

ANNEXE II

Définitions et mesures

Modifications des chiffres 18, 19.1 et 19.2

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

- 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 (art. 20 RAC)

- Construction non accolée qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires² et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m² 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.

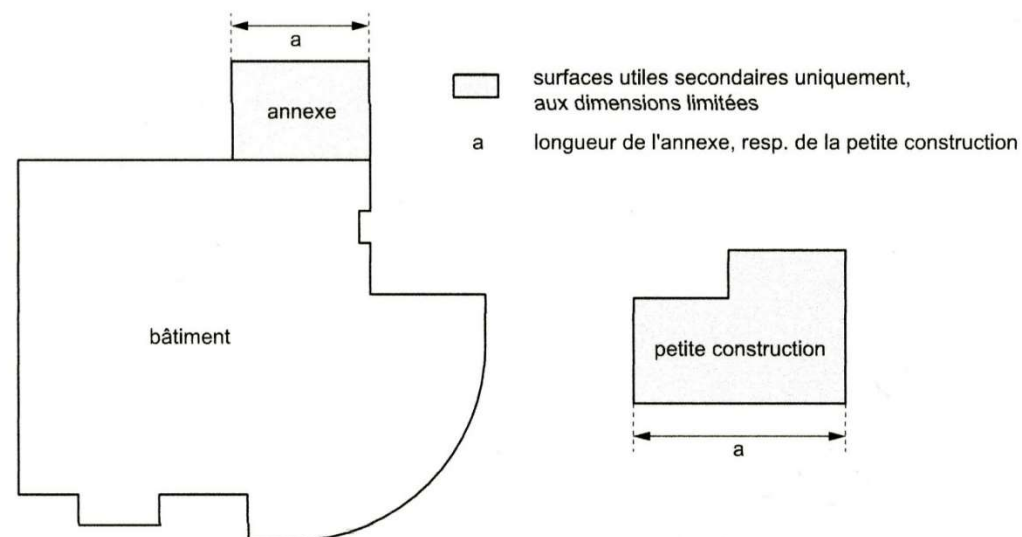
Sur les toits plats, garde-corps ou balustrades ne dépassent pas la hauteur d'étage autorisée de plus de 1.20 m⁴.

2.3 Annexe (art. 20 RAC)

- Construction accolée à un bâtiment qui ne comprend que des surfaces utiles secondaires⁵ et dont la longueur ne dépasse pas 8 m, la surface d'implantation pas 60 m² 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

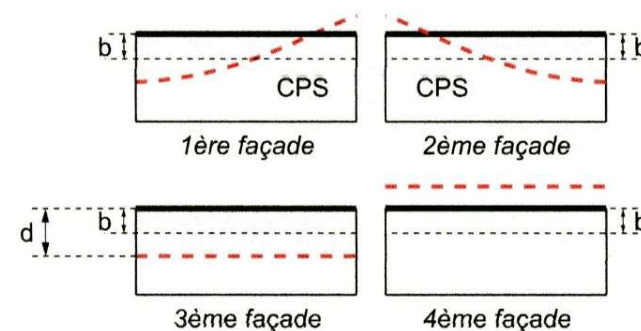
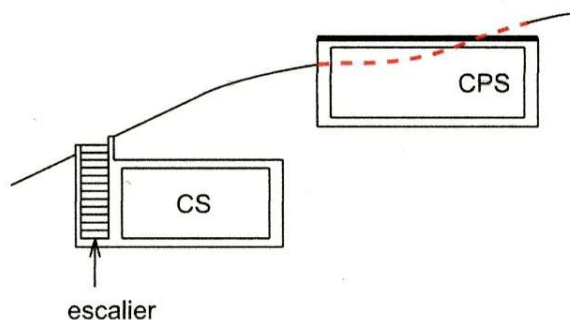
⁷ Lorsque les annexes dépassent les mesures admises, les prescriptions des bâtiments principaux leur sont applicables.

2.4 Construction souterraine (art. 22 RAC)

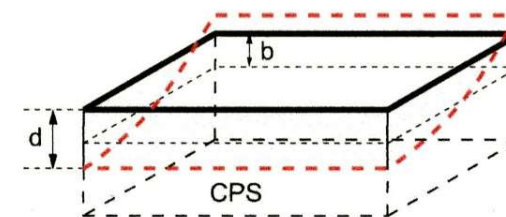
- Construction qui à l'exception de l'accès et des garde-corps, se trouve entièrement au-dessous du terrain de référence ou du terrain excavé.

2.5 Construction partiellement souterraine (art. 21 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

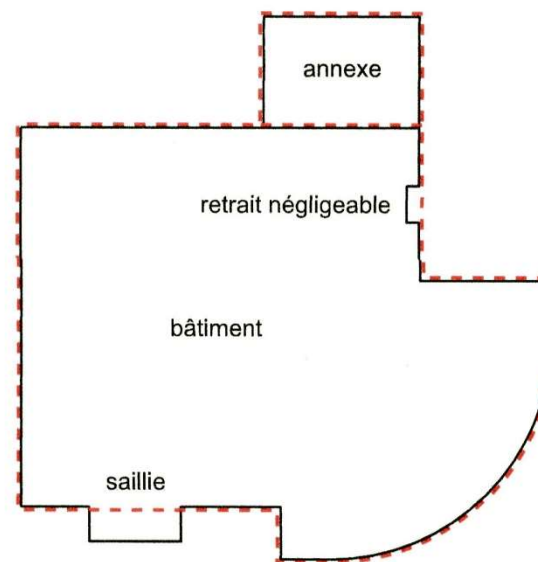
- Surface enveloppant le bâtiment, définie par les lignes verticales comprises entre les angles extérieurs du corps du bâtiment.

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

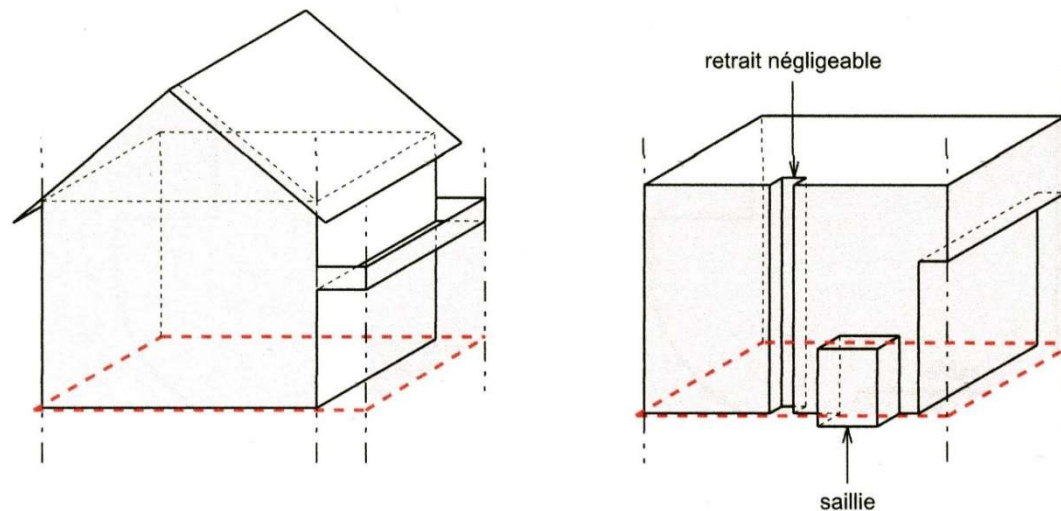
3.2 Pied de façade

- 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 $\neq$ projection du pied de façade)

