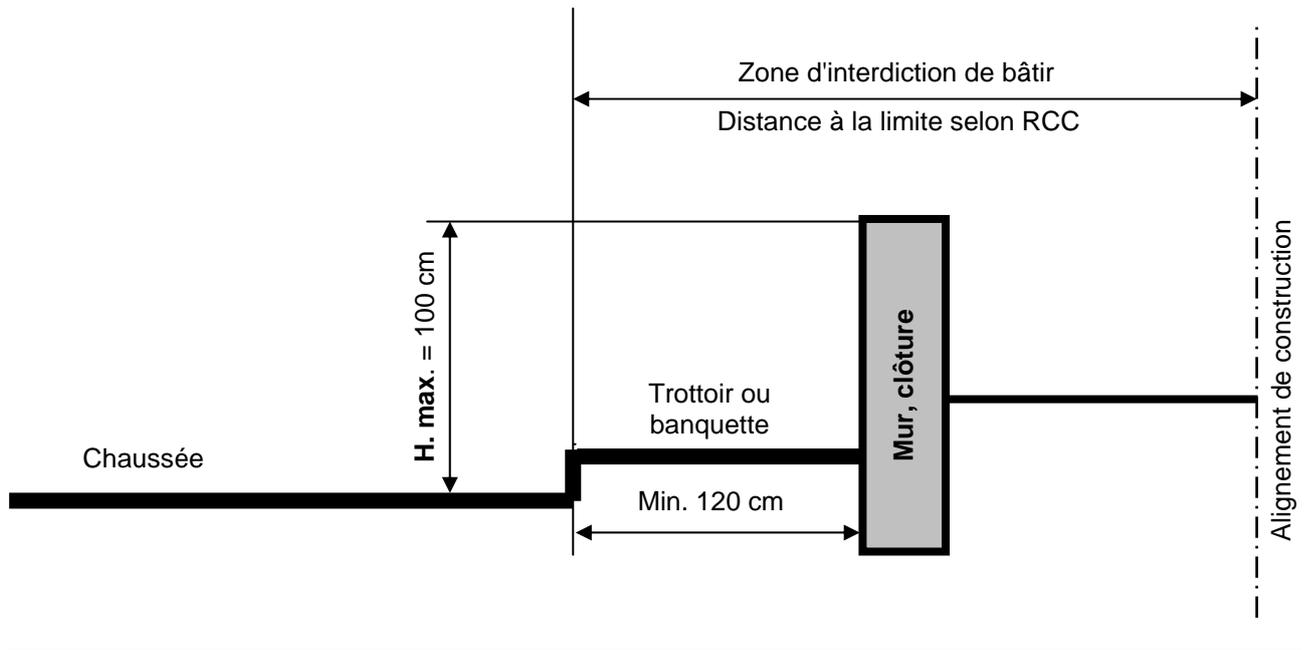
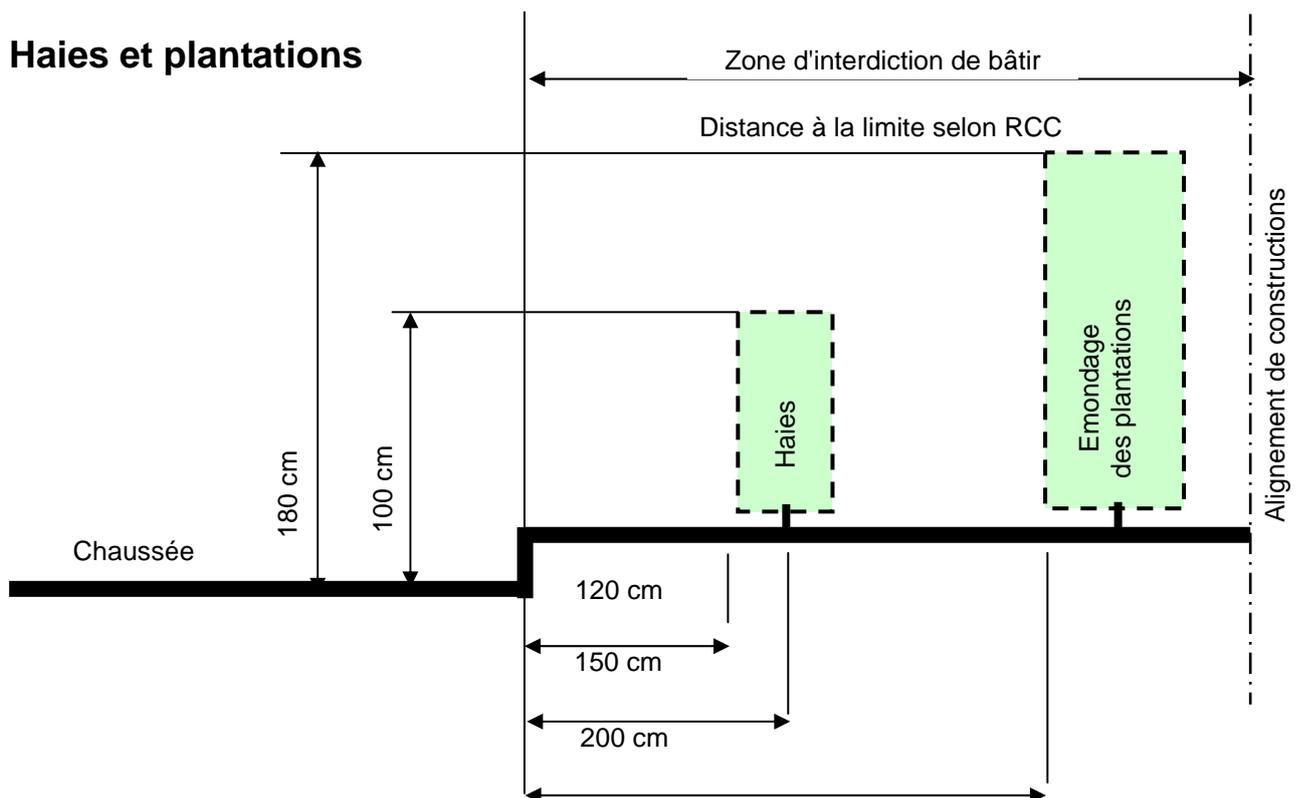


