

CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE (CDPI)

Base légale : article 3 RCI (L 5 05.01)

Mots clés : garage, atelier, couvert, abri de jardin, pool-house, surplomb

Destinataires : Inspecteurs IC, architectes, public

Publiée le : 03.02.2014 **Entrée en vigueur :** 03.02.2014 **Abrogation :** -

Emetteur : A. Mathez 03.02.2014 **Visa :** Dir OAC

Modifié par /le : A. Mathez 20.09.2024

L'article 3 du RCI définit les constructions de peu d'importance (CDPI).

La directive tend à préciser: - Le type de constructions concernées
- La manière de calculer les surfaces
- La manière de calculer la hauteur

Type de construction considérée comme construction de peu d'importance

Les garages, ateliers non professionnels, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, couverts de rampe de garage, abris ou cabanes de jardin, pool-house, abris de piscine (sous lequel une personne peut se tenir debout), surplomb d'étage habitable ou non.

A teneur de l'art.29 RCI, les constructions de peu d'importance fermées qui ont un accès direct avec le bâtiment principal (par ex. villa) sont considérées comme faisant partie de l'habitation et par conséquent sont régies par les articles 59 et 62 LCI.

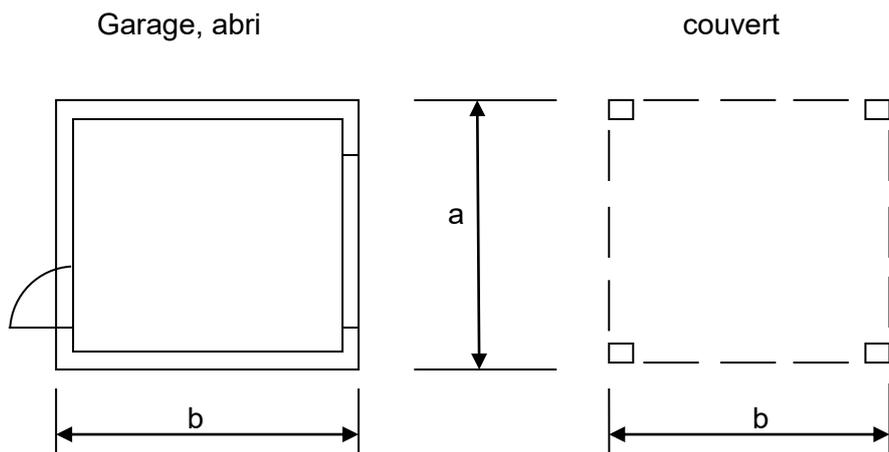
Ne sont pas à prendre en compte:

- Les constructions de très peu d'importance au sens de l'art. 1 al.3 LCI, telles que les cabanes amovibles de moins de 5 m², ainsi que les jardins d'hiver au sens de l'art 59 al.3 LCI (réf. directive n° 021).
- Les prolongements extérieurs aux étages (PEE) au sens de l'art. 247 RCI, tels que balcons et loggias, ouverts ou fermés par un vitrage simple, ou avant-toits des constructions habitables (réf. directive n° 36)

- Les piscines, les pergolas ⁽¹⁾.

Mode de calcul des surfaces

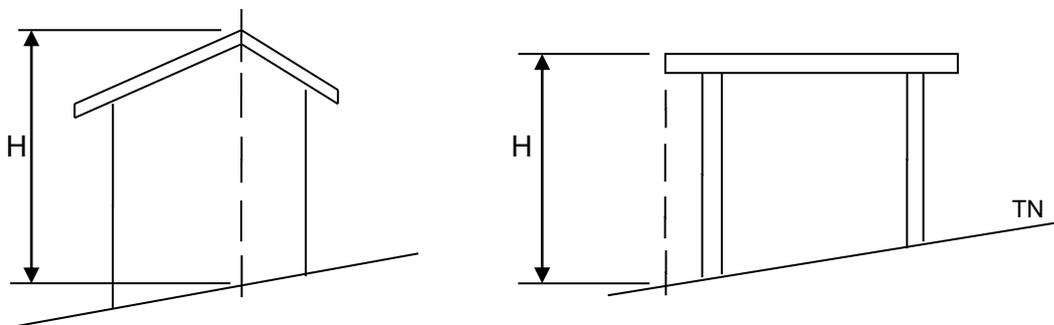
Pour le calcul de surfaces des CDPI, il convient de compter les surfaces brutes, soit les surfaces prises depuis les murs et/ou poteaux extérieurs (a x b selon croquis). Demeurent réservés les avant-toits traités au chapitre "avant-toit".