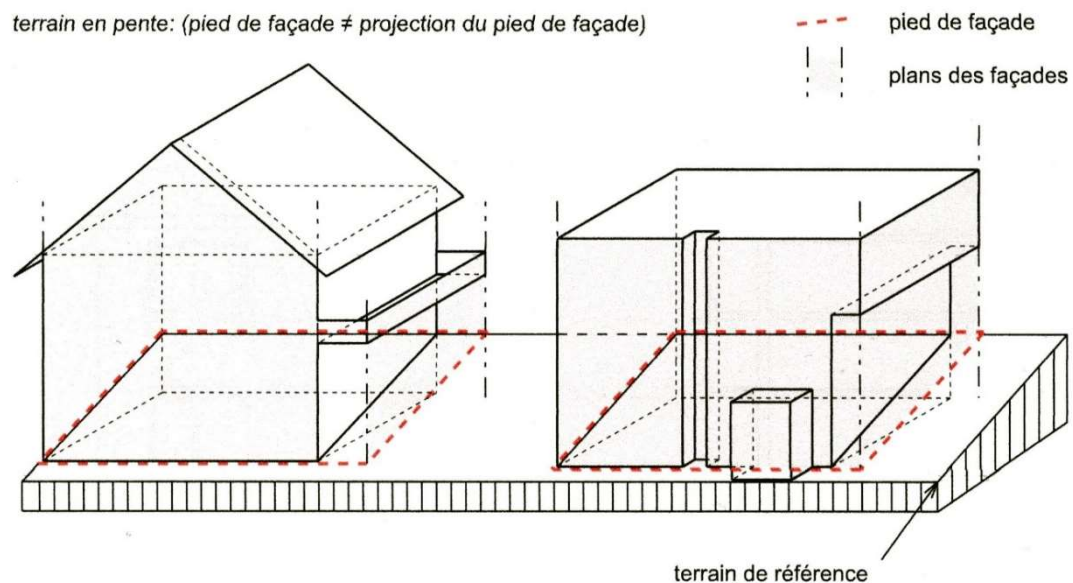
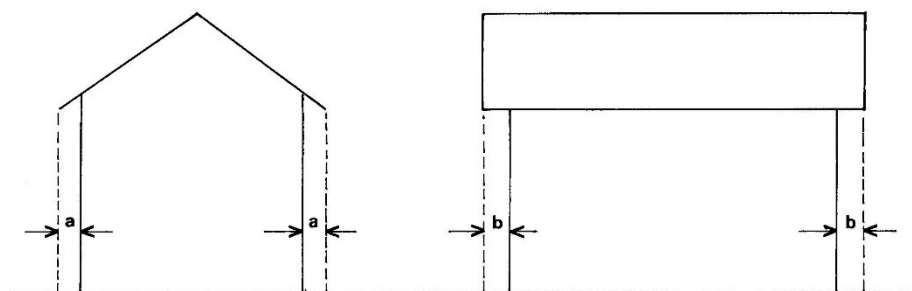
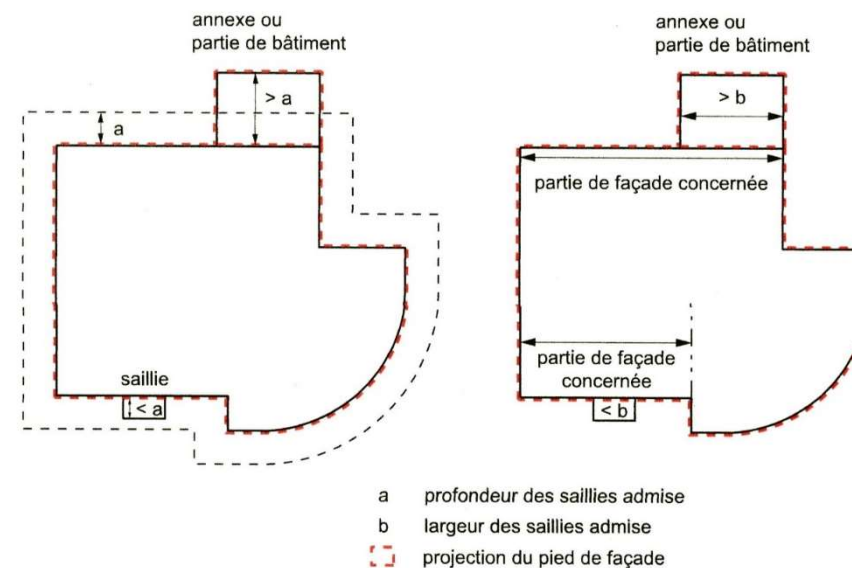


Figure 3.1 - 3.3 Plans des façades et projection du pied de façade

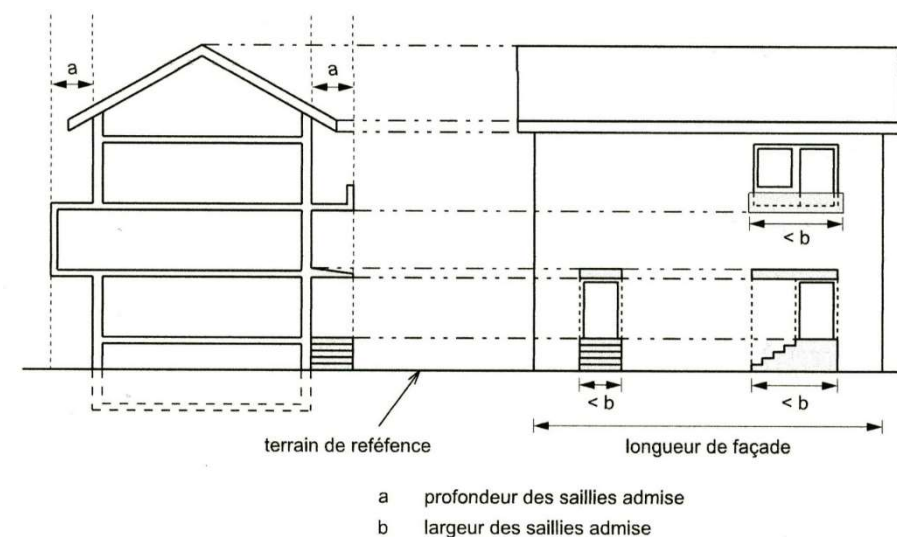
3.4 Saillies (art. 10 ONMC; art. 21 RAC)

- 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.

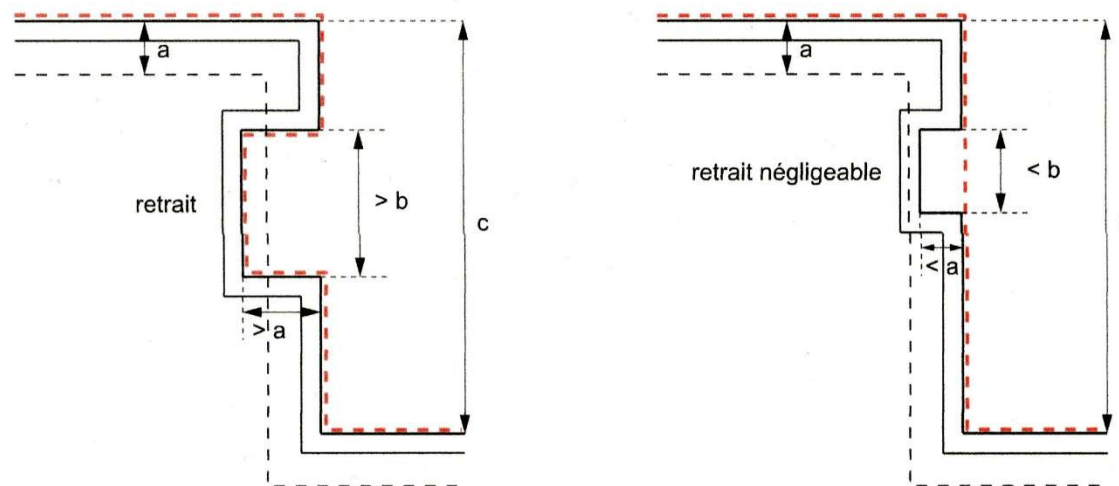


⁸ Par exemple, encorbellements, escaliers extérieurs, rampes de chargement, balcons, constructions partiellement souterraines.

