

Autorisations de construire

Types de procédures



Contenu de la brochure

Bureau technique et informations.....	page 2
Définitions.....	page 3
Les permis de construire et démolir	page 3
Dépôt d'un avant-projet	page 3
Généralités.....	page 3
Les différentes procédures d'autorisations	page 4
Enquête publique	page 5
Autorisation municipale avec dispense enquête.....	page 6
Travaux soumis à une annonce.....	page 7
Installation d'énergie solaire	page 8
Installation d'une pompe à chaleur	page 9
Diagnostic amiante	page 9
Taille des arbres et des haies – Mur	page 10
Demande d'abattage d'un arbre ou arrachage d'une haie	page 11
Les piscines	page 12-15



Le bureau technique communal

Le bureau technique communal est situé dans les locaux de l'administration au chemin de la Poste 12. En cas de question, il est possible de contacter le bureau technique par courriel et téléphone ou en se rendant directement à l'administration lors des heures d'ouvertures.

Informations

Avant le dépôt d'un dossier, il est important de s'assurer d'avoir fourni tous les documents nécessaires à la demande. Les procédures à suivre sont énoncées en détail dans cette brochure.

Un dossier incomplet ne pourra pas être traité. Le délai de traitement d'une demande dépend des possibles instances cantonales à consulter.

Les procédures énoncées dans cette brochure sont expliquées de manière générale. Chaque situation étant unique, l'analyse de la demande peut déboucher sur une autre procédure.

Définitions

Enquête publique : Concerne tous les projets de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment et ne pouvant faire l'objet d'une dispense d'enquête publique selon l'article 103 LATC.

Enquête administrative : S'applique aux dossiers requérant un préavis de la part des services cantonaux et pouvant être dispensés d'enquête publique, selon les articles 111 LATC et 72d RLATC.

Autorisation Municipale avec dispense d'enquête : S'applique aux dossiers de compétence municipale ne nécessitant pas de préavis de la part des services cantonaux et pouvant être dispensés d'enquête publique, selon les articles 111 LATC et 72d RLATC, pour autant qu'ils ne portent pas atteinte aux intérêts des voisins.

LAT : Loi sur l'aménagement du territoire.

LATC : Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

RLATC : Règlement d'application sur la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions.

RPGA : Règlement du plan général d'affectation

Les permis de construire et de démolir

Selon la Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), trois types de procédures sont envisageables suivant la nature des travaux à réaliser :

1. Les travaux soumis à enquête publique.
2. Les travaux dispensés d'enquête publique mais soumis à autorisation municipale ou cantonale.
3. Les travaux pouvant ne pas être soumis à autorisation municipale.

Une demande de dispense d'enquête ou une autorisation municipale, ne pourra pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant et porter atteinte à des intérêts privés dignes de protection, tels ceux des voisins.

Dans le cas contraire, une enquête publique s'impose.

Les demandes soumises à une annonce ou autorisation municipale s'effectuent par écrit avant le début des travaux et accompagnées du détail du projet.

Dépôt d'un avant-projet

Il est possible de nous soumettre un avant-projet à la demande de mise à l'enquête publique. Pour cela, le formulaire d'avant-projet est à compléter et un émolument, selon l'ampleur du projet, vous sera facturé pour l'analyse.

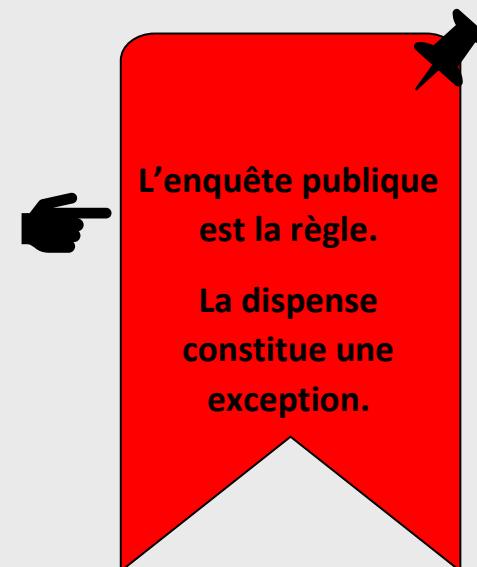
Généralités

La Commune doit toujours être avertie lorsque vous envisagez des travaux même de minime importance selon art. 68 a RLATC.