## Routes cantonales : distances et hauteurs

### Murs et clôtures

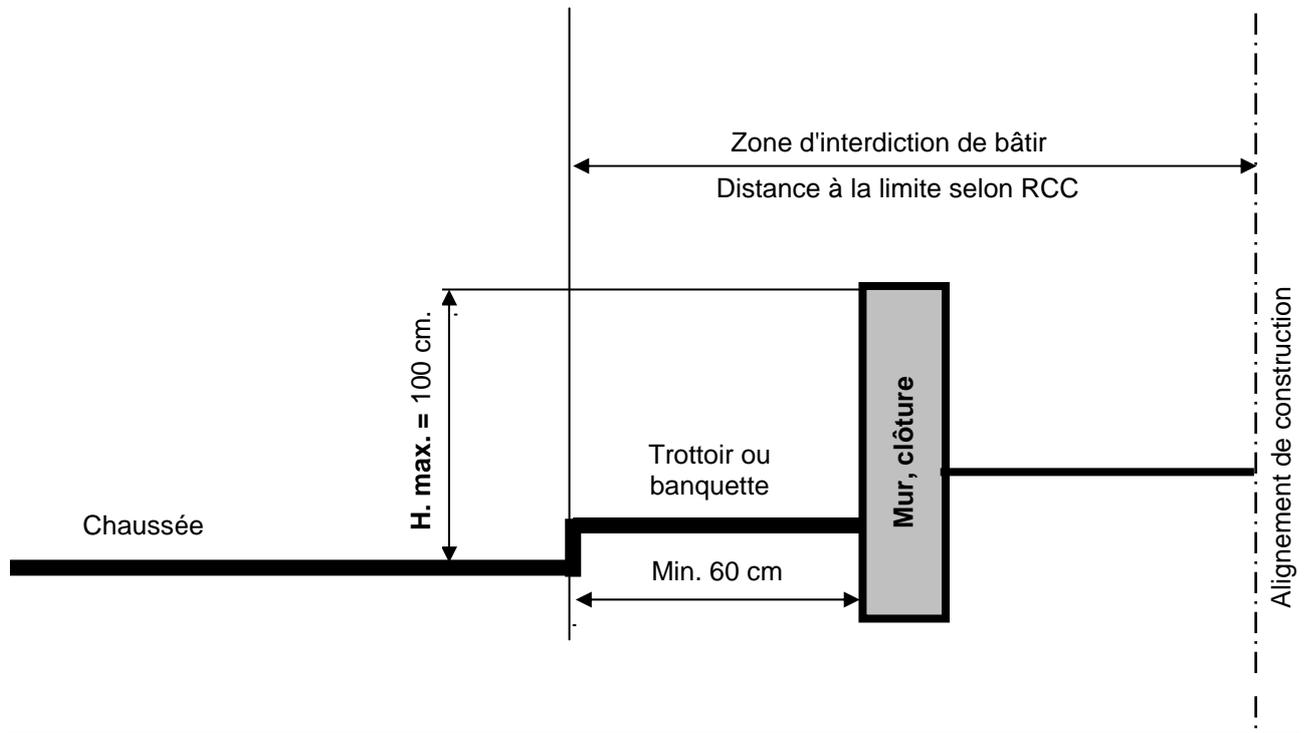


### Haies et plantations

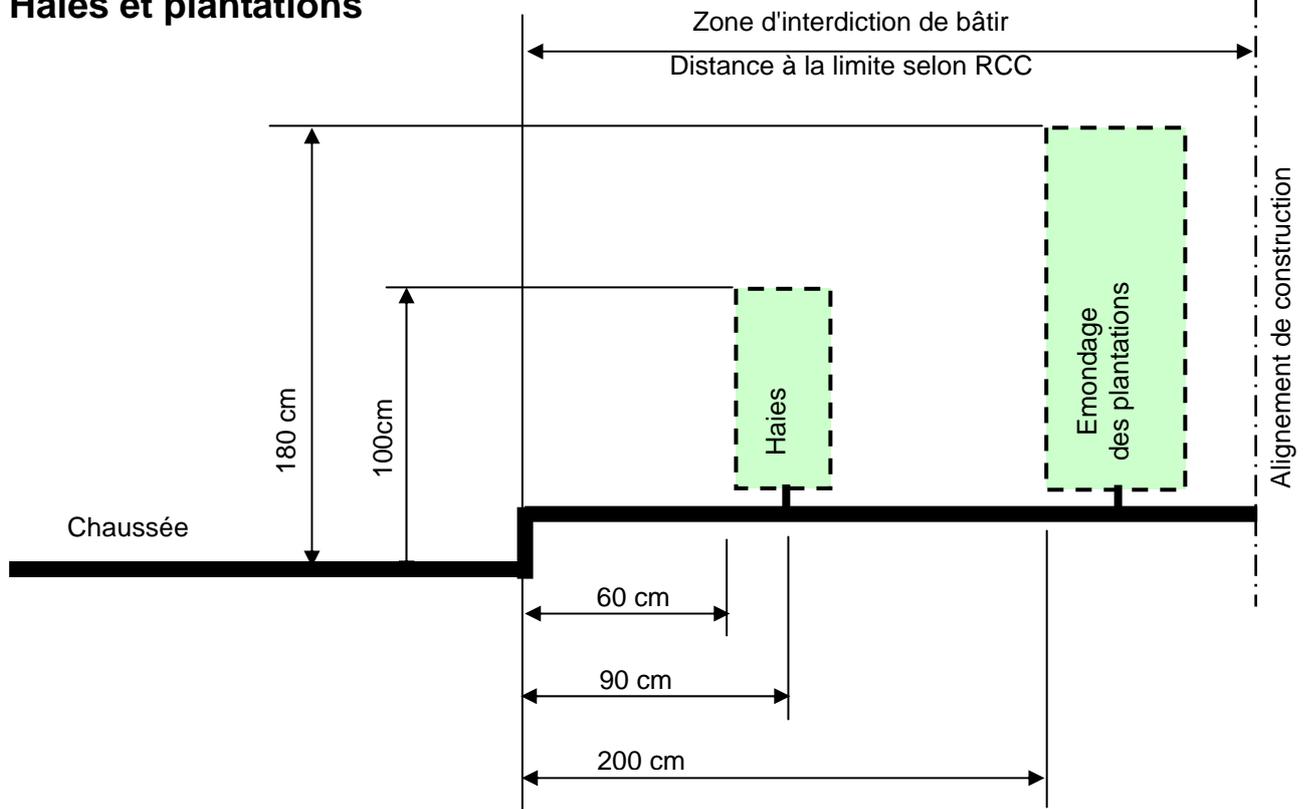


# Routes communales : distances et hauteurs

## Murs et clôtures

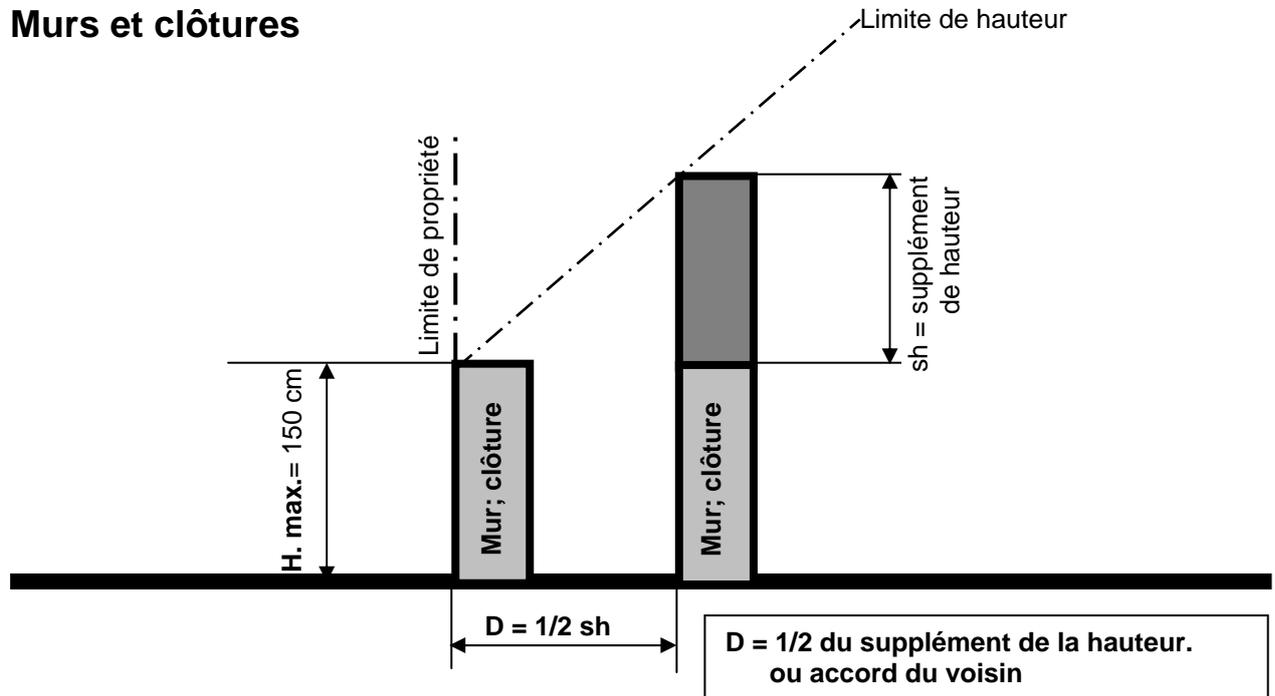


## Haies et plantations

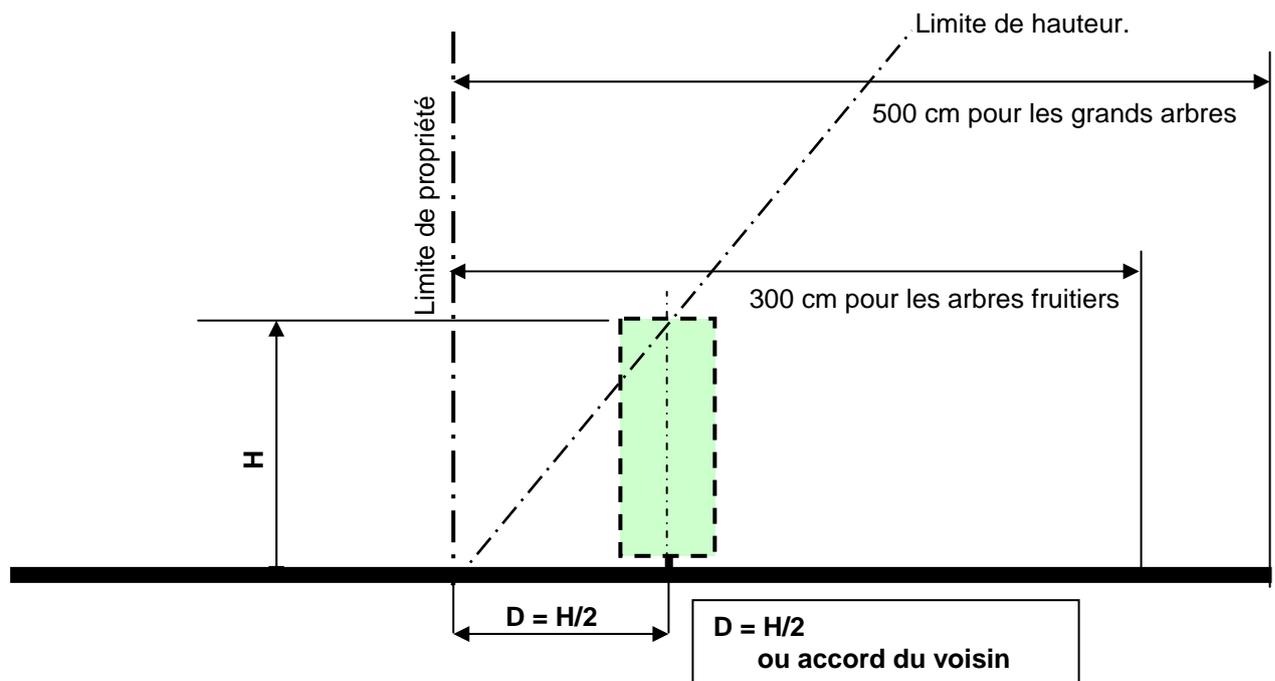


**Limite de propriété** Selon la loi d'application du code civil suisse.

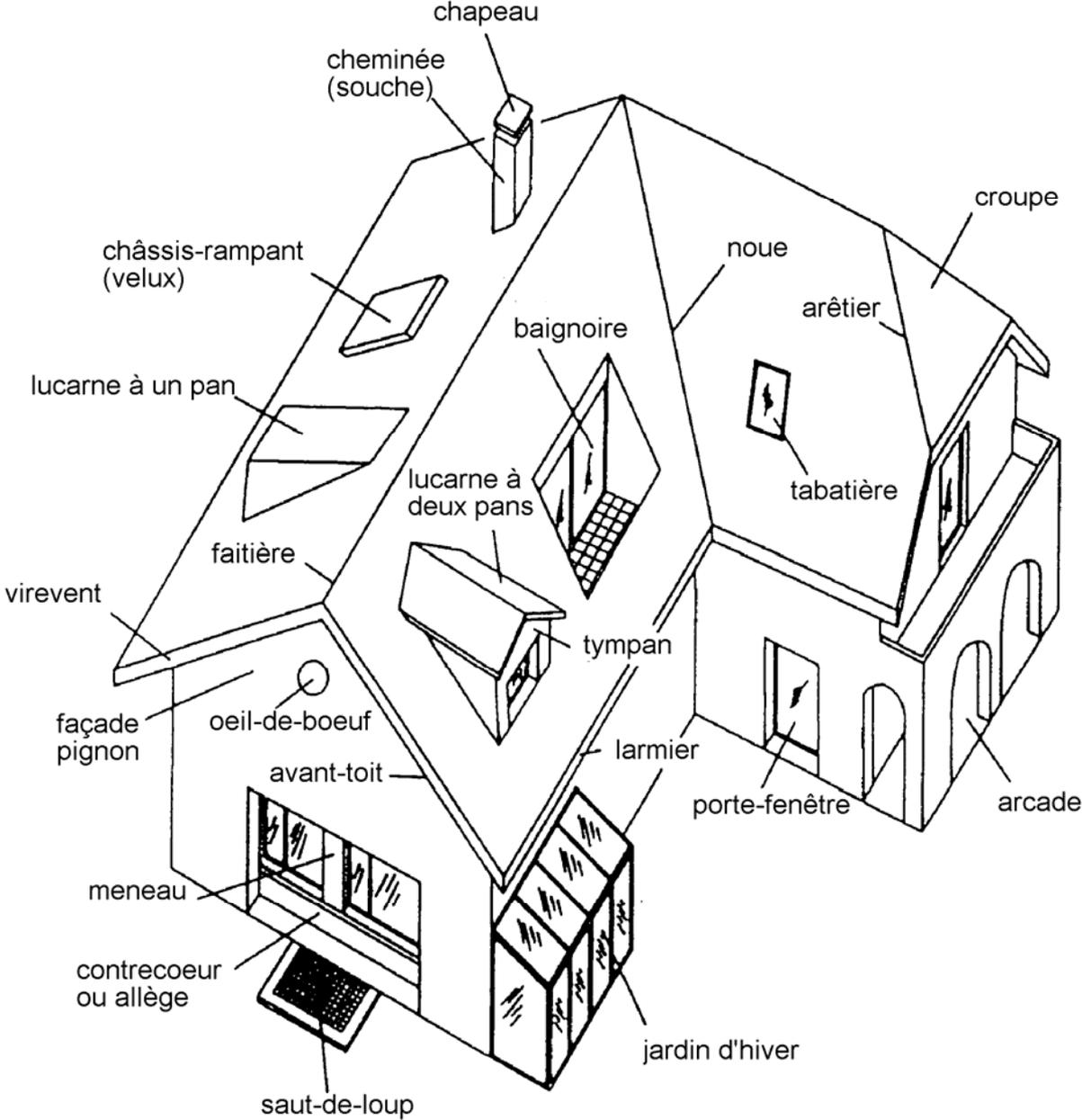
**Murs et clôtures**



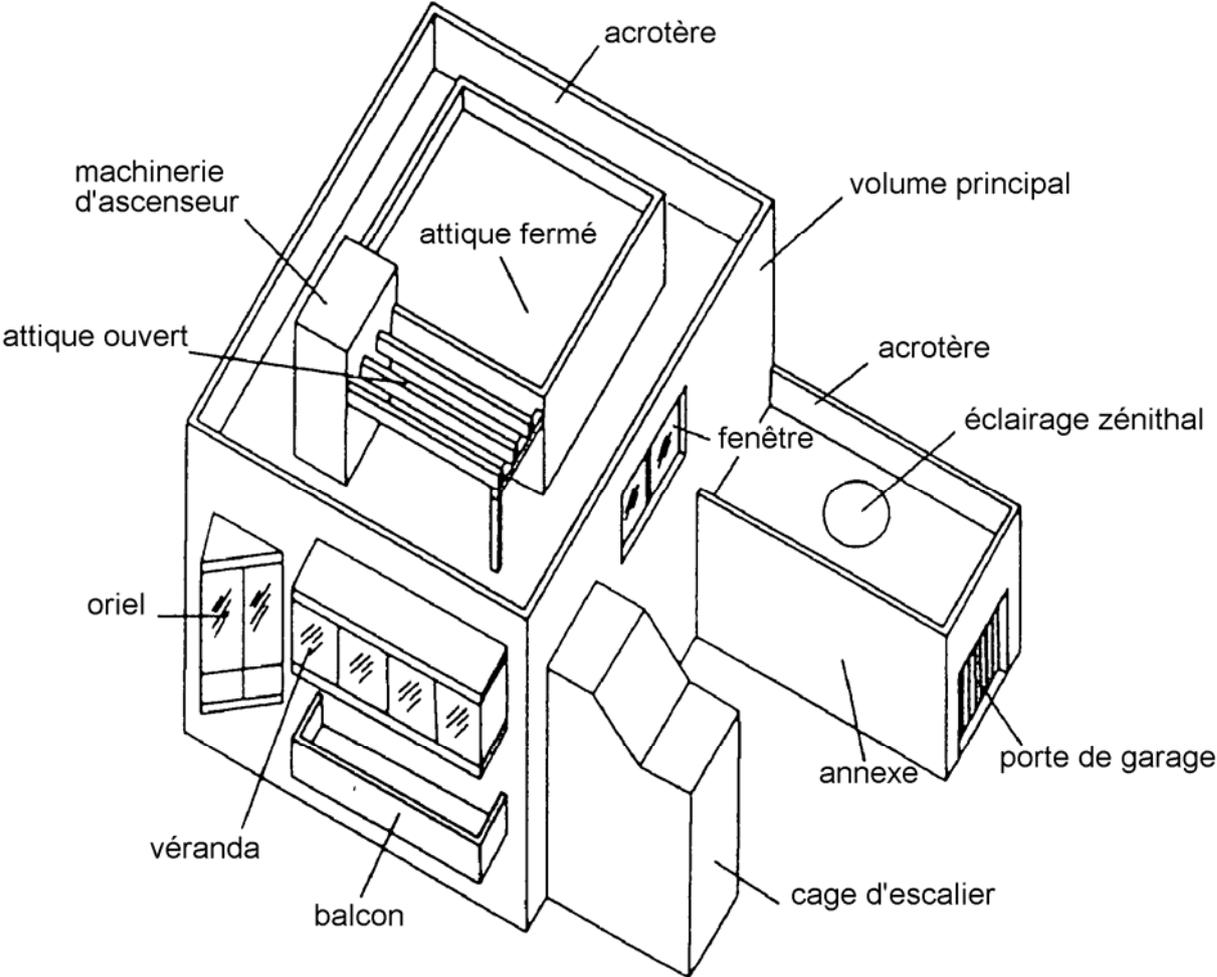
**Haies et plantations**



# Construction avec toiture à pans



# Construction avec toiture terrasse



## Glossaire

des définitions de base et les modes de calcul selon l'art. 14 de la loi sur les constructions (LC).

<b>accès aux garages</b>	Chemin et rampe conduisant aux garages. Pour le calcul de la hauteur d'un bâtiment, voir: «sol aménagé».