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.



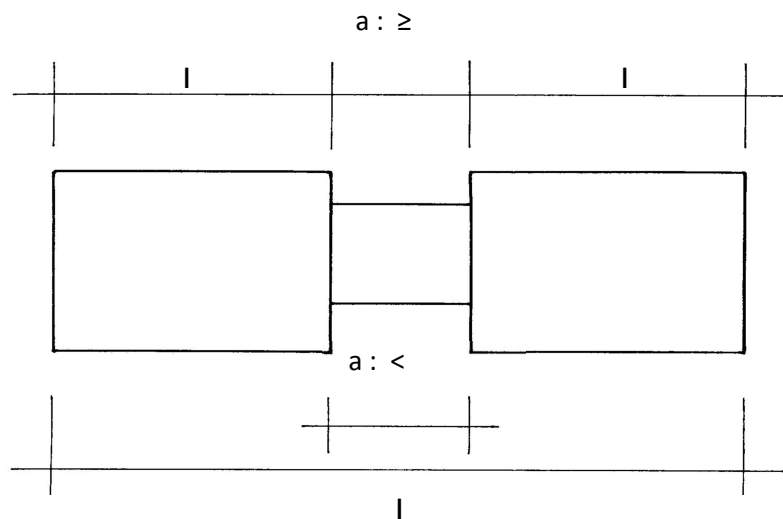
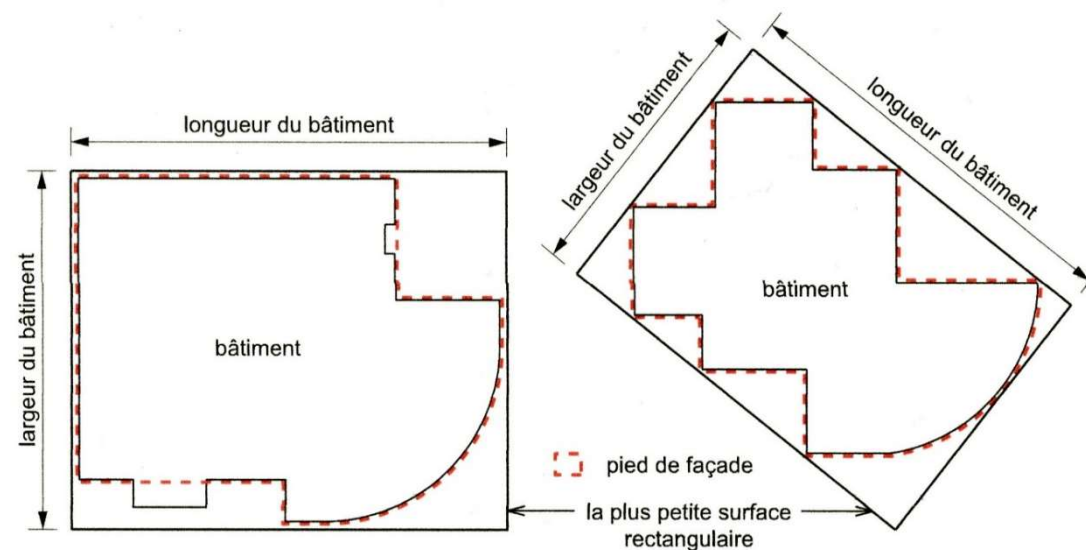
- a dimension admise pour la profondeur des retraits négligeables
- b dimension admise pour la largeur des retraits négligeables
- c partie de façade concernée
-  façade
-  pied de façade

¹⁰ Par exemple balcons, loggias, entrées de maisons.

4. Longueur de bâtiment (art. 12 ONMC; art. 16 RAC)

4.1 Longueur

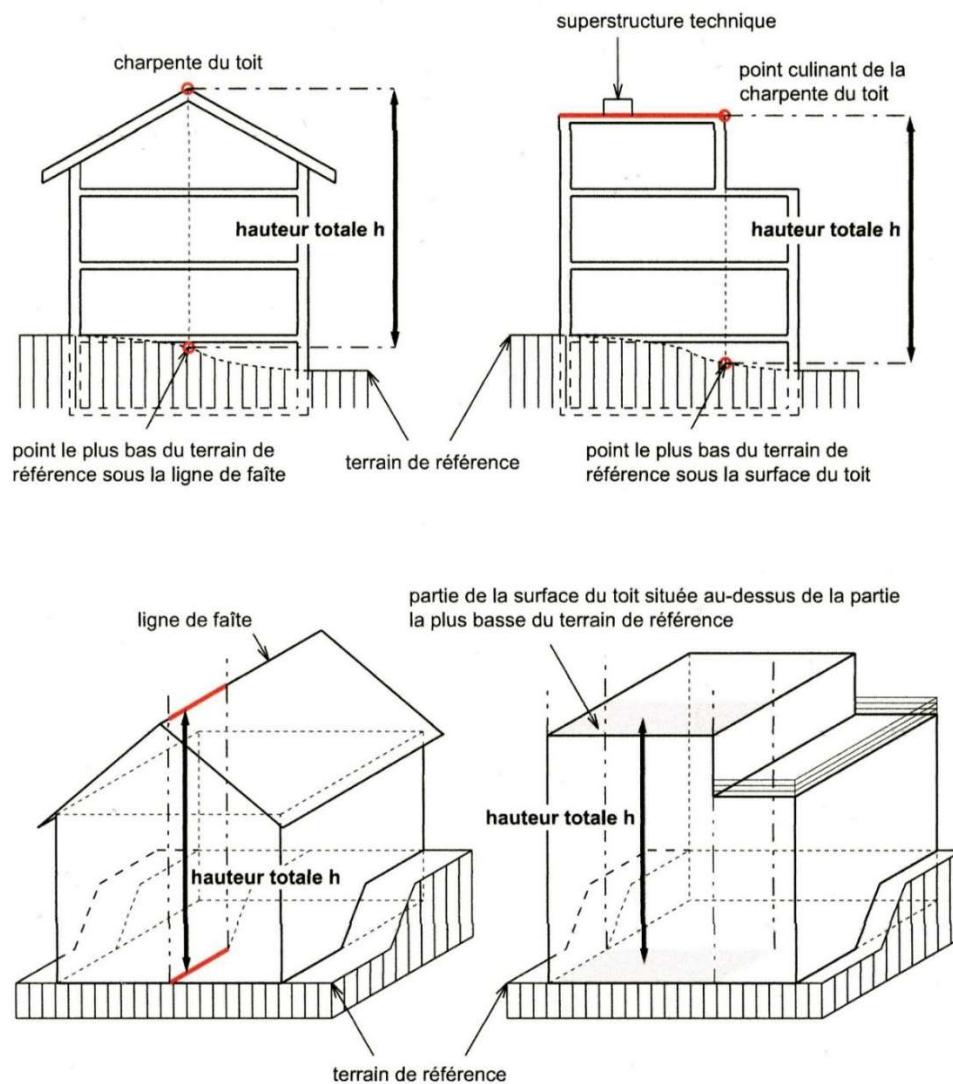
- Côté le plus long du plus petit rectangle dans lequel s'inscrit la projection du pied de façade¹¹.
- Les annexes ne sont pas prises en compte.
- Lorsque des annexes relient des bâtiments entre eux, elles ne sont pas prises en compte pour autant que leur longueur corresponde au moins à la distance entre bâtiments prescrite, un accord des voisins au sens de l'article 19 RAC n'étant pas pris en compte.



