



GUIDE SUR LA PROCÉDURE DE DÉLIVRANCE DU PERMIS DE CONSTRUIRE DE MINIME IMPORTANCE

Document à valeur informative pour les autorités communales, les architectes et les propriétaires de bien-fonds de la commune des Geneveys-sur-Coffrane.

Ce guide est basé sur les lois et règlements cantonaux et communaux. Il présente les démarches nécessaires pour toutes les demandes de constructions ou d'installations de minime importance.

Seuls les lois et règlements officiels font foi.

ÉDITEURS

Conseil communal des Geneveys-sur-Coffrane
Commission d'urbanisme
Commission du feu

AUTEURS

Michel Rousson,	commission d'urbanisme
Yann Dubied,	commission d'urbanisme
Olivier Jacot,	commission du feu
Eric Dubied,	commission du feu

TABLE DES MATIÈRES

	PAGES
1. Dépôt de demande de permis de construire pour constructions ou installations de minime importance	6-8
1.1 Qu'est-ce qu'une construction ou une installation de minime importance ?	6
1.2 Quelques rappels	7-8
2. Constructions et installations de minime importance : marche à suivre	8
3. Comment établir le dossier ?	8-12
3.1 Le formulaire	8
3.2 Cadastre et article	9
3.3 Taux d'occupation au sol	10
3.4 Gabarits	10-11
3.5 Distance à la voie publique	12
4. Documents à produire	12-15

5. Protection incendie	16-19
5.1 Petits bâtiments et annexes	16
5.2 Distances entre bâtiments	16-17
5.3 Avant-toits et constructions en saillie tels que vérandas et balcons.	17
5.4 Garages et couverts pour véhicules	18-19
6. Installation de chauffage	20
6.1 Conduits de fumées	20
7. Clôtures et haies	20-21
8. Modification du terrain, en nature ou en topographie, places de stationnement	21
9. Réserve	21
10. Contacts	22
11. Sources	23

1. DÉPÔT DE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE POUR CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS DE MINIME IMPORTANCE

Toute construction, modification de terrain, installation ou démolition doit faire l'objet d'une demande de permis de construire.

Pour les constructions ou installations de minime importance, une procédure simplifiée est possible.

Dans les lignes qui suivent, on indiquera la manière de procéder pour les constructions ou installations dites de minime importance (procédure simplifiée).

1.1 QU'EST-CE QU'UNE CONSTRUCTION OU UNE INSTALLATION DE MINIME IMPORTANCE ?

Selon la loi sur les constructions (LConstr), article 39, il s'agit de :

- Petites constructions comme des cabanons de jardin ;
- Agrandissements mineurs concernant des locaux non chauffés ;
- Ouvertures en façade ou en toiture (qui doivent toutefois respecter les règles d'urbanisme en vigueur) ;
- Installations durables de mobilhomes, caravanes ou motorhome ;
- Modifications de terrains, en nature ou en topographie, en particulier : clôtures dont la hauteur est supérieure à 1 mètre, route privée ou installations d'équipements techniques aménagées à la surface du sol ou souterrains tels que les accès, les conduites, les places de stationnement isolées, etc.

Dans les cas de construction, les taux d'occupation au sol et les gabarits doivent être indiqués et respectés.

Les garages, même en préfabriqué, doivent faire l'objet d'une demande normale. Il en est de même des couverts pour voitures.¹

¹ Selon circulaire du Chef du Département de la gestion du territoire du 22 janvier 2002

Les transformations intérieures d'un bâtiment – pour autant qu'il ne change pas d'affectation – ne font pas l'objet d'une demande de permis. Il est toutefois recommandé de les signaler à la commune : voir plus bas, sous chapitre 2.

En revanche les transformations techniques intérieures : chauffage, sanitaire, ventilation, etc. doivent faire l'objet d'une demande de sanction normale.

1.2 QUELQUES RAPPELS

TRANSFORMATION INTÉRIEURE MINEURE :

Par exemple, abattre une cloison (mur non porteur) ou créer une cloison. Aucune autorisation n'est nécessaire. Mais il est demandé de transmettre à la commune les plans de la nouvelle disposition en indiquant en **jaune ce qui a été détruit** et en **rouge ce qui a été construit**. Cela peut être utile, notamment en cas de sinistre ou de vente de l'immeuble.

