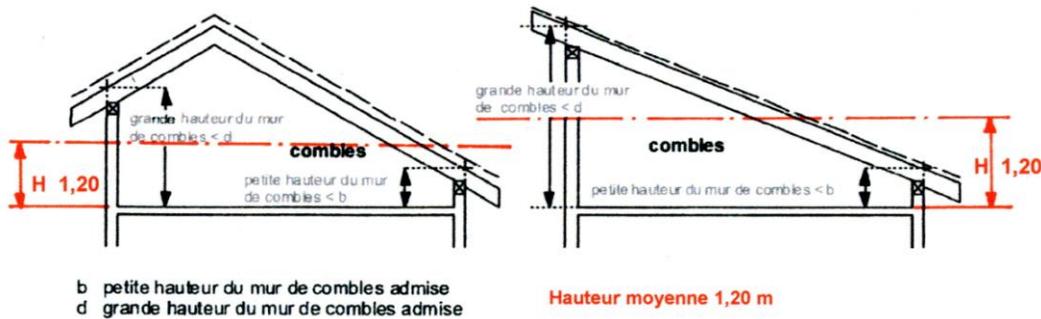
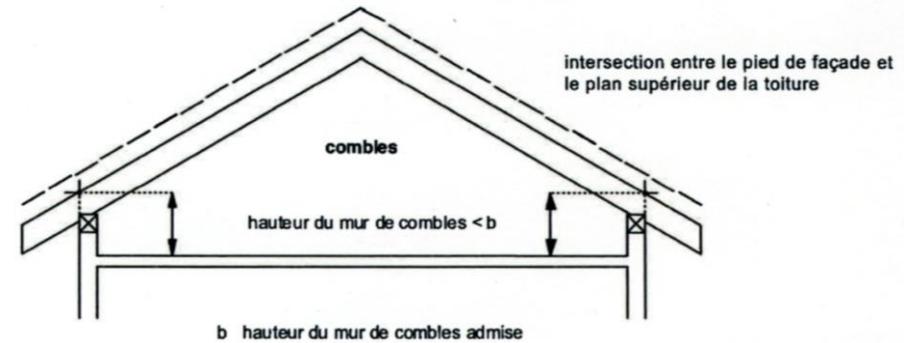
8. Combles (art. 39 al. 1 RAC et chiffre 6.1 ci-dessus en lien avec art. 20 et 16 ONMC¹⁷)

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.

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.

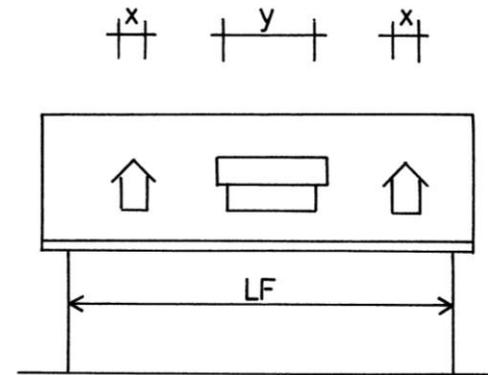


¹⁷ Les combles qui ne respectent pas la hauteur moyenne maximale ou la longueur totale des lucarnes sont comptés comme étage.

9. Lucarnes

9.1 Longueur des lucarnes (art. 57 RAC et chiffre 8.1)

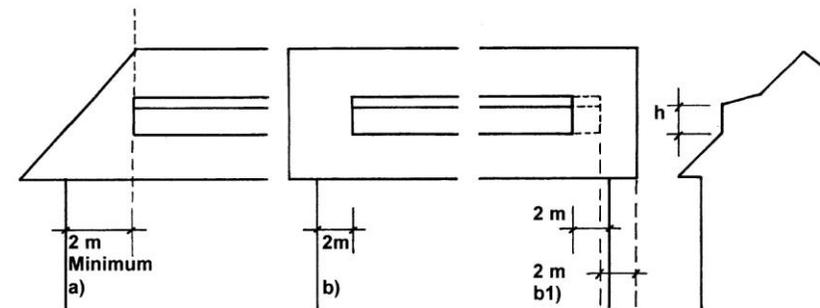
- $\frac{(x + y + x) \times 100}{FL} = 40\%$ longueur de la façade
FL



x, y Lucarnes
LF Longueur de façade

9.2 Longueur et hauteur des lucarnes en chien couché (art. 58 RAC)

- Toit en croupe : Distance entre l'extrémité de l'arête faîtière et l'arête extérieure de la façade inférieure.
- Toit à deux pans ; b) ordre non contigu / b1) ordre contigu et presque contigu : Distance mesurée depuis l'arête de la façade inférieure.
- Hauteur mesurée entre l'arête supérieure du bâtiment et de la lucarne.