¹¹ RAC annexe II, chiffre 3.3

5. Hauteur totale (art. 14 ONMC; art. 16 et 29 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 RAC annexe II, chiffre 1

6. Niveaux (art. 18 ONMC; art. 16 et 30 RAC)

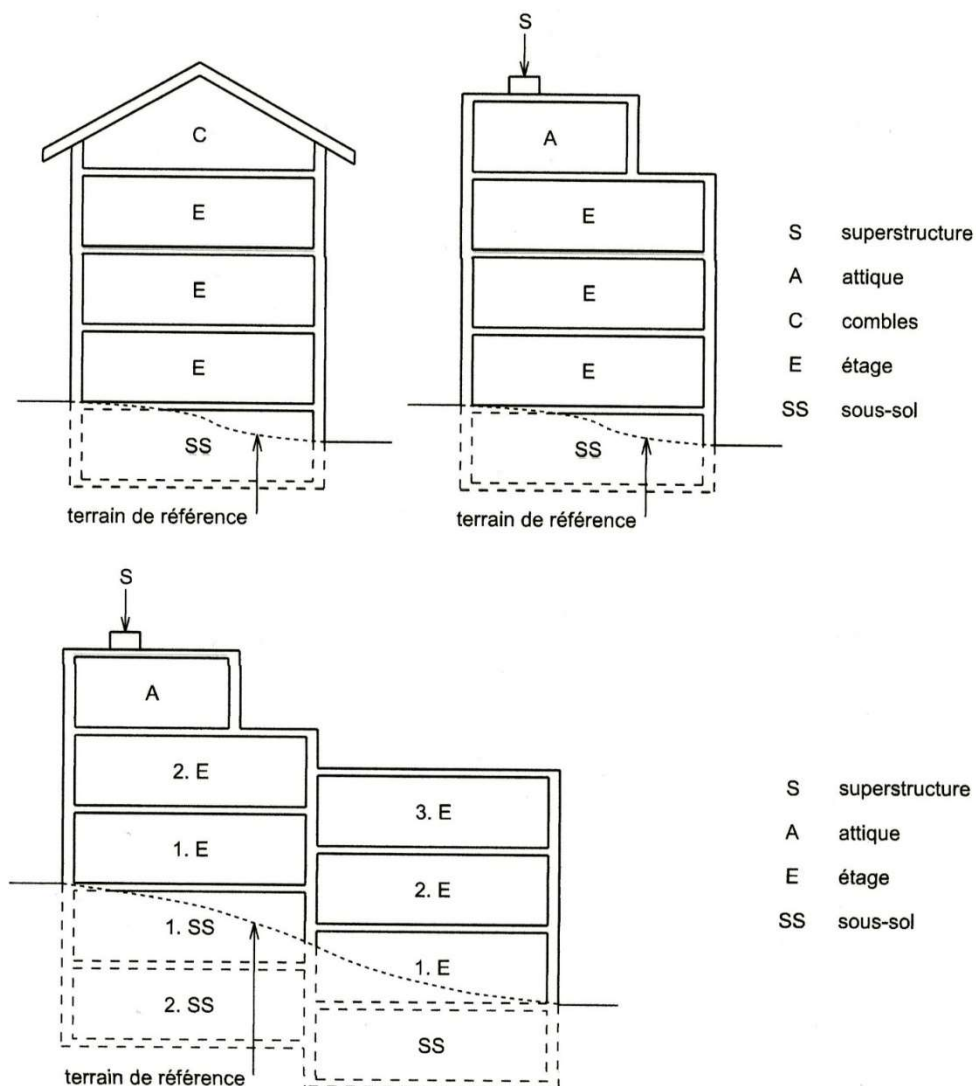
6.1 Etages

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.

6.2.4

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

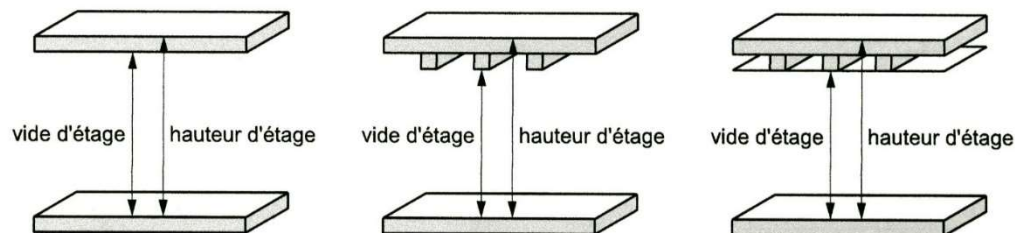
6.3 Vide d'étage

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

La valeur minimale est de 2.30 m¹³.



¹³ Art. 67 OC

7. Sous-sol (RAC annexe II, chiffre 6.1 et 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.

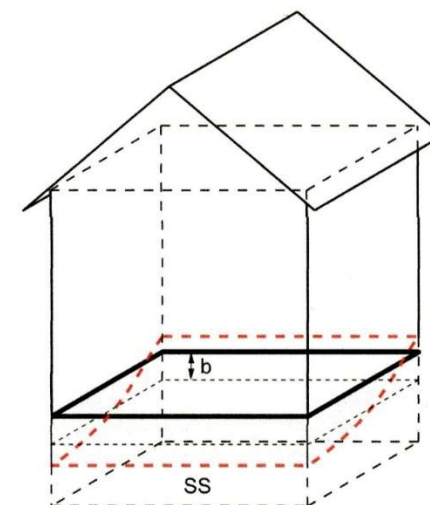
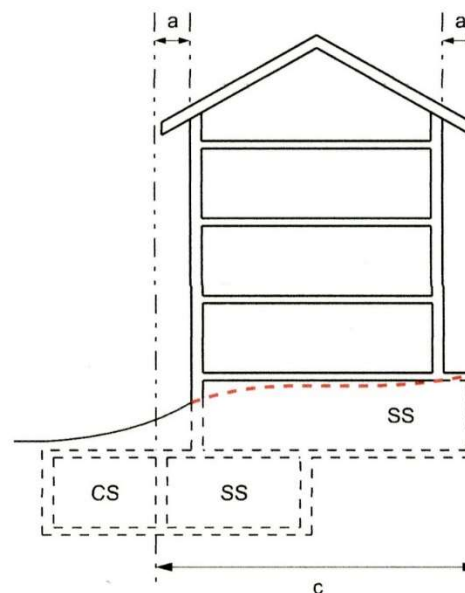
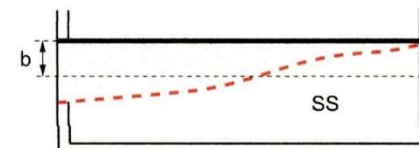
7.2

- 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.