Calcul de la hauteur

La hauteur maximum (H) ne peut en aucun point excéder 4,50 m. et 2,50 en limite de propriété (voir croquis n° V du RCI). La hauteur se mesure entre le point le plus haut de la construction pris à l'aplomb du terrain naturel. Le niveau moyen du terrain naturel n'est donc pas le point de référence au sol.

La hauteur se prend construction finie (par exemple à la tuile faîtière).

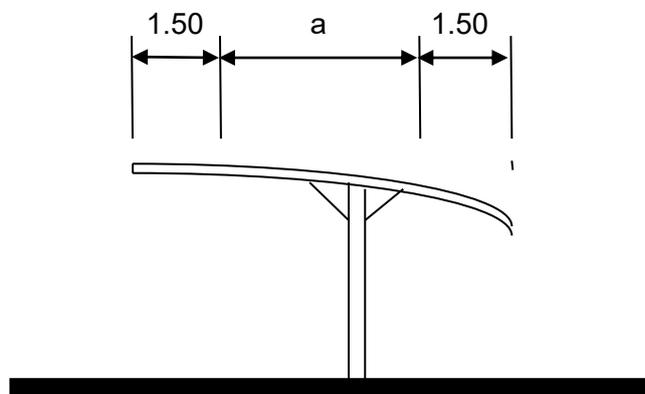
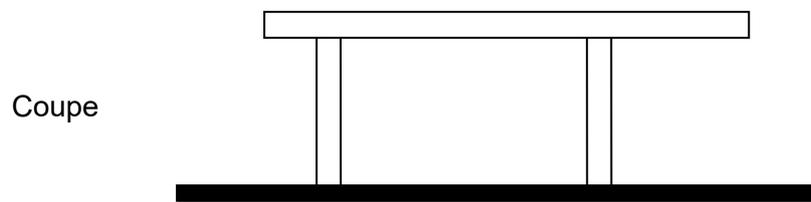
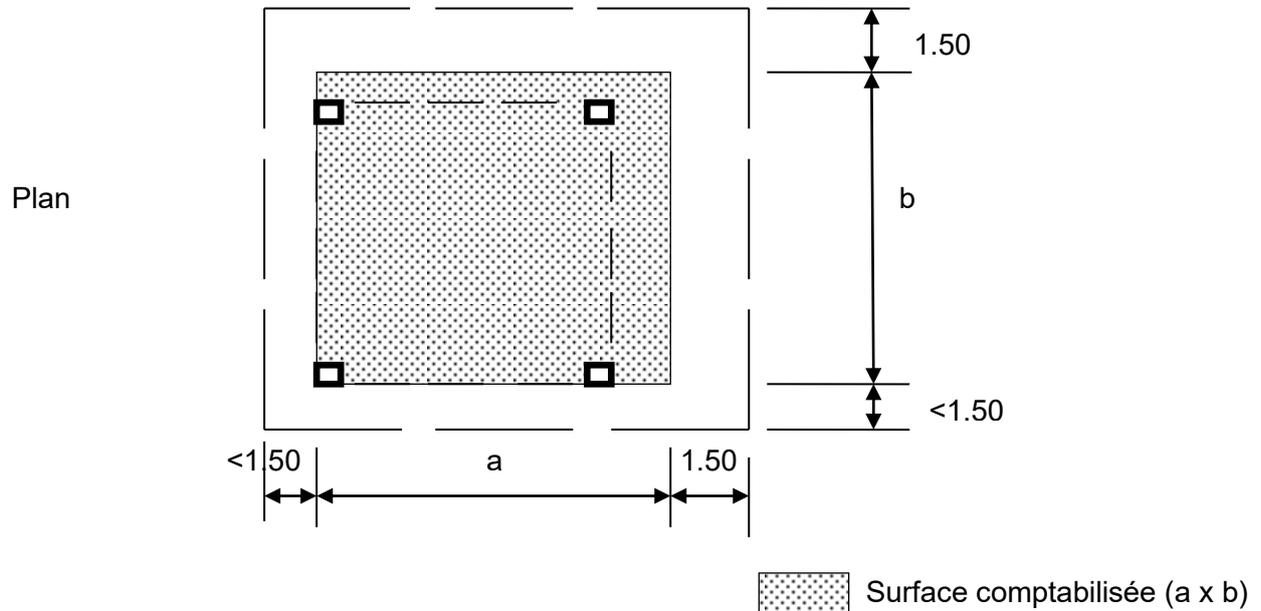


Par rapport à une rue, le gabarit se calcule selon l'art 61 al.2 (soit comme pour une villa).

