

CONSTRUCTIONS DE PEU D'IMPORTANCE (CDPI)

Base légale : article 3, alinéa 3 RCI (L 5 05.01)

Mots clés : garage, atelier, couvert, abri de jardin, pool-house, avant-toit, marquise, balcon, terrasse, 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 :** -

Modifié par /le : A. Mathez 09.03.2021 ⁽⁴⁾

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

La directive tend à préciser: - Les types de construction concernée
- La manière de calculer les surfaces
- La manière de calculer la hauteur
- La manière de prendre en compte les avant-toits, marquises, balcons, terrasses...

Type de construction considérée comme construction de peu d'importance:

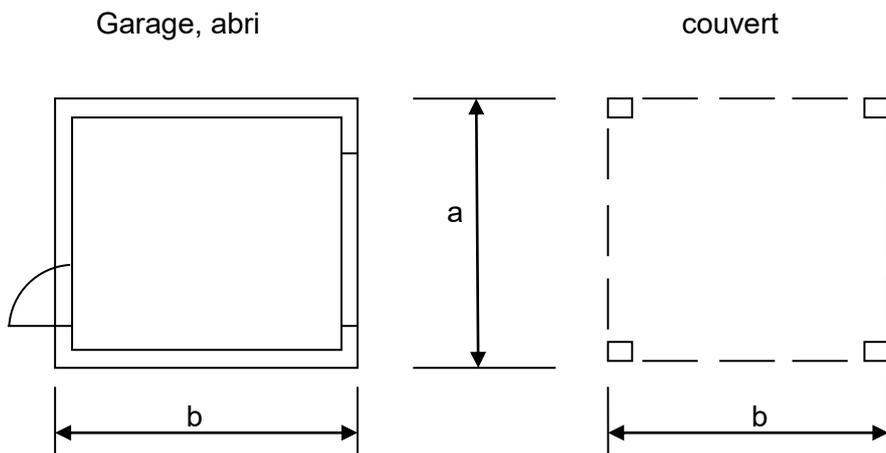
Les garages, ateliers non professionnel, couverts à voitures, couverts de plaisance, couverts à bois, abris ou cabanes de jardin, pool-house,

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.

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) ne sont pas à prendre en compte par l'art. 3 al.3 RCI. Il en est de même pour les pergolas ⁽¹⁾.

Mode de calcul des surfaces

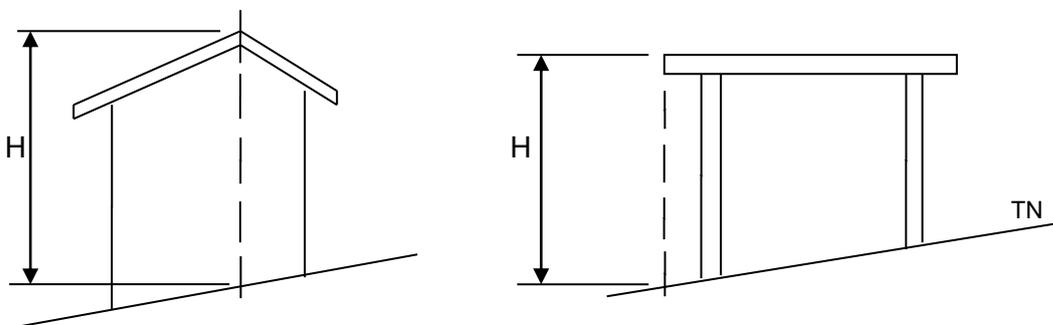
Pour le calcul de surfaces des CDPI, il convient de compter les surfaces brutes, soit les surfaces prises depuis les murs et/ou poteaux extérieurs (a x b selon croquis). Demeurent réservés les avant-toits traités au chapitre "avant-toit".



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).

