

Uster, parcelle C3486

EGRID CH407706273144 · 613 m² · zone d'habitation W2/40 · demande publiée le 1.10.2026 (hypothèse) · 15 mesures vérifiées

ÉCART

Distance à la limite nord-est : 6.20 m au lieu de 6.47 m

exigé 5.00 m + (16.40 m - 12.00 m) ÷ 3 = 6.47 m BZO art. 29 let. f, art. 45 al. 1
demande 6.20 m -0.27 m
longueur de façade admissible à 6.20 m : 15.60 m prévue : 16.40 m

Réserve : une servitude de distance réduite (Näherbaurecht) inscrite au registre foncier peut autoriser une distance moindre. Consulter l'extrait du registre foncier.

Balcon dépassant l'alignement routier de 1.20 m. Admis jusqu'à 1.50 m, mais avec obligation de suppression sans indemnité dès que l'aménagement de la route l'exige (§ 100 al. 1 PBG aT).

Délais : demander la notification de la décision par voie électronique jusqu'au **21.10.2026** (20 jours dès la publication, § 315 PBG ; à défaut, le droit de recours est périmé, § 316) · Recours : 30 jours dès la notification · Pas de procédure d'opposition dans le canton de Zurich (§ 315 al. 3).

Toutes les mesures vérifiées

MESURE	ADMISSIBLE	DEMANDE	RÉSULTAT	DISPOSITION
Indice d'utilisation	245.2 m ²	236.0 m ²	conforme	BZO 29a · PBG aT 255, 259
Combles, part imputable	122.6 m ² francs	96.0 m ²	0 m ² imputable	PBG aT 255 II
Étages pleins	2	2	conforme	BZO 29b
Niveaux de combles	1	1	conforme	BZO 29c
Sous-sols	1	1	conforme	BZO 29d
Longueur du bâtiment	30.0 m	16.40 m	conforme	BZO 29e
Hauteur du bâtiment	8.10 m	7.75 m	conforme	PBG aT 278 I, 279 I
Hauteur selon les alignements	≈ 24.6 m ~	7.75 m	non déterminante	PBG aT 278 II, 279 II
Hauteur au faite	+7.0 m, 45°	+4.90 m, 38°	conforme	PBG aT 281
Distance à la limite nord-est	6.47 m	6.20 m	-0.27 m	BZO 29f, 45 I
Distance à la limite sud-est	5.00 m	5.30 m	conforme	BZO 29f
Façade à l'alignement	0 m 0.40 m en retrait		conforme	PBG 99 I
Balcon au-delà de l'alignement	1.50 m	1.20 m	avec obligation de suppression	PBG aT 100 I
Superstructures en toiture, largeur	5.47 m	5.20 m	conforme	PBG aT 292
Aires de jeu et de repos	35 m ² (règle «soll»)	32 m ²	3 m ² en dessous	BZO 53

Valeurs admissibles calculées à partir des actes cités ; mesures de la demande reprises des plans, non vérifiées. ~ = modélisée à partir des géodonnées cantonales, non officielle.

Actes déterminants, dans l'ordre d'application

1 · Alignement routier Rietackerstrasse (1996)	Prime la distance à la route du § 265 PBG. Traverse la parcelle à 4.6–22.7 m de la limite ; 369 m² se trouvent en retrait (géodonnées, non officiel).
2 · Plan de quartier Hohfuren (ACE 3453/1996)	L'arrêté d'approbation règle l'équipement et la répartition des coûts et ne mentionne pas de prescriptions de construction. Le plan lui-même n'est pas publié : à demander à la ville.
3 · Règlement des constructions et des zones d'Uster (BZO), état au 25.3.2022	Mesures de base W2/40 (art. 29) et prescriptions complémentaires. Degré de sensibilité au bruit II.
4 · Loi cantonale sur l'aménagement et les constructions (PBG)	32 paragraphes s'appliquent à Uster encore dans leur teneur au 28.2.2017, dont toutes les règles de distance et de hauteur (disposition transitoire de la modification du 14.9.2015).
Révision partielle du BZO, adoptée le 13.4.2026	Pas encore approuvée. Le passage aux notions AIHC n'a pas d'effet anticipé ; pour les autres modifications, la règle la plus stricte s'applique (rapport de planification, ch. 6.1). Mesures de base W2/40 inchangées.

Points ouverts

Servitudes	Consulter l'extrait du registre foncier. Une servitude de distance réduite invaliderait le constat sur la distance à la limite.
Distance entre bâtiments	À relever sur le plan cadastral de la demande ; ensuite calculable (§ 270 PBG aT).
Excavations, modification du terrain	Limite : 1.0 m sous le terrain naturel, au plus la moitié du périmètre du bâtiment (BZO art. 47). Lire les coupes.
Places de stationnement obligatoires	Consulter le règlement communal ; calculable avec les données de la demande.
Protection des arbres, position exacte de l'alignement	Plan de zones 1:5000 et plan d'alignement à consulter auprès de la ville.

Hors du périmètre de la vérification

- **Intégration et esthétique** (§ 238 PBG) ainsi que l'**accès** (§§ 236 s.) : questions d'appréciation, sans valeur chiffrée.
- **Valeurs limites de bruit** : nécessitent mesure ou pronostic. Le degré de sensibilité II est établi.
- **Ombre portée** : s'applique aux tours dès 25 m (§ 282 PBG) ; ici 7.75 m.
- **22 autres thèmes RDPPF** (eaux, forêt, sites pollués, zones de protection, etc.) : non concernés selon l'extrait du 13.10.2026.

Sources

- Extrait RDPPF du canton de Zurich, EGRID CH407706273144, 13.10.2026 (maps.zh.ch/oereb/v2)
- Bau- und Zonenordnung Uster, état 25.3.2022 — art. 29 p. 12, art. 45–47 p. 17, art. 40 p. 16, art. 53 p. 19
- Planungs- und Baugesetz (LS 700.1), état 1.10.2026, avec annexe en teneur au 28.2.2017 — §§ 99 p. 24, 315 s. p. 73, 338a p. 79 ; aT : §§ 100 p. 95, 255–260 p. 96–97, 270–292 p. 98–100 ; disposition transitoire p. 88
- Révision partielle «Neue Baubegriffe», 13.4.2026 — synopse art. 29 p. 41, rapport de planification ch. 6.1 p. 150
- ACE 3453/1996 (plan de quartier Hohfuren) · Mensuration officielle et alignements, OGD-WFS, 13.10.2026

Exemple. Parcelle, prescriptions et sources sont réelles ; la demande de permis est fictive. Chaque valeur porte sa référence et peut être vérifiée à l'original. Les données de registre sont des indications, non des mesures. Information, pas un conseil juridique ; la décision de l'autorité fait foi. «aT» = teneur au 28.2.2017. · alpflo · www.alpflo.ch · nariman@alpflo.ch