

Rapport d'expertise N° 24-12-490

Feuillet N° 117-2 sur la parcelle de base N° 117

Commune de Crans

Rue des Artisans 18, 1299 Crans

Propriété de Laurent Borcard



Ce rapport aborde les points suivants

| | |
|--|----|
| Objet du mandat | 4 |
| Remarque | 4 |
| Postulats..... | 4 |
| Sources des renseignements | 5 |
| Situation / description générale | 6 |
| Feuillet N° 117-2..... | 7 |
| Matériaux et confort du lot | 10 |
| Surfaces indicatives..... | 13 |
| Servitudes du feuillet N° 117-2..... | 14 |
| Mentions du feuillet N° 117-2 | 14 |
| Risque identifié pour le lot..... | 14 |
| Partie commune | 15 |
| Fonds de rénovation | 17 |
| Mentions de la parcelle de base N° 117 | 17 |
| RENSEIGNEMENTS GENERAUX..... | 17 |
| Alignement | 17 |
| Cadastre des sites potentiellement pollués..... | 17 |
| Secteur de protection des eaux..... | 17 |
| Radon | 17 |
| Degré de sensibilité au bruit..... | 18 |
| Dangers naturels | 18 |
| Aléas de ruissellement..... | 18 |
| Zone | 19 |
| Patrimoine | 20 |
| Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)..... | 21 |
| Loi sur les résidences secondaires | 21 |
| Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)..... | 21 |
| Couverture indicative d'assurance incendie..... | 21 |
| Estimation fiscale | 21 |
| Paramètres économiques au moment de l'expertise | 22 |
| Considérations générales | 22 |



| | |
|--|----|
| REMARQUES | 23 |
| ESTIMATION..... | 24 |
| Préambule à la détermination de la valeur | 24 |
| Valeur au m2 de SUP et de SUS à l'état apprécié à terme..... | 25 |
| Valeur vénale / de marché | 26 |

Objet du mandat

A la demande Madame J. Jaton, pour le compte de l'office des poursuites du district de Nyon, estimer la valeur vénale du feuillet N° 117-2 sur la parcelle N° 117 de la commune de Crans, dans le cadre de la réalisation forcée du bien.

Remarque

Un glossaire des surfaces et des indices déterminants les droits à bâtir figure en annexe.

Postulats

Travaux réalisés :

Le bâtiment était en transformation lors de notre visite du 22 janvier 2025. L'ancienne chaudière ainsi que la citerne à mazout avaient été retirées et l'installation de pompes à chaleur était en cours. En l'état, rien ne nous permet d'affirmer que ceux-ci seront réalisés de manière conforme.

D'autres travaux ont été réalisés mais sans complètement respecter les permis de construire y relatifs. Nous admettons par conséquent des provisions pour travaux de remise en conformité en déduction dans notre évaluation.

La mise en conformité juridique des travaux réalisés de manière illicite sort du cadre de ce mandat.

Administration de la PPE :

Les assemblées générales obligatoires ne sont pas observées, et ce depuis la constitution de la PPE en 2021.

Aucun procès-verbal n'a, par conséquent, été remis.

Les décomptes de charges n'ont pas davantage été produits et aucun fond de rénovation n'aurait été constitué pour assurer l'entretien des parties communes.

La prochaine mise en place d'une gérance légale auprès d'un juge (CC art. 712r §2 et 3) paraît vraisemblable au vu de la détérioration la situation et de l'inobservation des dispositions légales. Il est à préciser que l'administrateur est le propriétaire du lot N° 2, qui a constitué la PPE, qui a réalisé (ou fait réaliser) des travaux de manière illicite.

Sans assemblée pour valablement modifier le Règlement d'administration et d'utilisation (RAU) la version déposée au Registre foncier est retenue.

Les parts de copropriétés sont réputées traduire la part de valeur de la parcelle de base (art. 712 e CC) attribuée à chaque lot.

Ladite valeur, s'agissant de la parcelle de base, comprend :

- Une part idéale correspondant aux droits à bâtir
- Une part matérielle, soit les parties communes des constructions listées dans le RAU.

Parties communes :

Les parties communes sont listées à l'art. 7 du RAU.

Selon les plans teintés déposés au Registre foncier, l'unique surface commune intérieure correspond au local technique situé au centre du rez-de-chaussée.

Sources des renseignements

Etat descriptif d'immeuble non certifié, obtenu sur le site internet officiel du Registre Foncier.

Police d'assurance incendie du bâtiment ECA N° 22.

Copie des 8 documents relatifs soit à des demandes, soit à des permis de construire et permis d'habiter ou d'utiliser de 1949 à 2024.

Site internet du service communal de l'urbanisme pour la zone et son règlement.

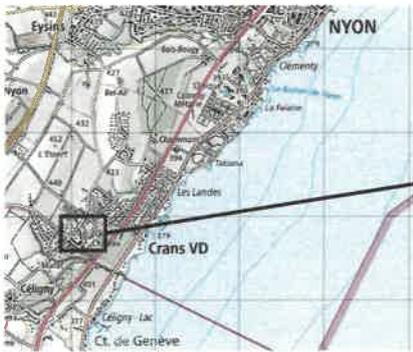
Sites Internet : map.geo.admin.ch (guichet cartographique de la Confédération), geo.vd.ch (guichet cartographique cantonal) pour les données cartographiques telles que le secteur de protection des eaux, les sites potentiellement pollués, le recensement architectural, etc.

Association suisse pour l'aménagement national (VLP-ASPAN).

Dossier photographique constitué lors de la visite des lieux.

Visite détaillée des lieux du 22 janvier 2025 en compagnie de M. Laurent Borcard, propriétaire, et de Mme Vogt, représentante de l'office des poursuites du district de Nyon, par temps nuageux.

Situation / description générale



La parcelle de base se situe au dans le village de Crans, en bordure de la partie historique de la localité, soit en amont des voies de chemin de fer et en aval de l'autoroute.

Parcelle de base N° 117

Feuillet N° 117-2
Triplex 1^{er} combles et surcombles

Désignations du Registre Foncier

| | |
|------------------------|---------------------|
| Commune de Crans | Rue des Artisans 18 |
| Parcelle N° 117 | m2 |
| Habitation ECA N° 22a | 160 |
| Bâtiment ECA N° 22b | 11 |
| Jardin | 552 |
| Total | 723 |

| | | |
|---------------------------------|----------------------------|---------------|
| Propriété de Borcard Laurent | | |
| Feuillet de PPE N° 117-2 | Rue des Artisans 18 | |
| Lot N° 117-2 | 1er, 2e et combles | 534 o/oo |
| Estimation fiscale | 21.01.2022 | fr. 335'000.- |



Généralités

Adresse : rue des Artisans 18.

Coordonnées moyennes : 505'000 / 134'740

Altitude : environ 425 mètres.

Accès : aisé, par la rue des Artisans.

Equipements : la parcelle est admise comme raccordée au réseau d'égout en séparatif.

Environnement : au centre du village, entouré d'autres maisons villageoises au Sud et à l'Ouest. Mitoyen au Nord avec une autre habitation.

Contour : irrégulier.

Relief / orientation : la parcelle présente un léger dévers en direction du Sud-Ouest.

Ligne HT : aucune ligne à haute tension ou caténaire ne sont, à notre connaissance, présentes dans les alentours.

Qualité du quartier : villageoise et plutôt calme en dehors des heures de pointe.



Identité visuelle : l'habitation ECA N° 22a est aisément identifiable par sa position en bordure de route et ses façades de pierres appareillées et décrépies. La construction présente une volumétrie analogue aux autres constructions qui structure la rue.

Cohérence avec l'environnement : rendue mauvaise par l'adjonction d'éléments disparates du côté Sud-Est.

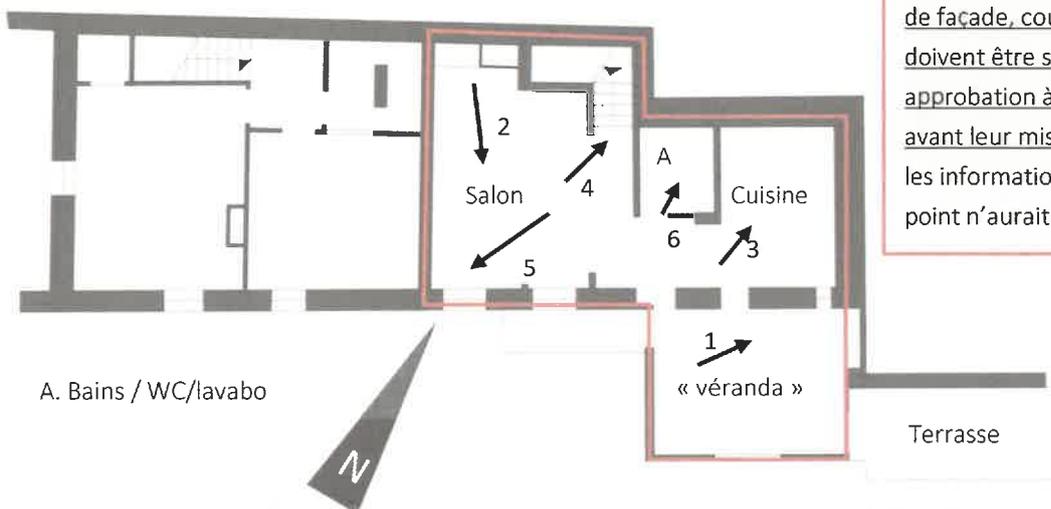
Transports et communication : l'arrêt de bus « Crans VD, Châtillon » est situé à environ 130 mètres de la propriété. La gare de Nyon se situe à 5.1 km. La bretelle autoroutière de Nyon est située à env. 5.8 Km et celle de Coppet à env. 6.1 km.

Etablissements scolaires : la propriété est située dans l'aire de recrutement de Coppet – Terre Sainte. Les établissements primaires sont situés à environ 350 mètres à pied sur la commune de Crans. Ils permettent d'accueillir les élèves de la 1^{ère} à la 6^{ème} année hamos.

Feuillet N° 117-2

Distribution indicative au jour de la visite

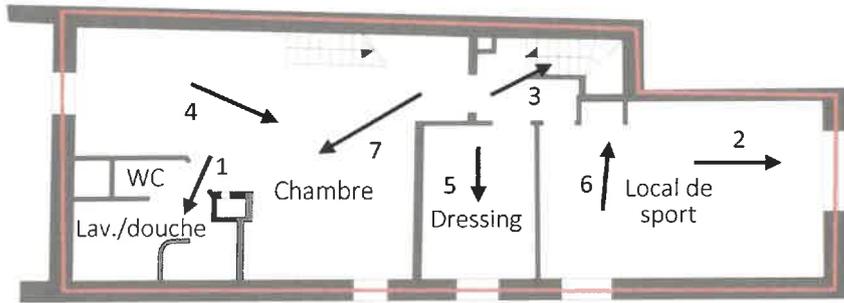
1^{er} étage



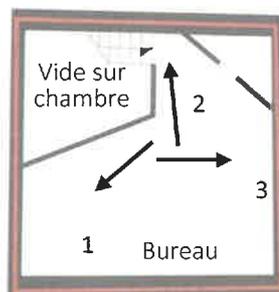
Au 1^{er} étage, une véranda a fait l'objet d'un permis de construire en 2004. Ce dernier précise que celle-ci ne peut en aucun cas être destinée à l'habitation ou au travail. Et que tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en œuvre. Selon les informations obtenues, ce point n'aurait pas été respecté.



Combles



Surcombles



Les combles ont fait l'objet d'un permis de construire en 2002. Ce dernier, relatif à la création de 3 châssis rampants (4 auraient été réalisés), précise que les surcombles ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail. Et qu'une demande d'autorisation doit être demandée à la Municipalité.

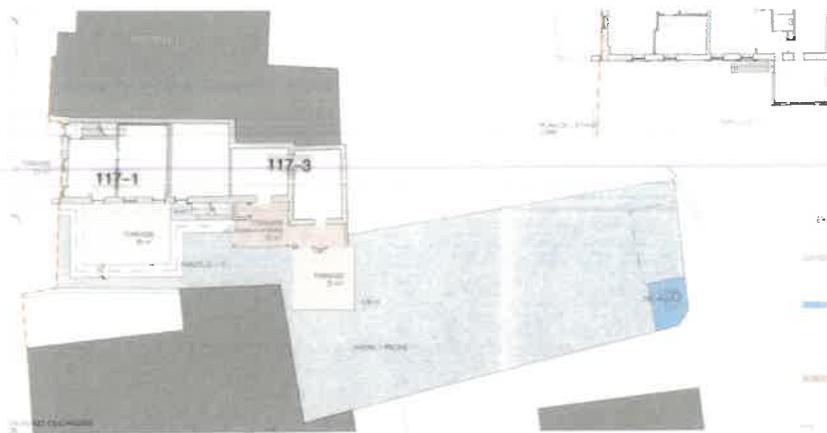


Extérieurs rattachés par servitude

Les surfaces extérieures rattachées au lot sont définies par la servitude suivante :

Servitude, Usage de terrasses et de local technique, ID.010-2022/000320, en faveur du lot N° 2 et à charge de la parcelle de base.

Exercice : « Assiette : cette servitude s'exerce sur la terrasse et le local technique sis au rez-de-chaussée ainsi que sur la terrasse sise au premier étage, teintés en bleu sur le plan ci-annexé. Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive des surfaces grevées de la servitude et des installations qui s'y trouvent, comme s'il s'agissait de parties privées. Il veille à leur bon entretien. Les frais d'entretien et de réparation des surfaces faisant l'objet de cette servitude et des installations qui s'y trouvent sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe des terrasses sont à la charge de la propriété par étages. »



Au vu de la formulation qui peut prêter à confusion, nous retenons que seules les surfaces teintées en bleu du plan de servitude ci-dessous sont rattachées au lot N° 2, à l'exclusion du local technique du rez-de-chaussée figurant sur le plan teintés qui définissent les lots.



Matériaux et confort du lot

Partie sise dans l'habitation ECA N° 22a

Fenêtres : dotées de triples vitrages sur châssis en PVC. L'obscurcissement se fait par des volets en aluminium thermolaqué. La lucarne des combles au Nord-Est ainsi que la véranda aménagée sont dépourvues d'obscurcissement.

Chauffage : limité à un unique convecteur électrique au 1^{er} étage.

Cuisine : agencée et équipée dans une qualité standard mais non finalisée ou mal exécutée. Les peintures de cuisine sont manquantes et certains meubles nécessiteraient un repositionnement. Le plan de travail est en panneau stratifié.

Confort sanitaire : suffisant en regard de la capacité d'accueil. La salle de bains au premier étage est désuète.

Equipements spécifiques : aucun à notre connaissance.

Stationnements : aucun.



Dégagement : l'objet du mandat dispose d'un dégagement limité sur son ensemble avec une échappée en direction de l'Est, portant sur la piscine est les jardins de parcelles voisines.

Revêtements :

Sols : *composé*, au 1^{er} étage, d'un carrelage couvert d'un parquet flottant. Le parquet des combles est en bois, localement couvert d'un parquet flottant. La surface des surcombles est pourvue d'un revêtement type « jonc de mer » ou « fibre de coco ».

Parois : le plus souvent enduit peint, de couleur, blanc ou bleu nuit.

De multiples traces de perforations non bouchées sont présentes. Des faïences, parfois peintes, sont présentes dans les salles d'eau et la cuisine.

Plafonds : blanchis et solives apparentes partiellement peintes.



Qualité architecturale

Fonctionnalité : inférieure à la moyenne, voir mauvaise, en raison d'une distribution sur trois niveaux après un premier escalier extérieur, de la capacité d'accueil limitée, de l'absence de stationnement rattaché, d'importantes surfaces en soupenne, de hauteur inférieure à la normale et de l'absence de cave.

De plus, au regard des surfaces qui disposent d'un permis d'habiter ou d'utiliser, la construction présente une grande part de surface utile secondaire. Selon les permis de construire établis en 2002 et 2004 :

- La véranda n'est pas habitable ou utilisable pour une activité sédentaire (travail) et doit donc être appréciée comme de la surface utile secondaire.
- Les surcombles ne sont pas habitables ou utilisables pour une activité sédentaire (travail) et doit donc être appréciée comme de la surface utile secondaire.

Etat d'entretien

Intérieur

1^{er} étage : la véranda initiale a été cloisonnée et transformée en salle à manger. Le permis de construire délivré en 2004 n'est donc pas respecté.

De même, l'esthétique d'une véranda n'est plus présente et devra, selon toute vraisemblance et en l'absence de document permettant d'avérer que les matériaux avaient été dûment soumis à la Municipalité pour approbation, faire l'objet d'une remise en conformité avec le permis de construire qui avait été accordé en 2004.

L'entrée principale, qui a été modifiée et placée sur la véranda, devra sans doute être transformée.

Le parement a été dégradé par l'humidité et s'est déformé par endroits.

L'installation électrique nous paraît à contrôler. Des boîtiers sont abîmés d'autres sont absents.

La cuisine semble inachevée. Les bas de meubles sont absents.

Un parquet stratifié a été posé sur l'ancien carrelage.

La peinture des poutres a été bâclée.

La terrasse extérieure est munie d'un garde-corps en bois passablement abîmé et instable. Sa hauteur est insuffisante du point de vue des normes. Un remplacement nous paraît nécessaire.

Nous émettons, de manière générale, d'importantes réserves sur la qualité de l'exécution des travaux réalisés dans ce lot.

Combles : cette partie est moins dégradée que le solde du lot.

Le parquet en bois d'origine a été maintenu dans le couloir et la chambre à coucher. Du parquet stratifié a été posé dans le local de sport.

Surcombles : ce niveau possède un bon degré de finition et d'entretien pour une surface ne pouvant servir que de SUS.



Extérieurs : les extérieurs présentent des traces de déficit d'entretien.

Une partie de la clôture en limite avec la propriété voisine est tombée.

Le couvert de la piscine ainsi que la pergola n'ont pas, à notre connaissance, fait l'objet d'une demande d'autorisation pour leur mise en place.



Partie Bâtiment ECA N° 22b

Rattaché par servitude au lot N° 2, cette petite construction correspond à un local technique pour la piscine, prolongée d'un couvert sous lequel a été aménagée une cuisine d'été.

Volume ECA : 21 m³ Ce volume n'intègre pas le couvert.

Année de construction : en 2006 pour la partie fermée

Modification : les travaux réalisés paraissent ne pas respecter les dimensions données par le plan joint au permis de construire accordé pour la partie couverte.

Structure : en maçonnerie de béton armé ou en charpente bois.

Toiture : à pan simple, la couverture est en plaques de fibrociment ondulé.

Façades : crépies et peintes, non isolée.

Toiture : à un pan avec une couverture en plaque fibrociment ondulée et dépourvue de ferblanterie.

Installation électrique : des prises électriques sont disponibles dans cette construction. En l'état, nous ignorons si l'installation est conforme et de quand date le dernier contrôle OIBT.

Fonctionnalité : bonne. Celle-ci sert d'abri à l'installation technique de la piscine.

Etat d'entretien : en accord avec sa fonctionnalité.

Cuisine : une cuisine sommaire a été aménagée avec un évier, plan de travail en stratifié, deux frigos/congélateurs et une plaque de cuisson.