- - - - - 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



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

¹⁵ v. RAC annexe II, chiffre 3.2

¹⁶ v. RAC annexe II, chiffre 3.3

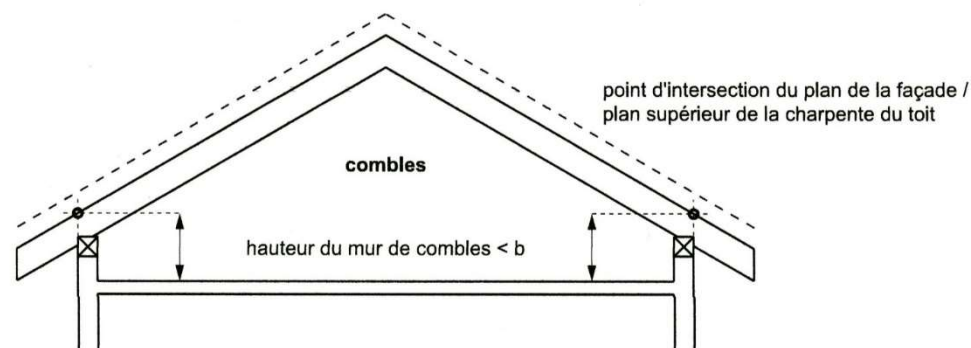
8. Combles (RAC annexe II, chiffre 6.1 ci-dessus en lien avec art. 20 et 16 ONMC¹⁷)

8.1 Niveau

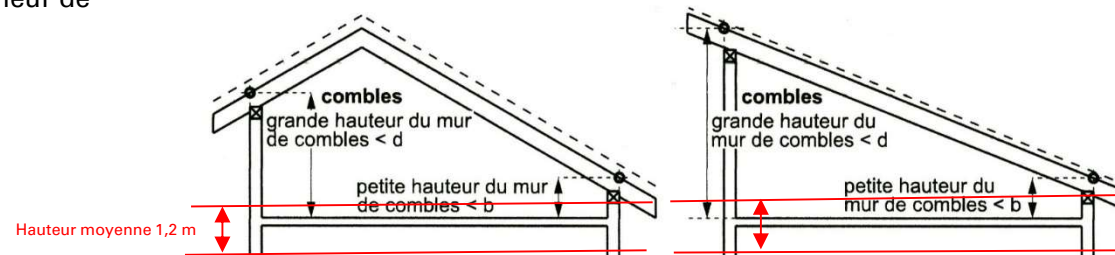
- Les combles sont un niveau dont
 - la hauteur du mur des combles ne dépasse en moyenne pas 1.20 m et
 - la longueur totale des lucarnes ne dépasse pas 40 % de la longueur de la façade de l'étage inférieur (chiffre 10 ci-après).

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.

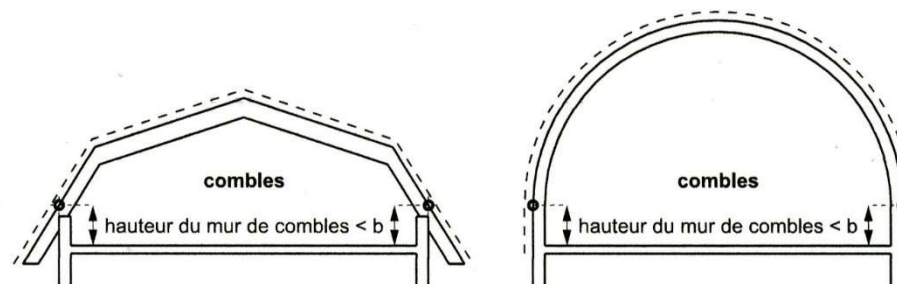


b hauteur du mur de combles admise



b petite hauteur du mur de combles admise

d grande hauteur du mur de combles admise



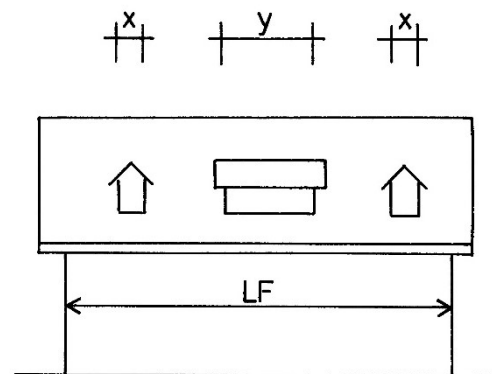
b hauteur du mur de combles admise

¹⁷ 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 (RAC annexe II, chiffre 8.1)

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

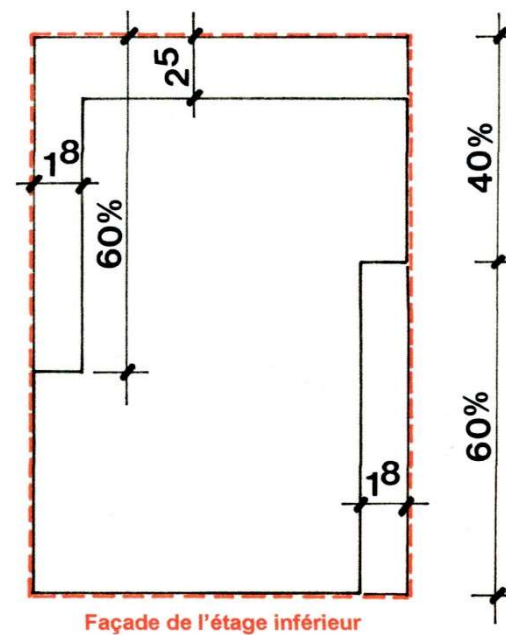


x, y Lucarnes
LF Longueur de façade

10. Attique (art. 32 al. 2 RAC, RAC annexe II, chiffre 6.2 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 mesurée entre l'arête supérieure du toit fini et l'arête supérieure de sa toiture finie ne dépasse pas 3.50 m.



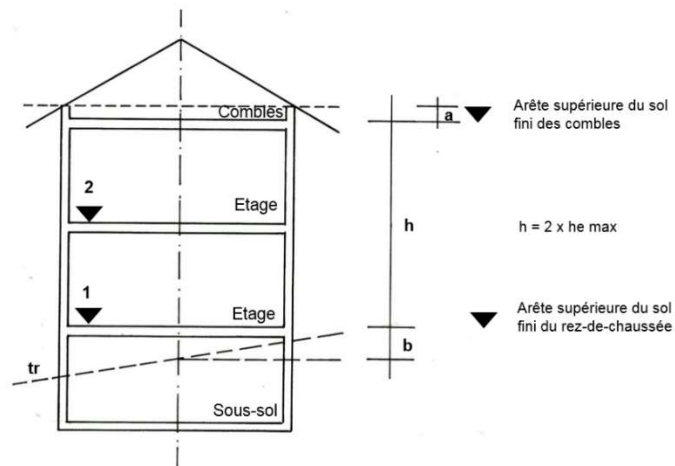
¹⁸ Un attique qui ne respecte pas les exigences définies est compté comme étage.

11. Hauteur de bâtiment déterminée par le nombre d'étages (art. 29 RAC)

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

Illustration: Zone H2 et M2

1) Combles, attique et sous-sol ne comptent pas comme étage (RAC annexe II, chiffre 6.1)



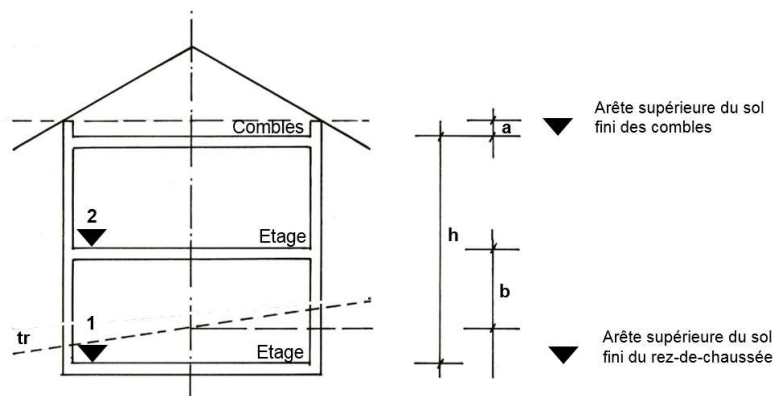
a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $\leq 1,2$ m

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

tr : Terrain de référence

he : Hauteur d'étage max.