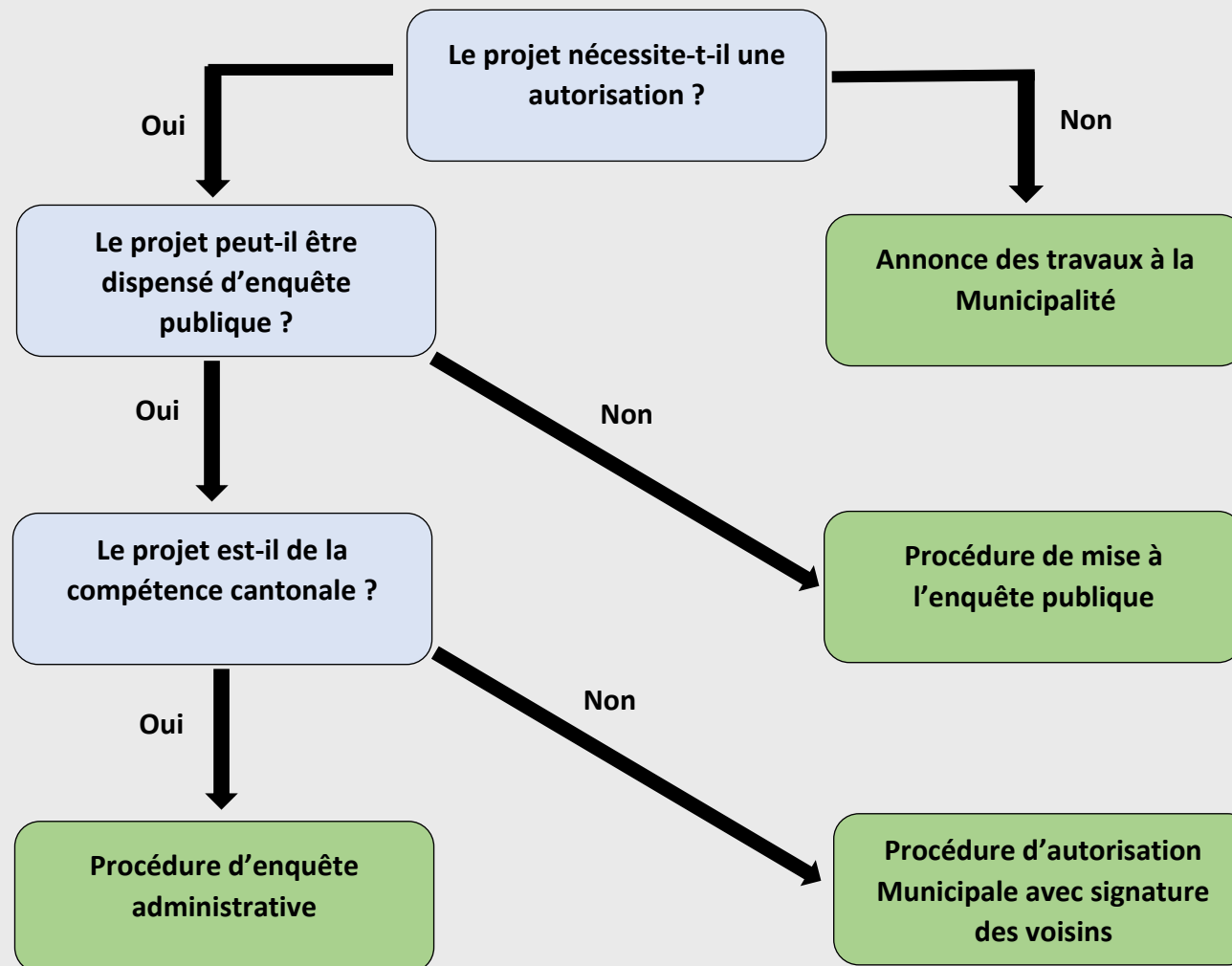
Le bureau technique analysera votre projet et déterminera avec vous la procédure adéquate à suivre.