PIÈCES HABITABLES :

Une pièce habitable doit avoir au moins 10 m² et une hauteur moyenne de 2,4 mètres. Elle doit être éclairé par une ou plusieurs ouvertures. La surface d'éclairage doit représenter au minimum le huitième de celle du plancher. La vue directe est d'au moins 3 mètres. Dans le cas contraire, une dérogation doit être demandée. (LConstr, art. 14-16).

COULEUR DES FAÇADES :

Selon le règlement communal, en application de la loi sur les constructions, les façades doivent être d'un ton discret et les couleurs harmonisées, dans la mesure du possible, aux immeubles voisins. D'autres couleurs peuvent être autorisées, notamment dans le cadre des façades captatrice d'énergie ou de façades imposées par une architecture tenant compte des énergies renouvelables.

Une procédure simplifiée est applicable à ce cas de figure. Soumettre un échantillon de couleur à la commune en cas de changement. Un simple rafraîchissement **à l'identique** ne demande aucune démarche.

EXIGENCE D'INTERVENTION D'UN PROFESSIONNEL :

Pour les constructions ou installations de minime importance, il n'est pas nécessaire de recourir aux services d'un professionnel : architecte, ingénieur civil, géomètre, etc. Chacun-e peut élaborer sa demande lui-même (elle-même). Dans tous les autres cas, les plans doivent être signés par une personne autorisée.

2. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS DE MINIME IMPORTANCE : MARCHE À SUIVRE

- Établir un dossier ;
- Le transmettre à la commune qui statuera dans les 4 à 6 semaines. *Commencer une construction ou un aménagement avant d'être en possession de l'autorisation de construire peut exposer à des désagréments importants;*
- Effectuer les travaux conformément aux plans déposés et sanctionnés, en tenant compte des éventuelles contraintes et/ou modifications demandées par l'autorité communale ;
- Les travaux demandés et autorisés doivent être effectués conformément aux plans dans les deux ans à compter de la date de l'autorisation.
- La fin des travaux doit être annoncée au bureau communal ;
- Un contrôle de conformité sera effectué à la fin des travaux.

3. COMMENT ÉTABLIR LE DOSSIER ?

3.1 LE FORMULAIRE

- Se procurer le formulaire de demande de permis de construire pour constructions ou installations de minime importance. Ce formulaire peut être obtenu au bureau communal ou téléchargé à partir du site internet du canton ou de la Commune.

Chemin à suivre:

<http://satac.ne.ch/>

- formulaires papiers

ou

www.lesgeneveys-sur-coffrane.ch/autorisation-construire

- commande de formulaires

- Remplir complètement le formulaire selon les indications qu'il contient et les indications suivantes.

3.2 CADASTRE ET ARTICLE

- Les Geneveys-sur-Coffrane

N° D'ARTICLE :

Vous pouvez le trouver sur l'internet en suivant le chemin suivant :

www.ne.ch

- cliquer sur Territoire et environnement

- cliquer sur Système d'information du territoire (SITN)

- puis sur Guichet cartographique

• choisir la commune

• choisir l'échelle 1/500

- choisir l'onglet «cadastre» : naviguer pour trouver votre immeuble que vous mettez au centre de la page et imprimez.

- vous pourrez lire sur le plan le n° de l'article.

De plus, en choisissant le bouton «i» (interroger un point ou un rectangle) et en cliquant sur la parcelle vous concernant, vous trouverez différentes informations utiles, dont la surface du bien-fonds et celle du ou des bâtiments. Vous pourrez ainsi calculer le taux d'occupation au sol actuel (surface construite totale/surface de la parcelle x 100). En y ajoutant la surface de la construction envisagée (par exemple un cabanon de jardin), vous obtiendrez le nouveau taux d'occupation au sol.

3.3 TAUX D'OCCUPATION AU SOL

Voir ci-dessus pour la recherche d'information et le calcul de ce taux.

