

Distances de construction

Pas de plans sans limites

Dans le cadre de projets de construction, s'agissant des distances requises, on pense surtout à la distance à respecter par rapport aux autres parcelles. Cette règle sur les distances n'est cependant pas la seule à restreindre un projet de construction. C'est pourquoi la planification de projets agricoles s'avère souvent assez complexe, même en l'absence de voisinage direct.



Jürg
Weber

Les agriculteurs qui ont l'intention de construire seraient bien inspirés de tenir compte de toutes les autres restrictions éventuelles en matière de distance, même quand ils disposent d'une grande exploitation moderne située en zone agricole. Il faut en effet savoir que les distances de construction ne se limitent pas seulement aux distances à respecter par rapport aux bâtiments voisins ou dans des zones de village ou de centre : il s'agit aussi de respecter les directives légales en matière de distance par rapport aux routes, aux eaux et à la forêt.

La distance à la limite peut parfois faire l'objet d'un accord de droit privé

Dans de nombreux cantons, la loi cantonale sur les constructions prévoit une distance minimale générale de trois ou quatre mètres à ne pas dépasser, au moins dans le cas de bâtiments. Il arrive toutefois souvent que cette distance à la limite augmente en fonction de la hauteur ou largeur des bâtiments. En complément, il se peut que les règlements de construction, les directives communales ou les prescriptions en matière de zone prévoient de plus grandes distances. A contrario, des distances à la limite moins importantes sont prévues pour les annexes, les petits bâtiments, les constructions souterraines et les installations environnantes. Dans plusieurs cantons, ces distances peuvent être réduites voire totalement supprimées suite à un accord de droit privé.

La construction reliée de bâtiments directement sur la limite est aussi



Les cantons et les communes peuvent fixer les distances de construction individuellement via une délimitation à caractère contraignant des espaces réservés aux eaux. Photo prise à l'aide d'un drone: System Wolf AG

appelée « mode de construction en ordre contigu » et doit être explicitement autorisée dans la zone concernée. La plupart du temps, un droit de construire en limite ne suffit pas.

Souvent, une convention privée portant sur une répartition inégale des deux distances à la limite nécessaires (respect de la distance à la construction) est en revanche possible.

La distance par rapport à la route dépend de critères fonctionnels

Les routes ne peuvent pas toujours être aménagées sur des parcelles en propriété. Selon leur fonction, ces routes appartiennent à la Confédération, au canton, à la commune ou à des personnes privées. Les distances à respecter sont par conséquent généralement fixées dans des lois spéciales ad hoc et peuvent varier énormément.

Souvent, les distances réglementaires varient entre trois et six mètres. Dans certains cas, ces distances sont mesurées à compter de la limite de la parcelle et dans d'autres, depuis le bord de la route (p. ex. sans compter le trottoir).

Pour les routes publiques importantes et pour les raccordements de quartiers situés en zone à bâtir, des plans d'affectation spéciaux, appelés plans d'équipement, sont prévus. Plutôt que des distances légales, ces plans définissent des alignements. Pour les chemins agricoles et les chemins de dévestiture, la question de la distance est généralement assez simple à déterminer. Dans ces cas-là, il y a lieu de se renseigner auprès du secrétariat communal pour savoir s'il s'agit d'une route publique.

Lorsqu'il s'agit d'implanter des bâtiments et des installations entre un bâtiment et une route, il convient de tenir compte du fait que, pour les croisements de route ainsi que pour les entrées et les sorties, les autorités doivent, pour des raisons de sécurité, établir des zones dégagées (zones de visibilité) concrètes en plus des distances limites.

Les plans d'affectation règlent les distances par rapport aux cours d'eau

Depuis 2011, la loi fédérale sur la protection des eaux (LEaux) et l'ordonnance sur la protection des eaux (Oeaux) prévoient que les cantons doivent redéfinir, sur la base de critères fédéraux s'appliquant à toute la Suisse, les distances aux eaux publiques avec délimitation d'un espace correspondant. Les exceptions

éventuelles dans le cadre desquelles les cantons peuvent renoncer à une délimitation sont également réglées au niveau fédéral. Auparavant, il était possible de déléguer les tâches de planification aux communes. La nouvelle réglementation prévoyant une délimitation concrète et individuelle des espaces réservés aux eaux dans des plans d'affectation remplace la réglementation cantonale antérieure qui prévoyait des distances réglementaires différentes et moins strictes.

Certains cantons et communes ne disposent toujours pas d'une délimitation complète et contraignante des distances aux eaux publiques. Dans ces cas-là, ce sont toujours et encore les dispositions transitoires très strictes mentionnées plus bas qui s'appliquent (*voir encadré*).

La distance par rapport à la forêt varie beaucoup selon les cantons

Selon l'article 17 de la loi fédérale sur les forêts (LFo), les cantons doivent fixer la distance minimale appropriée séparant les bâtiments ou les installations d'une lisière de forêt. Le long des zones à bâtir, la bordure de la forêt est inscrite avec une limite de forêt dans les plans d'affectation. Ailleurs, en cas d'intérêt légitime avéré, une procédure de constatation de la nature forestière peut être exigée pour déterminer la situation. Les distances minimales requises diffèrent fortement selon les cantons. Dans le canton de Schwytz, la distance minimale est de 15 mètres, alors qu'elle est de 30 mètres dans le canton de Berne. Selon la situation, de nombreux cantons fixent cependant des distances inférieures pour les petits bâtiments, les routes et les autres installations ou renoncent, pour certaines catégories de routes, à toute directive en matière de distance. Les lois de construction cantonales comprennent également des dispositions pour des cas où des autorisations exceptionnelles sont possibles. Il est toutefois pratiquement impossible d'obtenir des autorisations excep-

Distances par rapport aux cours d'eau en l'absence de plan d'affectation

Dispositions transitoires à la modification du 4 mai 2011 (Oeaux)

- 1 Les cantons déterminent l'espace réservé aux eaux visé aux art. 41 a et 41 b d'ici au 31 décembre 2018
- 2 Aussi longtemps qu'ils n'ont pas déterminé l'espace réservé aux eaux, les prescriptions régissant les installations visées à l'art. 41 c, al. 1 et 2, s'appliquent le long des eaux à une bande de chaque côté large de:
 - a 8 m plus la largeur du fond du lit existant concernant les cours d'eau dont le fond du lit mesure jusqu'à 12 m de large;
 - b 20 m concernant les cours d'eau dont le fond du lit existant mesure plus de 12 m de large;
 - c 20 m concernant les étendues d'eau d'une superficie supérieure à 0,5 ha

tionnelles lorsqu'une solution alternative est possible.

Le droit de l'environnement fixe la distance vis-à-vis des immissions

Dans le cas des constructions d'étables agricoles, lorsqu'on recherche un site approprié et susceptible de bénéficier d'une autorisation, la question des immissions autorisées dans les zones résidentielles et à bâtir voisines s'ajoute aux distances évoquées précédemment. Les distances indispensables sont calculées individuellement, sur la base des effectifs animaux. Le droit de l'environnement fédéral fait office de référence de base.

Ce tour d'horizon des distances réglementaires démontre que, dans le cas des constructions agricoles, il est également nécessaire de déterminer concrètement, au niveau local, les distances requises, et ce en sus des questions liées au caractère nécessaire de l'exploitation et de conformité de zone du projet de construction. Avant de déposer une demande de permis de construire, quel que soit le cas de figure, il est recommandé de se faire aider par un planificateur et un conseiller expérimentés. ■

Auteur
Jürg Weber, expert
Estimations & Droit
chez Agriexpert,
5201 Brugg