Pour rappel, art. 103 de la LATC :

Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé.



Les différentes procédures d'autorisations de construire



Enquête publique

Lorsque la construction entreprise nécessite une enquête publique, le requérant doit obligatoirement demander les services d'un professionnel (ingénieur, géomètre, architecte). Selon l'art. 69 RLATC, la demande doit être accompagnée de plusieurs documents :

- Un plan de situation établi par un géomètre officiel
- Les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50
- Les dessins de toutes les façades
- Le questionnaire général CAMAC
- Les formulaires relatifs aux économies d'énergies
- Les plans des aménagements extérieurs
- Les formulaires spécifiques selon besoin
- Un diagnostic amiante si nécessaire

Le détail des documents est consultable sur le site de l'Etat de Vaud sous la rubrique territoire et construction.

Dès réception de la demande d'enquête publique, le dossier est envoyé à notre bureau conseil pour analyse. Si besoin, des modifications ou précisions, seront apportées. Dans le cas contraire, la demande sera mise à l'enquête publique et le dossier sera consultable pour une durée de 30 jours.

Une fois la synthèse CAMAC rendue par le Canton, la demande de permis de construire est soumise à la Municipalité.

Exemple de travaux faisant l'objet d'une mise à l'enquête publique :

- Toutes nouvelles constructions ou agrandissements servant à l'habitation ou aux activités (y compris annexes, jardins d'hiver, vérandas)
- Transformations et rénovations intérieures et extérieures avec redistribution lourde de volumes et de surfaces
- Aménagement d'un sous-sol en logement
- Panneaux solaires (hors critères procédure d'annonce, voir p 8)
- Antenne de téléphonie mobile
- Véranda, couvert vitré dès 3 pans, jardin d'hiver
- Teinte de façade spéciale
- Piscine (voir procédure disponible en page 12)
- Jacuzzi et SPA dès 5 m³
- Changement d'affectation de locaux
- Démolition importante
- Nouvelle ouverture en façade et en toiture
- Mur, clôture ou palissade de plus de 2m de haut en limite de propriété
- Garage
- Balcon
- Sas d'entrée
- Silos
- Voie d'accès et surfaces annexes importantes
- Serres dès 16 m²
- Poulaillers

Autorisation Municipale avec dispense d'enquête

Lorsque la construction entreprise peut être dispensée d'enquête selon les articles 111 de la LATC et 72d du RLATC, le requérant doit remplir un formulaire de dispense d'enquête, disponible sur notre site internet.

Le formulaire doit être complété dans son entier ainsi que signé par tous les propriétaires voisins limitrophes. Un plan cadastral de situation, dont un extrait peut être pris sur notre cadastre en ligne sur le Géoportail « Carto Jura Léman » (map.cjl.ch), mentionnant l'emplacement de l'ouvrage et ses dimensions ainsi qu'une image (photo de catalogue, croquis, photos), un échantillon de couleur et/ou de matériau du projet doivent accompagner ce formulaire.

Dans le cas où une demande de dérogation est nécessaire, la mise à l'enquête publique est obligatoire. Si tous les propriétaires voisins ne signent pas le formulaire, la mise à l'enquête publique est également obligatoire.

Dès réception de la demande **complète**, la Municipalité en prendra connaissance et une décision sera rendue par la suite. En cas de décision positive, un permis de construire sera délivré et un émolument sera perçu.

Exemples de travaux concernés

- Cabanon de jardin de plus de 8 m²
- Sondes géothermiques et pompes à chaleur (sous réserve de l'approbation cantonale)
- Jacuzzi et SPA jusqu'à 5 m³, (sous réserve des dispositions cantonales)
- Abris à vélo de plus de 6 m² ou couvert
- Création d'un portail
- Aménagement d'une cour (pavés, muret, escaliers...)
- Cheminée, cheminée de jardin
- Pergola en bois ajourée ou couverte de plus de 12m²
- Rénovations et rafraîchissements intérieurs avec redistribution légère de volume et de surfaces et sans changement d'affectation
- Rafraîchissement de couleur de façade, volets, stores, tout ce qui est apparent (si la nouvelle teinte n'est pas identique à l'ancienne)
- Places de stationnement, jusqu'à 3 unités (sous réserve de la Loi sur les routes, article 37)
- Couverture de piscine
- Isolation périphérique
- Couvert à voitures, avant-toit
- Couvert vitré jusqu'à 2 pans (toît+1côté fermé)
- Escaliers extérieurs
- Installation fixe d'un four à pizza
- Installation fixe d'un barbecue

En l'absence de l'accord des voisins concernés une enquête publique s'impose.