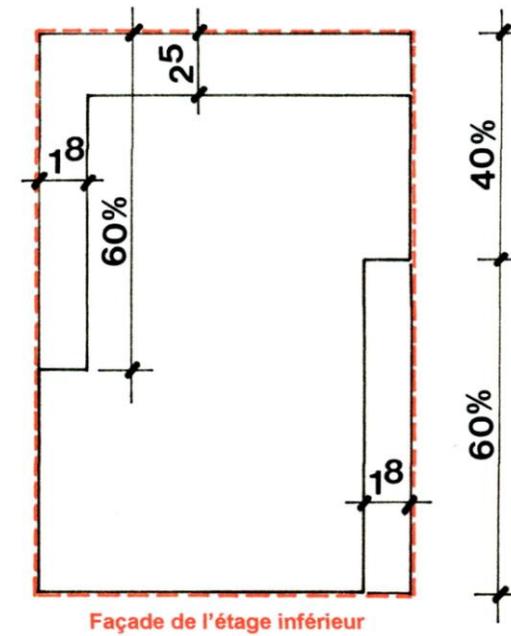


Lucarne en chien couché

10. Attique (art. 39 al. 2 RAC, chiffre 6.1 ci-dessus) et 21 ONMC¹⁸)

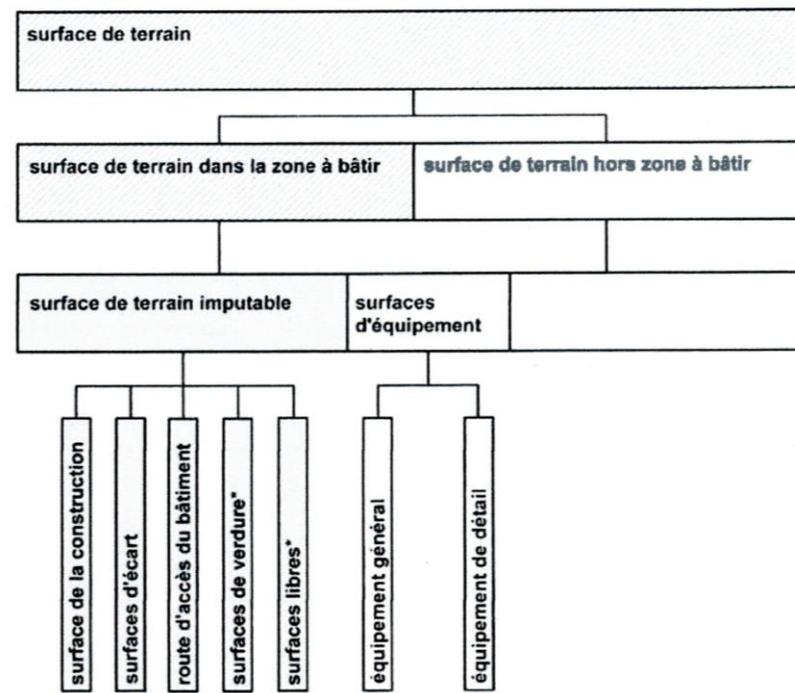
10.1

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



¹⁸ Un attique qui ne respecte pas les exigences définies est compté comme étage.

11. Surface de terrain déterminante, STd (art. 27 ONMC)



imputable
 partiellement imputable
 non imputable

*Surfaces libres et surfaces de verdure, pour autant qu'elles soient situées dans la zone à bâtir et qu'elles soient dotées de l'indice d'utilisation correspondant.

