



Droits à bâtir

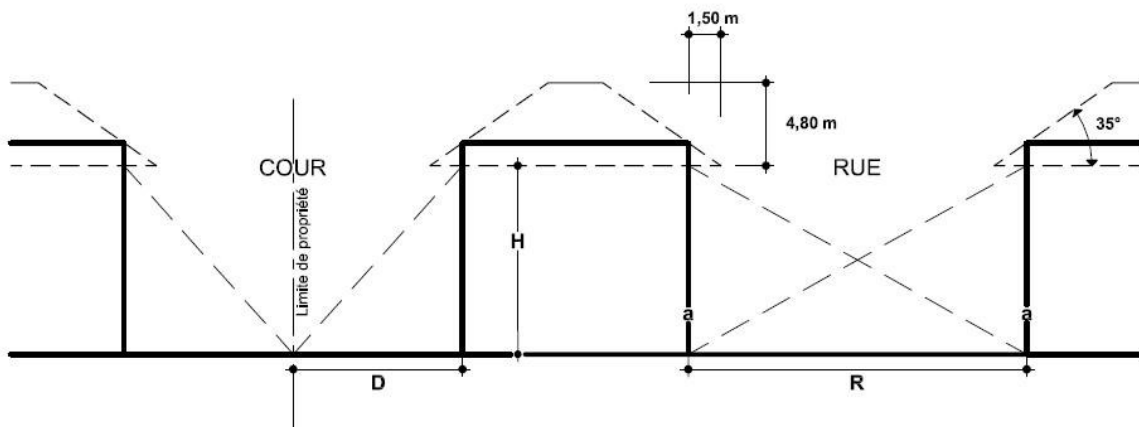
15 novembre 2010

(Les ÉCHOS de la Permanence...)

RAPPORT GABARITS
DISTANCES SUR RUE ET SUR COUR
4ème ZONE A (urbaine), 4ème ZONE B (rurale)
5ème ZONE
ZONE AGRICOLE

CROQUIS N° III

L.C. 32 34 36 45
L.C. 61 62 69 70
R.A. 21 238



a alignements de constructions
- - gabarit théorique
— gabarit réel du bâtiment
R distances entre alignements
D distances aux limites de propriétés

DIMENSIONS LEGALES DES RAPPORTS DE DISTANCES

4ème ZONE A	}	$H \leq R/2 \leq 15m$	$D \geq H \geq 6m$
4ème ZONE B			
5ème ZONE			
ZONE AGRICOLE		$H = R/2 \leq 10m$	$D \geq H \geq 6m$

« Je possède une villa de 120m² habitables sur un terrain de 1200m². Les possibilités d'extension sont-elles suffisantes pour construire un deuxième logement pour mon fils? » Voici donc une réponse en plusieurs points.

En terme de surface: Au niveau des droits à bâtir (surface encore constructible sur votre parcelle), vous disposez de réserves suffisantes. En zone villas, la densité normale est de

20%. Si l'on ne considère que la parcelle principale, de 1200 m², la surface habitable totale est donc théoriquement de 240 m². La

construction actuelle n'étant que de 120 m², il y a encore de la marge. Cependant, la densité peut passer à 22% avec une construction dite à "haute qualité environnementale*" et à 24% avec une "très haute qualité environnementale*". Elle peut même passer de 27.5% à 30% avec dérogation du DCTI (Département des Constructions et des Technologies de l'Information) ou encore, dans certains cas, de 44% à 48% avec une dérogation communale! (Loi L5.05, art 59).

En terme d'implantation: Lors de la construction d'une maison, il y a deux approches possibles. Soit on « se colle » le plus près possible de la limite pour dégager au maximum le reste du terrain dans l'idée de construire plus tard (méthode suisse alémanique), soit on s'installe au beau milieu du terrain pour que personne d'autre ne puisse un jour y venir faire de l'ombre (méthode genevoise!)... Si la configuration des lieux le permet, deux bâtiments peuvent être implantés en suivant les prescriptions légales. Selon les art. 60,61,62 et 63 de la L5.05, la distance aux limites D doit être plus grande ou égale à la hauteur de la

corniche H et plus grande ou égale à 6m. (Voir croquis tirés de la L5.05).

En terme de hauteur: Si l'implantation du bâtiment ne permet pas l'installation d'une autre villa, il reste la possibilité de surélever. Selon les articles 59 et 62 de la L5.05, si la surface habitable est plus grande ou égale à 80m², le bâtiment peut comporter 2 niveaux habitables (soit en terrasse, soit à pignon, soit à mansarde). Le sous-sol n'est normalement pas compté comme un étage habitable même avec des ouvertures sur l'extérieur pour autant qu'il ne s'agisse pas de "demi-niveaux". De plus, la hauteur maximale d'une construction est de 10m en zone villas. (voir croquis tirés de la L5.05).

Christophe OGI
Architecte HES
Expert conseils Pic-Vert

**Note: vous trouverez plus d'informations concernant les « hautes qualités environnementales » sur notre site internet: www.eco-logique.ch*

NOMBRE D'ETAGES EN 5ème ZONE

Surface bâtie = S	nombre d'étages minimum	NIVEAUX		
		toiture en terrasse	toiture à pignons	toiture à 4 pans
S < 80	1			
S ≥ 80 (évent. 70)	2			
S > 180	3			

CROQUIS N° IV

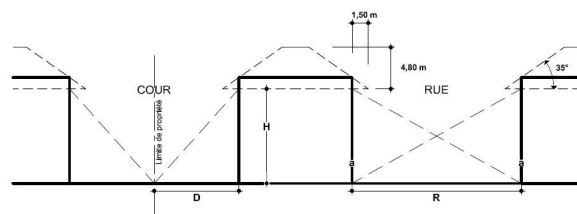
L.C. 59 62
R.A. 242

RAPPORT GABARITS DISTANCES SUR RUE ET SUR COUR

4ème ZONE A (urbaine), 4ème ZONE B (rurale)
5ème ZONE
ZONE AGRICOLE

CROQUIS N° III

L.C. 32 34 36 45
L.C. 61 62 69 70
R.A. 21 238



DIMENSIONS LEGALES DES RAPPORTS DE DISTANCES

a alignements de constructions
--- gabarit théorique
— gabarit réel du bâtiment
R distances entre alignements
D distances aux limites de propriétés

4ème ZONE A } H ≤ R/2 ≤ 15m D ≥ H ≥ 6m
4ème ZONE B } H = R/2 ≤ 10m D ≥ H ≥ 6m
5ème ZONE }
ZONE AGRICOLE }