Travaux soumis à annonce

Les travaux suivants ne sont pas soumis à une autorisation, selon l'art. 68a. al. 2 RLATC, mais **ils doivent être annoncés à la commune avant le début des travaux** afin de tenir à jour le registre du bureau technique :

- Rénovations et rafraîchissements intérieurs et extérieurs sans redistribution de volumes et de surfaces
- Démolition de minime importance
- Sentier piétonniers privés
- Panneaux solaires (informations complémentaires en page 8) conformément aux critères légaux du formulaire cantonal
- Clôtures ne dépassant pas 1m20 de hauteur
- Sculpture, fontaine
- Filets anti-grêle
- Excavation et travaux de terrassement jusqu'à 50cm de haut et d'un volume maximal de 10m³
- Fermeture d'une route ou blocage de la circulation plus de 15 min.
- Cabanon de jardin jusqu'à 8 m²
- Abris à vélo jusqu'à 6m² non fermé
- Pergola non couverte jusqu'à 12m²
- Chenilles ou tunnels maraîchers jusqu'à 3m de haut (durée temporaire)
- Construction mobilière pour 3 mois au maximum (halles de fête, chapiteaux)
- Stationnement de bateaux, caravanes, mobil homes, temporaires

Pour annoncer ces travaux, un formulaire en ligne est à compléter. Il est disponible sur le site de la CAMAC, dans la page " Demander un permis de construire" et sous "Demander une autorisation municipale pour une construction de minime importance", puis en bas de page "En ligne".

Une fois la demande effectuée, la Municipalité en prendra connaissance et une confirmation vous sera transmise.

Installations d'énergie solaire

Il existe deux types de panneaux solaires :

- Les panneaux solaires thermiques
- Les panneaux solaires photovoltaïques

Le solaire thermique vise à chauffer l'eau à travers des panneaux solaires et le solaire photovoltaïque est destiné à produire de l'électricité.

Selon l'article 32 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, il est obligatoire d'annoncer les installations à la commune à l'aide du formulaire cantonal disponible sur notre site internet ou celui du Canton.

Le formulaire permet à la commune de simplifier le contrôle des exigences donnant droit à une dispense d'autorisation. Selon la demande, une enquête publique peut être exigée.

Les travaux ne doivent pas démarrer avant l'autorisation cantonale ou communale.

La commune de Lonay n'allouant pas de subventions, il vous est possible de prendre contact avec le Canton afin de connaître leurs conditions d'octrois.

Installation d'une pompe à chaleur (PAC)

L'installation d'une pompe à chaleur (PAC) air-eau peut être dispensée d'enquête publique. Le formulaire de demande de dispense d'enquête, comprenant la signature de tous les propriétaires voisins doit être complété. Il faut également joindre un plan de situation mentionnant l'emplacement de la PAC et le formulaire Cercle bruit (http://www.cerclebruit.ch/enforcement/6/621_PAC-Formulaire-de-declaration_Lw_V08_Fr_new.xls) doit être joint à la demande.

Pour les autres types de PAC, la demande d'autorisation doit être adressée au bureau technique communal, qui fera suivre le dossier complet à la direction générale de l'environnement du Canton de Vaud (DGE-EAU) pour autorisation via la CAMAC.

Art. 103a LATC – Diagnostic amiante

En cas de travaux de démolition ou de transformation soumis ou non à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement, doit être établi.

Selon l'article 4 des directives d'application de l'article 103a de la LATC, un diagnostic amiante doit être exhaustif sur l'ensemble du bâtiment (par n° ECA) indépendamment des travaux pour lesquels l'autorisation est demandée. Il doit comprendre impérativement, l'identification des matériaux apparents et en contact direct avec les utilisateurs des locaux ou facile d'accès, mais aussi au sein des zones inaccessibles des constructions.