<b>acrotère</b>	Muret entourant une toiture plate. La hauteur d'un bâtiment avec toit plat se mesure jusque sur l'acrotère (art. 11 LC), (voir croquis No 5).
<b>affectation</b>	Destination d'un local ou d'un bâtiment (habitation, travail, commerce, agriculture, intérêt public,...). Voir également: «changement d'affectation»
<b>alignement</b>	Limite d'implantation des constructions le long des voies de communication, cours d'eau, forêts, objets naturels et culturels, points de vue, pistes de ski, conduites aériennes et souterraines, etc. L'alignement prime les dispositions générales relatives aux distances (art. 6 LC), (voir croquis No 16).
<b>alignement architectural</b>	Alignement spécial qui détermine l'emplacement et le gabarit des constructions et des installations. Il fixe l'alignement d'une rangée de façades (art. 7 al. 1 LC), la hauteur des corniches, le nombre et la hauteur des étages, les arcades, etc. L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire.
<b>alignement arrière</b>	Alignement spécial qui détermine la profondeur horizontale des constructions et la dimension des cours intérieures (art. 7 al. 2 LC).
<b>annexe</b>	Élément de construction rattaché au bâtiment principal. Voir également: «petites constructions».
<b>attique</b>	Dernier niveau habitable dont les façades sont situées en retrait des façades de l'immeuble (voir croquis No 6). L'attique est compté comme niveau si sa surface brute de plancher utile excède les deux tiers de celle de l'étage complet au-dessus duquel il se trouve (art. 12 LC).
<b>avant-toit</b>	Partie de la toiture en saillie sur la façade d'une construction. Pour le calcul des distances, voir: «empiètement».
<b>balcon</b>	Petite plate-forme en surplomb de la façade (voir croquis No 2). Pour le calcul des distances, voir: «empiètement».
<b>changement d'affectation</b>	Tout changement d'affectation est soumis à autorisation de construire, par exemple aménagement de galetas en habitation, de garage en atelier, de rural en résidence secondaire, de commerce en café-restaurant, salon de coiffure, ou garage-atelier, etc. Pour le changement d'affectation des constructions hors zone à bâtir voir: art. 31 et 31 <i>bis</i> LC, art. 21 al. 2 et 46 OC et «constructions hors zone».
<b>coefficient d'utilisation du sol (CUS)</b>	voir: «indice d'utilisation» (art. 5 OC).
<b>combles</b>	Niveau situé dans le volume d'une toiture en pente. Calcul de l'indice: la surface des combles ayant une hauteur sous chevrons supérieure à 1,80 m, compte comme surface brute de plancher utile, sous réserve d'une hauteur inférieure fixée par le RCC (voir croquis No 4). Calcul des niveaux:

si leur surface brute de plancher utile excède les  $\frac{2}{3}$  de la surface de l'étage complet au-dessus duquel ils se trouvent, les combles comptent comme niveau complet (art. 12 LC).