12. Indice brut d'utilisation du sol, IBUS (art. 28 ONMC; art. 19 RAC)

11.1

- Rapport entre la somme des surfaces de plancher (SP) et la surface de terrain déterminante (STd; voir chiffre 7)

$$\text{IBUS} = \frac{\sum \text{SP}}{\text{STd}}$$

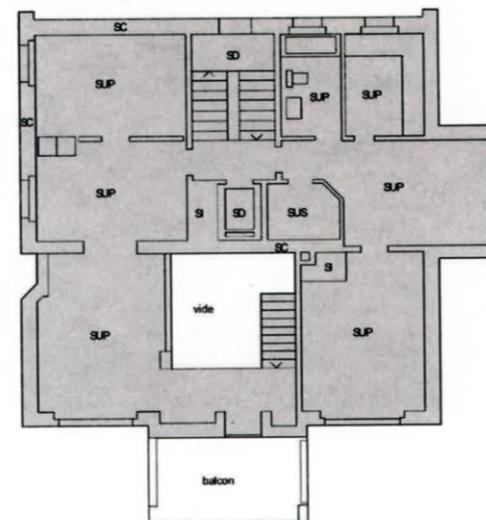
11.2

- La somme des surfaces de plancher se compose de la
 - surface utile principale (SUP)¹⁹
 - surface utile secondaire (SUS)²⁰
 - surface de dégagement (SD)²¹
 - surface de construction (SC)²²
 - surface d'installation (SI)²³.

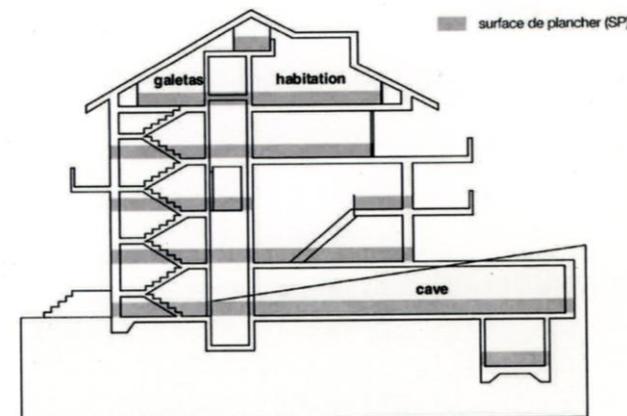
11.3

- Ne sont pas prises en compte les surfaces dont le vide d'étage est inférieur à 1.50 m.
- Le vide d'étage est la différence de hauteur entre le plancher et le plafond finis ou entre le plancher fini et la face inférieure des solives lorsqu'elles déterminent la hauteur utile.

plan 1^{er} étage:



coupe:



¹⁹ Habitation et/ou activités économiques

²⁰ Buanderies, galetas, garages, déchetterie, protection civile

²¹ Surface de circulation des SUP et SUS

²² Section des murs intérieurs et extérieurs, exception faite des murs mobiles

²³ Locaux techniques pour moteurs d'ascenseur, citernes, canaux pour câbles, etc.

13. Indice d'occupation du sol (art. 30 ONMC; art. 19 RAC)

13.1

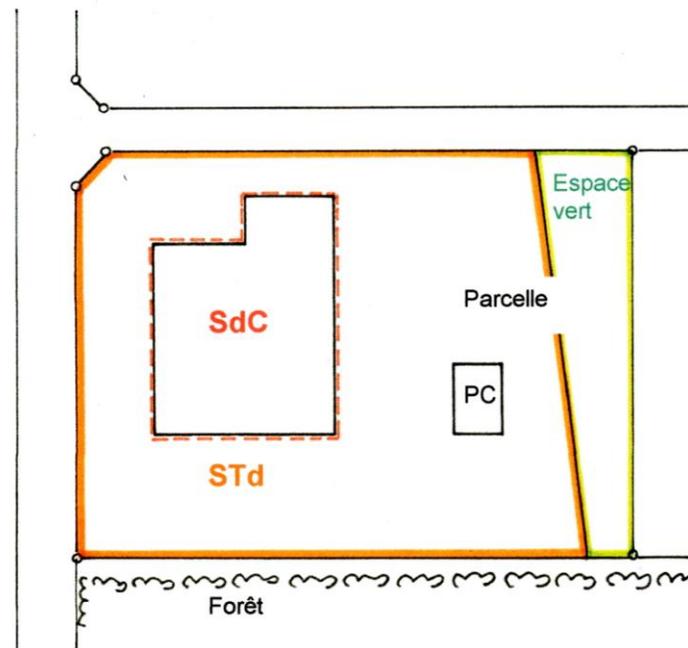
- Rapport entre la surface déterminante d'une construction (SdC) et la surface de terrain déterminante (STd, voir chiffre 9).

13.2

- Par surface déterminante d'une construction, on entend la surface située à l'intérieur du pied de façade (v. 3.2).

