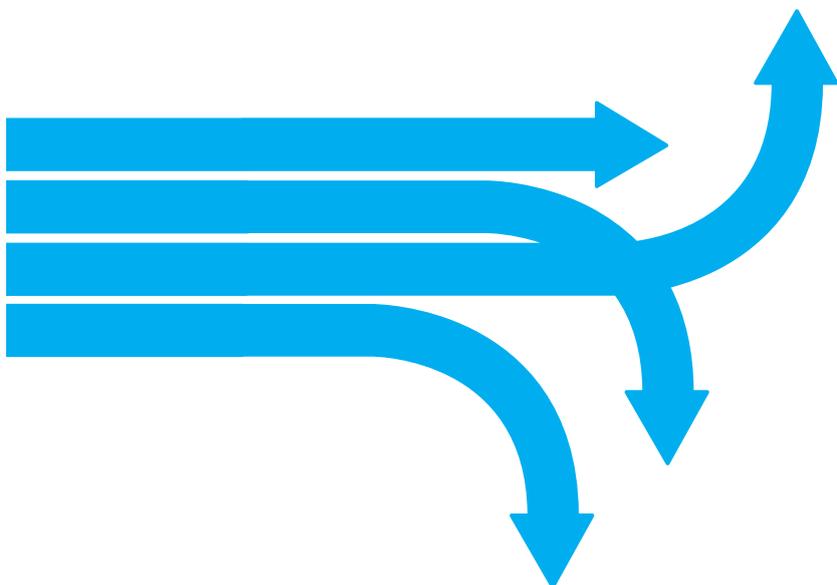




Commune de Founex Urbanisme et bâtiments



Autorisations de construire Types de procédures

Version du 20.09.2013

Généralités

Suivant la nature des travaux envisagés, quatre types de procédure sont possibles selon la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC):

1 Objets pouvant ne pas être soumis à autorisation municipale;

2 Objets soumis à simple autorisation municipale;

3 Objets dispensés d'enquête publique soumis à permis de construire;

4 Objets soumis à enquête publique;

Une demande non soumise à autorisation municipale ou à une dispense ne pourra en aucun cas être dérogatoire ou faire l'objet d'une demande de dérogation, porter atteinte à un intérêt public prépondérant ou à des intérêts privés dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. Dans ce cas, l'enquête publique est imposée.

Généralités

Annnonce des travaux

Tous travaux doivent être annoncés au préalable à la Municipalité, même dans le cas de travaux pouvant ne pas être soumis à autorisation municipale selon dispositions de l'art. 68a RLATC.

Modifications en cours de travaux

Toute modification du projet initial en cours de construction doit être annoncée préalablement à la Municipalité et devra faire l'objet, le cas échéant, d'une autorisation de construire. Le type de procédure sera déterminé en fonction de l'importance des modifications.

Amiante

Expertise obligatoire pour tous travaux concernant un bâtiment construit avant 1991, en application de l'art. 103a LATC. L'expertise peut être réalisée sous la forme combinée d'un «diagnostic avant travaux» pour les parties soumises à transformation et d'un «diagnostic de repérage en utilisation normale» pour le reste de l'immeuble.

_____ Le diagnostic avant travaux donne lieu à des prélèvements d'échantillons. Ces prélèvements seront à même d'attester formellement la présence ou non d'amiante avec une analyse de laboratoire.

_____ Le diagnostic de repérage en utilisation normale, cherche à déterminer les risques de présence d'amiante en procédant d'une part à une visite exhaustive de l'ensemble des locaux et d'autre part à des prélèvements dans le seul cas où cela s'avère judicieux.

Abattage d'arbres

Tous les arbres de 30cm de diamètre et plus, mesurés à 1m30 du sol, sont protégés. L'abattage d'arbres protégés ne peut être effectué qu'avec l'autorisation de la Municipalité et l'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation, par le bénéficiaire, de procéder à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité. Tout arbre replanté à la suite d'un abattage sera protégé d'office.