<b>constructions et installations</b>	Notion de droit fédéral non précisée dans la LAT. Selon la jurisprudence, sont pour le moins considérées comme des «constructions et installations» toutes les réalisations entreprises par l'homme, conçues pour durer et qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, soit en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, soit en chargeant les réseaux d'équipement, soit en portant une atteinte à l'environnement. Les constructions mobilières dont le maintien au même endroit n'est pas de courte durée sont assimilées à des constructions normales (ATF 119 Ib 226).
<b>construction en sous-sol</b>	Construction située entièrement au-dessous du sol naturel (art. 22 al. 4 LC et 207 al. 3 LR).
<b>construction hors zone</b>	Construction ou installation sise à l'extérieur de la zone à bâtir (art. 31 LC).
<b>construction isolée</b>	Construction séparée des autres. Pour le calcul des distances, voir également: «petites constructions» (art. 22 al. 3 LC).
<b>constructions mobilières</b>	Constructions ou installations soumises à autorisation, qu'elles soient liées au sol ou seulement posées sur celui-ci, qu'elles aient un caractère durable ou non. De par leur nature et leur destination, les constructions mobilières appartiennent toutefois assez souvent à la catégorie prévue, dans une disposition formelle, des projets de peu d'importance non soumis à autorisation, respectivement à la catégorie de constructions et installations érigées pour une courte durée (art. 20 OC).
<b>contiguïté (constructions en)</b>	Constructions érigées côte à côte (voir «ordre contigu», «rupture de contiguïté» et croquis No 12).
<b>coordonnées</b>	Système de références, figurant sur les cartes topographiques fédérales 1/25000, permettant de situer l'emplacement d'un bâtiment (art. 31 al. 3 OC), (voir croquis No 17).
<b>corps de bâtiments échelonnés</b>	Bâtiment comportant plusieurs éléments distincts mais contigus, décrochés en élévation. Les hauteurs et distances sont calculées séparément pour chaque corps de bâtiment (art. 11 al. 2 LC), (voir croquis No 10).
<b>coursive</b>	Galerie de circulation desservant un ou plusieurs logements ou locaux utiles. Lorsqu'elle est fermée, sa surface est prise en compte dans le calcul de l'indice.
<b>dérogation</b>	Exception à une prescription légale ou réglementaire. Les demandes de dérogation doivent être expressément requises et motivées dans la demande d'autorisation et mentionnées dans l'avis d'enquête publique (art. 35 et 37 LC).
<b>distance à la limite</b>	Distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction (art. 10 LC). La distance minimale à la limite se calcule à partir de chaque point de chaque façade (art. 22 LC), (voir croquis No 7). Le RCC peut distinguer les distances principales et/ou latérales.
<b>distance en fonction de la hauteur</b>	Voir «hauteur des façades» et croquis No 7.
<b>distance entre</b>	Distance horizontale la plus courte entre deux bâtiments (art. 10 LC).

<b>constructions</b>	Pour des constructions érigées sur un même fonds, ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite.
<b>empiétement</b>	Dépassement d'un élément de façade sur des distances ou alignements. Les avant-toits, entrées de maison, marquises, balcons, vérandas, oriels, escaliers extérieurs et autres éléments en saillie ne sont pris en considération qu'à partir d'une profondeur de 1.50 m. (art. 22 LC). Seule la surprofondeur est prise en compte pour le retrait (voir croquis Nos 13 et 14). Pour les empiétements sur les alignements le gabarit minimum d'espace libre de circulation est réservé (art. 207 al. 1 et 2 LR), (voir croquis No 15).
<b>ensemble de logements</b>	Immeubles d'habitations, habitations en bande, habitat groupé, lotissement de maisons individuelles, etc.
<b>entrée de maison</b>	Élément de construction assurant la communication avec l'extérieur. Pour le calcul des distances, voir: «empiétement».
<b>escalier extérieur</b>	Ouvrage ouvert permettant de passer d'un niveau à l'autre. Pour le calcul des distances, voir: «empiétement».
<b>étage</b>	voir: «niveau».
<b>extrait du plan cadastral</b>	Copie récente du plan du cadastre représentant la parcelle faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire et les parcelles voisines. Il comprend le numéro des parcelles ainsi que les noms des propriétaires, le nom local et le nord. Il est établi et certifié par le géomètre officiel ou par le teneur du cadastre. Le projet de construction est reporté distinctement sur cet extrait (voir: plan de situation art. 33 et 34 OC).
<b>faîtière</b>	voir «panne faîtière».
<b>hauteur d'un bâtiment (au faîte)</b>	Dimension verticale d'une construction mesurée à l'aplomb pour tous les points. Selon l'art. 11 LC, la hauteur d'un bâtiment se mesure dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel (voir croquis Nos 8 et 9), jusqu'à la face supérieure de la «panne faîtière» pour les toits en pente, et jusqu'à la face supérieure de «l'acrotère» pour les toits plats (voir croquis Nos 3 et 5). Sur un terrain en pente, la hauteur du bâtiment se mesure sur la façade avale (la façade la plus élevée). Si les corps de bâtiment sont échelonnés, la hauteur autorisée doit être calculée séparément pour chacun d'eux (voir croquis No 10). L'excavation permettant l'accès aux garages n'est pas prise en considération pour le calcul de la hauteur, (voir également «sol aménagé» et croquis No 3). Lorsque le faîte n'apparaît pas en façade (toit à 4 pans ou à croupe), la hauteur est mesurée en prolongeant le faîte jusqu'à l'aplomb de la façade. La hauteur d'une construction est limitée à une dimension maximum fixée par la commune dans son RCC.
<b>hauteur des façades</b>	Dimension verticale d'une façade servant à calculer les distances aux limites fixées en fonction de la hauteur (ex.: $\frac{1}{3} h$ ). La hauteur des façades (art. 22 LC) se mesure à l'aplomb dès le niveau du terrain naturel ou du sol aménagé s'il est plus bas que le terrain naturel, jusqu'à l'intersection avec la ligne supérieure de toiture. Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement de l'acrotère. Lorsque la distance est fixée en fonction de la hauteur de la façade, elle doit être calculée à partir de chaque point de chaque façade. Elle doit être calculée également pour les éléments en retrait tels que lucarnes, attiques, etc. (Voir croquis No 7). Toutefois les superstructures en retrait de la façade (cheminées, sorties de ventilation,

cages d'ascenseur, petites lucarnes, etc.) qui dépassent le plan de la toiture de moins de 3 m<sup>3</sup> ne sont pas prises en considération.