13.3

- Ne sont pas prises en considération les annexes, petites constructions, constructions partiellement souterraines et les saillies (v. 2.2, 2.3, 2.5 et 3.4).

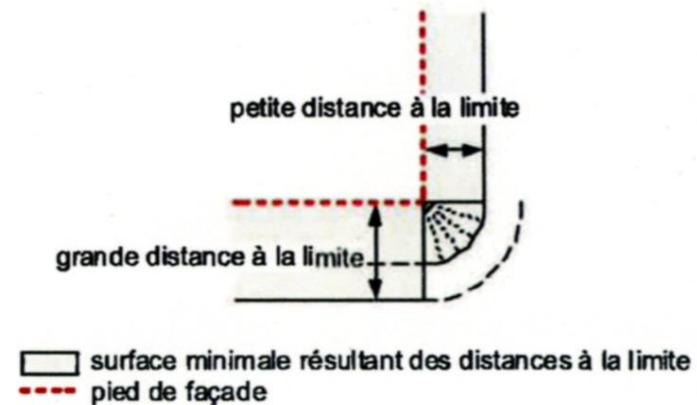


14. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (art. 22 ONMC; art. 19 et 22 ss RAC)

14.1 Petite distance à la limite (PDL)

- Distance entre la projection du pied²⁴ 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 compte²⁵.

petite et grande distance à la limite



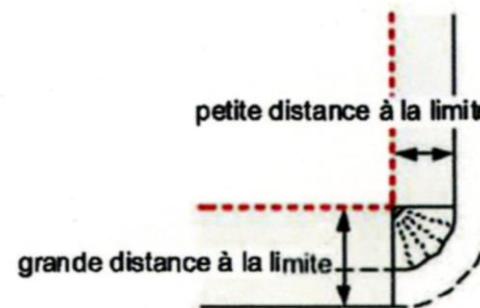
²⁴ annexe III, chiffre 3.2

²⁵ annexe III, chiffres 3.4 et 3.5

14.2 Grande distance à la limite (GDL)

- Distance entre la projection du pied de façade²⁶ 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.
- En cas d'implantation perpendiculaire à la route publique ou aux courbes de niveau d'un bâtiment d'une longueur de 25 m au plus, la grande distance se mesure sur la façade la plus ajourée, exception faite de la façade Nord.
- Les saillies et les retraits peu importants ne sont pas pris en compte²⁷.

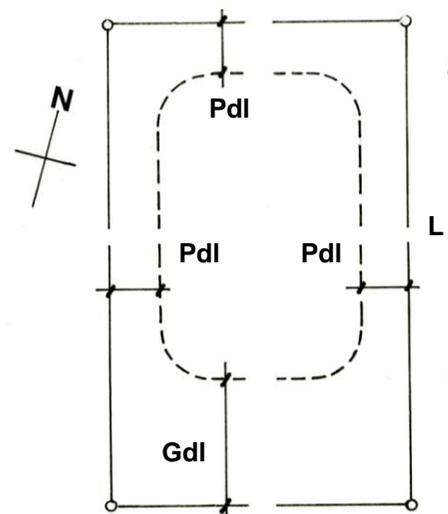
petite et grande distance à la limite



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

En cas d'implantation perpendiculaire à la route public ou aux courbes de niveau.

Pdl : Petite distance
Gdl : Grande dsitance
L : Longueur de bâtiment



²⁶ annexe III chiffre 3.2

²⁷ annexe III chiffres 3.4 et 3.5

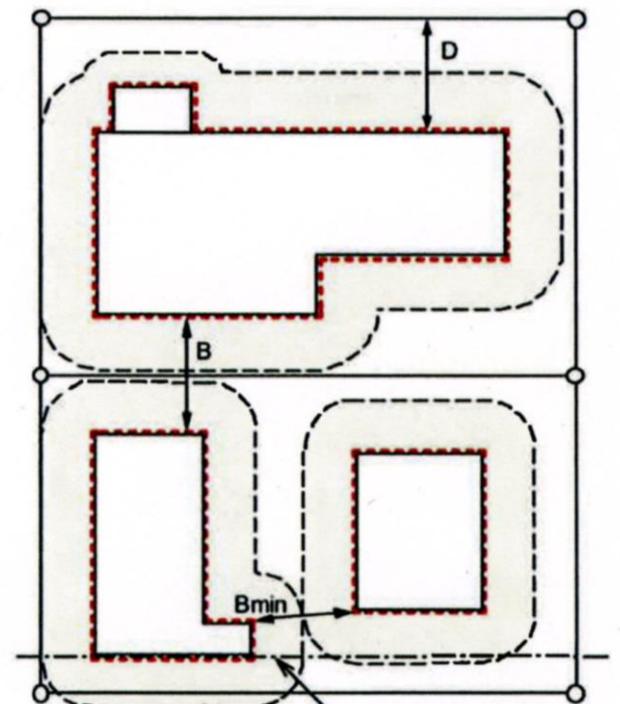
15. Distance entre les bâtiments (art. 23 ONMC; art. 27 RAC)

15.1

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

15.2

- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 22 RAC est réservé.