Fonctionnalité : le couvert sert de cuisine d'été mais la conception des agencement n'est pas adéquate pour une construction extérieure. La hauteur est limitée.

Etat d'entretien : la structure en bois ne semble pas entretenue. Nous constatons une déformation de la charpente.

Cet construction a fait l'objet d'aménagements dont la portée pourrait les rendre assujetties à l'obtention d'un permis de construire. Ainsi, la cuisine sous le couvert et divers éléments maçonnés pourraient, bien que n'étant pas au mauvais état, devoir être ôtés.



Éléments issus du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC)

Art. 25 Volume des pièces d'habitation

« 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m³. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m³ par occupant.

2 Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.

3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour des constructions de montagne et pour les constructions anciennes. »

Art 27. Hauteur des locaux

« 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines.

2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons.

3 Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante.

4 Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci. »

Art. 28 Eclairage et ventilation

« 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. 2 Les conditions fixées par l'alinéa 1 peuvent être satisfaites par une véranda ou une serre accolée à l'immeuble. »

Surfaces indicatives

Le calcul de la surface habitable découle de la législation cantonale (RLATC) et est nommée SUP conformément à la norme SIA 416 vu la destination de l'objet.

L'administration cantonale des impôts (ACI) s'écarte du calcul issu du RLATC du point de vue de la hauteur dans les combles habitable (au sens de la RLATC) qui sont calculé avec un vide en sous-pente de 1.5 m au lieu de 1.3 m.

Les chiffres ci-contre se basent sur le RLATC. L'intitulé découle de l'usage légal actuel en l'absence de conformité juridique, mais correspond parfois à des surfaces présentant l'aspect de logement.

Remarque : un glossaire des surfaces figure en annexe.

| Feuillet N° 117-2 | surface m2 |
|----------------------------|------------|
| 1er étage | |
| SUP Logement | 42.7 |
| SUS Vérandas | 15.7 |
| SE Terrasse | 10.7 |
| Combles | |
| SUS aménagés en logement | 86.5 |
| Surcombles | |
| SUS aménagés en logement | 25.8 |
| Extérieur/servitude | |
| SE Jardin | 421.3 |
| SE Couvert | 20.0 |
| SI Local technique | 11.0 |

Servitudes du feuillet N° 117-2

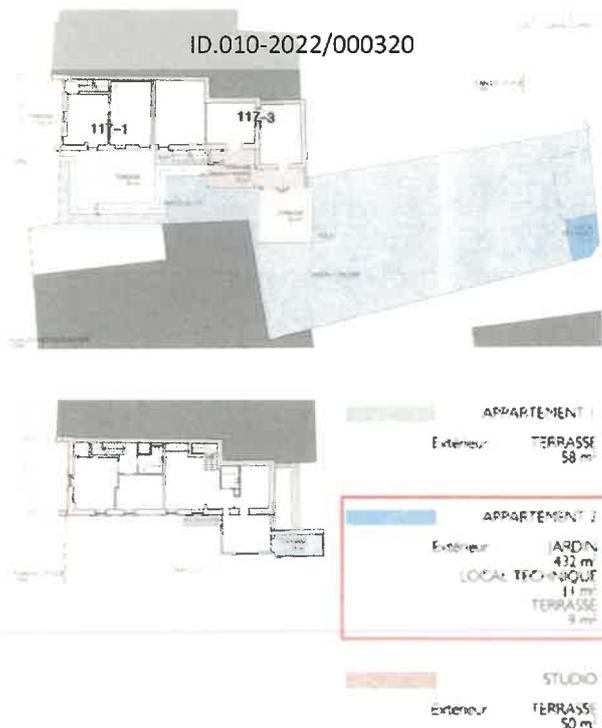
Servitude, Usage de terrasses et de local technique, ID.010-2022/000320 : à charge de la parcelle 117.

Exercice :

« Assiette : cette servitude s'exerce sur la terrasse et le local technique sis au rez-de-chaussée ainsi que sur la terrasse sise au premier étage, teints en bleu sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive des surfaces grevées de la servitude et des installations qui s'y trouvent, comme s'il s'agissait de parties privées. Il veille à leur bon entretien.

Les frais d'entretien et de réparation des surfaces faisant l'objet de cette servitude et des installations qui s'y trouvent sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe des terrasses sont à la charge de la propriété par étages. ».



Remarques : le feuillet N° 117-2 détient la majorité des surfaces extérieures, incluant l'ensemble du jardin et de la piscine. Ainsi délimité, l'accès au local technique implique de passer au travers de la servitude du feuillet N° 117-2.

La forme découpée ainsi que le passage étriqué pour accéder à la partie Est (qui ne se matérialise pas de cette manière), en limitent considérablement la fonctionnalité.

Mentions du feuillet N° 117-2

Mention, Règlement de PPE, ID.010-2022/000317, selon document scanné ci-annexé.

Risque identifié pour le lot

Un ancien conduit de cheminée, encore exploité, traverse le lot N° 2. Celui-ci est raccordé à un poêle dans le lot N° 1.

Ce dernier lot ne dispose pas, à notre connaissance, d'une conformité d'utilisation (aucune trace de permis relative à l'aménagement ni autorisation d'habiter auprès de la Commune).

Une part des travaux y ayant été réalisée selon toute vraisemblance, sans autorisation, un doute légitime doit être admis sur la conformité aux normes anti-incendie, respectivement quant à la présence d'un tubage à l'intérieur du conduit.

Vu l'existante d'un clapet, que nous n'avons pas réussi à ouvrir pour procéder à un contrôle et qui donne dans les combles du lot N° 2, une vérification par un ramoneur est souhaitable.



Partie commune

Description

Volume ECA : 1'515 m³

Année de construction : l'état actuel daterait des alentours de 1800 selon la fiche du recensement architectural.

Structure : en maçonnerie de pierre appareillée et niveau par des solivages.

Façades : en moellon maçonnés et décrépit.

La véranda est constitutive de l'enveloppe. En cela, elle participe à l'esthétique de la construction qui est de la compétence de l'assemblée des copropriétaires car commune. En revanche, les fenêtres, porte-fenêtre, etc. précisées à l'art. 6 du RAU sont privées.

Le rendu actuel, évoquant un colombage, n'est pas conforme au permis de construire qui avait été délivré.

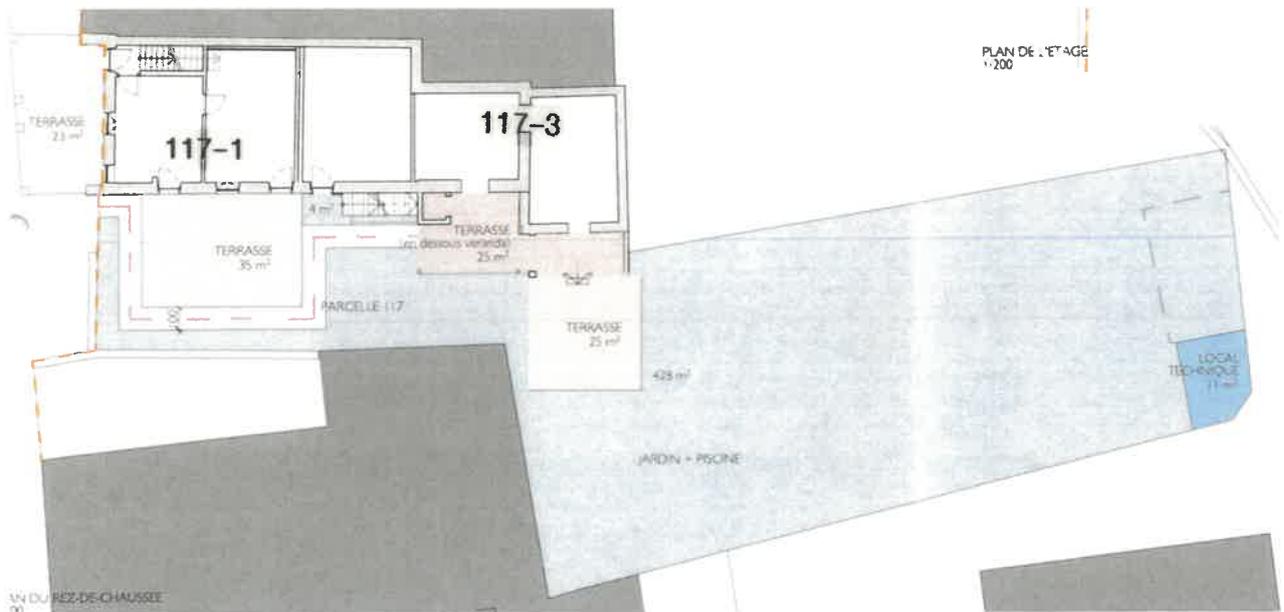
La principale caractéristique d'une véranda étant son aspect principalement vitré, qui est ici absent. Le rétablissement à l'état conforme d'un élément analogue à un vitrage, doit être admis. De même, nous prenons pour postulat que l'assemblée autorise le changement de l'aspect extérieur.

Toiture : à deux pans couverts de tuiles plates cannelées. La ferblanterie présente et en cuivre ou en tôle.

Surfaces communes intérieures : à l'intérieur, les surfaces communes se limitent aux locaux techniques du rez-de-chaussée.

Surfaces communes extérieures : l'unique espace commun correspond à la surface de cheminement d'une largeur de 1 m laissée libre par le plan des servitudes relatives à l'usage des extérieurs.

Celle-ci est pourvue d'un revêtement de béton.



Etat d'entretien des communs

Intérieur : accaparé par certains des copropriétaires à la suite de la désaffectation de l'installation de chauffage au mazout, l'encombrement ne nous a pas permis de bien en apprécier l'état. Nous supputons celui-ci comme doté d'une vétusté normale avec un degré d'aménagement limité mais suffisant pour la fonction.

La citerne à mazout a été évacuée. Des restes de plots en béton sont présents.

Le circuit de distribution de la nouvelle PAC n'est pas encore finalisé.

Un contrôle de l'installation électrique par l'OIBT nous semble nécessaire.



Extérieur : le toit, ainsi que les avant toits sont recouverts de mousses est nécessiteraient un contrôle et un entretien. Les virevents sont abimés. Leur remise en état et la mise en place d'un blindage serait souhaitable. La ferblanterie est, de manière générale à revoir.

Les façades sont en bon état mais décrépies et présentent donc des moellons à nu qui s'exposent plus fortement à être colonisées par la mousse ou de la végétation.

L'ossature et la façade de la « véranda » ont souffert des intempéries. Leur remise en conformité avec ce qu'est supposé être une véranda devant vraisemblablement mener à ne pas procéder à un entretien de ces éléments.

Certaines marches de l'escalier qui mène au lot sont à reprendre.

D'autres adjonctions/aménagements ont été réalisés sans permis et affectent les parties communes. Toutefois, leur remise en conformité ne concernant pas directement le lot objet de notre mandat, nous ne développons pas davantage ceux-ci dans le présent rapport.

Des pompes à chaleur sont en cours d'installation et étaient déposées sur la servitude de jardin du feuillet N° 117-2 au jour de la visite. Elles seront, selon tout vraisemblance, installée sur le jardin du lot N° 2.

Nous ignorons si un accord a été convenu entre les copropriétaires vu l'absence d'assemblée générale.



Fonds de rénovation

Au vu de la situation, la nomination d'un administrateur indépendant nous paraît nécessaire. Une mise en conformité d'un grand nombre d'éléments ainsi que la mise en place d'assemblées générales, de décomptes de charges annuelles et la constitution ainsi que la gestion d'un fond de rénovation.

Selon nous une provision de l'ordre de fr. 190'000.- devrait être provisionnée pour les travaux à venir.

En l'absence d'un fonds de rénovation, ce montant devrait être réparti en moins-value entre les copropriétaires au prorata de leurs parts (millième).

Mentions de la parcelle de base N° 117

Gages sur les parts ID.010-2022/000316.

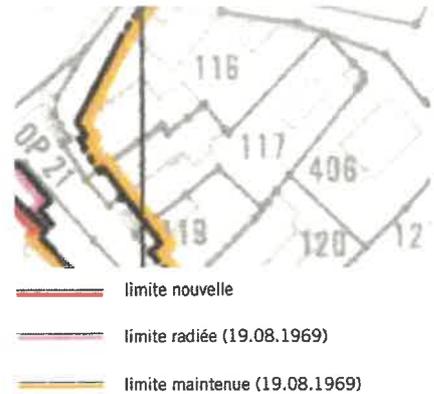
RENSEIGNEMENTS GENERAUX

Alignement

La parcelle est concernée par un alignement découlant d'un plan d'extension rues du village « Au village » approuvé par le 4 décembre 2018.

Cadastre des sites potentiellement pollués

Selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal, cette parcelle ne se situe pas dans un secteur de sites potentiellement pollués.



Secteur de protection des eaux

La propriété se situe en secteur « Au » de protection des eaux qui comprend les eaux souterraines exploitables ainsi que les zones attenantes nécessaires à leur protection.

La construction et la transformation de bâtiments et d'installations, ainsi que les fouilles, les terrassements et autres travaux analogues dans les secteurs particulièrement menacés, sont soumis à autorisation cantonale s'ils peuvent mettre en danger les eaux (art. 19 al. 2 LEaux).

Radon

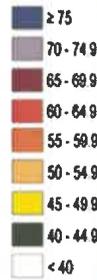
Le radon est un gaz radioactif se formant dans les sols et pouvant s'infiltrer dans les sous-sols et le rez-de-chaussée.

La parcelle se situe dans un secteur pour lequel la probabilité de dépassement de la valeur de référence de 300 Bq/m³ dans les bâtiments est de 5 % et l'indice de confiance donné pour la zone est moyen.

Degré de sensibilité au bruit

Le degré attribué à la zone « Village » selon l'Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) est DSIII.

Selon les cadastres des bruits routiers issus du guichet cartographique de la confédération, la parcelle de base serait exposée à des nuisances n'atteignant pas les limites fixées pour la zone. Nous ne présumons pas d'autres sources d'émission de nuisance pouvant atteindre à la qualité de la situation.



| Degré de sensibilité (DS) | | Valeur de planification en dB(A) | | Valeur limite d'immission en dB(A) | | Valeur d'alarme en dB(A) | |
|---------------------------|----------------------|----------------------------------|------|------------------------------------|------|--------------------------|------|
| | | Jour | Nuit | Jour | Nuit | Jour | Nuit |
| DSIII | Habitation/artisanat | 60 | 50 | 65 | 55 | 70 | 65 |

Dangers naturels

Inondations par les crues : selon les informations obtenues au travers du guichet cartographique cantonal, la parcelle de base se situe au sein d'un secteur présentant un danger « faible » ou imprévisible (résiduel) d'inondations par les crues.

Les inondations se produisent lorsque les cours d'eau débordent sur les terrains alentours. Deux types d'inondation sont distingués :

- Les inondations statiques avec une augmentation régulière du niveau d'eau; ici ce sont les hauteurs d'eau et les durées d'immersion qui impactent le plus la population et les constructions;
- Les inondations dynamiques, avec des vitesses d'écoulement rapides qui génèrent une grande force de charriage et d'érosion.



Ce phénomène apparaît par manque de perméabilité des sols, mais également par une pluviométrie abondante couplée, ou non, à la fonte des neiges dont les effets peuvent être aggravés par la présence d'obstacles sur les cours d'eau ou limitant le débit de ce dernier, mais également le dépôt d'alluvions, de glissements, de laves torrentielles, etc.

Aléas de ruissellement

A ce jour, la carte des aléas de ruissellement publié par l'OFEV en 2018 n'a aucun statut juridique dans le Canton de Vaud. Les données transmises dans le présent rapport n'ont, dès lors, qu'une portée indicative.

La parcelle, dans sa partie Sud-Ouest est, fortement concernée par les risques d'inondation en cas de forte pluie.

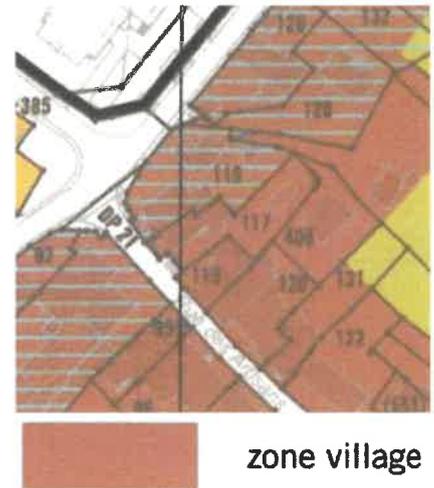
Il est à relever que depuis la mise de place de la carte des aléas de ruissellement une importante minéralisation de la parcelle a été réalisée ce qui pourrait changer l'appréciation de la situation.



Zone

La parcelle se situe en zone « Village » selon le « Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 4 décembre 2018 ». Les principales caractéristiques du règlement relatif à cette zone sont les suivantes :

- Cette zone est destinée à l'habitation, aux commerces et aux activités moyennement gênantes au sens de l'article 43 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit. Les équipements et services d'utilité publique sont autorisés.
- L'indice d'utilisation du sol (IUS) est fixé à 0.50.
- Afin d'inciter la mixité dans la zone village, les constructions pour lesquelles plus de 50% de la surface du rez-de-chaussée est affectée à une autre destination que l'habitation (activité professionnelle, équipement collectif, commerces) bénéficient d'un bonus constructif maximum de 15%, ne pouvant bénéficier qu'aux surfaces non résidentielles.
- Dans la zone village, les bâtiments anciens dont la conservation est imposée ou souhaitable pour la sauvegarde de la partie historique de la localité peuvent être transformés et changer de destination. Les volumes existants peuvent être utilisés dans une proportion compatible avec le respect de l'intégrité de la construction.
- Les constructions existantes pour lesquelles la surface brute de plancher peut dépasser la limite fixée par l'indice d'utilisation du sol (IUS) sont au bénéfice du droit acquis. Elles peuvent être intégralement démolies et reconstruites dans le volume initial.
- Conformément à l'article 40a RLATC, le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteurs et les deux-roues légers, qui doit être aménagé par les propriétaires, à leurs frais et sur fonds privés est déterminé par les normes de l'Union Suisse des Professionnels de la Route (normes VSS) en vigueur, en fonction de l'importance et de la destination des nouvelles constructions.
- En principe, les places deux-roues légers seront abritées et situées à proximité des entrées principales des bâtiments.
- Si le propriétaire d'un bien-fonds se trouve dans l'impossibilité de construire sur son propre fonds ou à proximité tout ou partie des places de stationnement requises ou si d'autres raisons techniques, de circulation, de protection du patrimoine ou d'autres motifs d'intérêt public l'en empêchent, la Municipalité peut l'exonérer totalement ou partiellement des obligations citées moyennant versement d'une contribution compensatoire destinée au fonds d'aménagement des places de stationnement publiques.



La possibilité d'aménager une surface ne signifie pas qu'elle dispose des caractéristiques nécessaires pour être considérées comme habitables.

De plus, le réaménagement d'un volume en logement peut mener à la réalisation de places de stationnement en rapport.

Enfin, le changement d'affectation d'une surface doit, tout de même, faire l'objet d'une autorisation.