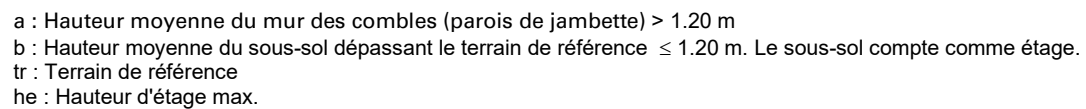
2) Sous-sol non conforme compte comme étage



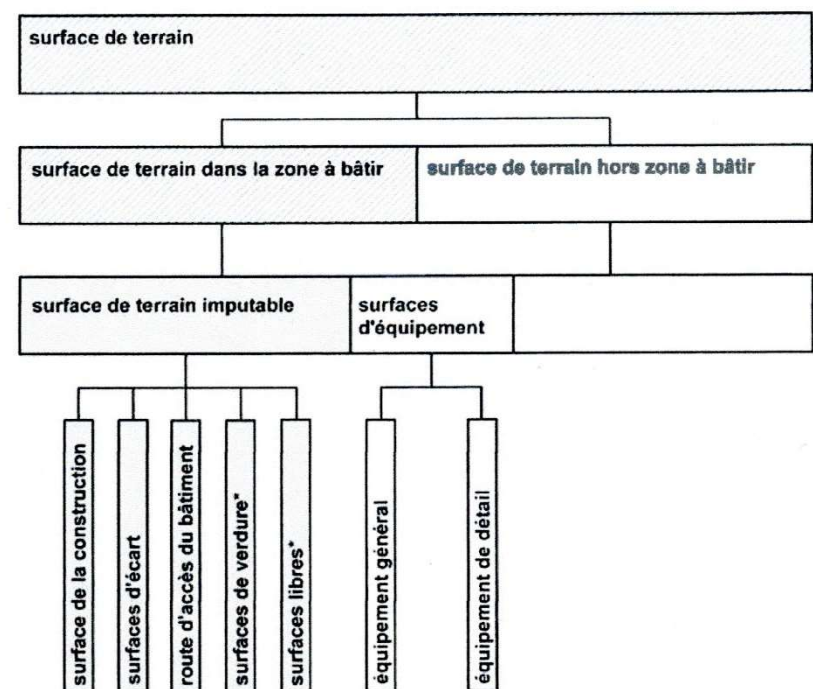
a : Hauteur moyenne du mur des combles (parois de jambette) $\leq 1,2$ m

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

tr : Terrain de référence



12. 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.

13. Indice brut d'utilisation du sol, IBUS (art. 28 ONMC; art. 16 RAC)

13.1

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

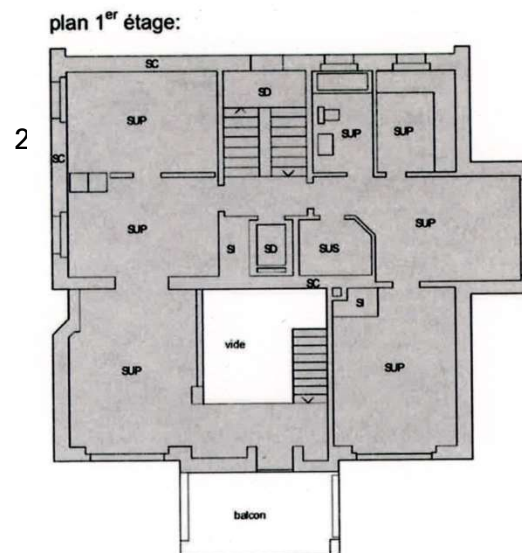
$$\text{IBUS} = \frac{\sum \text{SP}}{\text{STd}}$$

13.2

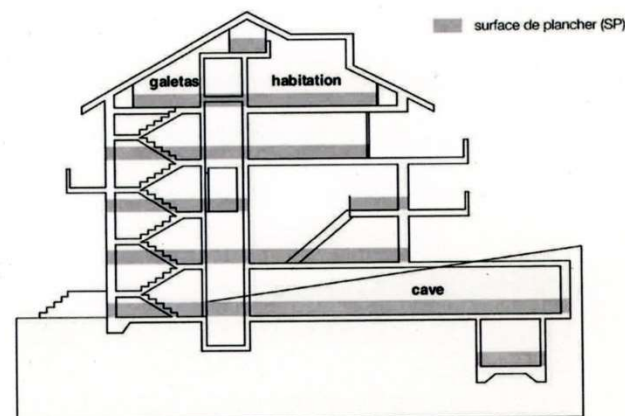
- La somme des surfaces de plancher se compose de la
 - surface utile principale (SUP)¹⁹
 - surface utile secondaire (SUS)²⁰
 - surface de dégagement (SD)²¹
 - surface de construction (SC)²²
 - surface d'installation (SI)²³.

13.3

- 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.



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

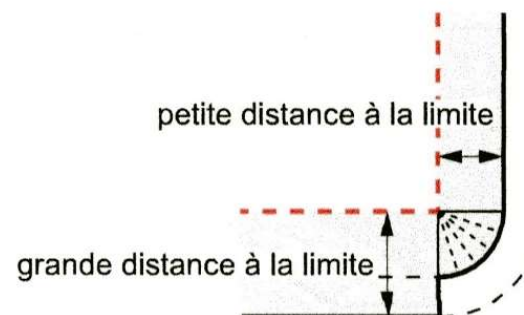
²³ Locaux techniques pour moteurs d'ascenseur, citernes, canaux pour câbles, etc.

14. Distances à observer par rapport aux biens-fonds voisins (art. 22 ONMC; art. 16 et 18 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



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

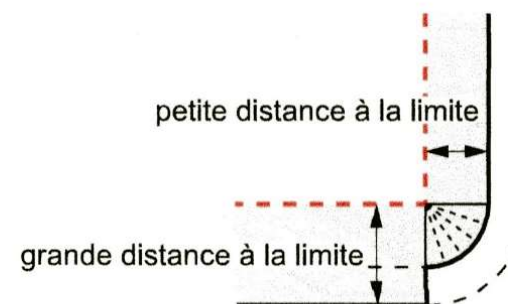
²⁴ RAC annexe II, chiffre 3.3

²⁵ RAC annexe II, chiffres 3.1.3, 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.
- 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