La Municipalité veille à ce que le diagnostic et l'assainissement soient effectués conformément aux normes édictées en la matière par le département en charge des bâtiments de l'Etat.

Taille des arbres / Plantation des haies / Mur

Des aménagements extérieurs tels que mur, clôture, haie ou plantation de nature à nuire à la sécurité du trafic, notamment par une diminution de la visibilité, ne peuvent être créés sans autorisation sur les fonds riverains de la route (art. 39.1 loi sur les routes).

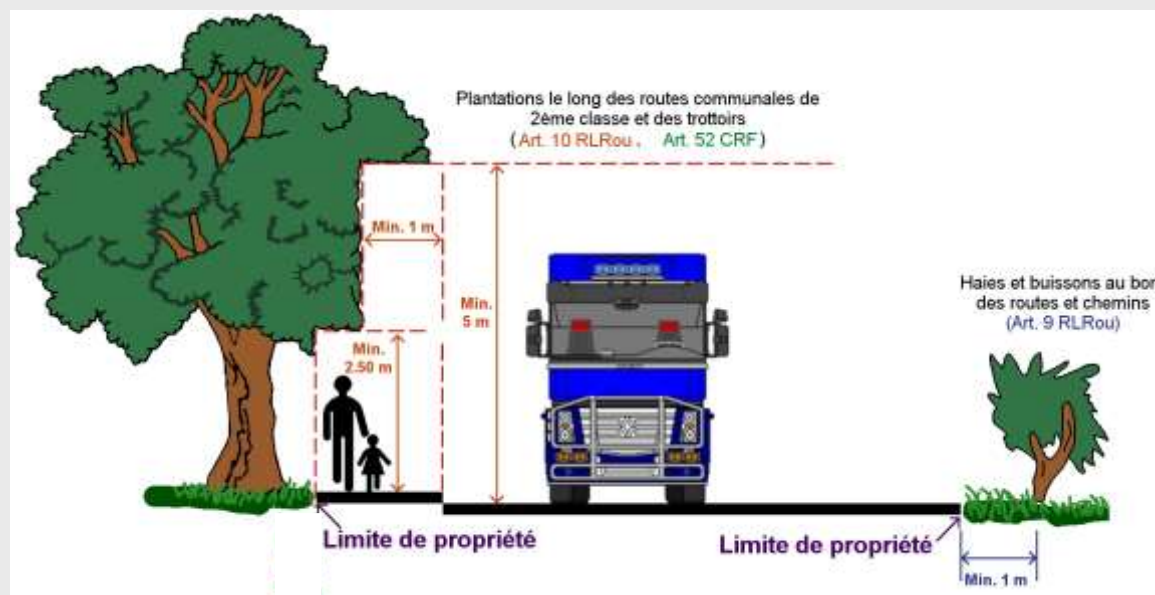
Les hauteurs maximales admissibles, mesurées depuis les bords de la chaussée, sont les suivantes :

- 60 centimètres lorsque la visibilité doit être maintenue
- 2 mètres dans les autres cas

Les haies ne seront pas plantées à moins d'un mètre de la limite du domaine public.

Les branches des arbres s'étendant au-dessus des routes cantonales et communales doivent être élaguées de la façon suivante :

- au bord des chaussées: à 5 mètres de hauteur et 1 mètre à l'extérieur
- au bord des trottoirs: à 2,50 mètres de hauteur et à la limite de la propriété.



Les règles du Code Rural et Foncier (CRF) s'appliquent entre les fonds privés. Aucune haie ne doit être plantée à moins de 50 centimètres de la limite voisine pour une hauteur maximale de 2 mètres. La distance est mesurée entre la limite de propriété et l'axe de la plante. Pour des hauteurs supérieures, elles doivent s'éloigner de la distance minimale à une distance égale aux deux tiers de ce qui excède la hauteur légale. De plus, les branchages des plantations ne doivent pas dépasser la limite de propriété sans l'accord du voisin concerné.