Couleurs, teintes et matériaux

La couleur des peintures extérieures ou des enduits de bâtiments, des murs et clôtures et les matériaux utilisés pour leur construction, doivent être approuvés préalablement par la Municipalité, qui peut exiger un échantillonnage.

Autres

Les démarches indiquées dans cette directive ont été synthétisées de manière à être aisément compréhensibles. Dans tous les cas, il convient de se référer aux dispositions légales suivantes:

_____ LATC + RLATC: Loi sur l'aménagement du territoire, son règlement d'application et la jurisprudence y relative;

_____ RCPGAC: Règlement communal sur le plan général d'affectation et les constructions;

_____ LRou + RLrou: Loi sur les routes et son règlement d'application;

_____ AEAI: Normes de protection incendie;

_____ CRF: Code rural et foncier;

_____ LVLEne + RLEVLEne: Loi sur l'énergie et son règlement d'application;

_____ LHand: Loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées;

Pour toute question, le Greffe municipal se tient à votre disposition afin d'analyser votre projet et de déterminer avec vous la procédure adéquate à suivre. Contact : 022 960 88 88 ou greffe@founex.ch.

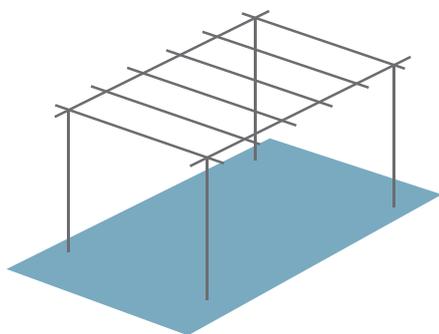
1 Objets pouvant ne pas être soumis à autorisation / Art. 68a, al.2 RLATC

Tous travaux doivent être annoncés au préalable à la Municipalité, même dans le cas de travaux pouvant ne pas être soumis à autorisation municipale selon dispositions de l'art. 68a RLATC.

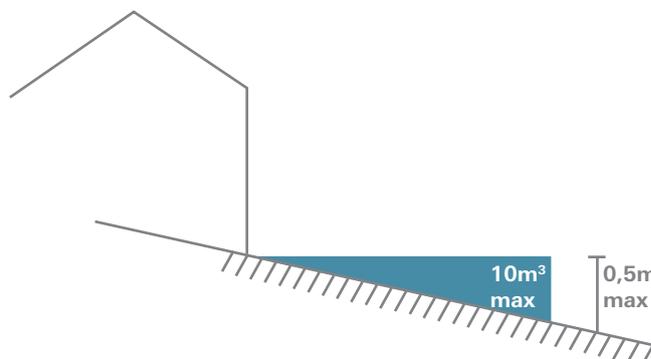
Liste non exhaustive des objets concernés

- _____ Rénovation et rafraîchissements intérieurs et extérieurs, sans redistribution de volumes et de surfaces;
- _____ Abri pour vélos non fermé, surface maximale 6m²;
- _____ Pergola non couverte, surface maximale 12m²; (v. schéma **A** ci-dessous)
- _____ Dépendance, par ex.: bûcher, cabane de jardin, serre, etc. d'une surface maximale 8m² et 3m de hauteur maximum à la corniche;
- _____ Panneaux solaires en toiture d'une surface jusqu'à 8m²;
- _____ Clôtures ne dépassant pas 1,2m de hauteur;
- _____ Aménagements extérieurs, excavations et travaux de terrassement de minime importance ne dépassant pas la hauteur de 0,5m et le volume d'au maximum 10m³; (v. schéma **B** ci-dessous)
- _____ Fontaines, sculptures, etc.;
- _____ Sentiers piétonniers privés;
- _____ Stationnements de bateaux, caravanes et mobilhomes non utilisés durant la saison morte;

A



B



Liste des documents à fournir

- _____ Courrier de demande d'autorisation établi par le propriétaire, mentionnant de manière détaillée le projet envisagé;
- _____ Extrait cadastral ou plan de situation à jour mentionnant l'emplacement du projet;
- _____ Plans, coupes, élévations et croquis, images, photographies et/ou fiches techniques nécessaires à la compréhension du projet, avec mention des matériaux et couleurs envisagés;

Les documents mentionnés ci-avant doivent être fournis en 4 exemplaires (3 pour la Commune, 1 pour le service technique).