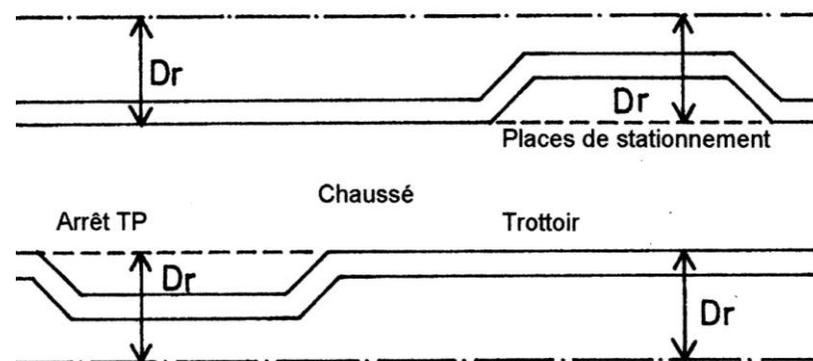
l'alignement remplace les prescriptions générales relatives aux distances

- D distance à la limite
- B distance à respecter entre les bâtiments
- Bmin distance minimale entre bâtiments
- surface minimale résultant des distances à la limite
- - - alignement
- - - - pied de façade
- limite de parcelle

16. 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)

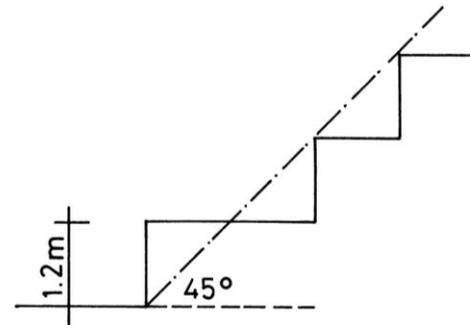
Les distances sont mesurées depuis le bord de la chaussée. Les trottoirs, pistes cyclables intégrées, places de stationnement ou d'évitement et les arrêts pour transport publics ne sont pas pris en compte.



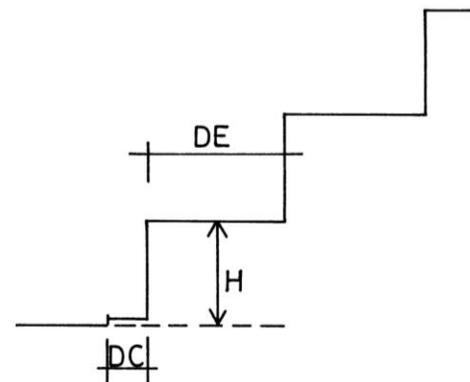
Dr Distance à la route

17. Echelonnement des murs de soutènement

- Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 43 RAC)



