

Analyse du dossier de demande de permis de construire

Demande de permis de construire selon la procédure ordinaire



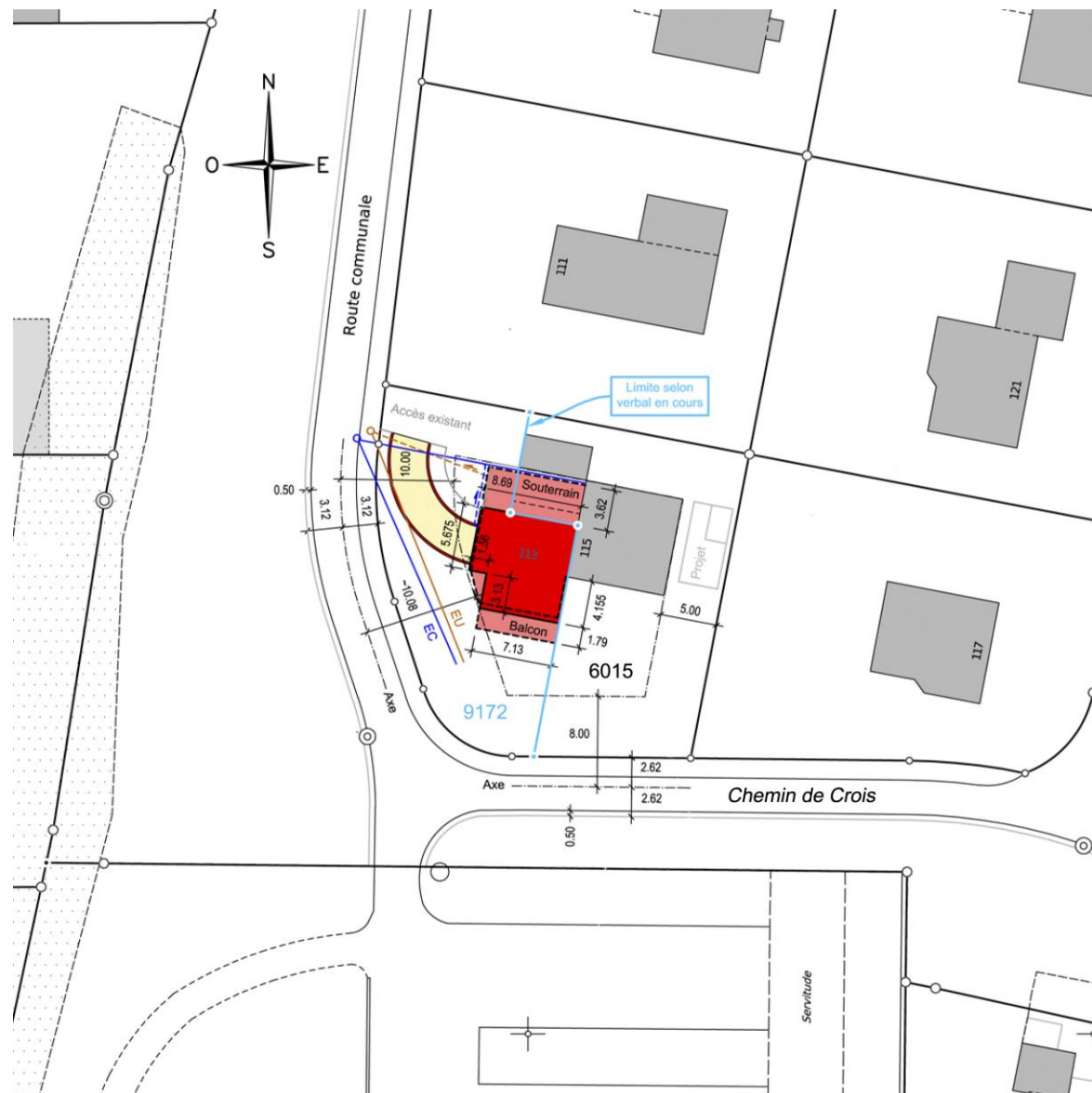
Examen de la demande de permis (art. 90 ReLATEC)