Toute modification du projet initial en cours de construction doit être annoncée préalablement à la Municipalité et devra faire l'objet, le cas échéant, d'une autorisation de construire. Le type de procédure sera déterminé en fonction de l'importance des modifications.

2 Objets soumis à simple autorisation municipale / Art. 68 RLATC

Liste non exhaustive des objets concernés

- _____ Changement de destination des constructions existantes;
- _____ Transformation d'installation fixe de chauffage, par ex.: changement de chaudière, modification de combustible, etc.;
- _____ Démolitions;
- _____ Modification du revêtement extérieur d'un bâtiment, par ex.: matériaux, teintes, etc.;
- _____ Dépôts de tous genres et notamment: machines de chantier, matériaux de construction et tous autres objets encombrants;

Liste des documents à fournir

- _____ Courrier de demande d'autorisation établi par le propriétaire, mentionnant de manière détaillée le projet envisagé;
- _____ Extrait cadastral ou plan de situation à jour mentionnant l'emplacement du projet;
- _____ Plans, coupes, élévations et croquis, images, photographies et/ou fiches techniques nécessaires à la compréhension du projet, avec mention des matériaux et couleurs envisagés;

Les documents mentionnés ci-avant doivent être fournis en 4 exemplaires (3 pour la Commune, 1 pour le service technique).

Toute modification du projet initial en cours de construction doit être annoncée préalablement à la Municipalité et devra faire l'objet, le cas échéant, d'une autorisation de construire. Le type de procédure sera déterminé en fonction de l'importance des modifications.

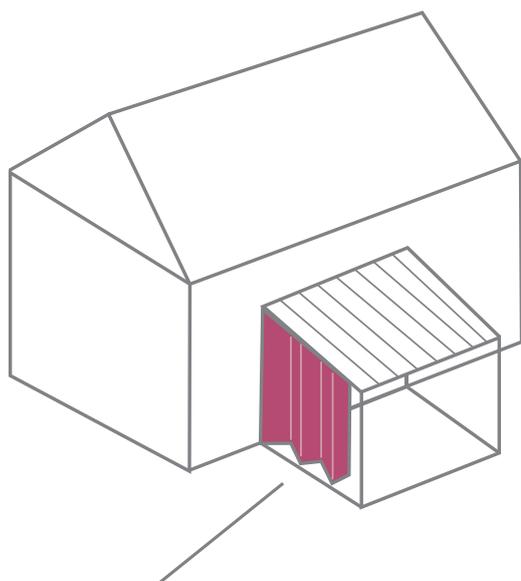
3

Objets pouvant être dispensés d'enquête publique, soumis à permis de construire/ Art. 72d RLATC