Avant-toit

Les avant-toits d'une CDPI sont acceptés sur une profondeur de 1,50 m. par analogie à l'art. 25 RCI.

Au-delà de 1,50 m. le supplément de profondeur sera compté dans la surface, les premiers 1,50 mètres n'étant pas comptés, conformément au croquis ci-dessous:



Coupe sur un couvert à 2 poteaux

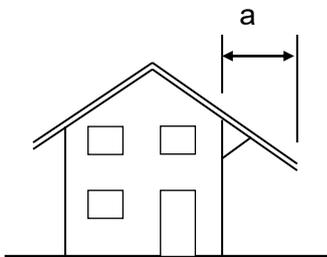
Exemple de couvert à deux poteaux



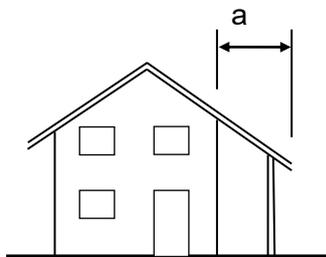
Exemple d'abri de piscine



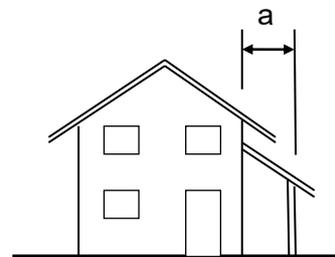
Prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal entre CDPI et PEE