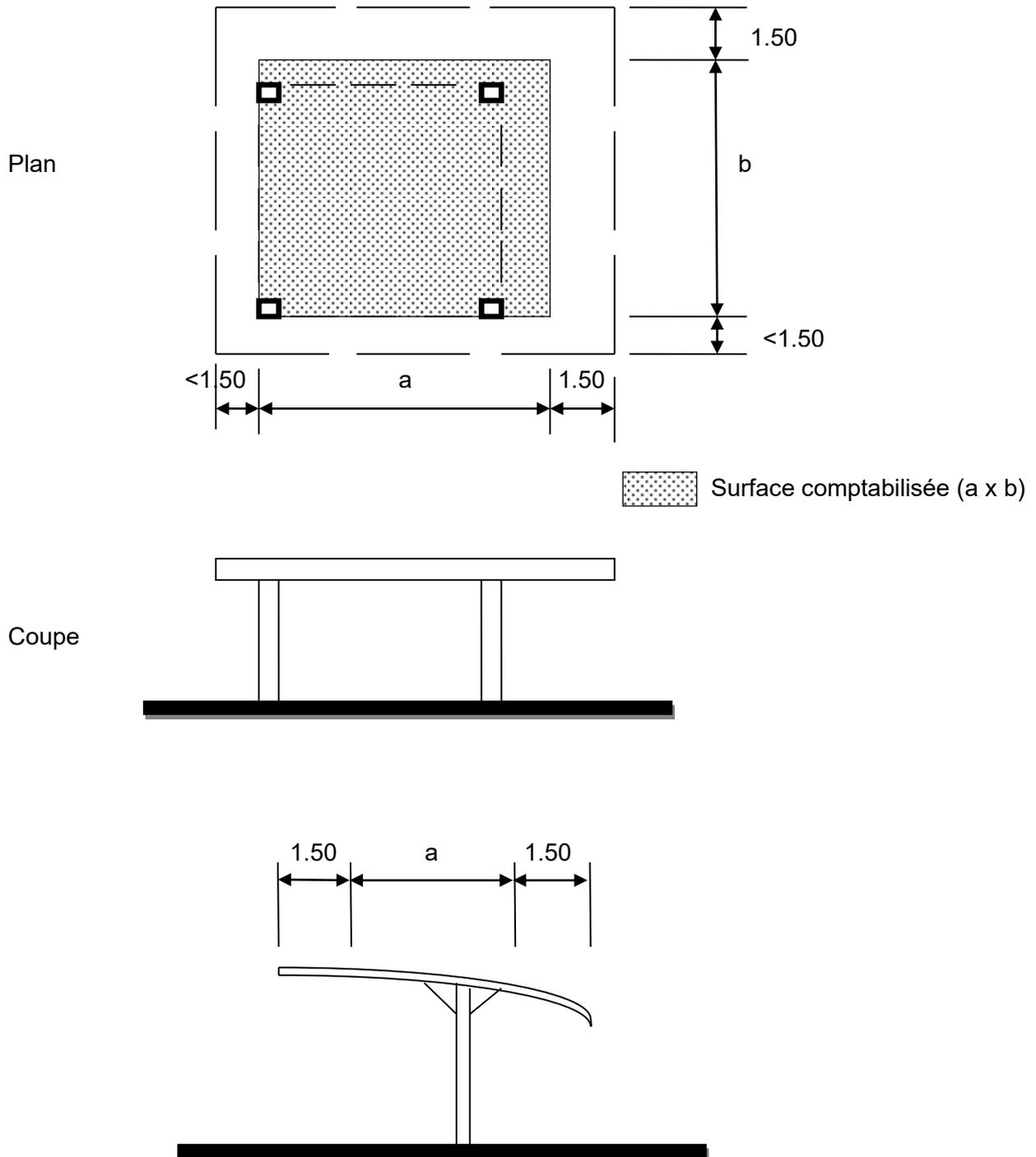


Par rapport à une rue, le gabarit se calcule selon l'art 61 al.2 (soit comme pour une villa).