Liste non-exhaustive des objets concernés

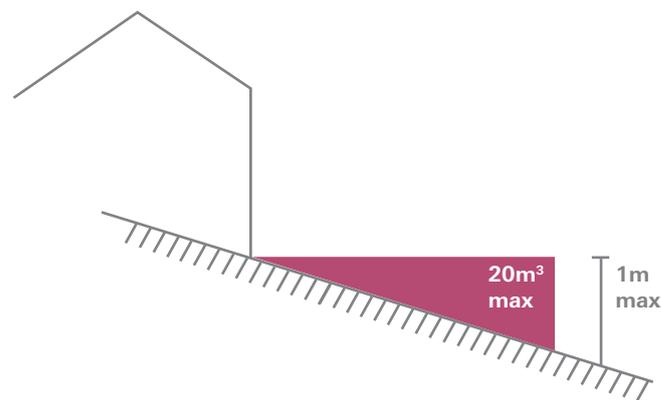
- _____ Rénovation et rafraîchissements intérieurs et extérieurs avec redistribution légère de volumes et de surfaces;
- _____ Dépendances de peu d'importance, par ex.: couverts, garages, pergolas, cabanes de jardin, etc.;
- _____ D'une surface inférieure ou égales à 40m² et conformes aux prescriptions AEAI;
- _____ Travaux de minime importance, par ex.: création d'avant-toit, balcon, rampe d'accès, terrasse, etc.;
- _____ Agrandissement d'ouvertures en façade, par ex.: fenêtres, portes, etc.;
- _____ Ajout d'ouvertures type Velux en toiture;
- _____ **Fermeture de terrasse amovible; (v. schéma C ci-dessous)**
- _____ Panneaux solaires en toiture d'une surface comprise entre 8m² et 32m²;
- _____ Piscines hors sol démontables ou maçonnées, non chauffées;
- _____ Murs ou clôtures jusqu'à 2m de hauteur;
- _____ **Travaux de terrassement jusqu'à 1m de hauteur et volume d'au maximum 20m³; (v. schéma D ci-dessous)**
- _____ Places de stationnement à ciel ouvert;
- _____ Rajout d'isolation périphérique avec présentation d'un calcul thermique;
- _____ Remplacement des fenêtres et des volets;
- _____ Éléments de jardin fixes, par ex.: barbecue, four à pain, four à pizza, etc.;
- _____ Constructions provisoires et démontables pour une durée maximale de 3 mois, par ex.: Caravanes, etc.;

C



Fermeture de terrasse amovible

D



3 Objets pouvant être dispensés d'enquête publique, soumis à permis de construire / Art. 72d RLATC

suite

Liste des documents à fournir

- _____ Formulaire de demande de dispense d'enquête publique (disponible sur le site internet de la Commune);
- _____ Extrait cadastral ou plan de situation à jour mentionnant les éléments projetés;
- _____ Plans, coupes, élévations et croquis ou images nécessaires à la compréhension du projet, avec mention des matériaux et couleurs envisagés;

Les documents mentionnés ci-avant doivent être fournis en 4 exemplaires (3 pour la Commune, 1 pour le service technique). Le dossier doit obligatoirement comporter les signatures de propriétaires des parcelles voisines pour accord.

La Municipalité peut exiger la production des documents complémentaires (extrait du Registre foncier, photos de l'état existant, maquettes, élévations des façades voisines, détails de construction, fiches techniques, échantillons, ...) jugés nécessaires à la compréhension du projet, à la constitution du dossier, ainsi qu'à sa bonne appréciation.

Travaux pouvant être dispensés d'enquête publique, hors zones à bâtir (zones agricoles, viticoles, intermédiaires)

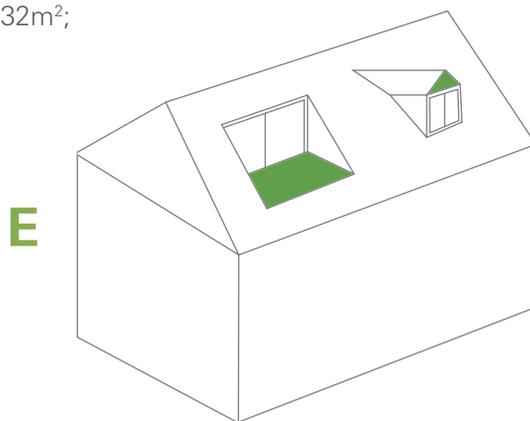
- _____ Formulaire de demande de dispense d'enquête publique (disponible sur le site internet de la Commune);
- _____ Extrait cadastral ou plan de situation à jour mentionnant les éléments projetés;
- _____ Plans, coupes, élévations et croquis ou images nécessaires à la compréhension du projet, avec mention des matériaux et couleurs envisagés;
- _____ Formulaire 66A, si construction en lien avec l'exploitation; 66B, si construction sans lien avec l'exploitation;

Après appréciation du dossier par le service technique communal, le dossier sera obligatoirement soumis au Service du développement territorial (SDT) qui formulera un préavis décisif dans la décision d'octroi du permis de construire.