N.B. : seul le texte intégral et officiel fait foi.

Loi fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (LFAIE)

La LFAIE précise que l'acquisition d'un appartement ou d'un autre objet (villa/chalet) par une personne non domiciliée en Suisse a été limitée à une surface habitable maximale de 200 m² ou de 1'000 m² de terrain (selon l'Ordonnance sur l'acquisition d'immeubles par des personnes à l'étranger (OAIE)).

Dans la situation actuelle, l'acquisition est possible pour les ressortissants de l'UE et de l'AELE et du Royaume-Uni de Grande-Bretagne et d'Irlande du Nord domiciliés à l'étranger, ainsi que pour les personnes physiques étrangères et les personnes morales étrangères.

Loi sur les résidences secondaires

La commune de Crans compte plus de 11.2 % de résidences secondaires, soit un taux en-dessous du taux de 20% nécessaire à l'assujettissement à la LRS. Elle est donc pas soumise aux dispositions du droit des constructions de la LRS et pourrait dès lors être commercialisée comme une résidence secondaire.

Loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL)

La LPPPL est entrée en vigueur le 1er janvier 2018 et remplace la LDTR (loi sur la démolition la transformation et la rénovation de maison d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation) et la LAAL (loi sur l'aliénation d'appartements loués).

Le district de Nyon présente, en moyenne sur les trois dernières années, un taux de vacance des logements de 1.2%, soit un taux inférieur à 1.5% et par conséquent, il est assujetti à la LPPPL.

Hormis le droit de préemption légal des communes ou de l'Etat, entrée en vigueur le 01.01.2020, le transfert immobilier de ces propriétés à un tiers n'entre pas dans les dispositions de cette loi.

Couverture indicative d'assurance incendie

A l'indice 140 de 2023 (inchangé en 2025)

Bâtiment ECA N° 22 (a et b)

fr. 1'629'208.00

Estimation fiscale

Feuillet N° 117-2

21.01.2022

fr. 335'000.00

Paramètres économiques au moment de l'expertise

Taux hypothécaire de référence : 1.5 %

Indice IPC : base 100 = décembre 2020 ; indice mai : 107.4

Taux fiscal : communal 2025 : 59 %

Pour mille immeubles : 1 pour les immeubles et rien pour les constructions non immatriculées au Registre foncier.

| Sources | PIB | | | Indice des prix à la consommation | | | Taux de chômage | | | Date de publication |
|---------|------|-------------|------|-----------------------------------|------|------|-----------------|--------|------|---------------------|
| | 2024 | 2025 | 2026 | 2024 | 2025 | 2026 | 2024 | 2025 | 2026 | |
| SECO | 1,2% | 1,6% | 1,7% | 1,1% | 0,3% | 0,7% | 2,4% | 2,7% | 2,7% | déc.24 |
| BNS | 1,0% | 1,0% - 1,5% | - | 1,1% | 0,3% | 0,8% | 2,5% | > 2,5% | - | déc.24 |
| UBS | 1,4% | 1,3% | 1,8% | 1,1% | 0,5% | 0,7% | 2,5% | 2,8% | 2,8% | janv.25 |
| KOF | 0,9% | 1,4% | 1,7% | 1,1% | 0,5% | 0,6% | 2,4% | 2,8% | 3,0% | déc.24 |
| BAK | 0,9% | 1,4% | 1,5% | 1,1% | 0,4% | 0,4% | 2,5% | 2,8% | 2,9% | févr.25 |
| FMI | 1,7% | 1,9% | 1,8% | 1,3% | 1,0% | - | 2,4% | 2,5% | - | janv.25 |
| OCDE | 1,3% | 1,5% | 1,9% | 1,1% | 0,9% | 1,0% | 4,1% | 4,0% | 4,0% | déc.24 |

Source du tableau: <https://www.fer-ge.ch/web/fer-ge/previsions-conjoncturelles>

Considérations générales

Avantages

- Grande surface extérieure
- Nuisances limitées
- Fiscalité communale intéressante
- Proximité aux transports publics
- Marché local

Inconvénients

- Déficit d'isolation
- Installation de chauffage insuffisante (en l'état au jour de la visite)
- Apport en lumière naturelle limité par endroit
- Distribution sur trois niveaux sans ascenseur depuis un 1^{er} accès extérieur par un escalier.
- Nombreux travaux de finition à réaliser
- Absence d'une vue particulière
- Distribution des assiettes de servitude de jardin
- Mise en conformité nécessaire (administrative, technique et juridique)
- Non accessible aux personnes à mobilité réduite

REMARQUES

Ce rapport ne saurait être assimilé à un diagnostic technique, ce dernier entraînant une étude sortant du cadre de ce mandat. L'expert émet toute réserve sur l'état intérieur des conduites et sur l'état des autres installations techniques, notamment la mise en conformité des installations électriques (contrôle OIBT) et éléments de construction cachés ou couverts, y compris la charpente, qui présenteraient des défauts qui ne lui auraient pas été signalés.

La présence d'amiante et autre toxique (PCB, plomb, etc.) est possible. Seule une expertise effectuée par un bureau spécialisé avec analyse en laboratoire à l'appui permettrait d'avoir une certitude à ce sujet.

Le présent rapport tient compte du soin nécessaire lors du démontage (bardeaux d'Eternit, par exemple) mais fait abstraction d'éventuelles précautions particulières et autres frais d'assainissements supplémentaires qu'il y aurait lieu d'entreprendre.

La Loi modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (mai 2010) exige désormais, qu'en cas de travaux soumis à autorisation sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joigne à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, selon les cas, d'un programme d'assainissement.

Les constructions existantes sont supposées avoir été réalisées en conformité avec les exigences légales en vigueur lors de leur réalisation.

Certificat énergétique cantonal des bâtiments - CECB

La révision de la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne) a introduit, dès le 1er janvier 2017, l'obligation pour les propriétaires de produire un CECB en cas de vente de leur bien immobilier s'il a plus de 5 ans ou en cas de remplacement de l'installation de chauffage. Il indique quelle quantité d'énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, électricité) consomme un bâtiment d'habitation, administratif ou scolaire. Il permet d'évaluer le potentiel d'amélioration de performances de l'immeuble et d'effectuer des comparaisons, puis de définir d'éventuels investissements futurs. Sa validité est de 10 ans.

Le CECB donne au bâtiment une note allant de A (très performant) à G (peu performant), de manière analogue à l'étiquette-énergie d'un appareil électroménager. La première note sert d'indicateur relatif à l'efficacité énergétique de l'enveloppe thermique (toit, planchers, murs, ouvrants), la seconde note permet d'évaluer l'efficacité énergétique du bâtiment en exploitation (enveloppe thermique et systèmes énergétiques).

Le CECB est à charge du propriétaire en cas de transfert entre vifs à titre onéreux, à charge de la communauté des copropriétaires dans un immeuble en propriété par étages (CECB établi lors de la vente du premier lot). En revanche, le CECB n'est pas exigé en cas de donation, transfert de propriété par succession, transfert de propriété entre époux à la suite d'un divorce.

La loi n'impose pas spécifiquement l'établissement du CECB lors d'une éventuelle vente forcée, ce dernier pourrait néanmoins être souhaitable au vu de la situation.

ESTIMATION

Préambule à la détermination de la valeur

Après lecture de « *Construire sans autorisation Analyse des arrêts du Tribunal fédéral de 2010 à 2016* », publié par VPL-ASPAN (Espacesuisse.ch) de février 2018, nous apprécions la situation de la manière suivante :

Dans le cas présent, et vu que les délais prescriptifs ne sont pas échus, il est raisonnable d'admettre, en vertu du principe de la légalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale [Cst.]), que les autorités administratives, communes et cantons en première ligne, doivent intervenir lorsqu'elles apprennent l'existence d'une construction illicite.

Compte tenu du cadre de notre mandat, la commune a dû être approchée pour établir quelle part jouissait de licéité.

Il n'est pas possible de préjuger de l'issue d'une procédure, car avant de prendre des mesures de remise en état à proprement parler, l'autorité doit s'interroger sur la possibilité de régulariser la construction illicite.

Les deux issues (régularisation ou demande de démolition) demeurent possibles.

Au vu de la définition de la valeur vénale qu'il nous est demandé d'établir, dans l'attente d'une décision juridique, et qui inclue les notions de prudence et de connaissance de cause, la seule approche raisonnable subsistante pour établir la valeur et de retenir le scénario le plus contraignant et ainsi admettre que les surfaces illicites doivent être remises à un état conforme à leur destination, soit n'autorisant ni l'habitation ni l'utilisation.

Nous interprétons donc la destination comme des surfaces non aménagées servant exclusivement à des fonctions de dépôts à la manière de caves et de galetas.

Nous justifions cette position par le fait que l'interdiction d'utilisation est souvent accompagnée d'ordres d'évacuation d'objets ou de matériaux, voire de mesures constructives et que l'issue des recours contre les ordres de remise en état sont, dans une importante majorité, en faveur de la remise en état.

Valeur au m² de SUP et de SUS à l'état apprécié à terme

La valeur au m² est définie par des montants attribués aux différentes surfaces et éléments rattachés à un immeuble. Ils sont établis en fonction de leurs usages mais également en regard de leurs fonctionnalités des unes envers les autres. Elles s'expriment en fr./m² de surface utile principale ou secondaire et intègrent la part du terrain.

Une adaptation est amenée en fonction d'éventuels éléments annexes apportant une plus-value (ex : impossibilité d'utiliser périodiquement certaines surfaces, disposition de places de stationnement, jouissance d'importantes surfaces extérieures etc.) ou, au contraire, constituant une moins-value pour le bien.

La valeur au m² découle essentiellement des conditions de marché valables à un moment précis pour un objet précis.

Dans l'attente d'une mise à jour de l'état « légal », des constructions et d'un nettoyage de la réglementation et des droits de la PPE (mais compte tenu du maintien des o/oo actuels à défaut d'un calcul final pour un état final inconnu), nous apprécions la valeur de ce lot de la manière suivante :

| | | | | |
|--|---------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------------------|
| 1er étage | | | | |
| SUP Logement | 42.7 m ² à fr. | 9'000.- | fr. | 384'000.- |
| SUS Vérandas | 15.7 m ² à fr. | 2'800.- | fr. | 44'000.- |
| SE Terrasse | 10.7 m ² à fr. | 2'400.- | fr. | 26'000.- |
| Combles | | | | |
| SUS remis à l'état de galetas | 86.5 m ² à fr. | 1'700.- | fr. | 147'000.- |
| Surcombles | | | | |
| SUS remis à l'état de galetas | 25.8 m ² à fr. | 500.- | fr. | 13'000.- |
| Servitude | | | | |
| SE Jardin | en moy. vu la forme | 421.3 m ² à fr. | 200.- | fr. 84'000.- |
| SE Couvert | | 20.0 m ² à fr. | 780.- | fr. 16'000.- |
| SI Local technique | | 11.0 m ² | intégré dans SE jardin vu la piscine | |
| Sous-total | | | fr. | 714'000.- |
| Travaux de finition et remise en l'état conforme aux permis | | | fr. | -113'000.- |
| Provision pour travaux sur les communs vu l'absence de fonds de rénovation | | | fr. | -101'000.- |
| Total | | | fr. | 500'000.- |

Valeur vénale / de marché

La valeur de marché est le prix auquel un actif ou un passif doit pouvoir s'échanger, à la date de l'évaluation, entre un vendeur et un acheteur consentants, après des actions de commercialisation appropriées, dans le cadre d'une transaction effectuée dans des conditions de concurrence normale, et où chaque partie agit en pleine connaissance de cause, de façon prudente et sans contrainte.

(Source : Swiss Valuation Standard, 2017).

Compte tenu des différents développements précités, nous estimons la valeur vénale de cette propriété à un montant de l'ordre de :

fr. 500'000.-

Sous réserve d'éventuelles offres d'amateurs, sans tenir compte d'éventuelles charges ou impayés.

Cette expertise a une validité de l'ordre d'un an, sous réserve de l'évolution du marché ou d'un contexte donné depuis la date de la visite.

Les documents en annexe font partie intégrante de la présente estimation.

Gland, le 9 avril 2025 / GVA / MMA

G.VAGO Analyses Immobilières Sàrl



Gilles Vago

Directeur

Expert en estimations immobilières avec brevet fédéral.

Membre de la chambre suisse d'experts en estimations immobilières (CEI).

Membre de l'Union suisse des experts cantonaux en matière d'évaluation des immeubles (SVKG/USECE).

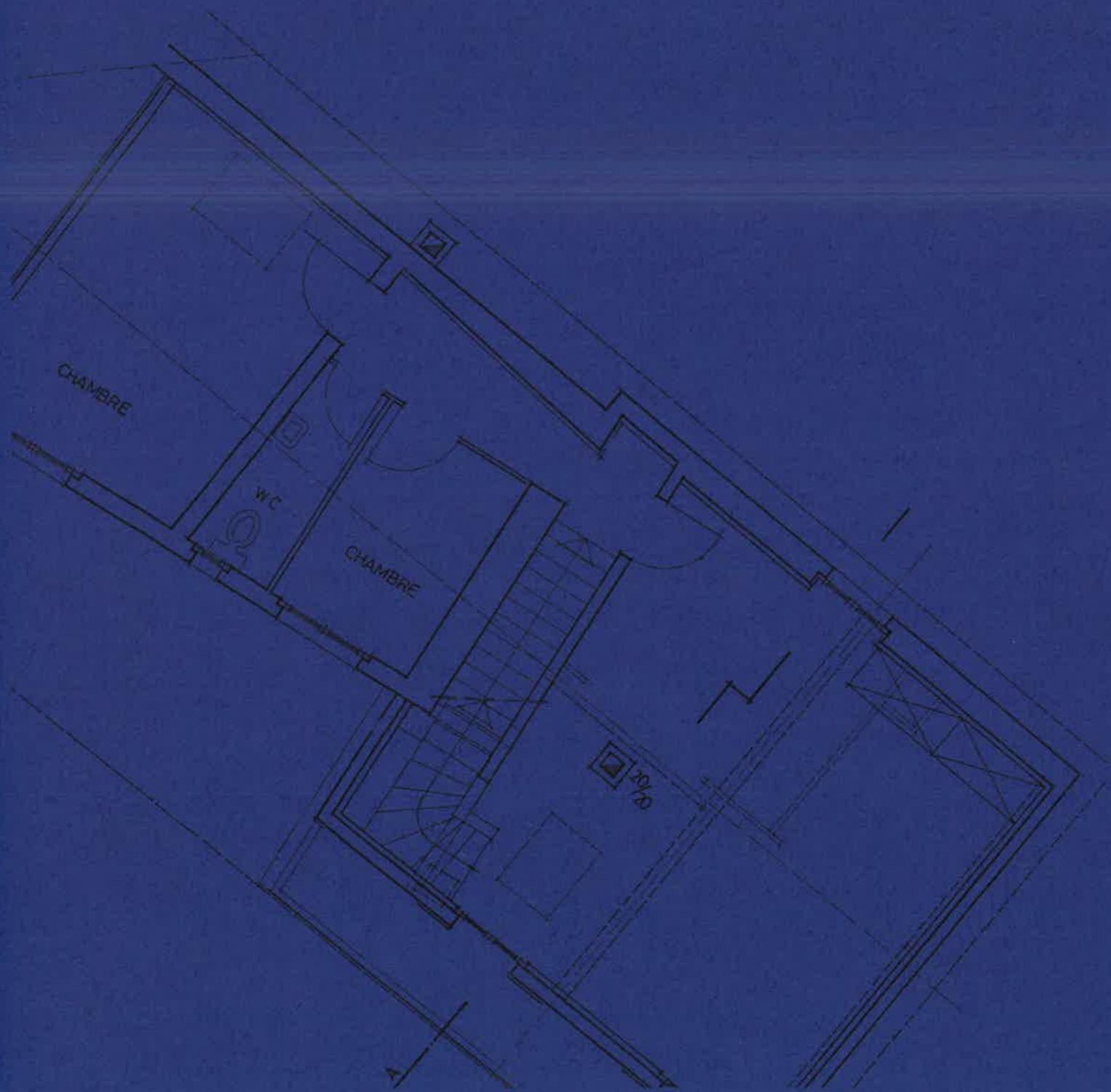


Maurice Meyer

Collaborateur certifié USPI

G

ANNEXES



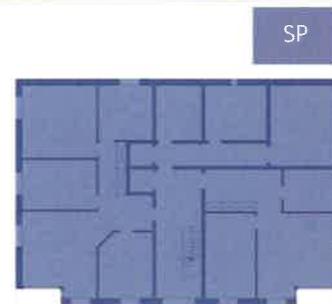
Glossaire des surfaces et indices

Sur la base des normes SIA 416 et 421 ainsi que du correctif de 2014 amené à cette dernière.

SP - Surface de Plancher

Somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part.

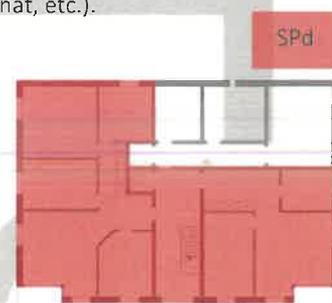
La surface de plancher comprend aussi la surface de construction, sauf pour les surfaces de sou pente non accessibles, où les cloisons qui condamnent lesdites surfaces tiennent lieu de murs extérieurs.



SPd – Surface de Plancher déterminante

Surface directement destinée à l'affectation du bâtiment (logement, commerce, artisanat, etc.). Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) déduite de :

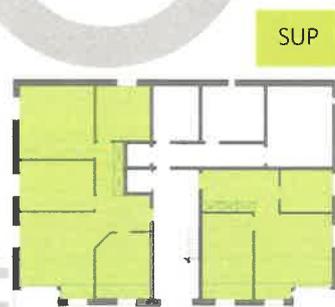
- SI – Surface d'Installation : locaux affectés aux installations telles que machinerie d'ascenseurs, gaines techniques, local à citerne, etc.
- SUS – Surface Utile Secondaire : surface affectée à des activités complétant celle de l'affectation spécifique de la construction, par exemple pour du logement : cave, buanderie, local à vélo, etc. Les accès vers ces surfaces sont également inclus dans la SUS.



SUP – Surface Utile Principale

Correspond aux surfaces strictement affectées à la destination de l'immeuble. Elle correspond à la Surface de Plancher (SP) à laquelle est déduite :

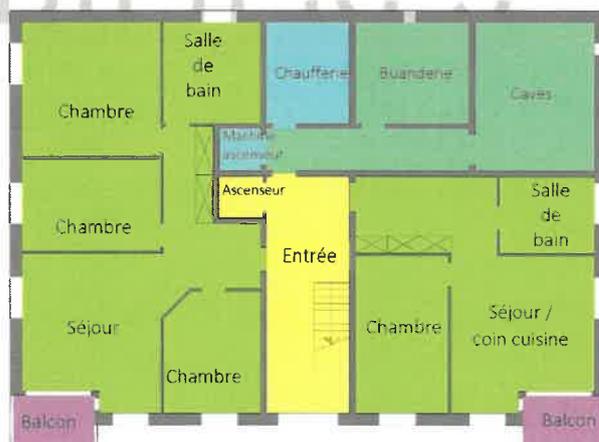
- SI – Surface d'Installation : voir ci-dessus.
- SUS – Surface Utile Secondaire : voir ci-dessus.
- SC – Surface de construction : correspondant à l'enveloppe et aux éléments intérieurs de la construction tel que les murs, piliers, garde-corps, gaines verticales, etc.
- SD – Surface de Dégagement : couloirs situés en dehors des appartements, halls d'entrées d'immeubles, escaliers, rampes, cages d'ascenseur, etc.