Avant-toit

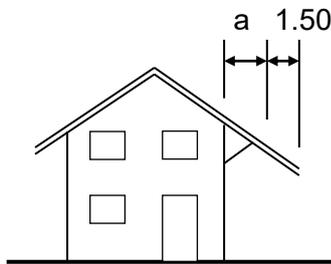
Les avant-toits d'une CDPI sont acceptés sur une profondeur de 1,50 m. par analogie à l'art 25 RCI.

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:

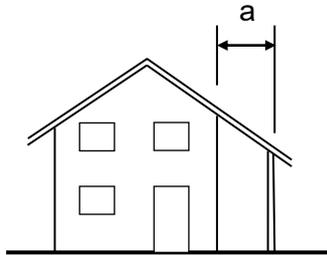


Coupe sur un couvert à 2 poteaux⁽²⁾

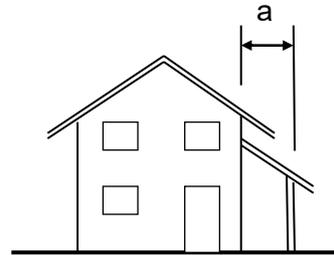
Prise en compte des éléments en saillies du bâtiment principal.



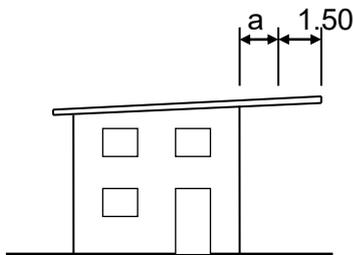
avant-toit > 1.50



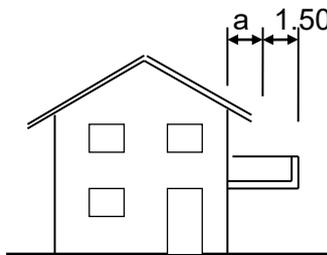
couvert en prolongement du toit



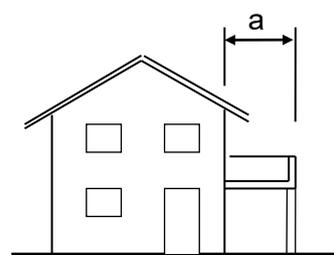
couvert



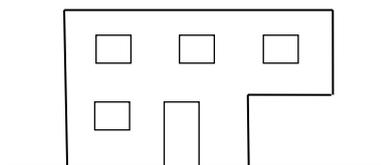
avant-toit ("casquette") >1.5



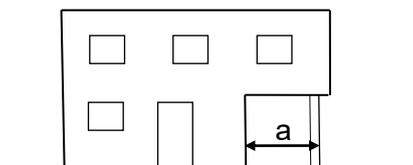
balcon/terrasse >1.50 ⁽⁴⁾



balcon/terrasse >1.50



surplomb de l'étage = 0% CDPI



surplomb de l'étage avec poteau ou mur = 100% CDPI selon situation (par ex. +50% de côtés fermés)

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 ⁽³⁾

La jurisprudence récente (ATA/805/2020) précise clairement que, quel que soit le projet et la grandeur de la parcelle actuelle (celle formellement inscrite au RF) la surface totale maximum des CDPI ne peut pas dépasser 100 m². Il peut être tenu compte d'un projet de division parcellaire fourni dans le cadre de la requête, qui devra être suivi d'une condition à l'autorisation de formaliser la division avant l'ouverture de chantier et donc de garantir d'avoir réellement plusieurs parcelles au début des travaux.

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 lui aussi impératif.

-
- (1) Une pergola est une construction légère dans un jardin, servant de support à des plantes grimpantes. Ce type de construction ci-dessous (lamelles orientables) est considéré comme une pergola et non comme un couvert. (Décision CD du 12.05.16)



(2) Exemple de couvert à deux poteaux



(4) Calcul de cdpi de type balcon/terrasse dans un angle de deux façades.