4 Objets soumis à enquête publique

Liste non-exhaustive des objets concernés

- _____ Toute nouvelle construction de plus de 40m²;
- _____ Rénovation et rafraîchissements intérieurs et extérieurs avec redistribution lourde de volumes et de surfaces, par ex.: agrandissement du volume construit, extension, surélévation, etc.;
- _____ Création de lucarnes ou de balcons encastrés dans la toiture; (v. schéma E explicatif ci-dessous)
- _____ Création de nouvelles ouvertures en façade;
- _____ Panneaux solaires en toiture d'une surface supérieure à 32m²;
- _____ Toute piscine chauffée;
- _____ Murs et clôtures de plus de 2m de hauteur;
- _____ Cheminées, de cas en cas;
- _____ Silos;



Liste des documents à fournir

- _____ Formulaire de demande de permis de construire (P), (C) ou (A);
- _____ Plan de situation pour mise à l'enquête établi par un géomètre officiel;
- _____ Plan d'implantation coté avec indication de la limite des constructions;
- _____ Plans de tous les étages, coupes, élévations de chaque façade avec indications de hauteur et pentes de toitures. À l'échelle 1/50 ou 1/100 selon la grandeur du projet;
- _____ Formulaires «Énergie» selon projet et instructions du formulaire (P) ou (C);
- _____ Un rapport de diagnostic amiante portant sur l'ensemble du bâtiment pour les constructions réalisées avant 1991. En cas d'intervention ponctuelle (transformation ou agrandissement), l'expertise peut être réalisée sous la forme combinée d'un «diagnostic avant travaux» pour les parties soumises à transformation et d'un «diagnostic de repérage en utilisation normale» pour le reste de l'immeuble;
- _____ Un document annexe où figureront: le calcul de l'IUS / IOS comportant des schémas et une quantification de la surface verte de la parcelle;
- _____ Un plan d'aménagement de la parcelle mentionnant:
 - la représentation de l'intégralité de la parcelle jusqu'aux limites de propriété;
 - les constructions existantes, démolies et projetées;
 - les accès et raccordement au réseau routier;
 - les places de stationnement;
 - les plantations existantes, arrachées et projetées;
 - les clôtures, murs et portails;
 - l'altitude du terrain moyen mesurée aux angles sortant de chaque construction;

Les plans du sous-sol et du rez-de-chaussée devront comporter l'indication des collecteurs et canalisations d'eaux claires et d'eaux usées, existants et projetés. L'affectation de toutes les pièces devra être mentionnée sur les plans d'étages. Les surfaces avec mention «disponible» ne sont pas autorisées.

La Municipalité peut exiger la production des documents complémentaires (extrait du Registre foncier, photos de l'état existant, maquettes, élévations des façades voisines, détails de construction, fiches techniques, échantillons...) jugés nécessaires à la compréhension du projet, à la constitution du dossier, ainsi qu'à sa bonne appréciation.