Représentation des autres surfaces

SE – Surface Extérieure

La surface extérieure correspond aux surfaces non fermées et exclusives à un local, comme les balcons et terrasses. Elle entre dans le calcul des surfaces de PPE mais est exclue des surfaces locatives.



STd - Surface de Terrain déterminante

La STd correspond à la part de terrain prise en compte dans le calcul des indices.

$STd = \text{Surface de la parcelle} - \text{Terrain en zone agricole} - \text{Aire de forêt}$



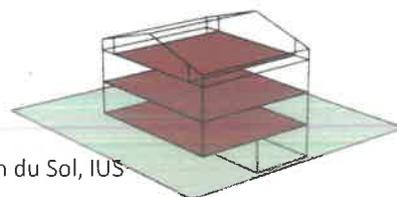
Dans les modèles d'illustration ci-contre, le bâtiment est doté :

- D'un sous-sol partiel.
- D'un rez-de-chaussée.
- De deux étages complets
- De combles.

L'intégralité des SUS et des SI est ici située dans le sous-sol partiel.

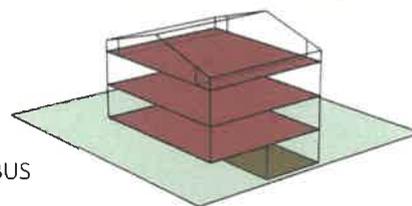
IUS – Indice d'Utilisation du Sol

$\frac{\text{Somme des Surfaces de Plancher déterminantes - SPd}}{\text{Surface de Terrain déterminante - STd}} = \text{Indice d'Utilisation du Sol, IUS}$



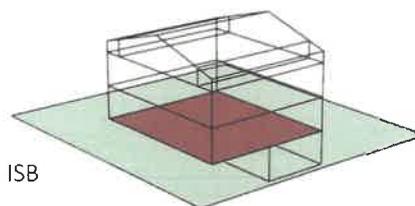
IBUS – Indice Brut d'Utilisation du Sol

$\frac{\text{Somme des Surfaces de Plancher SP}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice Brut d'Utilisation du Sol, IBUS}$



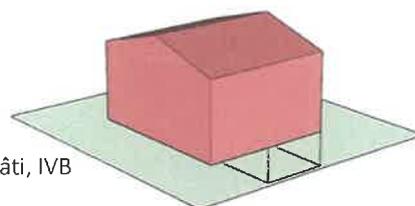
ISB – Indice de Surface Bâtie

$\frac{\text{Surface déterminante de Construction SdC}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice de Surface Bâtie, ISB}$



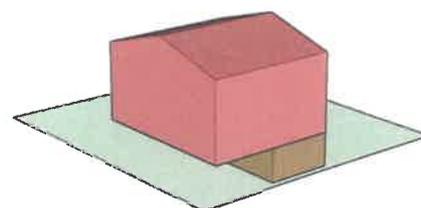
IVB – Indice de Volume Bâti

$\frac{\text{Volume bâti au-dessus du terrain de référence VBr}}{\text{Surface de Terrain déterminante STd}} = \text{Indice de Volume Bâti, IVB}$



VB – Volume Bâti

Volume bâti VB



Extrait du registre foncier Bien-fonds Crans (VD) / 117

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

**Etat descriptif de l'immeuble**

| | |
|-----------------------------|---|
| Commune politique | 5713 Crans (VD) |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 117 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH298380484530 |
| Surface | 723 m ² , numérique |
| Mutation | 14.07.2011 012-2011/3341/0 Cadastration |
| Autre(s) plan(s): | |
| No plan: | 5 |
| Désignation de la situation | A Crans Rue des Artisans 18 |
| Couverture du sol | Bâtiment(s), 171 m ² Jardin, 552 m ² |
| Bâtiments/Constructions | Habitation, N° d'assurance: 22a, 160 m ² Bâtiment, N° d'assurance: 22b, 11 m ² |
| Observations MO | |
| Observations RF | |
| Feuillet de dépendance | |
| Estimation fiscale | 0.00 2021 (21.01.2022) |

Propriété

| | |
|--|--|
| PPE Crans (VD) 5713/117-1 pour 308/1'000 Propriété individuelle Allbeury Kerry 29.10.1966 | 22.12.2021 010-2021/13886/0 Constitution de PPE |
| PPE Crans (VD) 5713/117-2 pour 534/1'000 Propriété individuelle Borcard Laurent 18.10.1969 | 22.12.2021 010-2021/13886/0 Constitution de PPE 01.07.1997 012-277265 Achat 16.07.2021 010-2021/6823/0 Cession |
| PPE Crans (VD) 5713/117-3 pour 158/1'000 Propriété individuelle Hitz Claudia 27.07.1970 | 22.12.2021 010-2021/13886/0 Constitution de PPE 25.02.2022 010-2022/1785/0 Achat |

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

| | |
|-----------------------------|--|
| 22.12.2021 010-2021/13886/0 | Gages sur les parts ID.010-2022/000316 EREID: CH5727000000232658783 |
|-----------------------------|--|

Servitudes

| | |
|-----------------------------|---|
| 22.12.2021 010-2021/13887/0 | (C) Usage de terrasses ID.010-2022/000318 EREID: CH5727000000232659279 en faveur de PPE Crans (VD) 5713/117-1 |
| 22.12.2021 010-2021/13887/0 | (C) Usage de terrasse ID.010-2022/000319 EREID: CH5727000000232659380 en faveur de PPE Crans (VD) 5713/117-3 |
| 22.12.2021 010-2021/13887/0 | (C) Usage de terrasses et de local technique ID.010-2022/000320 EREID: CH5727000000232659481 en faveur de PPE Crans (VD) 5713/117-2 |

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

| | |
|---|---|
| Servitude, Usage de terrasses, ID.010-2022/000318 | Assiette : cette servitude s'exerce sur les terrasses du rez-de-chaussée teintées en vert sur le plan ci-annexé. Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive de la surface grevée de la servitude, comme s'il s'agissait d'une partie privée. Il veille à son bon entretien. Les frais d'entretien et de réparation de la surface faisant l'objet de cette servitude sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe de la terrasse sont à la charge de la propriété par étages. |
|---|---|

Servitude, Usage de terrasse, ID.010-2022/000319

Assiette : cette servitude s'exerce sur la terrasse du rez-de-chaussée teintée en rose sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive de la surface grevée de la servitude, comme s'il s'agissait d'une partie privée.

Il veille à son bon entretien.

Les frais d'entretien et de réparation de la surface faisant l'objet de cette servitude sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant.

Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe de la terrasse sont à la charge de la propriété par étages.

Servitude, Usage de terrasses et de local technique, ID.010-2022/000320

Assiette : cette servitude s'exerce sur la terrasse et le local technique sis au rez-de-chaussée ainsi que sur la terrasse sise au premier étage, teintés en bleu sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive des surfaces grevées de la servitude et des installations qui s'y trouvent, comme s'il s'agissait de parties privées. Il veille à leur bon entretien.

Les frais d'entretien et de réparation des surfaces faisant l'objet de cette servitude et des installations qui s'y trouvent sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe des terrasses sont à la charge de la propriété par étages.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

1. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
2. Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
3. ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

| | |
|---|-------------|
| Données historiques: | Non affiché |
| Numéro de radiation: | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété: | Affiché |
| ID des autres droits: | Affiché |
| ID des gages immobiliers: | Affiché |
| Tous les titres de droit: | Affiché |
| Extrait détaillé des autres droits: | Affiché |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché |



Extrait du registre foncier Propriété par étages Crans (VD) / 117-2

Cet extrait ne jouit pas de la foi publique!

Etat descriptif de l'immeuble

| | |
|---------------------------|-------------------------|
| Commune politique | 5713 Crans (VD) |
| Tenue du registre foncier | fédérale |
| Numéro d'immeuble | 117-2 |
| Forme de registre foncier | fédérale |
| E-GRID | CH109765056577 |
| Immeuble de base | B-F Crans (VD) 5713/117 |
| Quote-part | 534/1'000 |
| Droit exclusif | Rue des Artisans 18 |

Premier étage, deuxième étage et combles:
appartement

Constituant le lot 2 des plans

Observations RF

Feuillet de dépendance

| | | |
|--------------------|------------|-------------------|
| Estimation fiscale | 335'000.00 | 2021 (21.01.2022) |
|--------------------|------------|-------------------|

Propriété

Propriété individuelle

Borcard Laurent 18.10.1969

01.07.1997 012-277265 Achat

16.07.2021 010-2021/6823/0 Cession

Mentions (Uniquement mentions publiques selon l'Art. 26 al. 1 c de l'Ordonnance sur le registre foncier)

22.12.2021 010-2021/13886/0

Règlement de PPE ID.010-2022/000317

EREID: CH5727000000232658985

Servitudes

22.12.2021 010-2021/13887/0

(D) Usage de terrasses et de local technique ID.010-2022/000320

EREID: CH5727000000232659481

à charge de B-F Crans (VD) 5713/117

Charges foncières

Selon le registre foncier

Annotations

(Droit de profiter des cases libres, voir droits de gage)

Selon le registre foncier

Exercices des droits

Mention, Règlement de PPE, ID.010-2022/000317 Selon pièces annexées

Servitude, Usage de terrasses et de local technique, ID.010-2022/000320

Assiette : cette servitude s'exerce sur la terrasse et le local technique sis au rez-de-chaussée ainsi que sur la terrasse sise au premier étage, teintés en bleu sur le plan ci-annexé.

Le propriétaire du fonds dominant a la jouissance exclusive des surfaces grevées de la servitude et des installations qui s'y trouvent, comme s'il s'agissait de parties privées. Il veille à leur bon entretien.

Les frais d'entretien et de réparation des surfaces faisant l'objet de cette servitude et des installations qui s'y trouvent sont à la charge exclusive du propriétaire du fonds dominant. Toutefois, par analogie avec les règles de la propriété par étages, les frais d'entretien et de réparation de la structure et de la partie externe des terrasses sont à la charge de la propriété par étages.

Droits de gage immobilier

Selon le registre foncier

Explications :

- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations", "Droits de gage immobiliers": la colonne de gauche contient la date et la pièce justificative de l'inscription sur l'immeuble (rang); la colonne de droite contient la date et la pièce justificative d'une inscription complémentaire.
- Rubriques "Mentions", "Servitudes", "Charges foncières", "Annotations": C = charge; D = droit; CD = charge et droit.
- ID = numéro d'identification, R = radiation d'un droit

Cet extrait a été imprimé avec les options suivantes :

| | |
|---|-------------|
| Données historiques: | Non affiché |
| Numéro de radiation: | Non affiché |
| Structure détaillée de la propriété: | Affiché |
| ID des autres droits: | Affiché |
| ID des gages immobiliers: | Affiché |
| Tous les titres de droit: | Affiché |
| Extrait détaillé des autres droits: | Affiché |
| Extrait détaillé des gages immobiliers: | Affiché |



Direction générale des immeubles et du patrimoine (DGIP)

Recensement architectural du canton de Vaud

Crans (234)

Fiche 47

- | | | | |
|----------|-----------------------|------------------------------|---------------|
| ■ ECA 22 | Parcelle 117 | 18 Rue des Artisans Crans VD | |
| | ❖ MAISON D'HABITATION | | Note 4 |
| | ❖ MAISON D'HABITATION | | Note 6 |

Recensement architectural du canton de Vaud

Crans (234)

Fiche 47

RECENSEMENT ARCHITECTURAL DU CANTON DE VAUD

| | | | | | | |
|--------------------------------------|--|-------------------------------------|---|-------------|------------|----------|
| <input type="radio"/> Monument hist. | <input type="checkbox"/> Mls à l'invent. | <input type="checkbox"/> Mls. b. m. | <input checked="" type="checkbox"/> No District | 117 | 234 | 47 |
| | | | | No Cadastre | No Commune | No fiche |

FICHE D'ARCHIVE
NON TENUE A JOUR

| | | | | | | |
|---------------|----------------|-------------------|---------|-----|---|---|
| No de fiche | 1 | | | | | |
| Commune - No | Crans | 234 | | | | |
| District | XII. | | | | | |
| Adresse | 18 - 1299 | | | | | |
| Propriétaire | Artisans | | | | | |
| No. dit | | | | | | |
| No. dit | | | | | | |
| Propriétaire | 117 | Felice | 5 | | | |
| Précédent | Boreard Michel | 1994/11 + 1998/12 | Foucaud | | | |
| Négatif | 33 | | | | | |
| Valeur | HC | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Date valeur | 24.10.77 | | | | | |
| Commentaire | | | | | | |
| Mesures | CMH | IMNC | CFMH | PBC | | |
| Dates mesures | | | | | | |
| Commentaire | | | | | | |



| | | | | | | | | |
|---------------------|-------------------------------------|-----------|----------------|-------------------------|------------|--------|--------------|-----------|
| Type de bâtiment | Maison | de maître | Bourgeoise | Paysanne | Vigneronne | Hailes | Maison forte | Ecole |
| Fonctions actuelles | Habitation | Commerces | Administration | Atelier | Auberge | Ferme | Vigneronne | Ecole |
| Etat de conserv. | Bon | Moyen | Mauvais | Intervention nécessaire | | | | |
| Annexes | Fontaine | Dépôt | Hangar | Garage | Grenier | Four | Ecurie | Poutiller |
| Valeur annexes | HC | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Autres annexes | No fiches: (A.I 22) atelier au nord | | | | | | | |



| | | | | | |
|------|----------------------------------|---|--|--|--|
| Plan | Plan A70: Fo A7, n° 68 | | | | |
| Plan | Plan A84: Fo 2, n° 11 (art. 362) | logement, garage, écurie | | | |
| Plan | Plan A84: n° 110 (art. 324) | écurie, écurie, écurie, cuisine, couv. buche; | | | |
| Plan | Plan A84: n° 110 (art. 324) | écurie, écurie, écurie, cuisine, couv. buche; | | | |
| Plan | Plan A84: n° 110 (art. 324) | écurie, écurie, écurie, cuisine, couv. buche; | | | |

| | | | | |
|--------------------|-------------------------------------|------|------------------|--------------------------------|
| Date construction | 1800 | 1994 | Dates transf. | 28 |
| Estimation fiscale | 180'000.- | | Date estimation | 1973 |
| Estim. incendie | | | Date estimation | 32 |
| No incendie | 22 (habit.) | | Coordonnées | 505.005 / 134.730 |
| Recenseur | PLAREL S.A. KUNZ | | Date recensement | NOVEMBRE 1978 / Mars-Juin 1998 |
| ICM | Bd. de Grancy 19 A 1006 LAUSANNE | | | |

D. Glauser. Complém. 3. 1994 / N. Pelloz / N. Desobry

Division assurance

Rue Juste Olivier 5 Bis
1260 Nyon
www.eca-vaud.ch



Commune **234 Crans (VD)**
Bâtiment **22**
Référence **101527390-0/2**

Monsieur
Laurent Borcard
Rue des Artisans 18
1299 Crans (VD)

PPE Rue des Artisans 18
Rue des Artisans 18
1299 Crans (VD)

Habitation

Emplacement: Crans (VD), Rue des Artisans 18

Année construction:

Année dernière transformation: 2022

| Description volumique | <u>Surf. (m2)</u> | <u>Haut. (m)</u> | <u>Volume (m3)</u> | <u>Valeur (Fr)</u> |
|--|-------------------|------------------|--------------------|---------------------|
| Corps du bâtiment principal : | | | | |
| Rez : logement, cave, buanderie | 124 | 2.85 | 353 | 375'592.00 |
| Etage : logement | 124 | 2.8 | 347 | 369'208.00 |
| Combles : logement mezzanine y compris lucarne | 124 | 4.15 | 515 | 547'960.00 |
| Plus-value sur lot 117-1 (cuisine et salle de bains) | | | | 112'000.00 |
| Studio : | | | | |
| Rez : logement | 30 | 4 | 120 | 127'680.00 |
| Salle à manger / couvert | | | | |
| Rez : couvert | 19 | 2.8 | 53 | 29'680.00 |
| Etage : logement | 19 | 2.4 | 46 | 48'944.00 |
| Abri, couvert de jardin, technique piscine | 35 | 2.3 | 81 | 18'144.00 |
| Total: | | | 1'515 | 1'629'208.00 |

Description par activité

Couvertures:

Incendie et éléments naturels

| | <u>Pourcentage</u> | <u>Valeur (Fr)</u> |
|---------------|--------------------|---------------------|
| Habitation | 100.00 | 1'629'208.00 |
| Total: | 100.00 | 1'629'208.00 |

Couvertures complémentaires:

Côté cour, Côté jardin

Valeur (Fr)

50'000.00

Année/indice 2024 / 140

Date d'effet 23.05.22

Date d'édition 28.11.24

Ce document contient les principales caractéristiques du bâtiment, mais il ne mentionne pas les éventuelles exclusions ou conditions spéciales d'assurance

2 La réaction des autorités face à une construction illicite

En vertu du principe de la légalité (art. 5 al. 2 de la Constitution fédérale [Cst.]⁴), les autorités administratives, communes et cantons en première ligne, doivent intervenir lorsqu'elles apprennent l'existence d'une construction illicite⁵. Elles ne disposent pas de pouvoir d'appréciation sur cette question⁶. Cela ne préjuge encore en rien de l'issue de la procédure ainsi introduite.

En effet, avant de prendre des mesures de remise en état à proprement parler, l'autorité doit s'interroger sur la possibilité de régulariser la construction illicite. Si cette dernière respecte le droit mais n'a simplement pas été autorisée (construction formellement illicite), le seul choix est l'autorisation de construire ordinaire subséquente⁷. Si la construction n'est pas conforme au droit (construction matériellement illicite), l'autorité peut octroyer une autorisation dérogatoire subséquente, mais cela doit rester l'exception⁸. En outre, lorsque la prescription est acquise, l'autorité est paralysée (voir ch. 2.2).

2.1 Les mesures à disposition pour la remise en état

L'autorité, pour rétablir une situation conforme au droit, dispose de plusieurs instruments: l'ordre de démolition, l'interdiction d'utilisation et le concept d'utilisation.

L'ordre de démolition est dirigé vers la suppression de constructions ou d'installations contraires au droit ou de parties d'entre elles⁹. Il a une influence physique directe sur ces dernières et nécessite donc des travaux¹⁰.

L'interdiction d'utilisation, contrairement à l'ordre de démolition, ne concerne pas physiquement l'immeuble en cause, mais ne fait que restreindre les utilisations qui peuvent en être faites¹¹. Elle est souvent accompagnée d'ordres d'évacuation d'objets ou de matériaux¹², voire de mesures constructives (murage de fenêtres¹³, enlèvement de l'isolation, des canalisations d'eau¹⁴, etc.). Cette dernière solution paraît particulièrement indiquée pour les espaces qui en soi (du point de vue de la construction) sont licites mais dont l'utilisation, souvent

4 Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101.