<b>indice d'utilisation</b>	<p>Rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (surface brute totale déterminante) et la surface constructible du terrain (surface de la parcelle prise en considération) (art. 13 LC et 5 OC).</p> <p>Surface brute de plancher utile</p> $U = \frac{\text{Surface brute de plancher utile}}{\text{Surface constructible du terrain}}$ <p>Les communes peuvent prescrire par zone des indices maximum et minimum. Lors de l'établissement d'un plan d'affectation spécial, plan de quartier ou plan d'aménagement détaillé, les communes peuvent fixer, dans le RCC, la majoration de l'indice d'utilisation accordée en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble (bonus).</p> <p>Pour les reports d'indice voir «transfert d'indice».</p>
<b>installation de publicité</b>	<p>Tout dispositif durable destiné à attirer l'attention du public (art. 19 al. 1 lettre n OC).</p>
<b>ligne de toiture</b>	<p>Ligne correspondant à la face supérieure de la toiture (art. 38 OC).</p> <p>Pour les distances fixées en fonction de la hauteur voir: «hauteur des façades».</p> <p>Pour la pose des gabarits voir art. 38 OC.</p>
<b>limite oblique</b>	<p>Limite non parallèle à une façade.</p> <p>En cas de distance insuffisante voir croquis No 12 et «modification de distance» (art. 22 al. 5 LC).</p>
<b>majoration de l'indice (bonus)</b>	<p>voir: «indice d'utilisation».</p>
<b>modification de distances</b>	<p>Dans la mesure où la distance entre bâtiments est respectée, des modifications des distances minimales à la limite peuvent être apportées moyennant la constitution sur le fonds voisin d'une servitude inscrite au Registre foncier, en faveur de la commune (art. 22 al. 5 LC), (voir croquis No 12).</p>
<b>niveau (étage)</b>	<p>Volume compris entre deux planchers superposés. Comptent comme niveau (art. 12 LC):</p> <p>(voir croquis Nos 4 et 6):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les sous-sol dont 2/3 de la surface des façades dépassent le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas,</li><li>- les combles et attiques dont la surface brute de plancher utile dépasse 2/3 de la surface de l'étage au-dessus duquel ils se trouvent (voir «combles»).</li></ul> <p>Lors de corps de bâtiment échelonnés, le nombre de niveaux est calculé pour chacun d'eux.</p>
<b>ordre contigu</b>	<p>Règle prévoyant l'implantation des bâtiments érigés côte à côte, sur un même fonds, en limite de propriété, le long d'un alignement ou en retrait de celui-ci.</p> <p>L'ordre contigu est autorisé aux conditions alternatives suivantes (art. 8 LC):</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- lorsque le RCC et le plan d'affectation des zones le prévoient;</li><li>- lorsque le bâtiment voisin est construit en limite de propriété et que l'ordre contigu est admissible du point de vue de l'hygiène et de l'architecture (esthétique);</li><li>- moyennant la constitution d'une servitude réciproque de contiguïté inscrite au Registre foncier par les propriétaires en faveur de la commune.</li></ul>
<b>ordre dispersé</b>	<p>Règle prévoyant l'implantation des bâtiments en respectant, au droit de chaque façade, un dégagement correspondant au minimum à la distance réglementaire.</p>

<b>oriel</b>	Elément de construction de petite dimension fermé et saillant sur une façade ou sur l'angle d'un bâtiment à la hauteur des étages (voir croquis No 2). Pour le calcul des distances, voir «empiètement» (art. 22 LC). Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».
<b>panne faîtière</b>	Pièce de bois ou autre qui soutient le faîte du toit (art. 11 LC).
<b>parcelles contiguës</b>	Deux parcelles sont contiguës lorsqu'elles ont une limite commune. Un point limite commun est suffisant (art. 13 al. 3 LC).
<b>parking collectif</b>	Construction ou installation de parcage privée ou publique, extérieure ou souterraine qui regroupe en commun plusieurs places de parc (art. 26 LC).
<b>petites constructions</b>	Constructions isolées ou annexes. La distance autorisée à la limite est de 2 m dans la mesure où elles satisfont aux conditions cumulatives suivantes (art. 22 al. 3 LC): <ul style="list-style-type: none"> <li>- elles ne servent à abriter ni des personnes, ni des animaux</li> <li>- la hauteur des façades ne dépasse pas 2,50 m</li> <li>- la hauteur à la faîtière ne dépasse pas 3,50 m</li> <li>- l'emprise au sol n'excède pas 10 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>plan cadastral</b>	Voir: «extrait du plan cadastral».
<b>point de référence d'altitude</b>	Voir: «référence d'altitude» (art. 9 LC).
<b>reconstruction</b>	Rétablissement, au même emplacement, d'un bâtiment détruit ou démoli, par un édifice qui correspond pour l'essentiel à l'ancien ouvrage. La reconstruction de bâtiments érigés conformément à l'ancien droit et détruit par un incendie ou d'autres catastrophes naturelles est possible à certaines conditions, (art. 4 LC). Pour la reconstruction de bâtiments hors de la zone à bâtir, voir art. 31 LC. Tous les projets de reconstruction de bâtiments sont soumis à autorisation (art. 19 OC).
<b>référence d'altitude</b>	Point de repère fixe coté, facilement contrôlable sur le terrain et sis en dehors des aménagements prévus pour la construction. Les niveaux du projet de construction sont exprimés en référence au niveau de ce repère ou en cotes absolues (niveau au-dessus de la mer).
<b>registre</b>	Répertoire des surfaces déjà utilisées pour des transferts d'indice et des conventions de dérogation de distances, régulièrement tenu et mis à jour par la commune (art. 8 OC).
<b>restrictions de droit public à la propriété</b>	Atteintes à la propriété privée, conformes à la garantie constitutionnelle de la propriété que si elles reposent sur une base légale, répondent à un intérêt public prépondérant, respectent le principe de la proportionnalité et font l'objet d'une pleine indemnité dans la mesure où elles équivalent à une expropriation.
<b>rez-de-chaussée</b>	Niveau hors terre proche de la chaussée ou du terrain. Pour le décompte des niveaux, les dispositions prévues pour le «sous-sol» sont applicables.
<b>rupture de contiguïté</b>	Abandon de l'ordre contigu alors que la contiguïté est prévue par le RCC, le plan d'affectation des zones, un plan d'affectation spécial ou une servitude. Le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale prévue dans le règlement de zone (distance entre bâtiments) (art. 8 al. 3 LC). Le RCC peut prévoir d'exiger le maintien de la contiguïté pour des motifs d'aménagement du territoire et d'esthétique (ordre contigu obligatoire).
<b>servitude de non bâtir</b>	Droit réel restreint, inscrit au Registre foncier pour garantir le respect de l'indice (art. 5 OC) ou des distances (art. 22 al. 5 LC). Ces droits sont inscrits comme servitudes de non bâtir en faveur de la commune.
<b>sol aménagé</b>	Niveau fini du terrain après achèvement des travaux d'aménagements extérieurs (art. 11 LC). Le niveau du terrain aménagé est pris en compte pour le calcul de la hauteur lorsqu'il se situe plus bas que le terrain naturel. Les excavations permettant l'accès au garage ou parking collectif ne sont pas prises en considération pour le calcul de la hauteur (art. 11 al. 3 LC). Lorsqu'une façade est dégagée pour permettre l'ouverture d'une rangée de portes de box individuels il ne s'agit