C

critères d'habitabilité pour les locaux susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire*

| Critères | Définition |
|---|---|
| Volume (Article 25 RLATC) | 20m ³ (chambre à coucher au minimum 15m ³ par occupant) Combles: calcul à partir de 1,30m sous plafond ou chevrons. |
| Hauteur (Article 25 RLATC) | 2,40m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. Combles : 2,40m sur la moitié au moins de la surface utilisable, mesurée dès 1,30m sous plafond ou chevrons. |
| Eclairage et ventilation (Article 28 RLATC) | Aération naturelle de la pièce et éclairage par une ou plusieurs baies représentant un surface qui n'est pas inférieure au 1/8 ^e de la superficie du plancher et de 1m ² au minimum. Pour les lucarnes et tabatières, cette proportion peut être réduite au 1/15 ^e de la surface de plancher et à 0.80m ² au minimum. |
| Lucarnes et tabatières (Article 29 RLATC) | L'une d'elles au moins doit être disposée de manière à assurer une vue directe horizontale. |
| Aération mécanique (Article 30 RLATC) | En l'absence de ventilation naturelle des locaux sanitaires, l'installation d'une ventilation mécanique est obligatoire. |
| Isolation phonique (Article 33 RLATC) | Isolation suffisante contre les bruits extérieurs et intérieurs, selon la norme SIA 181. |
| Concentration en radon (Article 26 RLATC) | Ordonnance Conseil fédéral sur radioprotection. |

Exemples (liste non-exhaustive)

Habitable

- _____ Dressing-room (AC.2005.0199);
- _____ Salle de jeux (AC.2005.0199);
- _____ Pavillon de jardin disposant de nombreuses ouvertures en verre isolant, pourvu d'une prise électrique, d'un chauffage d'appoint et comportant trois établis utilisés toute l'année (AC.2005.0199);

Non habitable

- _____ Locaux affectés à l'usage de sport et de détente (AC.2004.0109, AC.2006.0044);
- _____ Création, dans le garage, d'un atelier de bricolage non professionnel (AC.2005.0199);
- _____ Une entrée, un local technique, un réduit, un WC, une cave et une buanderie / sous-sol (AC.2007.0290);
- _____ Des garages, un hall, une cave, un réduit, une buanderie, un local citerne, ainsi qu'un ascenseur et une cage d'escaliers / sous-sol (AC.2006.0044);
- _____ Un local de lingerie, une cave et une buanderie / sous-sol (AC.2002.0052);
- _____ Un carnotzet / sous-sol (AC.1994.0235);
- _____ Un bar privé bénéficiant d'une ouverture de 2.80m de large, en forme d'arche, permettant d'avoir un accès direct sur le jardin / sous-sol (AC.1992.0329);
- _____ Un atelier destiné à une activité artistique, en l'occurrence la peinture / sous-sol (AC.2008.0161)

*Définition / Travail sédentaire (source: Larousse): Dont la profession n'exige pas de déplacements fréquents hors du lieu où elle s'exerce. Par ex.: Les employés de bureau constituent un personnel sédentaire.

Notion de «voisin» en police des constructions

La notion de «voisin» est déterminante afin d'établir l'impact des constructions et de certaines installations pouvant porter préjudice à leurs intérêts, ainsi que la qualité pour recourir en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions. En attestent les dispositions des art. 39, relatif aux dépendances de peu d'importance, et 72d, portant sur les objets pouvant être dispensés d'enquête publique, du RLATC sont applicables sous réserve de n'entraîner «aucun préjudice aux voisins» ou de ne porter aucune «atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins».

Le critère de proximité n'est pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. En effet, dans le cas où une installation ou une construction litigieuse serait certainement ou vraisemblablement à l'origine d'immissions (bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée, etc...) atteignant les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir.