- La commune procède à l'examen de la conformité formelle et matérielle de la demande de permis de construire; au besoin, elle requiert les compléments nécessaires.
 - Contrôle des documents disponibles sur FRIAC;
 - Objet de la demande, contrôler que tous les éléments projetés soient bien mentionnés (attention en cas de démolition);
 - Implantation, plans, coupes, façades, terrain naturel, plan de canalisations;
 - Plan de géomètre;
 - Description de la dérogation;
 - Demande de dérogation justifiée adressée au conseil communal;
 - Fiche de calculs des différents indices.



- Une convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds doit être ajoutée à la demande de permis de construire;
- Une lettre de demande de dérogation est manquante à la demande de permis de construire. Ce document est important, le conseil communal en tient compte dans son préavis ainsi que lors de la décision sur la demande de dérogation;
- La parcelle 9172 n'est pas mentionnée dans le formulaire "2.Ouvrage";

PS: Convention de dérogation disponible sur le site du canton



• Documents manquants:

- Convention de dérogation entre les parcelles 9172 et 6015;
- Lettre de demande de dérogation adressée au conseil communal;



Convention de dérogation aux prescriptions sur les distances aux limites de fonds

(à remplir en 4 exemplaires)

En vertu de l'article 133 de la loi de 2 décembre 2006 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC), les parties conviennent de déroger aux prescriptions sur les distances aux limites des fonds voisins selon les mesures indiquées sur le plan de situation du ou de la géomètre juré à la convention et daté du

(Nom, prénom ou raison sociale)

.....

Le(s) propriétaire(s) de l'article : RF de la commune de :

a (ont) pris connaissance des plans relatifs au projet situé sur:

l'article : RF de la commune de : propriété de :

.....

Signatures de la convention par les parties concernées (propriétaires des articles suivants):

(Nom, prénom ou raison sociale)

.....

Propriétaire(s) de l'article : RF de la commune de :

Date : Signature :

et

.....

Propriétaire(s) de l'article : RF de la commune de :

Date : Signature :

.....

Remarques importantes

Cette convention de dérogation n'est valable que pour la distance à la limite des biens fonds concernés.

Les particuliers ne peuvent en aucun cas déroger aux éventuelles prescriptions communales sur les distances entre bâtiments, ni aux alignements prévus par un plan d'alignement ou un plan de décalé (art. 136 et 2 LATeC). De telles dérogations relèvent de la compétence du préfet ou du conseil communal (art. 141 et LATeC), en fonction de la procédure de demande de permis (art. 139 LATeC). Elles sont soumises à la procédure de dérogation prévue par les articles 101 et 104 LATeC.

Les prescriptions en matière de police du feu demeurent réservées.

CHATEL-ST-MORAT

Demande de dérogation pour une rampe d'accès implantée en dehors du périmètre d'évolution prévu par le PAU de Crés

CLC_Construction d'une villa mitoyenne avec parking pour 2 voitures au sous-sol.

Mesdames et Messieurs les Syndics,
Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux,

S'agissant d'une rampe d'accès au parking souterrain et que la hauteur des murs de soutènement ne dépassera pas le niveau du terrain naturel, nous souhaiterions obtenir une requête pour une dérogation concernant cette infrastructure non couverte, qui s'implante en dehors du périmètre d'évolution prévu par le PAU.

Tout en espérant que vous prendrez en considération la présente, veuillez recevoir, Mesdames et Messieurs les Syndics, Mesdames et Messieurs les Conseillers communaux, mes salutations les meilleures.

Lettre demande dérogation

Art 101 – 104 ReLATEC

Publication dans la FO, la commune adresse un avis aux voisins pour les informer d'une dérogation dans le cadre de la demande de permis de construire. L'avis aux voisins doit mentionner la date de publication ainsi que le délai de quatorze jours pour se déterminer à l'égard de la demande de dérogation et formuler une éventuelle demande d'indemnité.