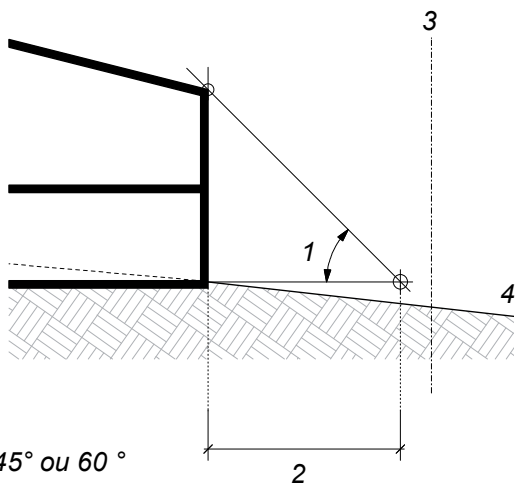
Les taux d'occupation au sol autorisés varient en fonction de la zone d'habitation. Pour Les Geneveys-sur-Coffrane, sont actuellement en vigueur :

- zone d'ancienne localité : 35 %
- zone de forte densité : 25 %
- zone de moyenne densité : 25 %
- zone de faible densité : 20 %

Le bureau communal peut renseigner sur la zone à laquelle appartient votre immeuble.

3.4 GABARITS

Un gabarit est la projection au sol (avant modification) de la hauteur de la construction à la corniche selon un angle de 45° ou de 60° pour la Commune des Geneveys-sur-Coffrane (voir ci-après):



1 : angle du gabarit 45° ou 60 °

2 : distance au sol du gabarit

3 : limite de propriété

4 : terrain naturel

Exemple :

pour une hauteur à la corniche de 2 mètres, la distance au sol (sur un plan horizontal à partir du pied de la construction) est d'environ :

- pour un angle de 45° = la hauteur divisée par 1,00 soit 2 m
- pour un angle de 60° = la hauteur divisée par 1,73 soit 1,2 m

Pour une hauteur de 3 mètres, on a environ :

- pour un angle de 45° = la hauteur divisée par 1,00 soit 3 m
- pour un angle de 60° = la hauteur divisée par 1,73 soit 1,7 m

Selon les zones, les gabarits sont les suivants :

- zone d'ancienne localité :
selon la hauteur de la construction; se renseigner au bureau communal
- zone d'habitation à forte densité :
selon la hauteur de la construction; se renseigner au bureau communal
- zone d'habitation à moyenne densité :
 60° sur les 4 points cardinaux
- zone d'habitation à faible densité:
 60° au nord, à l'est et à l'ouest ; 45° au sud.

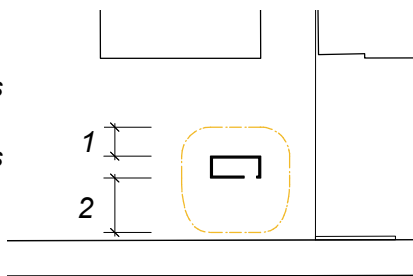
Dans la production des plans, il est prudent de dessiner la trace au sol des gabarits sur le plan de situation ou cadastral.

1 : distance au sol du gabarits de 60°

2 : distance au sol du gabarits de 45°

3 : indication du nord

4 : échelle graphique
(ici 1/500 1cm = 5m)



3 0 2 5 10 4

Pour les constructions de minime importance, il n'est pas nécessaire de poser des perches-gabarits; cependant, la commune peut en exiger la pose dans certains cas.

PRÉCAUTIONS :

- Les gabarits d'une construction ne doivent pas croiser ceux d'une autre construction.
- Les gabarits ne doivent pas empiéter sur une parcelle voisine, sauf accord des voisins, acte notarié et inscription de la servitude au registre foncier.

3.5 DISTANCE À LA VOIE PUBLIQUE

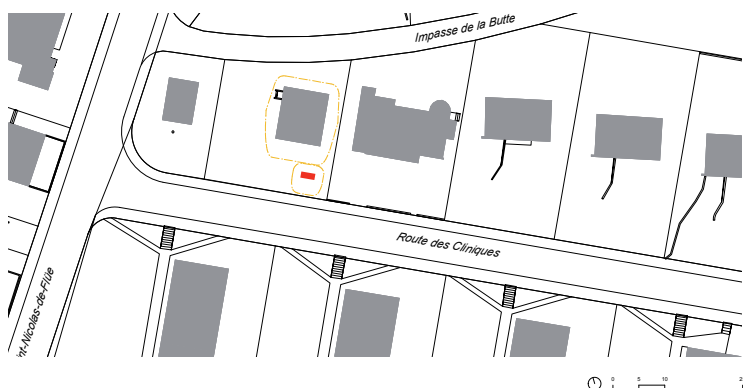
Les constructions doivent toujours être à une certaine distance de la voie publique, soit à :