5 BEELER URS RUDOLF, *Die widerrechtliche Baute*, thèse Zurich 1984 (cité: BEELER), p. 65.

6 BEELER, p. 66; RUOSS FIERZ MAGDALENA, *Massnahmen gegen illegales Bauen: unter besonderer Berücksichtigung des zürcherischen Rechts*, Thèse Zurich 1998 (cité: RUOSS FIERZ), p. 53.

7 ATF 123 II 248 (Oberägeri ZG) in RJ VLP-ASPAN n° 1473, c. 3.a.bb; arrêt du TF 1C_300/2016 du 16.05.2017 (Haute-ri-ve NE), c. 4.1; DFJP/OFAT, *Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire*, Berne 1981, art. 22 N 16.

8 Sur la dérogation voir p.ex. arrêt du TF 1C_92/2015 du 18.11.2015, c. 4.

9 RUOSS FIERZ, 143.

10 BAUMANN ANDREAS, in: Baumann Andreas et al. (édit.), *Kommentar zum Baugesetz des Kantons Aargau*, Berne 2013, § 159 N 47; RUOSS FIERZ, p.143.

11 RUOSS FIERZ, 143.

12 Arrêt du TF 1C_123/2014 du 13.03.2014 (Murgenthal AG), c. 1.

13 Arrêt du TF 1C_202/2012 du 08.01.2014 (Wolfwil SO) in RJ VLP-ASPAN n° 4620, c. A.

14 Arrêt du TF 1C_139/2014 du 17.03.2015 (Montreux VD) in RJ VLP-ASPAN n° 4769, c. B.

à des fins d'habitation, n'est pas admissible¹⁵ et rapproche l'interdiction d'utilisation de l'ordre de démolition.

Le concept d'utilisation¹⁶ est une mesure visant à réglementer l'utilisation qui est faite d'une construction au moyen de charges et conditions afin d'assurer le respect du droit de la construction, en particulier du droit de l'environnement. Dans ce cadre, l'autorité prend des mesures d'une grande diversité, qui ne concernent pas forcément la substance même du bâtiment, comme par exemple lorsqu'elle impose un nombre maximal d'occupants dans une entreprise bruyante ou limite les heures d'ouverture d'un bar aux pieds des pistes de ski¹⁷.

2.2 La prescription de la remise en état

La prescription est un principe général du droit¹⁸, qui trouve application même en l'absence d'une base légale expresse¹⁹. Elle se justifie par des considérations de sécurité du droit et, plus pragmatiquement, par la difficulté d'établir les faits après un certain temps²⁰. Elle est indépendante de la bonne foi du constructeur ou de considérations de proportionnalité²¹. Le Tribunal fédéral a déclaré en 1981 qu'elle s'appliquait aux ordres de remise en état de constructions illicites (voir ch. 2.2.1)²².

Certains intérêts publics permettent toutefois à l'autorité d'exiger une remise en état sans égards à l'écoulement du temps²³. Il s'agit avant tout d'intérêts de police (p.ex. protection des eaux²⁴, protection contre les avalanches²⁵). Le Tribunal fédéral a ajouté que d'autres intérêts publics impérieux pourraient justifier d'ordonner une remise en état indépendamment du temps écoulé, tels l'élimination d'atteintes importantes à l'environnement, aux sites construits et aux paysages²⁶. La séparation entre milieu bâti et non-bâti n'en fait pas partie (voir chapitre suivant).

Le délai de prescription n'est pas à disposition de l'autorité. En effet, dès que cette

dernière a connaissance d'une construction illicite, elle doit engager une procédure de rétablissement d'une situation conforme au droit dans les meilleurs délais, et ne saurait attendre le dernier moment pour intervenir²⁷.

15 ZAUGG ALDO/LUDWIG PETER, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, vol. I, 4e éd., Berne 2013 (cité: ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG-BE, art. N), art. 46 N 10 in fine; voir p. ex. arrêt du TF 1C_907/2013 (Chalais VS), consid. 3.

16 Terme emprunté à ZAUGG/LUDWIG, Kommentar BauG-BE, art. 46 N 10 (Nutzungskonzept).

17 Voir l'arrêt présenté en point 4.1.1, respectivement l'arrêt du TF 1C_640/2015 du 20.09.2016 (Davos GR), consid. 5.4.

18 TANQUEREL THIERRY, Manuel de droit administratif, Genève/Zurich/Bâle 2011 (cité: TANQUEREL), N 740.

19 Arrêt du TF 1C_406/2011 du 07.03.2012 (Bachenbülach ZH) in RJ VLP-ASPAN n° 4305, c. 2.6.

20 Arrêt du TF 1C_726/2013 du 24.11.2014 (Ballwil LU) in RJ VLP-ASPAN n° 4717, c. 4; ATF 136 II 359 (Kriens LU) in RJ VLP-ASPAN n° 3957, c. 8.

21 WALKER SPÄH CARMEN, Zur Wiederherstellung des rechtmässigen Zustandes, PBG-aktuell n° 1/2008 5 ss, p. 17.

22 ATF 107 Ia 121 (Zurich ZH) in RJ VLP-ASPAN n° 4821, c. 1.a.

23 D'ailleurs, le droit cantonal, quand il prévoit un délai de prescription, comprend aussi systématiquement un tempérament à la règle pour les cas où la remise en état est dictée par des intérêts publics impérieux ou impératifs.

24 Arrêt du TF 1C_320/2011 du 30.05.2012 (Steffisburg BE) in RJ VLP-ASPAN n° 4358, c. 5.3.

25 Arrêt du TF 1C_195/2010 du 06.09.2010 (Hérérence VS) in RJ VLP-ASPAN n° 4003, c. 5.1.

26 Arrêt du TF 1C_726/2013 du 24.11.2014 (Ballwil LU) in RJ VLP-ASPAN n° 4717, c. 4 in fine; WALDMANN BERNHARD, Rechtliches Regime von rechtswidrigen Bauten und Anlagen, in: Griffel Alain et al. (édit.), Fachhandbuch Öffentliches Baurecht, Zurich 2016, p. 579-610 (cité: WALDMANN), p. 596.

27 Arrêt du TF 1C_398/2011 du 07.03.2012 (Berne BE) in RJ VLP-ASPAN n° 4327, c. 3.8.

2.2.1 La durée du délai

S'inspirant de la prescription acquisitive de l'article 662, alinéa premier, du Code civil (CC)²⁸, le Tribunal fédéral a arrêté un délai de 30 ans pour la remise en état²⁹. Il vaut en particulier dans les cantons qui n'ont pas prévu dans leurs lois sur les constructions de délai de prescription exprès pour la remise en état³⁰.

Même en présence d'un délai de droit cantonal, le délai jurisprudentiel doit l'emporter lorsqu'il s'agit d'une construction hors de la zone à bâtir. En effet, la construction hors zone à bâtir implique des enjeux fédéraux, ce qui justifie l'application du délai fédéral de trente ans³¹. À l'inverse, rien ne justifie d'y prévoir un délai plus long, malgré l'importance du principe de séparation entre milieu bâti et milieu non bâti³².

2.2.2 Le départ du délai

Les délais de droit cantonal courent dès que les travaux sont reconnaissables³³ ou achevés³⁴. Le délai jurisprudentiel pour exiger une remise en état débute dès que la construction est achevée. Ni la jurisprudence, ni la doctrine ne semblent avoir exposé à partir de quand une construction doit être considérée comme achevée.

Il serait possible de retenir comme date déterminante celle où un permis d'habiter ou d'exploiter, des instruments régis par le droit cantonal, auraient pu être délivrés pour la construction. Le contrôle donnant lieu au permis d'habiter consiste surtout en la vérification de la conformité de l'ouvrage sur les plans sanitaire et sécuritaire³⁵, de sorte que sa délivrance hypothétique semble bien exprimer l'idée d'achèvement d'une construction.

Une autre solution, présentant l'attrait de l'uniformité fédérale, serait de se référer à la notion d'achèvement de l'ouvrage en lien avec l'hypothèque légale des artisans et entrepreneurs (art. 839 al. 2 CC)³⁶. Selon la ju-

risprudence, l'ouvrage est achevé quand tous les travaux qui constituent l'objet du contrat d'entreprise ont été exécutés et que l'ouvrage est livrable; des prestations tout à fait accessoires et de peu d'importance, ainsi que de simples travaux de mise au point, n'entrent pas en considération³⁷.

2.2.3 L'interruption du délai

Toujours inspiré par l'article 662, alinéa premier, CC, le Tribunal fédéral utilise pour déterminer l'interruption du délai le critère de la possession paisible. La possession est troublée, donc le délai déjà interrompu, lorsque l'autorité exhorte le constructeur à introduire une demande d'autorisation de construire³⁸. Il ne faudrait déclarer la possession troublée que lorsque l'autorité s'adresse individuellement à la personne à qui elle reproche l'illicéité (le constructeur), et non lorsqu'elle recourt à des actes généraux,

28 Code civil suisse du 12 décembre 1907, RS 210.

29 ATF 107 Ia 121 (Zurich ZH) in RJ VLP-ASPAN n° 4821.

30 Arrêt du TF 1C_726/2013 (Ballwil LU) du 24.11.2014 in RJ VLP-ASPAN n° 4717, c. 4.

31 Arrêt du TF 1C_150/2016 du 20.09.2016 (La Baroche JU) in RJ VLP-ASPAN n° 5189, c. 10.5.

32 Arrêts du TF 1C_726/2013 du 24.11.2014 (Ballwil LU) in RJ VLP-ASPAN n° 4717, c. 4; 1C_254/2016 du 24.08.2016 (Schneisingen AG) in RJ VLP-ASPAN n° 5155, c. 7.2.

33 Art. 57 al. 4 de la loi valaisanne sur les constructions du 8 février 1996, RS VS 705.1; 46 al. 3 de la loi bernoise sur les constructions du 9 juin 1985, RSB 721.0 (qui utilise certes le terme «connu», mais dont la version allemande, qui utilise «erkennbar», doit être retenue; cf. arrêt du TF 1C_446/2017 du 20.12.2017 (Pieterlen BE), c. 5.2).

34 Art. 36 al.4 de la loi jurassienne sur les constructions et l'aménagement du territoire du 25 juin 1987, RSJU 701.1.

35 Arrêt du TF 1C_262/2009 du 14.04.2010 (Bonstetten ZH) in RJ VLP-ASPAN n° 3993, c. 4.

36 Merci à Mme Séverine Beuret pour la suggestion de cette idée.

37 ATF 102 II 206, c. 1.b.aa; 101 II 253; arrêt du TF 5D_116/2014 du 13.10.2014, c. 5.2.2.

38 Arrêt du TF 1C_784/2013 du 23.06.2014 (Trun GR) in RJ VLP-ASPAN n° 4684, c. 5.4.

tel le changement du règlement communal sur les constructions³⁹.

Le constructeur interrompt aussi le délai, à son détriment, lorsqu'il agrandit ou affecte sa construction à de nouveaux buts; il s'agit alors bien plus d'une nouvelle construction, qui fait partir un nouveau délai de prescription⁴⁰. Tel n'est pas le cas lorsque la taille, la fonction et la répartition des chambres d'une construction restent inchangées⁴¹.

Les procédures judiciaires civiles intentées par des voisins mécontents ne suffisent pas à interrompre le délai⁴².

39 Voir toutefois arrêt du TF 1C_622/2012 du 11.04.2013 (St.-Moritz GR), c. 4.2

40 ATF 136 II 359 (Kriens LU) in RJ VLP-ASPAN n° 3957 , c. 8.3: cabane de forêt transformée en habitation. Arrêt du TF 1C_564/2010 du 07.07.2011 (Jussy GE) in RJ VLP-ASPAN n° 4180, c. 2: piscine amovible remplacée par une piscine enterrée.

41 WALDMANN, 596.

42 Arrêt du TF 1C_286/2016 du 13.01.2017 (Trimmis GR) in RJ VLP-ASPAN n° 5272, c. 5.2.1; 1C_784/2013 du 23.06.2014 (Trun GR) in RJ VLP-ASPAN n° 4684, c. 5.4.

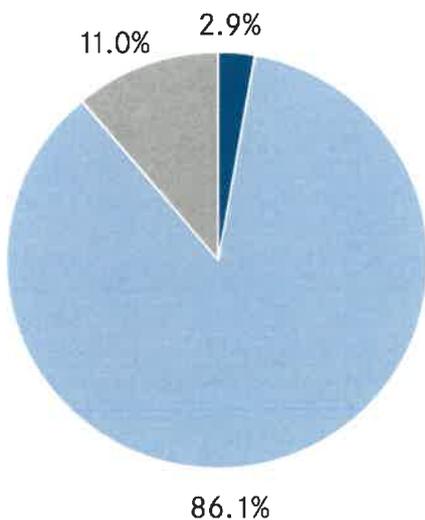
3 La sévérité du Tribunal fédéral

Les arrêts compilés⁴³ montrent la tendance très marquée du Tribunal fédéral à favoriser la remise en état. En effet, il tranche pour la remise en état dans 86,1 pourcent des cas en zone à

bâtir, et dans 90,3 pourcent des cas hors de celle-ci. La lecture des arrêts en cause permet de dégager les principales raisons de ce score stalinien, exposées ci-après.

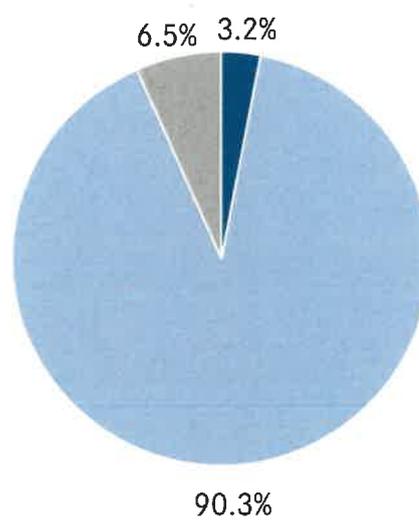
Issue des recours contre les ordres de remise en état En zone à bâtir – de 2010 à 2016

- en faveur de la remise en état
- en défaveur de la remise en état
- partiellement admis



Issue des recours contre les ordres de remise en état Hors zone à bâtir – de 2010 à 2016

- en faveur de la remise en état
- en défaveur de la remise en état
- partiellement admis



Source: Vincent Jobin

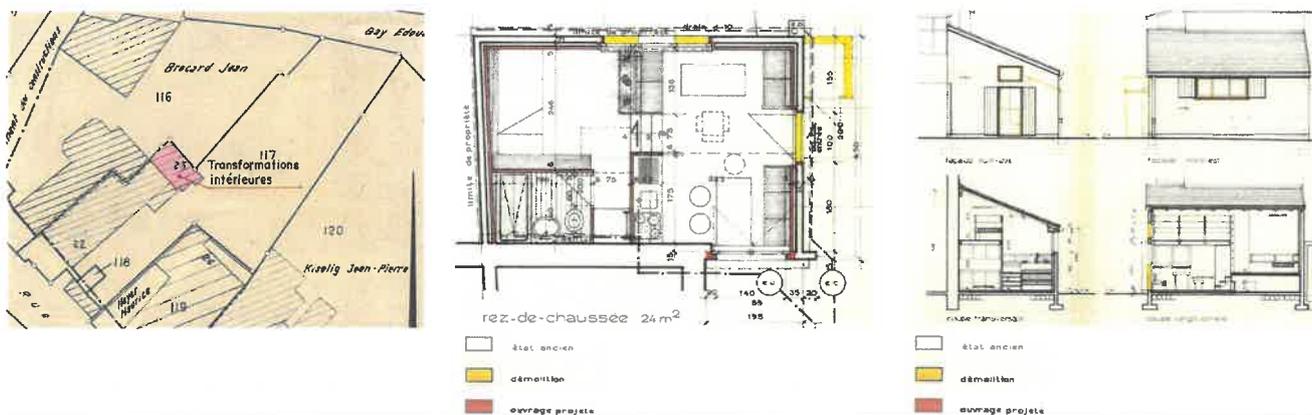
43 Nos graphiques regroupent tous les arrêts rendus par le Tribunal fédéral concernant des ordres de remise en état entre 2010 et 2016 et qui s'expriment sur le fond quant à l'admissibilité de la remise en état. Plus de détails se trouvent dans la version intégrale de ce travail, citée en note 3.

Annexe – Rapport d’expertise N° 24-12-490

Permis de construire et permis d’habiter ou d’utiliser

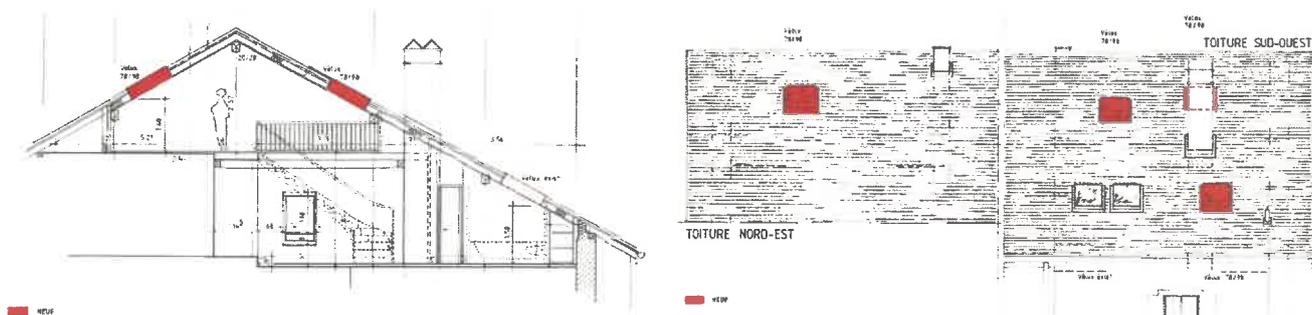
1949 : demande de permis pour aménagement de deux chambres aux combles (Pas de permis de construire, ni de permis d’habiter)

1972 : création d’un studio (permis de construire et permis d’habiter délivré)



1982 : création de deux lucarnes sur le bâtiment (permis de construire et permis d’utiliser délivré – pas de permis d’habiter)

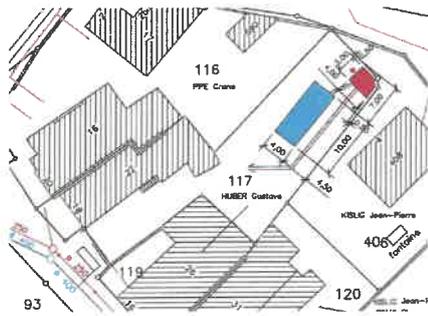
2002 : création de 3 châssis rampants (permis de construire et permis d’utiliser délivré – pas de permis d’habiter)



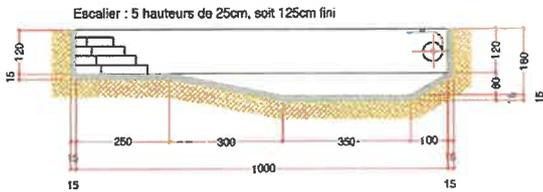
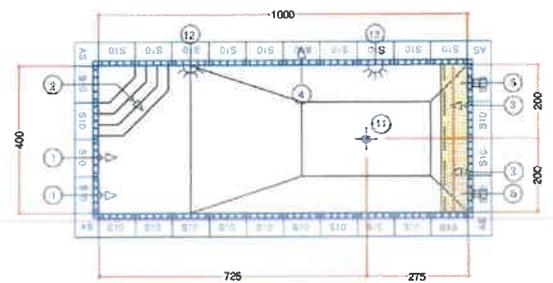
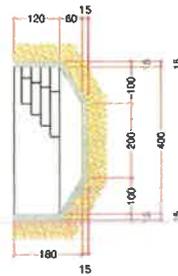
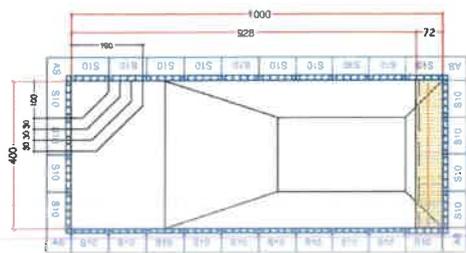
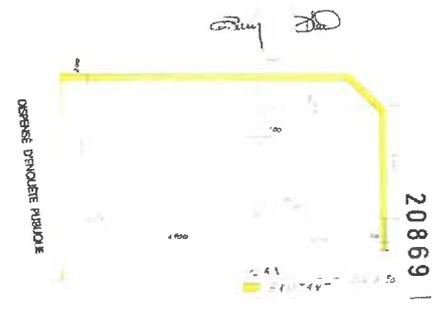
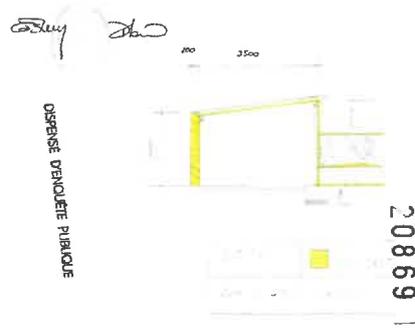
2004 : création d’une véranda (permis de construire et permis d’utiliser délivré – pas de permis d’habiter)

Voir questionnaire de demande de permis de construire ci-joint.