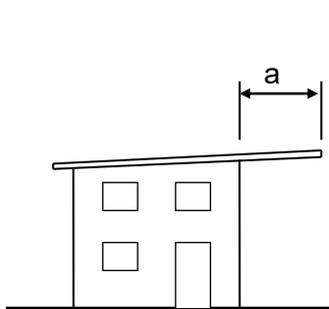
avant-toit = PEE



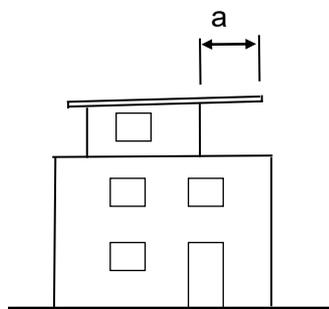
avant-toit = PEE



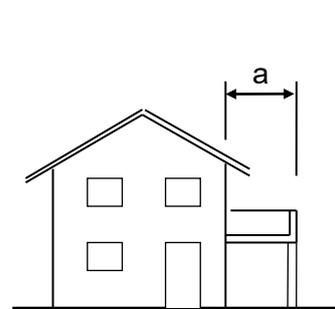
couvert = CDPI



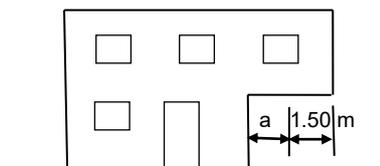
avant-toit > 1.5 = PEE



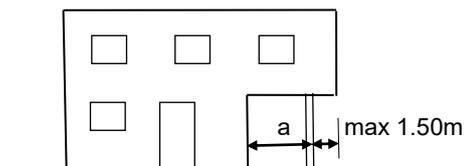
avant-toit > 1.50 = PEE



balcon = PEE

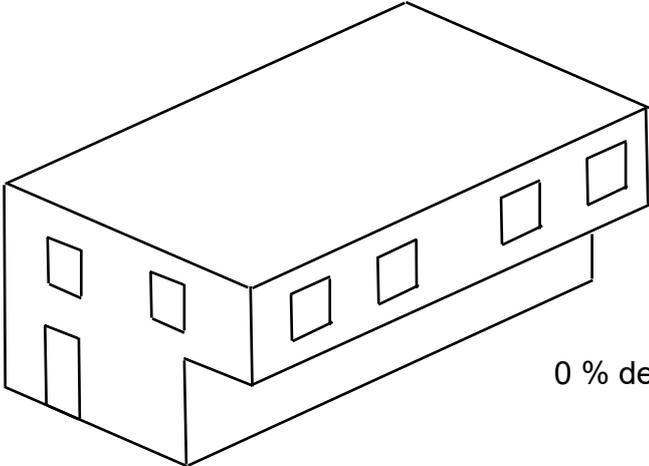


surplomb de l'étage = a = 100% CDPI

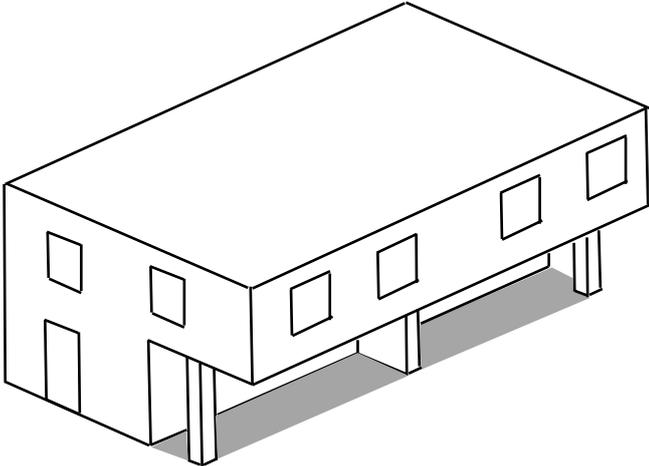


surplomb de l'étage avec poteau ou mur = 100% CDPI

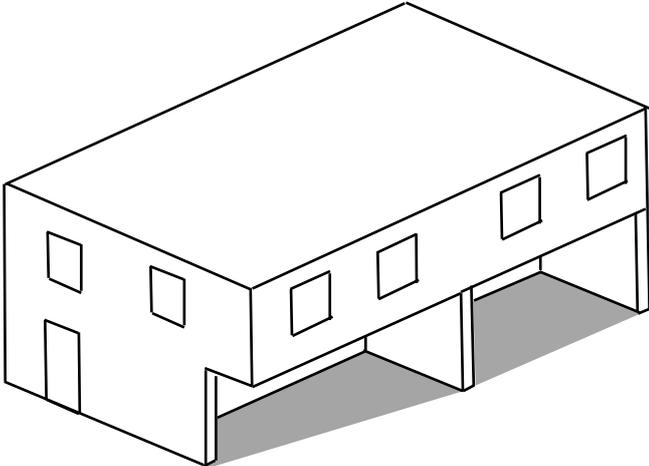
Prise en compte des surplombs du bâtiment principal en CDPI



0 % de CDPI si surplomb max 1,50 m



■ Surface des surplombs à prendre en compte (y compris les murs /poteaux)



Vues droites

Les constructions de peu d'importance ne peuvent avoir des jours à moins de 5m de distance à la limite de propriété, à l'exception des couverts à voiture qui peuvent rester complètement ouverts jusqu'en limite de propriété.

Report de droit à bâtir

Les reports de droit à bâtir d'une parcelle sur une autre ne sont pas acceptés. Par contre, les droits à bâtir d'une dépendance (par ex chemin) peuvent être pris en compte sur le même principe que pour les surfaces brutes de plancher.

Projet de plusieurs villas sur une seule parcelle

Dans le cadre d'un projet de construction en ordre contigu ou sous forme d'habitat groupé sur une parcelle, à la condition qu'il n'en résulte pas de gêne pour le voisinage et qu'elles s'intègrent dans le site, il est possible:

- De regrouper des constructions de peu d'importance dépassant 50 m²
- De dépasser la surface totale de 100 m² des constructions de peu d'importance.

Dans ce cas, la commission d'architecture est consultée.

Par ailleurs, le respect du maximum de 8% de CDPI sur l'ensemble de la parcelle (cas échéant, sur chaque future parcelle selon le projet de division) est impératif.

-
- (1) Une pergola est une construction légère et de dimension modeste dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes, sans fermeture latérale, amovible ou non. Ce type de construction ci-dessous (lamelles orientables en lieu et place de solives fixes) est considéré comme une pergola et non comme un couvert. *(Décisions CD des 12.05.2016 et 19.09.2024)*



Modifications:

V7 du 09.03.2021: page 6: ajout croquis (4)

V8 du 20.09.2024: (entrée en vigueur art 247 RCI) page1: modification des constructions concernées et non concernées (PEE); page 4 et 5: modifications croquis; page 6: adaptation CDPI totale > 100m2: page 6: complément de la définition des pergolas