- au moins 7,5 mètres de l'axe d'une route communale
- au moins 9 mètres de l'axe d'une route cantonale

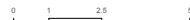
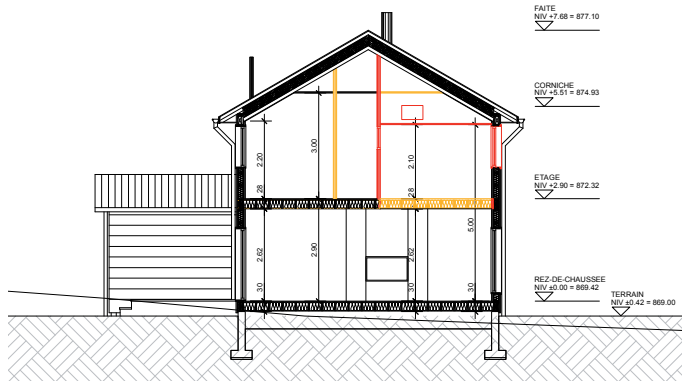
Cependant, pour les petites constructions (cabanon de jardin par exemple, le règlement de la Commune permet au Conseil communal d'autoriser une distance de 1,5 m du bord de la voie publique, pour autant que la construction ne présente ni danger ni inconvénient. Ces constructions devront toutefois être enlevées à la première réquisition et sans indemnité.

4. DOCUMENTS À PRODUIRE

- 1 plan de situation à l'échelle 1/500 (cadastre) avec le dessin de l'**objet futur en rouge**, les projections des gabarits au sol ainsi que des limites de propriétés ;



- Au minimum 2 élévations (façade et/ou coupe verticale) à l'échelle 1/100 ou 1/200 avec mention, **en rouge, des éléments nouveaux**, **en jaune des éléments démolis** et en noir tout ce qui est existant et qui n'est pas modifié. On inscrira également en noir les hauteurs et autres dimensions ainsi qu'une échelle graphique ;



- Si le projet l'exige, une demande de dérogation à un ou plusieurs points du règlement avec motivation écrite doit être jointe ;
- Formulaire de demande de permis selon les points ci-dessus ;
- Accord des voisins si les gabarits empiètent sur une propriété voisine (voir plus haut) ;

REPUBLICQUE ET CANTON DE NEUCHÂTEL

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE
(formulaire pour constructions ou installations de moindre importance)

1. Renseignements généraux

1.1 Description du projet : _____

1.2 Coordonnées : _____ (qualifier les biens)
N° : _____
Costo de l'ouvrage (projet) : _____

1.1.1 Commune : _____
Rue et n° : _____
N° d'arrondissement : _____
Canton de : _____

1.2 Requisite(s) (si non propriétaire, l'accord de celui-ci est requis)
Nom, prénom ou raison sociale et adresse NPA Localité Téléphone privé Téléphone public

2. Objet

- petite construction (ex. cabanon de jardin) :
- Agrandissement extérieur
- Ouverture :
 - en façade
 - en toiture
- Installation durable de :
 - meublerie
 - caveaux
 - meublerie
- Modification majeure de terrain : nature ou topographie
- Colonne > 1 m
- Installation de matériel technique
- Installation d'équipement technique non assujéti d'engendrer des nuisances
- Installation d'équipement technique non assujéti d'engendrer des nuisances

3. Questions générales

(1) La construction est située hors de la zone d'urbanisation si oui, produire le formulaire de demande d'urbanisation spéciale (HZ (livr)) si non, type de zone : _____
Prise de quartier : _____

4. Documents à produire

- plan de situation officiel sur un aedat cadastre récent
- dossier de plans, y compris éventuellement installation technique
- accord du (des) voisins relatif à la question 3.19
- plans, études, photos
- formulaire HZ relatif à la question 3.01

