

Reçu le 11.2.16

Commune de Val-de-Ruz
Case postale 134
2053 Cernier

N/RÉF.: YF /ACEM / cb

Neuchâtel, le 10 février 2016

Concerne:

requérante	: Miller Lucette
village	: Les Hauts-Geneveys
articles cadastraux	: 1478, 1480, 1481, 1660 et 1661
zone de planification	: zone d'habitation à faible densité
auteurs des plans	: JLP Architecture Aklin Cédric et Pieren Jean-Luc
procédure	: sanction définitive
désignation de l'objet	: construction d'équipements, route d'accès et canalisations
dossier SAT n°	: SATAC 15768 (voir également SATAC 15036 construction de deux habitations individuelles)

Monsieur le président,
Madame et Messieurs les conseillers communaux,

Les plans du dossier susmentionné ont été examinés par les services cantonaux concernés et nous vous communiquons notre **préavis** (art. 31, al. 1, de la loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996 et 58 du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), du 16 octobre 1996).

A) DECISION SPECIALE

Nous vous rappelons la **décision spéciale** nécessaire à ce projet:

- décision spéciale du Département du développement territorial et de l'environnement (DDTE – SFFN), relative à une autorisation de supprimer partiellement la haie située sur les biens-fonds 1480 et 1481 du cadastre des Hauts-Geneveys.

Cette décision et la facture y relative ainsi que les plans approuvés vous seront transmis si la commune envisage d'octroyer le permis de construire.

B) PREAVIS

Dans le cadre de la mise en circulation du dossier, les services suivants ont été consultés:

1. Service de l'aménagement du territoire

La synthèse est établie sur la base des plans suivants :

- Situation Ech. 1/500 du 06.03.2013
- Plan Ech. 1/200 du 06.12.2012
- Coupes Ech. 1/100 du 23.11.2012

L'objet de la demande de permis de construire est l'élargissement de la route existante en chaille sur les parcelles 1478, 1660, 1661 et 1480. L'élargissement prévu doit être réalisé sur plusieurs parcelles n'appartenant pas à la requérante. Bien que la route soit comprise dans un plan d'alignement communal, la route sera réalisée par MM. Pieren sur la base d'un contrat d'équipement.

Selon l'article 45, al. 2 RELConstr (dans sa teneur actuelle), le requérant doit fournir l'accord écrit du maître de l'ouvrage, de l'auteur du projet et du propriétaire du bien-fonds, s'il s'agit d'un tiers. Quant à l'ancien article 45, al. 2 RELConstr, il prévoyait que le formulaire officiel devait être signé par le maître de l'ouvrage, par l'auteur du projet et par le propriétaire du fonds, s'il s'agit d'un tiers. Que l'on fasse application de l'une ou de l'autre de ces dispositions, l'accord du ou des propriétaire(s) des fonds sur lesquels la construction est projetée est nécessaire. Cet accord peut résulter de la signature des plans voire d'un autre document au sens de l'article 45, al.2 LConstr dans sa teneur actuelle.

Le Tribunal fédéral a rappelé que cette exigence de l'accord du propriétaire du bien-fonds est une conséquence du principe de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions. Elle tend ainsi à obtenir l'assurance que celui qui a la maîtrise juridique du fonds consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent et elle déploie donc des effets concrets sur le plan du droit public (TF 1C_846/2013 du 4 juin 2014 et les références citées). Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral a confirmé que la signature des plans par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit d'effectuer des travaux sur le fonds d'autrui, n'est pas une simple prescription de forme, mais une condition de validité de la demande de permis de construire (en ce sens, RVJ 1991 p. 37).

Dans le cas d'espèce et bien que les plans n'aient pas été signés, il résulte du contrat d'équipement et des documents qui y sont annexés que la requérante a obtenu l'accord des propriétaires des articles 1478, 1661 et 1480 du cadastre des Hauts-Geneveys dans le cadre du contrat d'équipement. Toutefois, l'un des deux copropriétaires de l'article 1660 a donné son accord, à savoir M. Probst, son épouse ayant refusé de signer. Cette dernière n'a pas non plus donné son accord en cours de procédure de permis de construire. Cet accord manque donc toujours au dossier.

La loi sur les constructions ne précise pas qui doit signer lorsque le fonds est détenu en copropriété ou en propriété par étages. C'est à la lumière des règles du droit civil, en l'occurrence celles régissant la copropriété que cette question doit être examinée. A défaut de disposition contraire adoptée par tous les propriétaires, ce sont les règles de la copropriété qui fixent les conditions auxquelles il peut être procédé à des actes d'administration et à des travaux de construction (art. 647a à e du Code civil suisse). Les règles de la copropriété distinguent selon que les travaux sont nécessaires, utiles ou somptuaires et exigent respectivement le consentement de la majorité des copropriétaires dans le premier cas, celui de la majorité des copropriétaires et de la majorité des parts dans le second, et l'unanimité dans le dernier cas (art. 647c, 647d et 647d CC). Dans le cas d'espèce, il importe peu que l'on qualifie les travaux d'élargissement de la route de nécessaires, utiles ou somptuaires car en présence d'une copropriété avec deux copropriétaires, la majorité nécessite en fait l'accord des deux. A défaut de leurs accords, le permis de construire ne peut pas être octroyé.