plus d'une excavation d'accès.

<b>sous-sol</b>	<p>Niveau situé au-dessous du sol.</p> <p>Un sous-sol est pris en compte dans le calcul des niveaux lorsque plus des <math>\frac{2}{3}</math> de la surface de ses façades émergent au-dessus du terrain naturel ou aménagé s'il est plus bas (art. 12 LC), (voir croquis Nos 4 et 6).</p> <p>Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».</p>
<b>surface brute de plancher utile (SBP)</b>	<p>Somme de toutes les surfaces en-dessus et en-dessous du sol, y compris la surface des murs et des parois dans leurs sections horizontales, qui servent directement à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle ou qui sont utilisables à cet effet (art. 5 al. 2 OC).</p> <p>N'entrent pas en considération:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les locaux de service situés hors du logement tels que caves, greniers, séchoirs et buanderies, locaux de chauffage, soutes à bois, à charbon ou à mazout;</li><li>- les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation;</li><li>- les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logements multiples;</li><li>- les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour une activité professionnelle;</li><li>- les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables;</li><li>- les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts;</li><li>- les espaces vitrés (vérandas, oriel, serres, jardins d'hiver) non utilisables pour l'habitation permanente (situés en dehors de l'enveloppe thermique) ou pour des activités commerciales ou professionnelles;</li><li>- les entrepôts souterrains dans la mesure où ils ne sont pas ouverts au public, ni dotés de places de travail.</li></ul> <p>Comptent toutefois comme surface utilisable:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- les combles d'une hauteur finie sous chevrons supérieure à 1,80 m;</li><li>- les sous-sol utilisables pour le travail ou l'habitation.</li></ul>
<b>surface constructible du terrain</b> surface de la parcelle prise en considération	<p>Surface des biens-fonds ou partie des biens-fonds comprise dans la zone à bâtir faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire, après déduction:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- des surfaces déjà utilisées,</li><li>- des surfaces destinées au domaine public,</li><li>- des surfaces non constructibles telles que forêts, etc.</li></ul> <p>Pour les dérogations communales, voir art. 5 al. 4 et 5 et art. 6 OC).</p>
<b>surface déjà utilisée</b>	<p>Surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour une construction (art. 8 OC).</p> <p>Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà partiellement bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet.</p>
<b>taux d'occupation</b>	<p>Le taux d'occupation du sol (art. 32 lit. k OC) est le rapport numérique entre la surface construite (emprise au sol) et la surface constructible du terrain.</p> $t = \frac{\text{Surface d'emprise au sol}}{\text{Surface constructible du terrain}}$
<b>terrain aménagé</b>	<p>voir «sol aménagé»</p>
<b>terrain naturel</b>	<p>Niveau du terrain relevé avant le début des travaux de construction ou installation.</p> <p>Un sol aménagé peut être considéré comme terrain naturel aux conditions cumulatives suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- l'apport de terre est intervenu de nombreuses années avant le dépôt de la demande d'autorisation de bâtir, (en principe une vingtaine);</li><li>- ces travaux ont porté sur une certaine étendue;</li><li>- ils n'ont pas été effectués en vue d'une construction future.</li></ul>
<b>toit plat</b>	<p>Couverture d'un bâtiment réalisée par une étanchéité sensiblement horizontale.</p>

Le toit à faible pente entouré par un acrotère horizontal est considéré comme un toit plat.  
Pour le calcul de la hauteur du bâtiment, voir «acrotère».

- transfert d'indice** Report des possibilités de bâtir non utilisées d'un fonds sur une parcelle à bâtir contiguë et située dans la même zone (art. 13 al. 3 LC).
- transforma-tion** Travaux qui modifient la structure d'un bâtiment existant, distribuent différemment les volumes ou substituent une affectation nouvelle à l'ancienne, sans qu'il y ait lieu de distinguer si l'apparence du bâtiment subsistera telle que par le passé ou non.  
Pour les transformations hors zone à bâtir, voir art. 31 et 31*bis* LC, art. 21 al. 2 et 46 OC.
- véranda** Pièce ou galerie vitrée.  
Pour le calcul des distances, voir «empiètement».  
Pour le calcul de l'indice, voir «surface brute de plancher utile».
- vide d'étage** Distance verticale minimale libre entre le plancher fini et le plafond, mesuré sous les solives ou chevrons d'un local.

#### **Abréviations**

- LC** = loi sur les constructions  
**OC** = ordonnance sur les constructions  
**RCC** = règlement communal sur les constructions  
**LAT** = loi fédérale sur l'aménagement du territoire  
**OAT** = ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire  
**LcAT** = loi cantonale sur l'aménagement du territoire  
**LR** = loi sur les routes  
**CCC** = commission cantonale des constructions  
**SCC** = secrétariat cantonal des constructions