Annexes :

- formulaire pour héris relatif à la question 3.16
- formulaire EN-1 Plan maximale d'énergie non renouvelable, solution standard ou propre
- formulaire EN-3 Enveloppe du bâtiment, isolation, performances ponctuelles ou globales
- formulaire EN-ME01 Utilisation PAC et/ou chauffage d'eau pour hydrothermie
- formulaire EN-NEE1 Utilisation d'énergie solaire

7. Annexe (accord des voisins)

	Arrière	Nom	Prénom	Signature
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				

Adresse de dépôt de la demande :
Conseil communal (de la commune concernée)

Pour toute construction ou modification du sol, l'accord écrit des voisins est requis (voir point 7 de la formule de demande de permis de construire). Cet accord écrit des voisins peut, par décision du Conseil communal, dispenser de la mise à l'enquête publique.

Dans le cas où un/des documents énumérés ci-dessus s'avèreraient absents ou incomplets, la commission d'urbanisme se réserve le droit de retourner l'entier du dossier à son propriétaire sans que celle-ci n'ait statué.

5. PROTECTION INCENDIE

La rubrique 3.07 du formulaire de demande de permis de construire (de minime importance) concerne les distances de sécurité entre constructions en fonction de la nature des parois extérieures des bâtiments

On trouvera, ci-dessous, les principales règles générales applicables. Pour des cas particuliers, il est prudent de consulter l'ECAP (coordonnées en fin de document).

5.1 PETITS BÂTIMENTS ET ANNEXES

Pour les constructions dont la surface est de moins de 20 m², il n'y a aucune exigence en matière de construction et de distance de sécurité, pour autant **qu'aucune substance dangereuse n'y soit entreposée et qu'il ne soit pas destiné au séjour prolongé de personnes**. Les garages ou couverts pour voiture, même si leur surface est inférieure à 20 m² ne sont pas compris dans la catégorie des petits bâtiments annexes. Voir plus bas.

Pour les bâtiments plus grands que 20 m², les distances de sécurité doivent être respectées.

5.2 DISTANCES ENTRE BÂTIMENTS

PRINCIPE GÉNÉRAL

En règle générale, une distance de 10 mètres doit être respectée entre deux parois extérieures présentant une surface combustible, comme le montre la figure 1 (le X représente la distance requise entre deux parois).

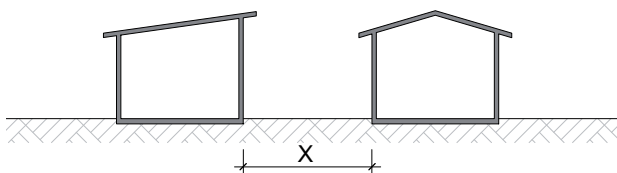


Figure 1

Pour **les maisons individuelles**, les règles sont un peu différentes (voir tableau ci-dessous) :

Les deux parois extérieures présentent une surface combustible	$X = 7$ mètres
Une paroi extérieure présente une surface combustible et l'autre une surface incombustible	$X = 6$ mètres
Les deux parois extérieures présentent une surface incombustible	$X = 4$ mètres

5.3 AVANT-TOITS ET CONSTRUCTIONS EN SAILLIE TELS QUE VÉRANDAS ET BALCONS.

Lorsque les avant-toits, balcons ou vérandas ne dépassent pas de plus de 1 mètre la façade, la distance de sécurité se mesure entre les façades comme le montre la figure 1 ci-dessus.

Si ces avant-toits et autres saillies comme des balcons ou des vérandas dépassent 1 mètre, la distance de sécurité doit être augmentée de la longueur excédant 1 mètre. **La figure 2** (avant-toit excédant 1 mètre) et **la figure 3** (balcon et véranda excédant 1 mètre) illustrent la manière de mesurer :

Rappelons que la valeur de X dépend de la nature des surfaces des façades des bâtiments (voir tableau ci-dessus).