²⁶ RAC annexe II chiffre 3.3

²⁷ RAC annexe II chiffres 3.1.3, 3.4 et 3.5

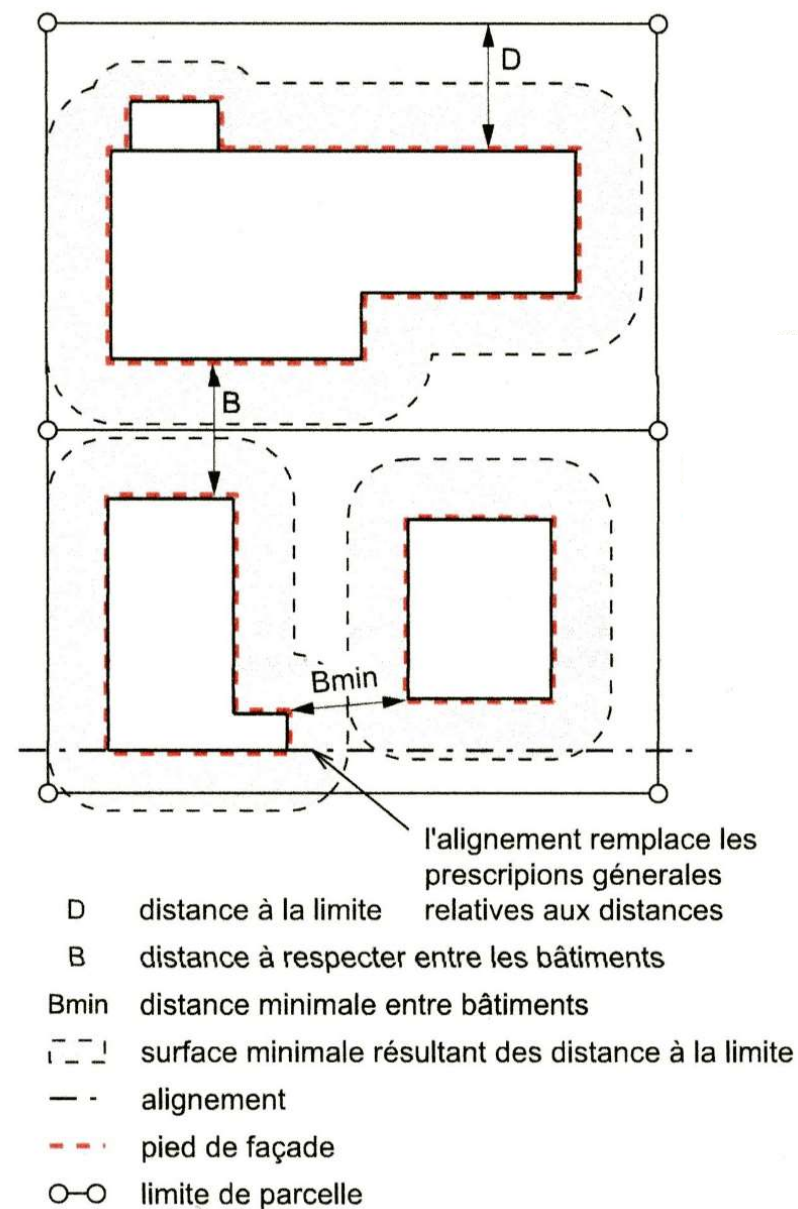
15. Distance entre les bâtiments (art. 23 ONMC; art. 23 RAC)

15.1

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

15.2

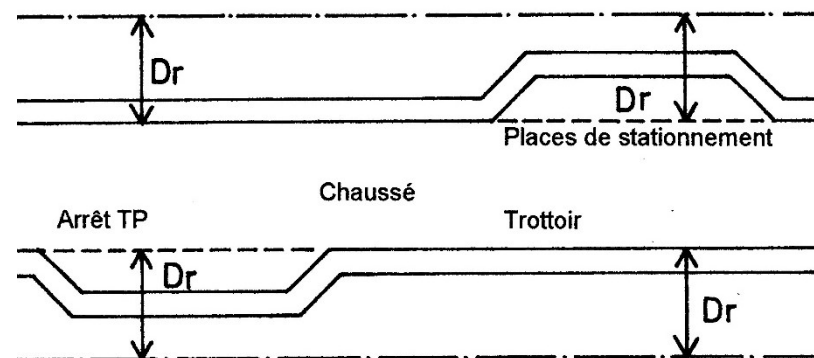
- Un accord entre propriétaires voisins au sens de l'article 20 RAC est réservé.



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)

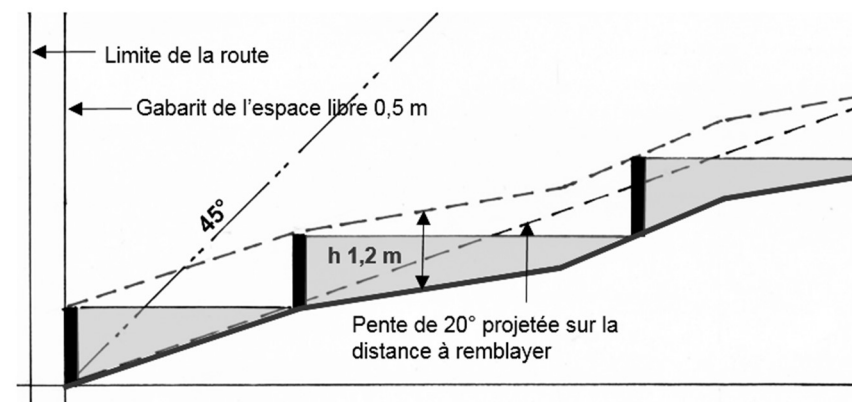
Les distances sont mesurées depuis le bord de la chaussée. Les trottoirs, pistes cyclables intégrées, places de stationnement ou d'évitement et les arrêts pour transport publics ne sont pas pris en compte.



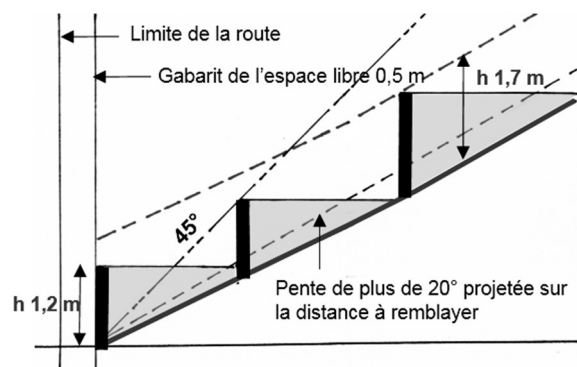
Dr Distance à la route

17. Echelonnement des murs de soutènement

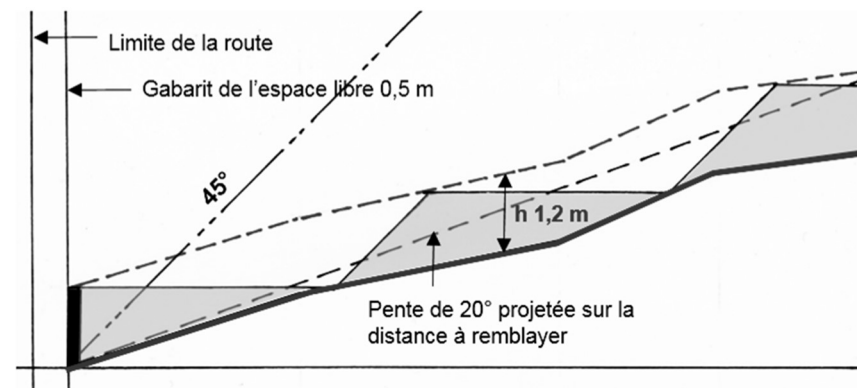
17.1 Par rapport aux routes publiques (art. 36 RAC)