2006 : construction d'une piscine et abri (permis de construire et permis d'utiliser délivré)



- Pompe à chaleur
- Raccord EC,EU sur collecteurs existants
- Piscine projetée
- Local technique projeté



PIECES A SCELLER

- ① buse de refoulement
- ② buse de refoulement milieu de la contre-marche
- ③ buse de refoulement rideau immergé futur
- ④ prise balai
- ⑤ skimmer
- ⑥ bonds de fond
- ⑦ projecteur

2024 : Remplacement d'une chaudière à mazout par l'installation de deux PAC (permis de construire délivré)

Crassier, le 4 juin 1949.

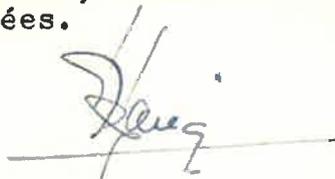
A la Municipalité de et à
C r a n s

Monsieur le Syndic et Messieurs,

Je vous adresse sous ce pli en deux exemplaires les plans d'exécution, éch. 1/50 et de situation échelle 1/500, concernant la transformation et l'aménagement de deux chambres aux combles pour le compte et sur la propriété de Madame Renée ROTH LISBERGER à Crans.

Je vous prie de bien vouloir examiner ce dossier et de faire le nécessaire pour la mise à l'enquête publique.

Dans l'attente de recevoir le permis de construction, je vous adresse, Monsieur le Syndic et Messieurs, mes salutations distinguées.



Annexes à 2 plans de situation,
2 plans d'exécution.

En retour à la Municipalité de Crans, en réponse à sa lettre du 7 ct. Pas d'observation au point de vue police du feu.

13 Juin 1949

ETABLISSEMENT CANTONAL D'ASSURANCE
La Chef de service :



1338

COMMUNE DE GRANS

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE

PROPRIETAIRE : BORCARD Michel
Adresse : Rue des Artisans, 1299 Grans
Mandataire : -- Date de la demande :
Situation : à Grans cad. 117 N° ass. inc. 22-23 plan f° 9
DESIGNATION DU BATIMENT : chauffage central mazout
Nature des travaux : installation

ENQUETE OUVERTE du **DISPENSÉ D'ENQUÊTE PUBLIQUE** au

FORMALITES D'ENQUETE

Dossier soumis à : le: de retour le:

1. Voyer de l'Etat 25 JUIN 1970 23 JUIL. 1970
2. E.C.A.
3. Greffe Municipal
4. Département
5. Contrôle dossier P.A.

PERMIS DE CONSTRUIRE délivré le : 28 JUIL. 1970
prolongation au :

6. Commission de salubrité (contrôle final) :
7. Contrôle final abri P.A.

PERMIS D'HABITER
D'UTILISER
délivré le : 25 OCT. 1973

OBSERVATION : Le local citerne doit être fermé jusque sous le plafond, avec portillon de visite du type "Entravant la propagation du feu".

SERVICE TECHNIQUE INTERCOMMUNAL
60 NYON
C.C. 12 51 20 19

M. Bourd.

COMMUNE DE C R A N S

Permis d'habiter ou d'utiliser No 2640

Délivré à (propriétaire): BORGARD Michel

Auteur du projet ou mandataire: Gloria & Charrotton, Crans

Genre de construction: Création d'un studio dans bâtiment N° 23

Situation: A Crans art No 117 ass. inc. No 23

Enquête ouverte du 27 octobre au 6 novembre 1972

Nombre d'appartements: 1 pièce :

2 pièces:

3 pièces:

4 pièces:

5 pièces:

6 pièces:

..... :

Observations ou remarques: aucune.

Timbre :

Taxe :

Frais :

Total fr. 35.-

selon facture annexée

Lieu et date:

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire

Copie pour le dossier d'enquête

4.2 GLE 8.72 10000 J. x 4

Permis de construire (ou de démolir) No 2640

Délivré à (propriétaire): BORCARD Michel, 1299 CRANS

Auteur du projet ou mandataire: Gloria & Charrotton, Crans

Genre de construction: Création d'un studio dans bâtiment N° 23

Situation: A Crans art No 117 ass. inc. No 23

Enquête ouverte du 27 octobre au 6 novembre 1972

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable une année dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis:

- La galerie et l'échelle d'accès à celle-ci seront supprimées.
- Le présent permis n'est pas exécutoire tant qu'une autorisation en vertu des dispositions fédérales et cantonales sur la stabilisation du marché de la construction n'a pas été délivrée.

Il est interdit d'habiter
ou d'utiliser sans avoir
demandé le permis d'habiter
ou d'utiliser.
Les contrevenants seront
dénoncés à la Préfecture.

Annexes: plans en retour
prescriptions
cartes de contrôle N° 1 et 7
autorisation spéciale

Timbre :

Lieu et date: Crans, 4 décembre 1972

Taxe :

Au nom de la Municipalité

Frais : _____

Le syndic

Le secrétaire

Total

Copie pour le dossier d'enquête

Permis de construire (ou de démolir) No 8012

Délivré à (propriétaire) : BORCARD Michel

Auteur du projet ou mandataire : BAC - MM. CHARROTON & GIORIA

Adresse : 1299 CRANS

Genre de construction : Création de 2 lucarnes sur le bâtiment n° 22.

Situation : A Crans parcelle No 117 ass. inc. No 22

Enquête ouverte du 30 juillet au 9 août 1982.

Conditions générales : Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable une année dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportuns au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

L'architecte est responsable de l'exécution au sens des dispositions de la Loi cantonale fédérale sur la profession d'architecte.

Il est interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé le **permis d'habiter** ou d'utiliser. Les contrevenants seront punis conformément à la Préfecture.

Annexes : plans en retour
 prescriptions
2 cartes de contrôle
 autorisation spéciale

Lieu et date : Crans, le 17 août 1982.

Taxe réglementaire :

Au nom de la Municipalité

Frais spéciaux : _____

Le syndic

Le secrétaire

Total :

COMMUNE DE CRANS

Permis d'habiter ou d'utiliser No 8612

Délivré à (propriétaire) : BORCARD Michel

Auteur du projet ou mandataire : BAC - GIORIA L. & CHARROTON A. 1299 CRANS.

Genre de construction : Création d'une lucarne sur le bâtiment No. 22.

Situation : A Crans art. No 117 ass. inc. No 22

Enquête ouverte du 30 juillet 1982 au 9 août 1982.

Nombre d'appartements : 1 pièce :

2 pièces :

3 pièces :

4 pièces :

5 pièces :

6 pièces :

..... :

Observations ou remarques : aucune.

Taxe :

Frais :

Total **Selon facture annexée**

Lieu et date : Crans le 27 mars 1985

Au nom de la Municipalité

Le syndic

Le secrétaire



Basset

Copie pour le dossier d'enquête

4.2 GLE 3.82 5000 j.x 4

COMMUNE DE CRANS

Permis de construire (ou de démolir) 18413 N° CAMAC xxxxx

Délivré à (propriétaire) BORCARD Laurent et Paule

Auteur du projet mandataire: ARCHI-CUBE - HOFSTETTER A.

Adresse: Rte de Vesin 75 1483 MONTET

Genre de construction Création de 3 châssis rampants sur le bâtiment n° 22.

Situation: R. des Artisans 18

Parcelles N° 117

ass.inc.N° 22

Enquête ouverte du:

au

DISPENSE

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et des règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- L'Ordonnance sur les travaux de construction (OTConst) du 29 mars 2000 et le règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 22 mars 1989.
- Les surcombles ne peuvent en aucun cas être destinés à l'habitation ou au travail. (art. 27 RATC)
- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité. Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
- Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en oeuvre.

Annexes:plans en retour
.....prescriptions
.....carte de contrôle
.....autorisation spéciale

Taxe réglementaire:
Frais spéciaux : _____
Total

Lieu et date:

CRANS

06/12/2002

Au nom de la Municipalité

Le syndic



Le secrétaire



COMMUNE DE CRANS

Permis de construire (ou de démolir) 19624 N° CAMAC xxxxx

Délivré à (propriétaire): BORCARD Laurent et Paule

Auteur du projet mandataire: BORCARD Laurent

Adresse: Rue des Artisans 18 1299 CRANS

Genre de construction: Créaton d'une véranda.

Situation: Rue Artisans 18 Parcelles N° 117 ass.inc.N° 22

Enquête ouverte du: au **DISPENSE**

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et des règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- L'Ordonnance sur les travaux de construction (OTConst) du 29 mars 2000 et le règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 21 mai 2003.
 - Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité. Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
 - En aucun endroit, la distance entre la limite de propriété et la véranda ne devra être inférieure à 3 mètres, mesurés perpendiculairement à la limite.
 - Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en oeuvre.
- =====

Annexes:plans en retour
.....prescriptions
.....carte de contrôle
.....autorisation spécial

Taxe réglementaire:
Frais spéciaux : _____
Total

Lieu et date: CRANS 24/08/2004
Au nom de la Municipalité

Le (La) Syndic (que)

La (Le) secrétaire



COMMUNE DE CRANS

Permis d'habiter ou d'utiliser N°

19624

N° CAMAC

xxxxx

Délivré à (propriétaire): **BORCARD Laurent et Paule**

Auteur du projet ou mandataire: **BORCARD Laurent**

Genre de construction: **Création d'une véranda.**

Situation: **Rue Artisans 18**

Parcelle .N° **117**

Ass. inc.N° **22**

Enquête ouverte du

au

DISPENSE

Nombre appartements 1 pièces : _____

5 pièces : _____

2 pièces : _____

6 pièces : _____

3 pièces : _____

_____ : _____

4 pièces : _____

Observations ou remarques :

- Un plan conforme à l'exécution sera remis à la Municipalité.

Lieu et date:

Crans, le 2 Août 07

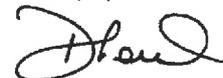
Au nom de la Municipalité

Le (La) Syndic(que)





La (Le) secrétaire



Taxe:

Frais: _____

Total:

Canton de Vaud
DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

P

Compétence (*) : Municipale (M) (annexe No 2 pas nécessaire) Municipale + Etat (ME) (joindre l'annexe No 2)

A. AVIS D'ENQUETE Référence communale : 19 624 No CAMAC : _____

Données géographiques

1. Commune (*) : CRANS PRES CELIGNY District : NYON
2. Lieu-dit et/ou adresse (*) : RUE DES ARTISANS 18
3. Coordonnées géographiques (*) : _____ / _____
4. No de parcelles (*) : 117 _____
5. No ECA : 22 _____
6. Note au recensement architectural : _____

7. Acteurs Propriétaire (*) Promettant acquéreur Bénéficiaire d'un droit distinct et permanent
Nom, prénom, raison sociale : BORCARD LAURENT ET PAULE
Adresse : RUE DES ARTISANS 18 Tél. : 022 / 776 04 77
No postal : 1299 Localité : CRANS PRES CELIGNY Fax : 022 / 776 04 77

Propriétaire (*) Promettant acquéreur Bénéficiaire d'un droit distinct et permanent
Nom, prénom, raison sociale : _____
Adresse : _____ Tél. : _____ / _____
No postal : _____ Localité : _____ Fax : _____ / _____

Propriétaire (*) Promettant acquéreur Bénéficiaire d'un droit distinct et permanent
Nom, prénom, raison sociale : _____
Adresse : _____ Tél. : _____ / _____
No postal : _____ Localité : _____ Fax : _____ / _____

8. Auteur des plans (*) (une personne physique selon art. 72 lettre e RATC)
 Architecte Ingénieur Les travaux n'exigent pas un architecte ou un ingénieur (art. 106 LATC)
Nom, prénom : _____ N° registre mandataires CAMAC : _____
Raison sociale : LAURENT BORCARD
Adresse : RUE DES ARTISANS 18 Tél. : 022 / 776 04 77
No postal : 1299 Localité : CRANS PRES CELIGNY Fax : 022 / 776 04 77

9. Nature des travaux principale (*) (un choix possible)
 Adjonction Agrandissement Reconstruction après démolition
 Construction nouvelle Démolition partielle Changement / nouvelle destination des locaux
 Reconstruction après incendie Rénovation totale Transformation

10. Description de l'ouvrage (*) : VERANDA

11. Demande de dérogation (à quel article avec mention du motif et de la base légale d'octroi) : _____

Particularités

12. L'ouvrage est situé hors des zones à bâtir (cocher aussi la question No 102)
 12 A) L'ouvrage est protégé par un plan d'affectation ou par une décision particulière (DINF/MS)
 12 B) L'ouvrage fait l'objet d'une demande de protection
13. Le projet implique un défrichement de _____ m² (cocher aussi la question No 105)
14. Mise à l'enquête du degré de sensibilité au bruit : I II III IV (voir la question No 38)
15. Installation soumise à étude d'impact sur l'environnement (EIE) (cocher aussi la question No 500)
16. Ce dossier se réfère à un ancien dossier No CAMAC : _____ No FAO : _____

L'enquête publique de 20 jours est ouverte du _____ au _____

B. RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES A L'AVIS D'ENQUETE

20. Maître de l'ouvrage (*)

- 01 CFF
- 03 Département fédéral de la défense, de la protection de la population et des sports
- 04 Office fédéral des constructions et de la logistique (OFCL) ou Domaine des EPF
- 07 Opérateur de télécommunication
- 08 La Poste
- 10 Canton
- 11 Entreprise de droit public d'un canton
- 15 Commune
- 16 Entreprise de droit public de la commune (transports publics, gaz, eau, électricité, etc.)
- 21 Société d'assurance (sans les caisses de pension et les caisses maladies)
- 22 Institution de prévoyance, caisse de pension
- 23 Caisse maladie, SUVA
- 24 Banque, fond immobilier, holding financière
- 31 Usine d'électricité privée
- 32 Usine à gaz privée
- 33 Chemin de fer privé
- 41 Société individuelle ou de personnes (construction, immobilier)
- 42 Coopérative de logement
- 43 Société de capitaux, SA, Sarl (construction, immobilier)
- 51 Société individuelle ou de personnes (industrie, artisanat, commerce)
- 52 Société de capitaux, SA, Sarl (industrie, artisanat, commerce)
- 61 Particulier et hoirie
- 62 Autre maître d'ouvrage privé (église, fondation, association, etc.)
- 63 Organisation internationale, ambassade

Identique au Propriétaire Promettant acquéreur Droit distinct et permanent Auteur des plans

Si autre : Nom, prénom, raison sociale : _____

Adresse : _____ Tél. : ____ / _____

No postal : _____ Localité : _____ Fax : ____ / _____

21. Direction des travaux

Identique au Propriétaire Promettant acquéreur Droit distinct et permanent Auteur des plans

Si autre : Nom, prénom, raison sociale : _____

Adresse : _____ Tél. : ____ / _____

No postal : _____ Localité : _____ Fax : ____ / _____

22. Destinataire des factures (*) (publication FAO, émoluments et frais de traitement du dossier par le canton)

Une fois la facture envoyée, une taxe de 30.-- Fr. sera perçue pour toute modification d'adresse du destinataire des factures.