Si le conseil communal préavise défavorablement la demande de dérogation, il communique son préavis, par courrier, au requérant afin qu'il se détermine sur le maintien du projet tel quel ou une modification du projet. Un délai de retour doit également être mentionné.

CHATEL-ST-MORAT

Avis aux voisins concernés

Châtel-St-Denis, le 01.01.2023

Requérant	Dossier N°
Auteur des plans	Coordonnées (X/Y)
District	Art. RF
Rue	Zone
Objet	

Madame, Monsieur,

Au sens de l'article 135 LATEC et 84 RELATEC, une demande de permis a été déposée.

Avec les demandes de dérogations suivantes : **Dérogation à l'axe de la route (10m)**

Le dossier de permis de construire a été mis à l'enquête publique par avis dans la Feuille officielle du 10.02.2023. Les plans sont déposés au Service technique communal du 10.02.2023 au 24.02.2023 où les intéressés peuvent en prendre connaissance et formuler leurs oppositions ou demandes d'indemnités dûment motivées par écrit jusqu'au 24.02.2023 (Art 101 à 104 du RELATEC).

En restant à votre entière disposition pour tout renseignement complémentaire, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'assurance de nos salutations distinguées.

SERVICE TECHNIQUE
Collaborateur technique

Alexandre Gonçalves

Avis aux voisins

Une décision sur la demande de dérogation doit être établie en fin d'enquête et annexée au préavis du conseil communal. Elle doit mentionner les bases légales utilisées ainsi que les voies de recours (Préfecture).

Lorsque la demande de dérogation concerne un règlement pour lequel la commune est uniquement un organe de préavis, une prise de position claire doit être mentionnée dans le préavis communal.



CHATEL-ST-MORAT

Réf : STC / ALG

Requérant
Commune Châtel-St-Morat
District Veveysse
Objet

Dossier N°
Coordonnées
Article N°

Châtel-St-Denis, le 25.02.2023

Dérogation à la distance à l'axe de la route

La Commune de Châtel-St-Morat, représentée par son Conseil communal

vii:

la loi du 20 décembre 2022 sur la mobilité (LMob) ;

le règlement du 20 décembre 2022 sur la mobilité (RMob) ;

la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC ; RSF 710.1) et son règlement d'exécution du 1er décembre 2009 (ReLATeC ; RSF 710.11) ;

le dossier de demande de permis ;

la demande de dérogation du ;

considérant:

que, le , la Commune de Châtel-St-Morat a mis à l'enquête la demande de permis de construire pour sur l'art. du Registre foncier (RF) de Châtel-St-Morat, propriété de ;

que ne respecte pas la distance de m à l'axe du et de sorte est soumis à la procédure de dérogation prévue à l'art. 145 LMob ;

que le requérant a justifié sa demande de dérogation dans un courrier daté du ;

que le Secteur constructions a préavisé favorablement la dérogation ;

que, dans ce sens, une demande de dérogation a été mise à l'enquête publique par publication dans la feuille officielle du qui a suscité opposition ;

qu'en application de l'art. 148 LATeC, applicable par renvoi de l'art. 145 LMob, des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés ;

qu'en conséquence, une dérogation à la distance peut être accordée pour la construction précitée ;

CHATEL-ST-MORAT

décide:

Une dérogation à la distance à () est accordée pour la construction sur l'art. du Registre foncier (RF) de Châtel-St-Morat, propriété de ;

Une renonciation à réclamer une plus-value doit être inscrite comme mention au Registre foncier de la Veveysse.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la Préfecture de la Veveysse dans un délai de 30 jours.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic : Le Secrétaire général :