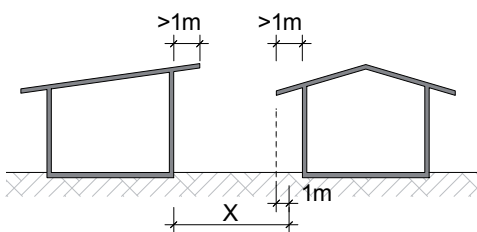


Figure 2

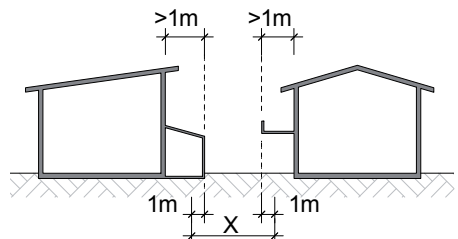


Figure 3

5.4 GARAGES ET COUVERTS POUR VÉHICULES

GARAGES ET COUVERTS INDÉPENDANTS D'UNE FAÇADE

Si la distance X est respectée (figure 4 schéma B1), aucune exigence supplémentaire n'est prescrite, sauf en cas d'entreposage de liquides inflammables. Si des substances inflammables sont entreposées, se renseigner auprès de l'ECAP.

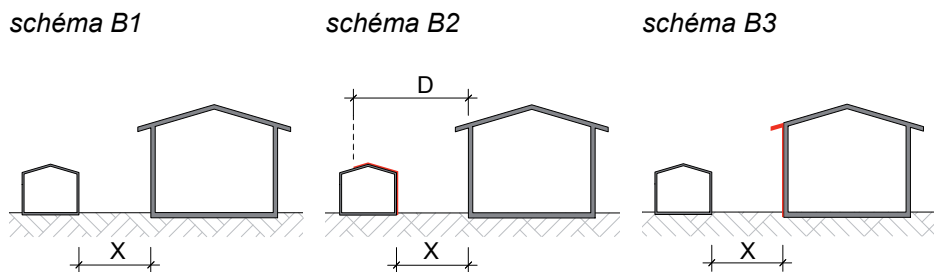


Figure 4

Si les distances X de sécurité (selon tableau ci-dessus) ne sont pas respectées, deux possibilités s'offrent alors :

- Un revêtement de sécurité est apposé à l'intérieur du garage ou couvert selon la figure 5, schéma B2, le retour sous toit devant être prévu jusqu'à l'obtention de la distance de sécurité ;
- Ou un revêtement de sécurité est apposé sur la façade de la maison avec un retour sous l'avant-toit de 1,5 m au moins, comme on peut le voir sur le schéma B3 de la figure 4. **Ici, la paroi de la maison sécurisée doit déborder au minimum de 2 mètres de part et d'autre du garage (voir figure 5) ou d'un seul côté si le garage ou le couvert est aligné sur l'angle de la façade (voir figure 6).**

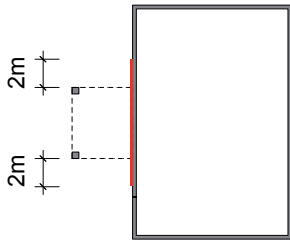


Figure 5

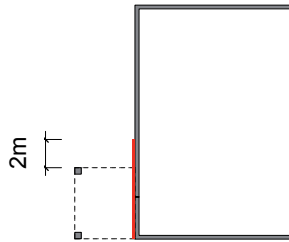


Figure 6

GARAGES ET COUVERTS ACCOLÉS À LA FAÇADE

Si le couvert ou le garage est accolé à la façade, cette dernière et l'avant-toit doivent être protégées (avant-toit, au moins 1,5 m) comme l'indique la figure 7. Autre possibilité : le toit du garage ou couvert peut être protégé comme le montre la figure 8

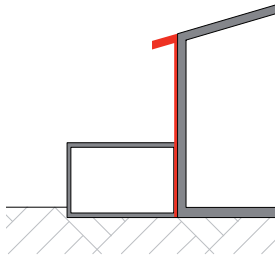


Figure 7

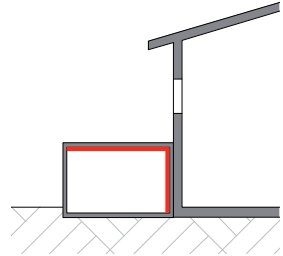


Figure 8

Si une fenêtre donne sur le garage ou couvert à voitures, le toit du garage ou couvert doit être protégé comme indiqué sur la figure 8.