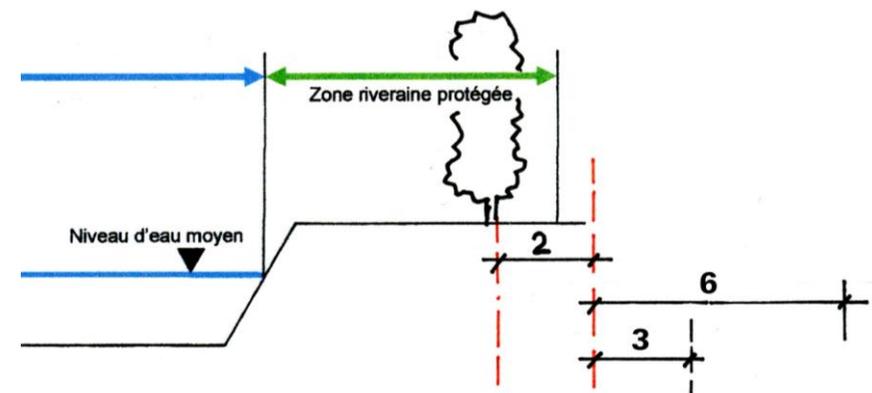
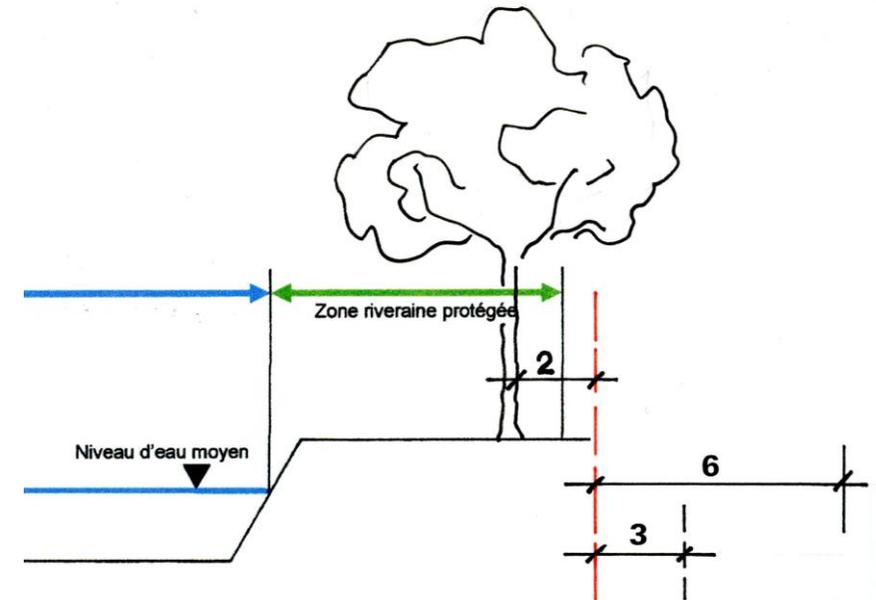
- Par rapport aux routes publiques (art. 44 RAC)



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

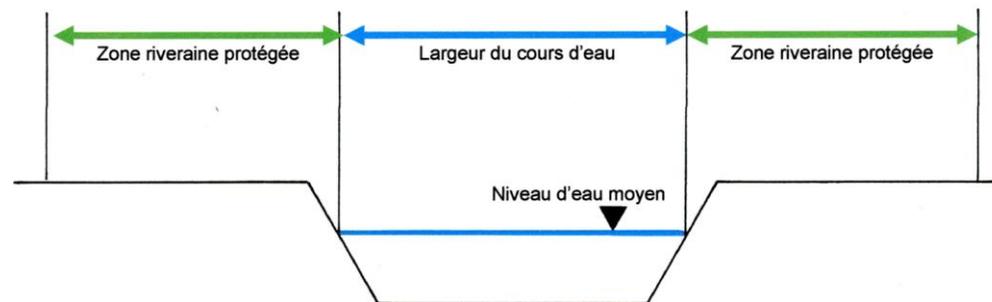
18. Distance par rapport à la végétation rivulaire, aux haies et bosquets (art. 28 RAC)

- 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.

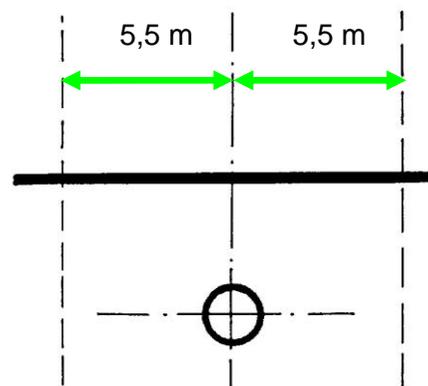


19. Zones riveraines protégées (art. 69 RAC)

- La profondeur de la zone riveraine protégée est mesurée rive à partir du pied de la berge en tenant compte du niveau d'eau moyen.
- Lorsque le cours d'eau est souterrain, la distance se mesure depuis l'axe du tuyau.