Identique au Propriétaire Promettant acquéreur Droit distinct et permanent Auteur des plans

Si autre : Nom, prénom, _____

Raison sociale : _____

Adresse : _____ Tél. : ____ / _____

No postal : _____ Localité : _____ Fax : ____ / _____

C. CARACTERISTIQUES DE L'OUVRAGE

30. Genre de construction (*) (une seule coche possible)

- Bâtiment Ouvrage de génie civil, aménagement extérieur

31. Type d'ouvrage (*) (une seule coche possible)

- Approvisionnement en eau / énergie : 11 Alimentation en eau 14 Chauffage à distance 19 Autre
- Elimination des déchets : 22 Ordures ménagères 23 Autres déchets
- Infrastructure routière, parking : 34 Route, place de stationnement 35 Parking couvert
- Autre transport et communication : 41 Constructions pour chemins de fer (yc. gare)
 42 Constructions pour les bus et tramway
 43 Constructions pour la navigation
 45 Constructions pour les communications (yc. antenne téléphonie)
 49 Autres constructions vouées aux transports
- Education, recherche, santé, loisirs, culture : 51 Ecole, système d'éducation (jusqu'au niveau maturité)
 52 Formation supérieure ou recherche
 53 Hôpital
 54 Foyer avec soins médicaux et/ou assistance sociale
 55 Autre établissement de santé spécialisé
 56 Installation sportive, de loisirs ou de tourisme
 57 Eglise et bâtiment à but religieux
 58 Bâtiment à but culturel
- Autres infrastructures : 62 Construction pour la défense nationale
 69 Autres infrastructures
- Habitation : 71 Maison individuelle à un logement, isolée
 72 Maison individuelle à un logement, mitoyenne ou jumelle
 73 Bâtiment à plusieurs logements pour l'habitation exclusivement
 74 Bâtiment à usage mixte, principalement à usage d'habitation
 75 Logement pour personnes âgées
 76 Foyer sans soins médicaux et/ou assistance sociale
 78 Garage, place de parc en rapport avec l'habitation
 79 Autre construction en rapport avec l'habitation
- Agriculture, sylviculture : 81 Construction agricole 82 Construction sylvicole
- Industrie, artisanat, commerce, services, administration : 91 Fabrique, usine, atelier 92 Halle, dépôt, silo, citerne
 93 Bât. administratif, bureau 94 Bât. commercial, magasin
 95 Restaurant, hôtel, hébergement de courte durée
 99 Autre construction destinée à des activités économiques

Situation

33. Emprise de l'ouvrage : Grande (plus que 100 m) Moyenne (10 à 100 m) Petite (0 à 10 m)

34. L'ouvrage est également situé sur une autre commune : _____

35. Dans un plan général d'affectation (PGA)

- Dans un plan partiel d'affectation (PPA)
 Dans un plan de quartier (PQ/PQCM)

Nom et/ou No de la zone : ZONE BOURG

36. Secteur de protection des eaux : A B C (secteur S, cocher la question No 115)

37. A moins de 50 m d'une ligne ferroviaire ou jouxtant le domaine ferroviaire (joindre l'accord de l'entreprise ferroviaire selon art. 18m LCdF)(si l'accord n'a pas été délivré ou si la démarche est en cours, cocher la question 127)

52. Il est prévu d'abattre des arbres ou arbustes protégés en vertu de l'art. 5 LPNMS (voir les questions Nos 13, 105 et 107)

38. Bruit

- Les degrés de sensibilité au bruit (DSB) ont déjà été attribués dans les zones d'affectation
- La construction, nouvelle ou transformée, comportant des locaux d'habitation ou des locaux d'exploitation dans lesquels des personnes séjournent régulièrement pendant des périodes prolongées, est située sur une parcelle où le DSB n'a pas encore été défini. Le DSB proposé est indiqué à la question No 14 (joindre la proposition de DSB du constructeur et le préavis du Service de l'environnement et de l'énergie (SEVEN))

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

P

Eau potable, défense incendie

40. Alimentation en eau de boisson : Réseau public Alimentation privée

41. Défense incendie extérieure à partir d'une borne hydrante : Existante Projetée Distance [m] : _____

42. Ramassage des déchets

Conteneurs ordures ménagères

Préciser : Existant Projeté

Différenciés

Préciser : Existant Projeté

Emplacement accessible aux camions ramasseurs

43. Suppression des barrières architecturales

La construction de locaux et installations accessibles au public, destinés à l'habitation collective ou à l'activité professionnelle, est adaptée aux besoins des personnes handicapées ou âgées (art. 36 et 37 RATC)

Transformation ou agrandissement de bâtiments existants : les conditions de l'art. 38 RATC sont remplies

Equipements, installations

49. Piscine pour une seule famille (piscine pour plus d'une famille, cocher la question No 356)

Volume de la piscine inférieur à 5 m³ (volume supérieur, cocher la question No 357)

Non chauffée

Chauffée

Type de chauffage : _____

Eaux et déchets de chantier (les documents suivants n'ont pas besoin d'être mis à l'enquête).

50. Si le projet dépasse :

300 m³ SIA de démolition 1000 m³ SIA de rénovation 3500 m³ SIA de construction

Remplir le questionnaire particulier QP 71 et le faire parvenir au SESA 15 jours avant le début des travaux.

51. Si le projet dépasse : 10'000 m³ SIA de construction

En plus du QP 71, établir un plan d'évacuation des eaux et un plan de gestion détaillé des déchets selon les recommandations SIA / VSA 431 et SIA 430 et les faire parvenir au SESA 15 jours avant le début des travaux.

D. SURFACES, VOLUME, COÛT (valeurs calculées pour le projet complet)

| | Existant | Ajouté | Supprimé | Total après travaux | |
|---|----------|--------|----------|---------------------|-------|
| 60. Surface totale des parcelles [m ²] | _____ | _____ | _____ | _____ | |
| 61. Surface totale en zone à bâtir [m ²] | _____ | _____ | _____ | _____ | (A) |
| 62. Surface bâtie [m ²] | _____ | _____ | _____ | _____ | (B) |
| 63. Surface brute utile des planchers [m ²] | _____ | _____ | _____ | _____ | (C) |
| dont consacrée au logement [m ²] | _____ | _____ | _____ | _____ | |
| 64. Coefficient d'occupation du sol (COS) | _____ | _____ | _____ | _____ | (B/A) |
| Coefficient d'utilisation du sol (CUS) | _____ | _____ | _____ | _____ | (C/A) |
| 65. Cube SIA [m ³] | _____ | _____ | _____ | _____ | |
| 66. Valeur ECA ouvrage avant travaux [fr.] | _____ | _____ | _____ | _____ | |
| Estimation totale des travaux (CFC 2) [fr.] | _____ | _____ | _____ | _____ | |

E. BATIMENTS

75. Description du projet (*)

Nb total de nouveaux bâtiments : _____

Nb total de bâtiments transformés : _____

Nb total de bâtiments démolis : _____

F. PLACES DE STATIONNEMENT

| | Existantes | Ajoutées | Supprimées | Total après travaux |
|---|------------|----------|------------|---------------------|
| 80. Intérieur du bâtiment, souterrain, en toiture | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 81. Couverts, garages extérieurs | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 82. Places non couvertes | _____ | _____ | _____ | _____ |
| 83. Total (à reporter sous question No 10) | _____ | _____ | _____ | _____ |

DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

FICHE BÂTIMENT

Fiche N° _____ Si le projet comporte plusieurs bâtiments, veuillez en remplir une par bâtiment.
Les bâtiments devront être numérotés ou identifiés clairement.

- B1. Type de travaux (*) : Bâtiment démolé Bâtiment transformé Nouveau bâtiment
- B2. N° de parcelle (*): _____ B3. N° ECA : _____
- B4. Adresse (*): _____
- B5. Dénomination du bâtiment : _____
- B6. Nombre d'entrées avec adresse : _____

Caractéristiques du bâtiment

- B7. Catégorie de bâtiment (*) : Bâtiment exclusivement à l'usage d'habitation Bâtiment sans logement Bâtiment à affectation mixte (logement et activité)
- B8. Surface au sol du bâtiment [m²] : _____
- B9. Surface brute utile des planchers [m²] : _____
- B10. Surface brute des planchers pour le logement [m²] : _____ pour les activités [m²] : _____
- B11. Cube SIA [m³] : _____
- B12. Nombre de niveaux total (*) (y. c. sous-sols et demi-niveaux) : _____
- B13. Nombre total de logements après travaux (*) : _____
Nb 1 pces : _____ Nb 2 pces : _____ Nb 3 pces : _____ Nb 4 pces : _____ Nb 5 pces : _____ Nb de 6 pce ou + : _____
- B14. Bâtiment transformé (*) : les travaux modifient-ils le nombre ou la taille des logements oui non
- B15. Système de chauffage (*) : Chauffage central pour plusieurs bâtiments Chauffage central pour le bâtiment Chauffage à distance Autre type de chauffage Poêle Pas de chauffage
- Puissance du chauffage [kW] : _____

- B16. Agent énergétique de chauffage (source d'énergie) : Mazout Charbon Bois Electricité Capteur solaire Gaz Chaleur à distance Pompe à chaleur Autre agent énergétique Pas d'agent énergétique
- (si chauffage au bois ou au charbon d'une puissance supérieure à 70 kW, ou d'un chauffage à mazout moyen ou lourd, cocher la question N° 456)
- (pour les pompes à chaleur d'un autre type que air-air, cocher la question N° 450)

- B17. Agent énergétique pour l'eau chaude (source d'énergie) : Pas d'eau chaude Autre agent énergétique Pas d'agent énergétique
- Mazout Charbon Bois Electricité Capteur solaire Gaz Chaleur à distance Pompe à chaleur

Autres informations sur le bâtiment

39. Façades, toiture
Matériau : _____ Couleur : _____
Mode de couverture : _____ Couleur : _____
Type de fermeture : Stores Volets
44. Installations de stockage d'hydrocarbures et autres liquides pouvant polluer les eaux, **soumises ou non soumises à autorisation spéciale** selon art. 10 OPEL (cocher aussi la question No 408)
45. Ascenseur, monte-charge Rampe/plate-forme ajustable Escalier / tapis roulant servant au transport de personnes Electrique Electrique Hydraulique Hydraulique Réservoir [litres] : _____ Réservoir [litres] : _____
46. Raccordement TV/radio Antenne collective Extérieure Intérieure Parabole Câble
48. Isolation thermique des bâtiments: Q_h (MJ/m².an): _____ est inférieur ou égal à Ch_i (MJ/m².an) : _____
Joindre le formulaire particulier E1: "Justificatif de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment" (selon SIA 380/1), (si Q_h est supérieur au Ch_i , cocher la question No 453)

L. SITUATION DE L'OUVRAGE

Environnement

- Annexes
- 100 Pas de plan de zones
- 101 Situation particulière.....
- Dans un plan cantonal d'affectation
- Dans un plan cantonal de protection (sauf Lavaux)
- Dans une zone réservée Dans une décision ou un arrêté de classement (ACCE)
- Nom : _____
- 102 Hors des zones à bâtir (en zone agricole, viticole, intermédiaire, verdure, paysages, sites, forêts, etc.) (cocher aussi la question No 12) 66 B
- A) L'ouvrage est protégé par un plan d'affectation ou une décision particulière (DINF/MS) ...
- B) L'ouvrage fait l'objet d'une demande de protection.....
- 103 Dans l'aire forestière.....
- 104 A moins de 10 m de la lisière légale de la forêt.....
- 105 Le projet implique un défrichage de _____ m² (cocher aussi la question No 13)..... + annexe
(joindre la demande d'autorisation de défrichage avec justificatif)
- 106 A) Dans une zone de glissement, d'avalanches ou d'inondations.....
- B) Dans un site pollué (en cas de doute, interroger la commune ou le Service des eaux, sols et assainissements).....
- Ancienne décharge Site industriel pollué Lieu d'accident
- 107 Atteinte à un biotope (selon art. 22 de la loi sur la faune du 28 septembre 1989)
- 108 Dans un site porté à l'inventaire.....
- Archéologique Faune/nature/paysage Monument historique
- 109 Dans un site classé.....
- Archéologique Faune/nature/paysage Monument historique
- 110 Dans une région archéologique
- 111 Construction protégée (Pour les ouvrages situés hors zone à bâtir, voir questions 12 et 102)
- A l'inventaire
- Monument historique
- Protection générale (sauf si l'ouvrage est situé sur le territoire de la commune de Lausanne)

Logement

- 112 Démolition, transformation, rénovation totale ou partielle, changement de destination de.....
- maisons d'habitation, soumis à la loi du 4 mars 1985
- Travaux supérieurs à 20 % de la valeur ECA du bâtiment, si soumis à la loi du 4 mars 1985 53

Bruit

- 113 Les valeurs limites d'immissions pour locaux à usage sensible au bruit, définies par..... + annexe
l'Ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit, sont dépassées (joindre documents
renseignant sur le bruit extérieur, l'affectation des locaux, les éléments extérieurs et de séparation des
locaux à usage sensible au bruit)
- 114 Paroi anti-bruit.....

Protection des eaux

- 115 Secteur S de protection des eaux (secteurs A, B ou C, cocher la question No 36)
- 116 Moins de 20 m de la rive d'un lac ou d'un cours d'eau à ciel ouvert ou sous voûtage

Eaux météoriques non déversées dans un collecteur communal (surface de collecte supérieure à 50 m²)

- 117 Déversement dans les eaux publiques **superficielles**
 Avec rétention (voir la question N° 210)
 Sans rétention
- 118 Déversement dans les eaux publiques **souterraines**.....
 Infiltration simple
 Tranchée absorbante
- 119 Déversement dans un collecteur de l'Etat **hors traversée de localité**
- 120 Surface imperméabilisée supérieure à 4000 m² (construction, parking extérieur, accès).....

Eaux usées

- 121 Evacuation sans passer par une STEP (contacter le Service des eaux, sols et assainissement)
- 122 Raccordement à un collecteur de l'Etat **hors traversée de localité**.....
- 123 Raccordement à la fosse à purin 52

Réseaux routier et ferroviaire

- | | |
|---|----------|
| | Annexes |
| 124 L'ouvrage empiète la limite des constructions d'une RN ou d'une RC hors traversée de localité <input type="checkbox"/> | 62 |
| 125 Accès sur RC hors traversée de localité ou aménagement en bordure de celle-ci..... <input type="checkbox"/> | |
| 126 A moins de 50 m de l'axe d'une RN..... <input type="checkbox"/> | |
| 127 A moins de 50 m d'une ligne ferroviaire ou jouxtant le domaine ferroviaire (l'accord de l'entreprise ferroviaire n'a pas été délivré ou la démarche est en cours selon art. 18m LCdF) (si l'accord a déjà été délivré, cocher la question No 37) <input type="checkbox"/> | + annexe |

M. INDUSTRIE, ARTISANAT, COMMERCE, SERVICES**Généralités**

- 150 Entreprises industrielles occupant au moins 6 travailleurs effectuant des opérations en série 43, 51, 64
- 151 Bâtiments multiprofessionnels 43, 51
 A affectation définie
 A affectation non définie
- 152 Entrepôts et dépôts contenant des matériaux présentant un danger (incendie, toxique, pollution, etc.) ou occupant au moins 6 travailleurs 43, 51, 64
- 153 Places de transbordement de marchandises ou centres de distribution disposant d'une
surface de stockage supérieure à 20'000 m² (EIE)
- 154 Installations de production d'énergie (EIE)..... 43, 51, 64
 Extraction de pétrole, gaz naturel ou charbon
 Raffinerie de pétrole
 Installation géothermique (plus de 5 MWth)
 Installation thermique (plus de 100 MWth)
 Usine à gaz, cokerie, liquéfaction du charbon
- 155 Bâtiments administratifs et/ou commerciaux 43, 51
- 156 Bâtiments de plus de 8 niveaux ou 22 m au dernier plancher..... 43
- 157 Grands magasins, centres commerciaux 43, 51
Surface consacrée à l'alimentation [m²] : _____
Surface de vente effective (sans les entrepôts et les parkings)
 Inférieure à 2000 m²
 De 2000 à 5000 m²
 Supérieure à 5000 m² (EIE)
 Un plan de quartier a été établi car la surface de vente est supérieure à 2000 m²

Métaux et machines

- 158 Métaux et machines 43, 51, 64
- Aciéries (EIE)
 - Aluminium (EIE)
 - Vieux métaux (EIE)
 - Métaux non ferreux (EIE)

Bois

- 159 Bois et traitement du bois 43, 51, 64
- Panneaux d'agglomérés (EIE)
 - Plus de 50'000 t/an de cellulose (EIE)

Chimie

- 160 Produits chimiques, pétroliers, phytosanitaires, engrais 43, 51, 64
- Fabriques d'explosifs et de munitions (EIE)
 - Transformation (plus de 5000 m³ ou 10'000 t/an) (EIE)
 - Synthèse de produits (plus de 5000 m³ ou 1000 t/an) (EIE)
 - Stockage de plus de 1000 t (EIE)
- 161 Produits pharmaceutiques et vétérinaires, pharmacies et drogueries, fabriques et commerce en gros de médicaments, de sérums et de vaccins 43, 51, 64
- 162 Produits plastiques ou en caoutchouc 43, 51, 64

Alimentation

- 163 Produits alimentaires 43, 51
- 164 Produits agro-alimentaires 43, 51, 64

Autres matériaux

- Annexes
- 165 Arts graphiques 43, 51, 64
- 166 Produits pour l'aménagement de la maison et du logement 43, 51, 64
- 167 Produits, appareils, instruments mécaniques et électroniques 43, 51, 64
- 168 Textiles, habillement, cuir 43, 51, 64
- 169 Matériaux de construction 43, 51, 64
- Cimenteries (EIE)
 - Verreries (plus de 30'000 t/an) (EIE)

N. GENIE CIVIL, GESTION DES DECHETS, SURVEILLANCE DES OUVRAGES**Terrassements, dépôts d'excavation et décharges**

- 200 Aménagements de parcelle ou terrassements impliquant un apport de terre supérieur à
- 5000 m³ ou couvrant une superficie de plus de 5000 m², mais inférieur à 50'000 m³
- 201 Dépôts d'excavation impliquant un apport de terre
- De 50'000 à 500'000 m³
 - De plus de 500'000 m³ (EIE)
- 202 Décharges contrôlées pour matériaux inertes, résidus stabilisés, décharges bioactives (EIE)

Installations de collecte, de tri, de conditionnement, de recyclage, de valorisation, d'incinération ou de traitement des déchets

- 203 Petites déchetteries sans personnel permanent
- 204 Installations régionales de traitement des déchets 43, 51
- Capacité supérieure à 1000 t/an (EIE)
- 205 Déchiqueteurs de voitures (EIE)

Surveillance des ouvrages de retenue

- 210 Ouvrages d'accumulation 72

O. AGRICULTURE, ANIMAUX

- 240 Bâtiments d'exploitation et/ou installations situés hors des zones à bâtir et liés à une exploitation agricole..... 66 A
- 241 Bâtiments et /ou installations situés hors des zones à bâtir et destinés à une activité accessoire liée à une exploitation agricole..... 66 A
- 242 Logements situés hors des zones à bâtir et liés à une exploitation agricole..... 66 A
- 250 Bâtiments d'exploitations agricoles sans animaux, hangars agricoles..... 43
- 251 Bâtiments d'exploitations agricoles avec animaux 43, 52
- 252 Exploitations intensives d'élevages ou d'engraissement..... 43, 52
- Plus de 100 veaux à l'engrais (EIE) Plus de 6000 pondeuses (EIE)
- Plus de 500 porcs à l'engrais (EIE) Plus de 1500 dindes à l'engrais (EIE)
- Plus de 75 truies mères (EIE) Plus de 6000 poulets à l'engrais (EIE)
- Plus de 125 pl. gros bétail (sauf alpages) (EIE)
- 253 Manèges, boxes à chevaux..... (si moins de 5 chevaux, QP 52 pas nécessaire)..... 43, 52
- 254 Elevages et pensions d'animaux domestiques Type d'animaux : _____
- 255 Fosses à purin 52
- 256 Fumières.....
- 257 Silos à fourrage..... 43
- 258 Installations de biogaz..... 43
- 259 Abattoirs, centres d'équarrissage, de collecte, de stockage, d'incinération de déchets carnés, boucheries en gros 43, 51, 64
- Capacité supérieure à 5000 t/an (EIE)

P. EDUCATION, SANTE, SOCIAL

Etablissements scolaires et sanitaires, centres d'accueil

- 300 Etablissements de l'enseignement scolaire obligatoire public et privé sans internat 21, 43
- 301 Ecoles paramédicales 43, 64
- 302 Etablissements sanitaires avec lits ou ambulatoires (par ex. hôpitaux, CTR, EMS.....)..... 43, 51, 64, 73
- 303 Etablissements pour mineurs 43, 51, 64
- 304 Etablissements pour personnes handicapées ou en difficultés sociales 43, 51, 64
- 305 Etablissements pour personnes âgées, de convalescence ou de cure de repos 43, 51, 64
- 306 Autres établissements d'accueil ou à caractère scolaire..... 43, 64