Les portes de communication avec les locaux intérieurs doivent être homologuées et les fenêtres doivent être fixes. De plus la protection de la façade doit être au moins de deux mètres comme indiqué sur les figures 5 et 6 ci-dessus.

Pour plus d'informations : se référer à l' ECAP

6. INSTALLATION DE CHAUFFAGE

Toute installation de chauffage nouvelle ou toute modification d'une installation existante (changement de combustible) doit être annoncée à l'autorité communale qui peut exiger des plans détaillés si nécessaire

6.1 CONDUITS DE FUMÉES

Lors de sa construction et avant l'exécution d'un doublage ou d'un revêtement, tout conduit de fumée doit être contrôlé sur toute sa hauteur et agréé par le maître ramoneur (coordonnées en fin de document).

7. CLÔTURES ET HAIES

La plantation de haies ou l'installation de clôtures (murs compris) de plus de 1 mètre sont soumis à autorisation : une demande de permis de minime importance s'impose donc.

Les règles suivantes doivent être respectées :

- a. Les haies ne peuvent être établies qu'à 50 cm de la limite de la propriété voisine ; la distance se mesure à partir du pied de la haie. Elle ne peut, en principe, dépasser deux mètres. Dans le cas contraire, la distance à la limite de la propriété voisine augmente du nombre de centimètres dépassant les deux mètres. Cependant, si le terrain voisin est un jardin, la hauteur de la haie ne peut dépasser 1,5 mètre ;
- b. Toutes les autres clôtures peuvent être établies à la limite extrême de la propriété, mais doivent être éloignées de 1,5 m du bord de la chaussée.

- c. Les clôtures qui consistent en un mur, une palissade ou un treillage ne peuvent dépasser la hauteur de 2 mètres sans le consentement du voisin.

8. MODIFICATION DU TERRAIN, EN NATURE OU EN TOPOGRAPHIE, PLACES DE STATIONNEMENT

Ce chapitre concerne les haies et clôtures (voir plus haut), mais aussi les routes intérieures, les places de stationnement isolées, d'autres modifications du terrain ainsi que d'autres installations au sol ou en sous-sol.

Dans tous les cas, la demande de permis doit comprendre :

- une description détaillée des travaux à entreprendre,
- un plan de situation analogue à ce qui est décrit sous 3.2..
- un dossier technique sur les installations au sol ou en sous-sol,
- pour les places de stationnement, on indiquera la nature du sou-bassement mis en place.

Des photos annotées peuvent être utiles pour apprécier l'importance des modifications. Selon les cas, une demande de permis selon la procédure normale pourra être exigée.

9. RÉSERVE

La commission d'urbanisme se réserve le droit de renvoyer un dossier au demandeur si elle estime qu'il est incomplet ou peu compréhensible.

10. CONTACTS

L'administration communale se tient à votre disposition pour de plus amples renseignements.

ADMINISTRATION COMMUNALE :

Maison de Commune, Rue Charles L'Eplattenier 1

Tél. 032 886 44 70

Courriel: commune.geneveys-sur-coffrane@ne.ch

ECAP (ÉTABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE ET DE PRÉVENTION) :

Place de la Gare 4, Case postale, 2002 Neuchâtel

Tél. 032 889 62 22

Courriel: ecap@ne.ch

SAT (SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE) :

Rue Tivoli 22, 2003 Neuchâtel

Tél. 032 889 67 40/41

SERVICE DE L'ÉNERGIE :

Rue Tivoli 16, 2003 Neuchâtel

Tél. 032 889 67 20

MAÎTRE RAMONEUR :

M. Didier Lovis

Champs-Rinier 10 Chézard-St-Martin

Tél. 032 853 25 43

MULTIRUZ :

Case postale 136, 2053 Cernier

Tél. 032 886 46 40

www.multiruz.ch

Courriel: multiruz@ne.ch

11. SOURCES

- Règlement communale d'aménagement de 1984
- Loi sur les constructions (Lconstr.)
- Règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.)
- Loi sur l'introduction du code civil suisse(LICC)
- Documentation de l'ECAP

12. ADOPTION

Les Geneveys-sur-Coffrane, le

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Président :

Le Secrétaire :

C. Felgenhauer

M. Lardon