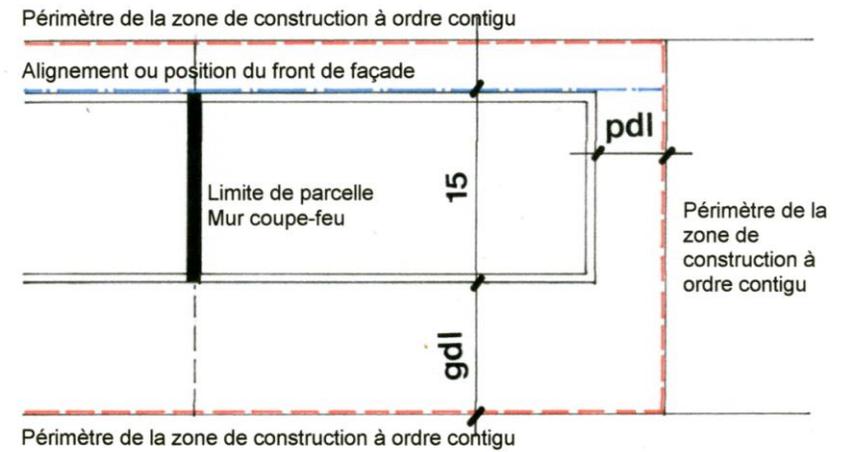
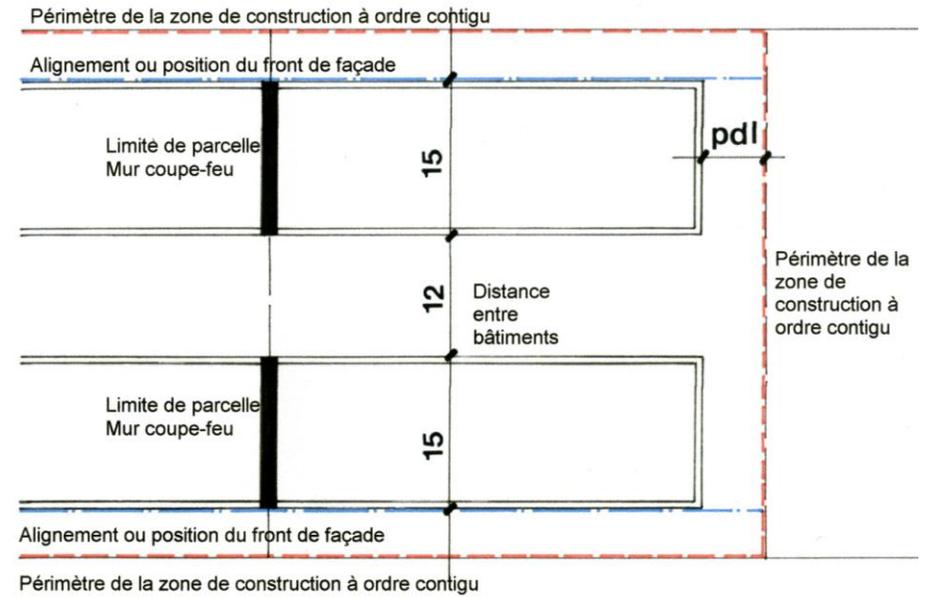
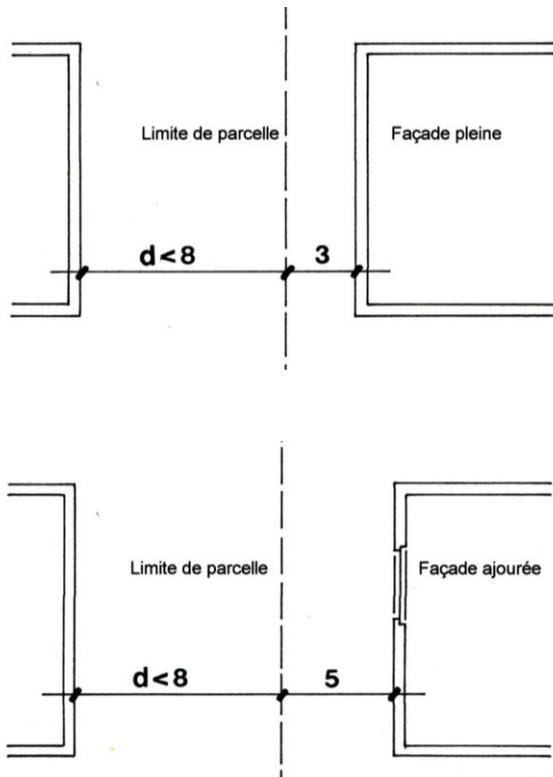


Rivière



Cours d'eau souterrain

20. Ordre contigu (art. 32 RAC)



**22. Ordre contigu: constructions partiellement enterrées
(art. 53 RAC)**