Celui qui veut élever un mur de bâtiment ou de clôture à la limite de sa propriété doit en donner avis aux propriétaires concernés, par lettre recommandée, quinze jours au moins avant le début des travaux (code rural et foncier art. 31).

La hauteur du mur établi à la limite ne peut, sans le consentement du voisin, être supérieure à deux mètres. Le propriétaire qui veut donner à son mur une plus grande hauteur doit l'éloigner de la limite à une distance minimale égale à la moitié de ce qui excède la hauteur légale.



Demande d'abattage d'un arbre ou arrachage d'une haie

L'abattage d'arbres protégés ne peut être effectué qu'avec l'autorisation de la Municipalité. Aucun arbre d'essence majeure, cordons boisés ou haies vives, ne peuvent être abattus sans autorisation.

Une demande d'abattage d'arbre ou d'arrachage de haie s'effectue à l'aide du formulaire disponible sur notre site internet. Le formulaire doit être complété et signé ainsi qu'accompagné d'un plan de situation ou un croquis précisant l'emplacement de l'arbre à abattre ou de la haie et une photo.

Une fois la demande reçue, elle sera analysée par la Municipalité et sera affichée 20 jours aux piliers publics. Sans opposition, l'abattage de l'arbre ou l'arrachage de la haie sera autorisé par la suite. La Municipalité peut exiger le remplacement des arbres.

Le Service cantonal compétent peut être consulté selon l'essence de l'arbre.

Bon à savoir

Un arbre d'essence majeure est défini comme étant une espèce ou une variété à moyen ou grand développement :

- Pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus pour la plupart,
- Présentant un caractère de longévité spécifique,
- Ayant une valeur dendrologie reconnue.

Des informations complémentaires sont disponibles dans notre règlement communal sur la protection des arbres ainsi que sur le site de l'Etat de Vaud sous le thème environnement.

Les Piscines - différentes procédures à suivre

L'art 132 du règlement sur le plan général d'affectation doit être appliqué.

Les piscines chauffées, spa et jacuzzi

La construction et l'assainissement des piscines chauffées, ainsi que le renouvellement et la transformation importante des installations techniques qui les chauffent, sont soumis à des exigences particulières concernant l'énergie. De tels projets doivent obtenir une autorisation de la Direction Générale de l'Environnement du Canton de Vaud.

La procédure est différente selon le type et la taille de la piscine chauffée, du spa ou du jacuzzi. Une demande préalable doit être effectuée auprès du bureau technique.

Les piscines non chauffées

Mise à l'enquête publique

Une mise à l'enquête publique est obligatoire dans les deux cas suivants :

- Piscine avec bassin fixe, enterrée ou semi-enterrée (indépendamment du volume du bassin)
- Piscine avec bassin fixe ou démontable d'une saison à l'autre, hors sol et d'une capacité de plus de 18 m³

Exemples de piscines enterrées :



Commune de Lonay

Exemples de piscines semi-enterrées :



Exemples de piscines avec bassin fixe ou démontable d'une saison à l'autre, hors sol et d'une capacité de plus de 18 m³ :



Commune de Lonay

Autorisation municipale

Une autorisation municipale (dispense d'enquête publique mais avec l'autorisation de tous les propriétaires voisins limitrophes) est nécessaire dans les deux cas suivants :

- Piscine avec bassin fixe, hors sol et moins de 18 m³
- Piscine avec bassin démontable d'une saison à l'autre, hors sol et d'une capacité entre 6m³ et 18 m³

Exemples de piscines avec bassin fixe, hors sol et moins de 18 m³ :



Exemples de piscines avec bassin démontable d'une saison à l'autre, hors sol et d'une capacité entre 6m³ et 18 m³ :



Commune de Lonay

Aucune autorisation

Pour une piscine avec bassin démontable d'une saison à l'autre, hors sol et d'une capacité inférieure à 6 m³ aucune autorisation n'est nécessaire.
Exemples :





Version 16.09.2020

Administration Communale | Chemin de la Poste 12 | 1027 Lonay

Tél. 021 804 74 76 | technique@lonay.ch

www.lonay.ch