Remblayages avec murs de soutènement

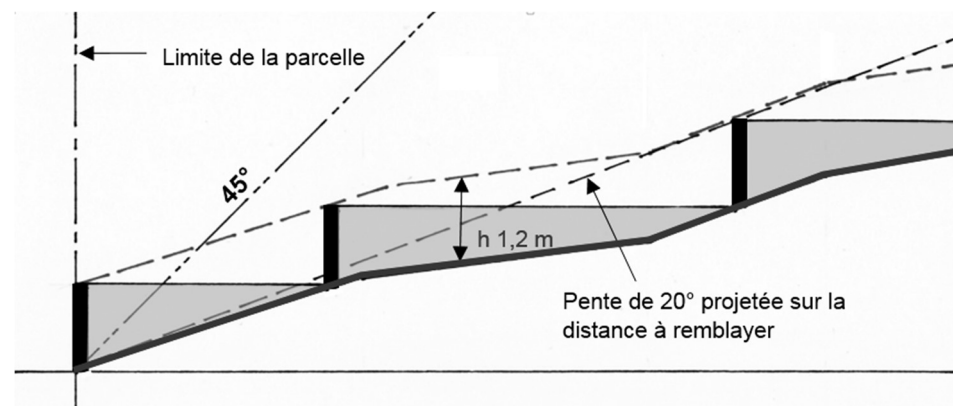


Remblayages avec terrain de référence de plus de 20°

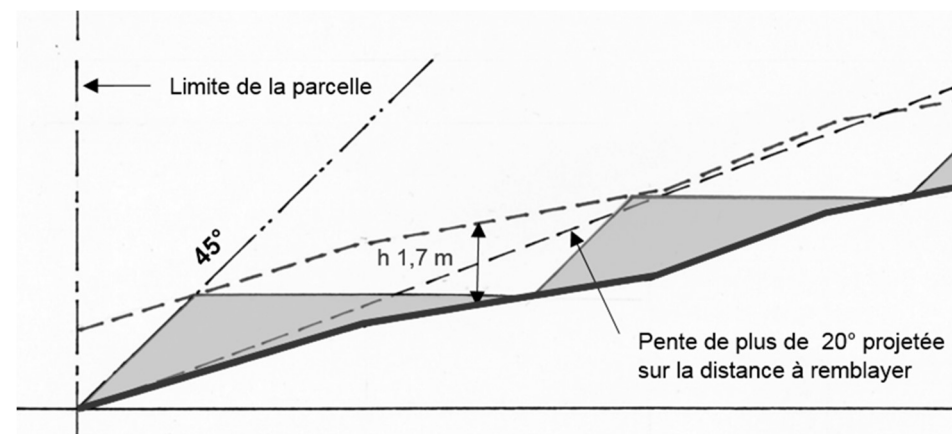


Remblayages sans mur de soutènement

17.2 Par rapport aux biens-fonds voisins (art. 35 al. 1 et 2 RAC)



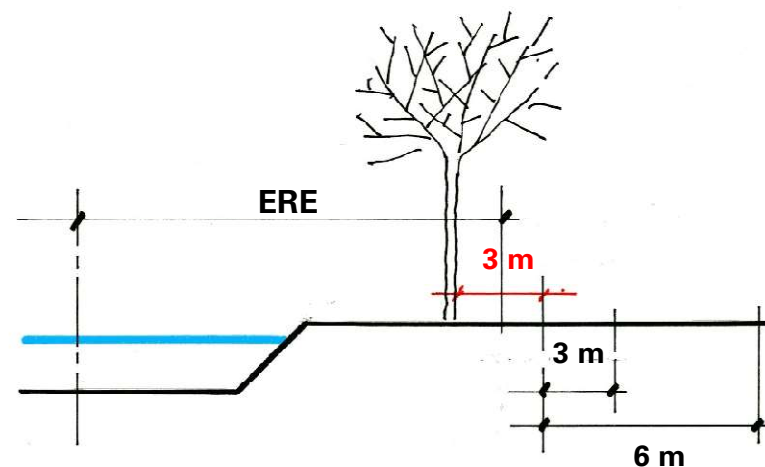
Remblayages avec murs de soutènement



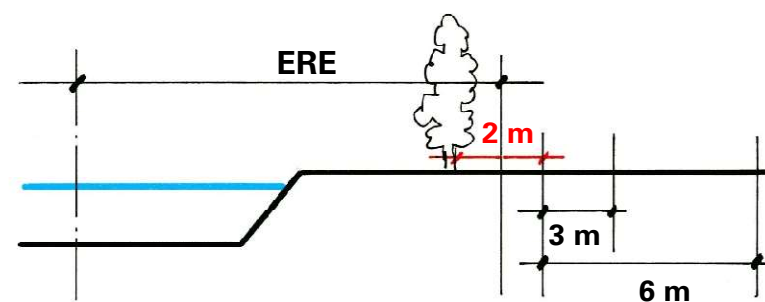
Remblayages sans mur de soutènement

18. Distance par rapport à la végétation rivulaire, aux haies et bosquets (art. 24 et 53 s 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.

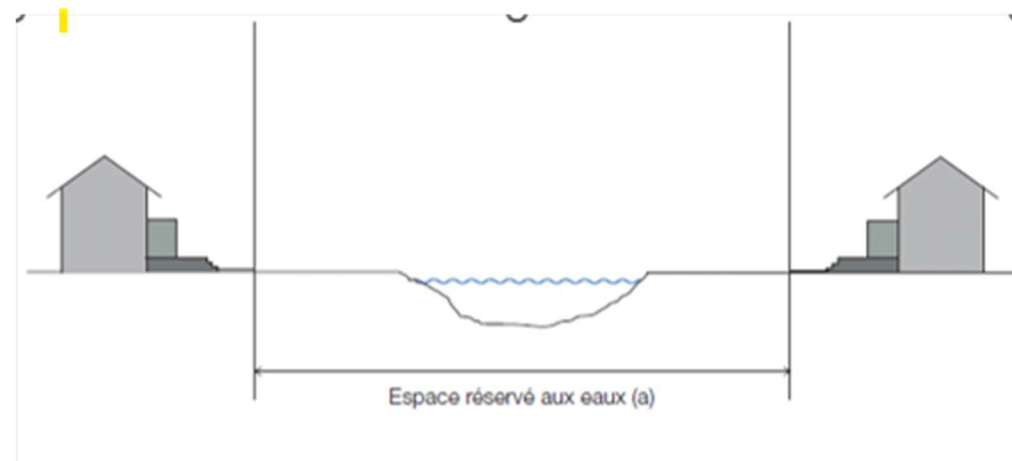


EE Espace réservé aux eaux mesuré depuis l'axe du cours d'eau



19.1 Espace réservé aux eaux (art. 54 RAC)

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



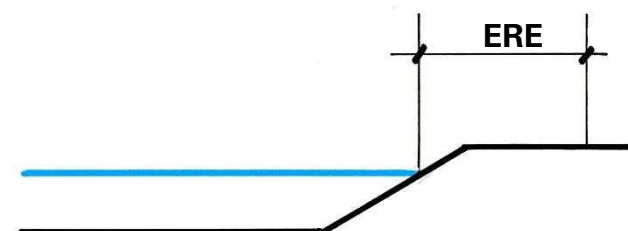
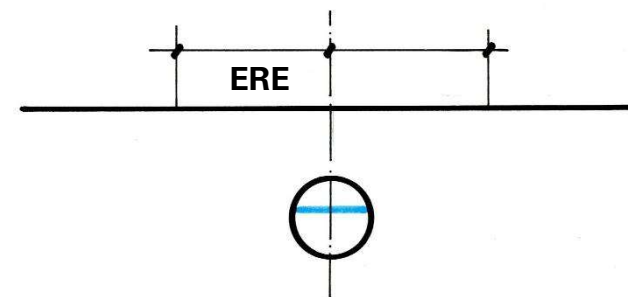
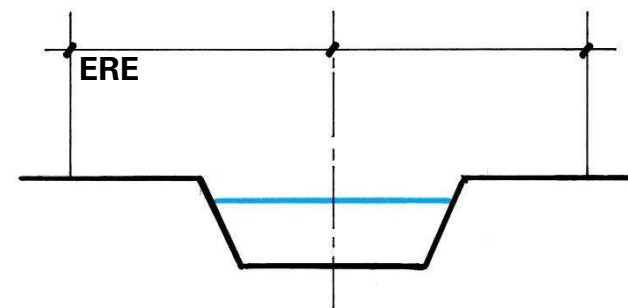
19.2 Illustration de la méthode de mesure de l'espace réservé aux eaux (art. 54 RAC)

La profondeur de l'espace réservé aux eaux, ERE, est déterminée par un couloir. ~~Elle est répartie par moitié de part et autre de l'axe du cours d'eau. Les ERE élargis en vertu de l'article 41 al. 3 OEaux reportés sur le plan des zones d'affectations du sol ou des périmètres de protection sont réservés.~~

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

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

ERE Espace réservé aux eaux
mesuré depuis le niveau moyen du
plan d'eau



ERE Espace réservé aux eaux mesuré
depuis le niveau moyen du plan d'eau

20. Ordre presque contigu (art. 28 s RAC)