Décision sur dérogation

Art 137 LMob / Art 63 RMob

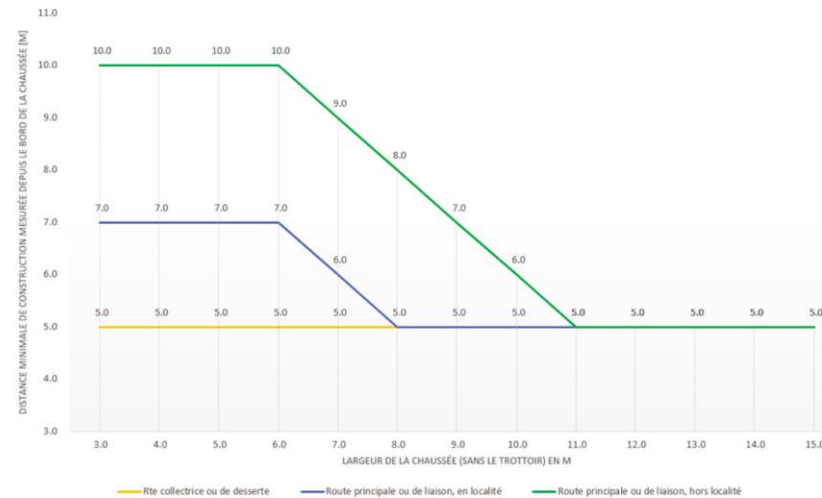
La nouvelle Loi sur la Mobilité (LMob) ainsi que le Règlement sur la Mobilité (RMob) sont entrés en fonction le 01.01.2023.

Dans l'ensemble pas de grande révolution. Un des points qui impacte les communes dans le traitement des demandes de permis de construire est la distance au bord de chaussée. Selon le tableau en annexe une distance au bord de chaussée est exigée; la distance depuis l'axe de la route est abandonnée.

Il est également important que les communes adaptent les documents qui mentionnent l'ancienne Loi sur les Routes. (Permis de construire et décision sur dérogation, etc...).

ANNEXE 1

Illustration des distances de construction aux routes (art. 63 al. 2)



Largeur de chaussée	Distance minimale mesurée depuis le bord de chaussée		
	Route principale ou de liaison, hors localité	Route principale ou de liaison, en localité	Route collectrice ou de desserte
3.0	10.0	7.0	5.0
4.0	10.0	7.0	5.0
5.0	10.0	7.0	5.0
6.0	10.0	7.0	5.0
7.0	9.0	6.0	5.0
8.0	8.0	5.0	5.0
9.0	7.0	5.0	5.0
10.0	6.0	5.0	5.0
11.0	5.0	5.0	5.0
12.0	5.0	5.0	5.0
13.0	5.0	5.0	5.0
14.0	5.0	5.0	5.0
15.0	5.0	5.0	5.0

Le préavis communal doit également mentionner, si besoin, l'effet anticipé des plans lorsque la révision du PAL de votre commune est en cours d'approbation.

L'exercice transmis, mentionnait justement qu'une publication était en cours pour le PAL de la commune de Châtel-St-Morat et que la parcelle était concernée par cette publication. De ce fait, le conseil communal se prononce sur l'effet anticipé des plans dans son préavis communal.



CHATEL-ST-MORAT

PREAVIS COMMUNAL

Requérant	Dossier N°
Auteur des plans	Coordonnées (X/Y)
District	Art. RF
Rue	Zone
Objet	

Préavis des services communaux :

Service des Eaux / Epuration: Favorable avec conditions, Il y a lieux de coordonner ces travaux de chauffage à distance avec le remplacement de la conduite d'adduction d'eau potable communale FD100mm.

Service Routes: Favorable avec conditions, ces travaux nécessiteront une demande de permis de fouille, une coordination avec le service Routes est nécessaire avant l'exécution des travaux

Service Police Communale: Favorable avec conditions, un plan de signalisation devra être fournit auprès de la Police Communale avant la réalisation de ces travaux

Préavis de synthèse du Secteur constructions : Favorable avec conditions, nous vous rendons attentif aux conditions des préavis des services communaux.

Décision sur dérogation à l'axe de la route en annexe.

Favorable à l'effet anticipé des plans.

AU NOM DU CONSEIL COMMUNAL

Le Syndic :

Le Secrétaire général :



QUESTIONS

- Toujours retourner une demande incomplète, même s'il faut le faire plusieurs fois.
- Résumé des questions reçues