Indépendamment de la question de la signature, la route projetée s'inscrit à l'intérieur des alignements fixés par le plan d'alignement communal. Il importe peu qu'elle ait été quelque peu déplacée par rapport au tracé prévu en jaune sur ledit plan. Les plans ne prévoient en outre pas de tourne-char.

Il appartiendra à la commune d'examiner si celui-ci est nécessaire; notamment pour les services publics.

Le service des ponts et chaussées n'ayant pas formulé de remarques à ce propos. La commune pourra, le cas échéant, exiger des modifications.

Le projet nécessite en outre une dérogation à l'arrêté sur la protection des haies, des bosquets, des murs de pierres sèches et des dolines. Une dérogation pourrait être octroyée.

Au vu de ce qui précède, notre préavis est réservé tant et aussi longtemps que Mme Probst n'a pas donné son accord au projet de route.

2. SENE - Environnement

EVACUATION DES EAUX

Les eaux de route ne doivent pas être évacuées dans la canalisation d'eaux usées.

Sur des routes à faible charge de trafic, les eaux pluviales doivent être infiltrées, afin de réduire les pointes de débit dans les cours d'eau ou d'éviter de surcharger les STEP. A condition que ces eaux puissent traverser une couche de sol ou de tout-venant végétalisé, l'infiltration peut se faire par écoulement des eaux le long d'une fosse perméable ou de façon diffuse par-dessus les épaules de la route. Il est possible de combiner des passages végétalisés, tranchées filtrantes et bassins de rétention. Il n'est alors pas indiqué de concentrer les eaux dans des sacs à boues. (base légale: art.3 OEaux et "Protection des eaux lors de l'évacuation des eaux des voies de communication", OFEV 2002).

3. Architecte cantonal

Aucune remarque.

4. ECAP - Bureau de la prévention

Accès pour sapeurs-pompiers

Les bâtiments, ouvrages et installations (y compris les hydrants et autres prises d'eau) devront garantir un libre accès en tout temps aux sapeurs-pompiers afin de leur permettre une intervention rapide et efficace (art. 58 de la NPI).

- Les accès et les surfaces des zones de travail pour les services de secours (sapeurs-pompiers) supporteront la charge d'un véhicule de 30 tonnes en mouvement.
- Les chemins d'accès auront une largeur minimale de 3.50 m sans obstacles médians ou latéraux dont la hauteur dépasse 12 cm.
- Les chemins d'accès auront une hauteur libre de passage minimale de 4.50 m
- Dans les virages et intersections, le rayon de courbure de l'axe de la chaussée sera au minimum de 8 m ($r_{int} \text{ min} : 5\text{m}$; $R_{ext} \text{ min} 11\text{m}$)
- La déclivité maximale des chemins d'accès sera de 12% et le dévers maximum de 5%

Eau d'extinction

- Au sens de l'article 15 de la LPF du 07.02.1996, tout bâtiment isolé, neuf, faisant l'objet de transformation ou de changement d'affectation doit être au bénéfice des mesures nécessaires de défense contre l'incendie. Selon les prescriptions de la Fédération Suisse des Sapeurs-Pompiers (cf. Guide pour l'adduction d'eau d'extinction – édition 2003) la protection au moyen d'eau d'extinction est réputée existante lorsqu'un bâtiment n'est pas éloigné de plus de 80 m d'un point de prélèvement performant (hydrant répondant aux exigences de la zone de risque incendie concernée).
- A cet effet, il y aura lieu de prendre contact avec le commandant du centre de secours et le secteur défense incendie de l'ECAP avant la réalisation des travaux afin de prévoir l'installation d'une nouvelle borne hydrante.

5. Service des ponts et chaussées

La route aura une largeur minimale de 4.50 mètres.

Le chemin devra être déclassé par un signal "STOP" à son intersection avec la route communale. Cette mesure devra faire l'objet d'un arrêté concernant la circulation routière du Conseil communal de Val-de-Ruz.

Aucune installation de chantier ni dépôt de matériaux ne seront tolérés sur le domaine public cantonal.

La route cantonale sera nettoyée aussi souvent que nécessaire, en cas de salissure inhérente au chantier.

Les eaux de surface de l'accès seront récoltées avant d'atteindre le domaine public cantonal au moyen d'une grille de type "ACODRAIN" ou similaire.

Cette route devra être mise en "zone 30" en fonction de son faible gabarit et de son absence de trottoir.

6. Service de la faune, des forêts et de la nature

Voir décision spéciale du Département du développement territorial et de l'environnement.

C) CONCLUSION

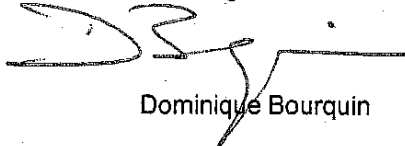
Notre préavis est **réservé** tant et aussi longtemps que l'accord de Mme Probst ne peut pas être obtenu.

Le droit des tiers demeure réservé.

Une taxe administrative de **995 francs** est mise à la charge de la commune.

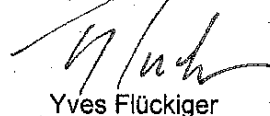
Nous vous prions d'agréer, Monsieur le président, Madame et Messieurs les conseillers communaux, nos salutations distinguées.

L'aménagiste cantonal



Dominique Bourquin

Section permis de construire



Yves Flückiger

Annexes :

- dossier de plans
- formulaire d'assurance "ECAP"
- circulaire d'information à l'attention des autorités communales