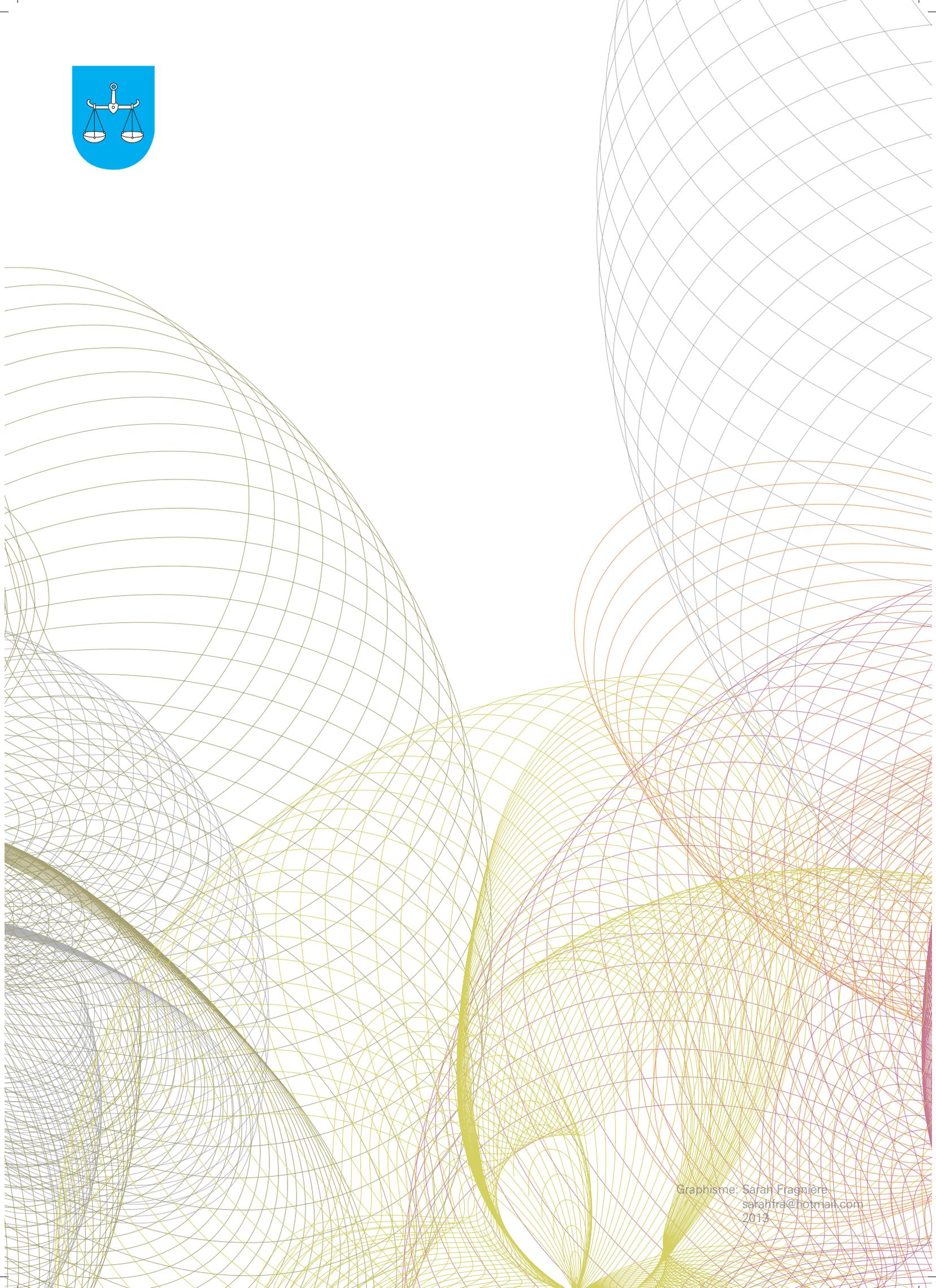
Les jurisprudences suivantes ont occasionné de nombreuses décisions au titre desquelles a été admise la possibilité recourir:

- _____ Propriétaire voisin de la parcelle adjacente à celle où doit se construire la villa critiquée (AC.2010.0106 du 30 août 2011);
- _____ Habitant situé à 200m de la verrerie, lequel conteste la transformation du filtre d'une cheminée en invoquant des émissions provenant de l'usine avec des polluants atmosphériques affectant l'ensemble du village (AC.2010.0101 du 14 avril 2011);
- _____ Propriétaires des parcelles directement voisines de deux parcelles pour lesquelles une autorisation de construire huit chalets a été délivrée (AC.2009.0250 du 28 février 2011);
- _____ Recourant locataires d'un bâtiment dont les fenêtres se trouvent à moins de 3m du projet (AC.2009.0159 du 26 mars 2010);
- _____ Propriétaire du fonds voisin qui conteste le projet d'aménagement d'une place de stationnement pour deux véhicules prévue à 1,65m de la limite commune (AC.2008.0110 du 31 août 2009);
- _____ Recourant habitant à 500m d'un projet de piste de karting (AC.2009.0057 du 17 août 2009, qualité déniée pour l'autre recourant situé à 1km);
- _____ Propriétaires situés à 30m d'un jardin clos prévu devant une maison classée sur lequel la vue plonge depuis ses balcons (AC.2008.0315 du 8 juillet 2010);
- _____ Propriétaires voisins d'une parcelle sur laquelle la construction d'un garage est prévue avec l'aménagement d'une terrasse en toiture, dans le prolongement du rez-de-chaussée de l'habitation existante (AC.2007.0278 du 14 octobre 2008);
- _____ Société recourante exploitant un dancing situé à 250m d'un établissement public; elle est directement touchée si la réalisation de l'établissement aggrave les conditions de stationnement pour la clientèle dans le quartier (AC.1999.0143 du 18 octobre 2000);
- _____ Propriétaire situé à 350m d'un projet de chenil, vu le niveau sonore des aboiements, perceptibles même à une telle distance (AC.1998.0182 du 20 juillet 2000);
- _____ Recourant propriétaire d'un immeuble bâti, sis à 400m environ de l'étang projeté par les constructrices, craignant la prolifération des moustiques et batraciens, notamment le bruit de ces derniers (AC.1996.0183 du 13 janvier 1997);

A été, au contraire, déniée la possibilité de recourir:

- _____ À celui qui habite à 500m à vol d'oiseau de la maison litigieuse (AC.2011.0215 du 9 novembre 2011);
- _____ Au recourant situé à 150m des courts de tennis et du clubhouse litigieux dans la mesure où un bâtiment fait écran (AC.2010.0135 du 15 avril 2011);
- _____ Aux personnes habitant à plus de 600m et 350m à vol d'oiseau du plan partiel d'affectation litigieux (AC.2010.0046);
- _____ En cas de distance d'1km jusqu'au projet de piste de parking avec maison d'habitation (AC.2009.0057 du 17 août 2009);
- _____ Au recourant propriétaire d'une parcelle située à 200m du projet litigieux, sans vue sur ce dernier, ce d'autant qu'il n'invoque pas de nuisances particulières susceptibles d'affecter son bien-fonds (AC.2008.0224 du 6 mai 2009);
- _____ Recourante située à 500m d'une piste d'aéromodélisme (AC.2004.0093 du 17 novembre 2004);
- _____ Recourant se situant à plus de 500m de la parcelle construire; le seul fait de passer plusieurs fois par jour – à pied ou en voiture – à proximité d'une parcelle sur laquelle est prévue une construction ne suffit pas à conférer un intérêt digne de protection aux passants (AC.2004.0021 du 19 mai 2004);
- _____ Recourant situé à quelque 150m de la parcelle litigieuse dont il est séparé par une route cantonale, l'autre recourant est situé à 300m du projet litigieux (AC.2002.0232 du 14 octobre 2003);
- _____ Recourant à 120m d'une piste de karting intérieure de l'autre côté d'un carrefour très chargé (AC.1998.0161 du 27 novembre 1998);

Les exemples cités ci-avant constituent une liste non exhaustive d'exemples permettant, à titre informatif, de clarifier la notion de voisin en police des constructions. Dans tous les cas, la notion de voisin doit faire l'objet d'une étude au cas par cas et le critère de proximité, ou d'éloignement, doit être analysé selon les circonstances.



Graphisme: Sarah Fragnière
sarahfra@hotmail.com
2013