Laboratoires et cabinets

- 307 Laboratoires d'analyses médicales ou de prothèses dentaires..... Annexes 43, 51, 64
- 308 Cabinets et instituts de physiothérapie..... 43
- 309 Cabinets groupant plus de 3 vétérinaires, cliniques vétérinaires..... 43, 64
- 310 Laboratoires d'analyses vétérinaires..... 43, 64

Cimetières

- 311 Cimetières, caveaux funéraires, crématoires

Q. SPORT, LOISIRS, CAMPINGS, DORTOIRS

Sport

- 340 Equipements sportifs (scolaires ou non scolaires)
- 350 Stades comprenant des tribunes fixes pour plus de 20'000 spectateurs (EIE)
- 351 Pistes pour véhicules motorisés destinées à des manifestations sportives (EIE)
- 352 Pistes skiables nécessitant une modification de terrain supérieure à 2000 m² (EIE)
- 353 Canons à neige si la surface à enneiger est supérieure à 5 ha (EIE)
- 354 Terrains de golf de 9 trous et plus (EIE)
- 355 Stands de tir
- A 300 m avec plus de 15 cibles (EIE)
- 356 Piscine pour plus d'une famille (piscine pour une seule famille, cocher la question No 49) 32
- Non chauffée
- Chauffée Type de chauffage : _____
- 357 Volume de la piscine supérieur à 5 m³

Loisirs

- 358 Bâtiments et locaux destinés à recevoir un grand nombre de personnes 43, 64
- 359 Etablissements publics et analogues soumis à patente, cinémas 11, 43, 51, 64, annexe
(si possible, joindre au dossier le préavis communal et le préavis préfectoral pour demande de patente)
- 360 Parcs d'attraction de plus de 75'000 m² ou pour plus de 4000 visiteurs par jour (EIE)
- 361 Téléphériques, téléskis et autres installations de transport à câbles + annexe
- Coordonnées géographiques départ : _____ / _____ . _____
arrivée : _____ / _____ . _____
(joindre le préavis du Concordat des téléskis)
- 362 Ascenseurs inclinés, monorails servant au transport de personnes
- 365 Places de jeux

Campings, dortoirs

- 363 Dortoirs de chantier, logements de personnel par l'employeur 43
- 364 Campings, caravanings résidentiels 43

R. RISQUES, DANGERS PARTICULIERS

Trafic aérien

- 400 Ouvrages supérieurs à 25 m (60 m en zone fortement peuplée) ou aux abords d'un aéroport 67

Véhicules à moteur

- 401 Garages et bâtiments avec parking de plus de 40 places (intérieur, souterrain ou en toiture) 43
- 402 Parcs de stationnement (terrain ou bâtiment) pour plus de 300 voitures (EIE) 64
- 403 Places de lavage pour véhicules 64
- 404 Garages professionnels 43, 51, 64
- 405 Dépôts de véhicules à moteur avec ou sans plaques de contrôle 64

Incendie, explosion, pollution

- 406 Matières solides, liquides et gazeuses présentant un danger (incendie, explosion, pollution, etc.) Annexes
 43, 51, 64
- Plus de 50'000 m³ charbon (EIE)
- Plus de 5000 m³ liquide ou 50'000 m³ gaz (EIE)
- Débit massique gaz non épurés dépassant les limites OPAIR (EIE)
- 407 Générateurs et récipients de vapeur, récipients sous pression (joindre formulaire CNA/SUVA) + annexe
- 408 Installations de stockage d'hydrocarbures et autres liquides pouvant polluer les eaux, 63
Soumises ou non soumises à autorisation spéciale selon art. 10 OPEL

ANNEXE 2 : DEMANDE D'AUTORISATIONS SPECIALES CANTONALES P

- 409 Traitements de surface..... 43, 51, 64
 410 Entreprises de nettoyage..... 43, 51, 64
 411 Traitement, pré-traitement et rejet d'eaux usées non ménagères (eaux de refroidissement, de fabrication, de lavage)..... 64

Rayonnement

- 412 Equipements de téléphonie (mât, antenne, cabine, etc.), stations émettrices pour la radiodiffusion et autres applications de radiocommunication, stations électriques de transformation (joindre le calcul des évaluations du rayonnement non ionisant)..... + annexe
 413 Sources de radiation ionisante et installations y relatives.....
 414 Equipements fixes de transmission (signaux, images ou son) d'une puissance supérieure à 500 kW (EIE).....

Substances, produits et déchets spéciaux

- 415 Présence de matériaux à base d'amiante (voir directive CFST 6503).....
 416 Entreprises avec substances, produits et déchets spéciaux
 Plus de 1000 t de déchets spéciaux liquides (EIE)
 Plus de 5000 t de déchets spéciaux solides ou boueux (EIE)
 Extraction ou transformation de matériaux avec amiante (EIE)
 417 Entreprises avec micro-organismes.....
 418 Installation assujettie à OPAM (joindre le rapport succinct OPAM, Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs)..... + annexe

S. EQUIPEMENTS, INSTALLATIONS

Chauffage, ventilation, climatisation

- 450 Pompe à chaleur de tout type autre que air-air (type air-air, cocher la question No 47)..... 65
 451 Ventilation ou rideau à air chaud dont le débit est supérieur à 3000 m³/h..... 61
 Débit [m³/h]: _____
 452 Climatisation dont la puissance frigorifique est supérieure à 60 kW..... 61
 Puissance [kW] : _____
 456 Chauffage à bois ou au charbon d'une puissance supérieure à 70 kW, ou chauffage à mazout moyen ou lourd.....

Isolation thermique des bâtiments

- 453 Q_h (MJ/m².an) _____ supérieur à Ch_{ij} (MJ/m².an) _____..... 61 + annexes
 Joindre le formulaire particulier E1: "Justificatif de la qualité thermique de l'enveloppe du bâtiment" (selon SIA 380/1), ainsi que le formulaire 61 (si Q_h est inférieur ou égal au Ch_{ij} , cocher la question No 48)

Abri de protection civile

Attention : nouvelle loi au 01.01.2004, renseignements au 021/316 50 75

- 454 Construction d'un abri PCi..... 46
 455 Dispense de construction d'un abri PCi..... 45

T. ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT (EIE)

- 500 L'installation est soumise à étude d'impact sur l'environnement (EIE) (cocher aussi la question No 15 et joindre le rapport d'impact)..... + annexe
 L'installation a fait l'objet d'une étude d'impact en première étape (plan partiel d'affectation communal, de quartier, d'affectation cantonale, demande d'autorisation préalable d'implantation)
 L'installation a fait l'objet d'un examen préliminaire auprès de la Commission de coordination interdépartementale pour la protection de l'environnement (CIPE)

ANNEXE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

P

| G. ANNEXES | Nombre d'exemplaires | | |
|---|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | Com-mune | CAMAC M | ME |
| 90.Plans | | | |
| Plan de situation (<i>échelle 1:500, 1:1000 ou 1:2000</i>) établi par un géomètre officiel..... | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Plans des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles, avec destination de tous les locaux et indication des mesures de prévention contre l'incendie (<i>échelle 1:100 ou 1:50</i>) | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Plans des aménagements extérieurs, avec tracé précis du raccordement au réseau routier | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Plans des canalisations d'eau et égouts (<i>eaux claires et eaux usées</i>)..... | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Coupes nécessaires à la compréhension du projet, avec profils du terrain naturel et aménagé | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| Dessins de toutes les façades..... | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 5 |
| <input type="checkbox"/> La commune est dispensée de produire un dossier complet (<i>selon art. 73 al. 3 RATC</i>) et la note au recensement architectural du bâtiment est supérieure à 3 (<i>sauf sur commune de Lausanne</i>) | | | |
| 91.Documents | | | |
| Questionnaire général avec l'annexe No 1 (<i>signatures et décision de l'autorité communale</i>)..... | <input type="checkbox"/> 2 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| <input type="checkbox"/> Avec l'annexe No 2 pour demande d'autorisations spéciales cantonales (<i>compétence ME</i>) | | | |
| Procuration remise au mandataire | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Établie par : <input type="checkbox"/> Propriétaire <input type="checkbox"/> Promettant acquéreur <input type="checkbox"/> Maître de l'ouvrage | | | |
| Descriptif du projet, rapport technique (<i>pour les projets importants</i>)..... | <input type="checkbox"/> 2 | | <input type="checkbox"/> 5 |
| Rapport de conformité aux dispositions applicables à l'utilisation rationnelle et aux économies d'énergie, ainsi qu'aux énergies renouvelables dans les constructions (<i>justificatif selon SIA 380/1</i>) | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Documents renseignant sur le bruit extérieur, l'affectation des locaux, les éléments extérieurs et de séparation des locaux à usage sensible au bruit | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Demande d'autorisation de défrichement (<i>art. 69 al. 13 RATC</i>) avec justificatif (<i>art. 6 RVLFor</i>) | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 3 |
| Copie de l'autorisation fédérale pour l'augmentation des effectifs d'animaux | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Accord de l'entreprise ferroviaire ou preuve de la démarche en cours (<i>art. 18m LCdF</i>) | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Calcul des évaluations du rayonnement non ionisant | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Formulaire CNA/SUVA pour générateurs et récipients de vapeur, récipients sous pression... | | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Rapport d'impact sur l'environnement (EIE) | <input type="checkbox"/> 2 | | <input type="checkbox"/> 5 |
| Rapport succinct OPAM (<i>Ordonnance fédérale sur la protection contre les accidents majeurs</i>)..... | <input type="checkbox"/> 2 | | <input type="checkbox"/> 5 |
| 92.Préavis | | | |
| Proposition de degré de sensibilité au bruit du constructeur et préavis du SEVEN..... | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 | <input type="checkbox"/> 1 |
| Préavis du Concordat des téléskis | | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Préavis communal pour demande de patente | | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Préavis préfectoral pour demande de patente | | | <input type="checkbox"/> 1 |
| 93.Attestation d'un professionnel qualifié | | | |
| Risque de pollution de l'air (<i>fumoirs à viande, torréfacteurs de café, séchoirs à fourrage, etc.</i>) | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |
| Moteurs stationnaires à combustion et turbines à gaz..... | <input type="checkbox"/> 1 | | <input type="checkbox"/> 1 |

ANNEXE 1 : SIGNATURES ET DECISION DE L'AUTORITE COMMUNALE

P

SIGNATURES

Les soussignés déclarent avoir fourni les indications de ce formulaire et de ses annexes au plus près de leur conscience et répondent de leur exactitude.

Lieu et date : Crans, le 26 juillet 2004

Laurent Borcard

Paule Borcard

1.

Propriétaire(s)

L. Borcard

2.

Promettant(s) acquéreur(s)

3.

Bénéficiaire(s) d'un droit distinct et permanent

4.

Auteur des plans

Laurent Borcard

5.

Destinataire des factures

Propriétaires

Le destinataire des factures ne peut être que propriétaire, promettant-acquéreur, bénéficiaire d'un DDP ou l'auteur des plans. Par sa signature, il s'engage à payer les frais de publications et les émoluments qui sont dus quel que soit l'issue de la mise à l'enquête et de la délivrance du permis de construire par la commune. Tous les signataires sont solidaires pour le règlement des factures.

EXAMEN DU DOSSIER PAR L'AUTORITE COMMUNALE

Ouverture d'une enquête publique de 20 jours. Publication de l'avis d'enquête dans la FAO du _____

Conformément à l'art. 111 LATC, octroi d'une dispense d'enquête publique le _____

Le collaborateur soussigné déclare avoir contrôlé tous les éléments de ce formulaire ainsi que ses annexes et atteste que ce dossier est complet et conforme aux exigences légales et réglementaires.

Sceau et signatures

Responsable du dossier : M. L. Borcard Tél. : 079 / 3424980 Fax : 022 / 7760477

Envoi du dossier à la CAMAC par poste par coursier le _____

QUELQUES CONSEILS

Publication de l'avis d'enquête

- Vérifier qu'une FAO est prévue à la date souhaitée (attention aux numéros doubles dus aux jours fériés).
- Tenir compte des fêtes légales entre le 24 décembre et le 2 janvier.
- Pour la FAO du mardi : la CAMAC doit avoir reçu le dossier complet au plus tard le jeudi précédent à 10h30 ou au plus tard à 16h30 pour le dossier informatique.
- Pour la FAO du vendredi : la CAMAC doit avoir reçu le dossier complet au plus tard le mardi précédent à 10h30 ou au plus tard à 16h30 pour le dossier informatique.
- La publication dans le journal local et l'affichage au pilier public sont effectués par la commune.

Résultat de l'enquête publique

Le délai d'enquête expiré, les oppositions et/ou les observations éventuelles sont immédiatement communiquées à la CAMAC pour transmission aux départements intéressés (art. 113 LATC).

Nous sommes à votre service, n'hésitez pas à prendre contact !

Département des infrastructures, Centrale des autorisations CAMAC
Av. de l'Université 5, 1014 Lausanne, tél. 021/316 70 21, fax 021/316 71 59
E-mail : info.camac@vd.ch

Ce formulaire peut être obtenu directement sur le site Internet de la CAMAC (<http://www.camac.vd.ch>).

COMMUNE DE CRANS

Permis de construire (ou de démolir) 20869 N° CAMAC xxxxx

Délivré à (propriétaire): BORCARD Laurent et Paule

Auteur du projet mandataire: BERNARD SCHENK SA

Adresse: Route de Clémenty 60 1260 NYON

Genre de construction: Construction d'une piscine chauffée (PAC) et abri.

Situation: Rue des Artisans 18 Parcelles N° 117 ass.inc.N°

Enquête ouverte du: au **DISPENSE**

Conditions générales: Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et des règlements particuliers, et aux conditions de la correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. **Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité.** Le cas échéant, les cartes de contrôle incluses sont à retourner en temps opportun au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Conditions spéciales faisant partie intégrante du présent permis :

- L'Ordonnance sur les travaux de construction (OTConst) du 29 juin 2005 et le règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 21 mai 2003.
- Les eaux de vidange de la piscine, après déchloration, seront déversées dans les E.C., alors que les eaux de lavage du bassin ainsi que celles de rinçage des filtres de l'appareil de régénération seront déversées dans les E.U..
- Tout mode de chauffage de l'eau de la piscine doit être soumis pour approbation à la Municipalité.
- Une attention particulière sera apportée à l'isolation phonique du local technique, en respectant les normes actuelles et le voisinage.
- L'installation éventuelle d'un dispositif électrophysique (Cuivre/Argent) nécessite impérativement un prétraitement des eaux résiduaires issues du lavage du filtre. Un contrat d'entretien est exigé, une copie sera adressée à la commune et une au service des eaux protection de l'environnement de l'Etat de Vaud.
- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité. Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
- Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en oeuvre.

Annexes:plans en retour
.....prescriptions
.....carte de contrôle
.....autorisation spécial

Taxe réglementaire:
Frais spéciaux : _____
Total

Lieu et date: CRANS 21/04/2006

Au nom de la Municipalité

Le (La) Syndic (que)

La (Le) secrétaire



COMMUNE DE CRANS

Permis d'habiter ou d'utiliser N° 20869

N° CAMAC xxxxx

Délivré à (propriétaire): BORCARD Laurent et Paule

Auteur du projet ou mandataire: BERNARD SCHENK SA

Genre de construction: Construction d'une piscine chauffée (PAC) et abri.

Situation: Rue des Artisans 18

Parcelle .N° 117

Ass. inc.N°

Enquête ouverte du

au

DISPENSE

Nombre appartements 1 pièces : _____

5 pièces : _____

2 pièces : _____

6 pièces : _____

3 pièces : _____

_____ : _____

4 pièces : _____

Observations ou remarques :

- Le propriétaire avisera la Municipalité de la fin des travaux. (Toit du couvert)

Lieu et date:

Le 25 février 2007

Au nom de la Municipalité

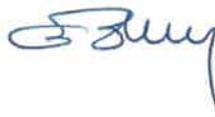
Le (La) Syndic(que)

La (Le) secrétaire

Taxe: _____

Frais: _____

Total: _____



Réf. communale : 319 / 24
No CAMAC : 227452

Crans, le 21 juin 2024



PERMIS DE CONSTRUIRE N° 319 / 24

Compétence
(ME) Municipale Etat

Parcelle
117

No ECA
22a

Coordonnées (E / N)
2505005/1134732

| | |
|---|--|
| Nom de la commune : | Crans (VD) |
| Nature des travaux : | Transformation(s) |
| Description de l'ouvrage : | Remplacement d'une chaudière à mazout par l'installation de deux PAC air/eau avec modules extérieurs |
| Situation : | Rue des Artisans 18 |
| Note de Recensement Architectural : | --- |
| Propriétaires : | BORCARD Laurent, HITZ Claudia, ALLBEURY Kerry |
| Promettant(s) acquéreur(s) : | --- |
| Droit(s) distinct(s) et permanent(s) : | --- |
| Auteur des plans : | LEGLAIVE Fabrice - BRODARD CHAUFFAGE SA |
| Demande de dérogation : | --- |
| Particularité(s) : | --- |

Enquête ouverte du 13 avril 2024 au 12 mai 2024

Conditions générales :

Le présent permis est délivré sous réserve des droits des tiers, des dispositions légales cantonales et communales relevant de la police des constructions, de la protection des eaux et des lois et règlements particuliers, et aux conditions de correspondance échangée. Il est valable deux ans dès ce jour. Aucune modification ne peut être apportée au projet sans l'autorisation de la Municipalité. L'avis de contrôle des travaux autorisés joint au présent permis est à retourner aux moments opportuns au service communal intéressé. Le permis d'habiter ou d'utiliser sera demandé au moment voulu.

Autorisations spéciales et conditions particulières cantonales : (art. 120 LATC)

Les conditions fixées dans la synthèse de la CAMAC N° 227452 du 30 mai 2024 et dans les annexes devront être respectées. Les autorisations spéciales et les conditions particulières cantonales, citées en annexe, font partie intégrante du présent permis.

./.

Conditions particulières communales :

- Il est formellement interdit d'habiter ou d'utiliser sans avoir demandé l'autorisation à la Municipalité. Les contrevenants seront dénoncés à la Préfecture.
- Tous matériaux apparents (couverture de la toiture, enduit de façade, couleur et type, ...) doivent être soumis pour approbation à la Municipalité, ceci avant leur mise en œuvre.
- Le travail doit être effectué par des entreprises reconnues et qualifiées, dans le respect des règles de l'art.
- Un exemplaire du plan d'exécution indiquant le diamètre intérieur, la pente, la nature et le tracé des canalisations, doit être remis par le propriétaire à la Municipalité après l'exécution des travaux et ceci avant la délivrance du permis d'habiter / d'utiliser.

Droit de recours :

La présente décision peut faire l'objet d'un recours à la Cour de droit administratif et public. L'acte de recours doit être déposé à la Cour de droit administratif et public (av. Eugène-Rambert 15, 1014 Lausanne) dans les trente jours suivant la communication de la décision attaquée; il doit être signé et indiquer les conclusions et motifs du recours. La décision attaquée est jointe au recours. Le cas échéant, ce dernier est accompagné de la procuration du mandataire.

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

Robert Middleton



Le Secrétaire :

Roland Bersier