



MEMENTO DANS LE CADRE D'UNE DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Votre décision de construire a été mûrement réfléchie. Vous avez longuement cherché un terrain adapté à votre projet. Vous avez discuté de différentes variantes possibles avec un architecte et un ingénieur. Vous avez négocié un financement avec les banques. Et maintenant, il ne s'agit plus que de contribuer au déroulement rapide et non bureaucratique de la procédure d'octroi du permis de construire.

Eclaircissements préalables

Il se peut que sur la voie qui mène à votre permis de construire, de nombreux obstacles se dressent, qu'il s'agit de surmonter ou de supprimer. Il est donc bon de les connaître. Ainsi, vous devez procéder à des éclaircissements si :

- *Vous voulez construire dans la zone agricole ;*
- *Vous possédez un monument historique déclaré digne de protection ou de conservation que vous souhaitez transformer, agrandir ou peut-être démolir ;*
- *L'équipement technique de votre terrain n'est pas clairement réglé (accès routiers, canalisations, etc.);*
- *Des haies protégées se trouvent sur le terrain à bâtir ou le terrain se trouve proche de la forêt ;*

Vous devez savoir en premier lieu, qu'à l'exception de vous-même et de l'architecte que vous avez choisi, différentes autorités et personnes doivent ou veulent s'associer à l'examen de la demande de permis de construire. Tenez-en compte en recherchant suffisamment tôt le dialogue avec celles-ci. Présentez-vous auprès de l'administration communale. C'est là que vous obtiendrez les renseignements sur la zone dans laquelle se trouve votre bien immobilier, sur les prescriptions à respecter ainsi que sur les éventuels éclaircissements particuliers à apporter. Ceci vous permettra, en plus de s'épargner certaines irritations dues aux procédures, de gagner du temps et vous évitera des frais inutiles.

Demande préalable

Si vous n'êtes pas sûr que votre projet correspond aux prescriptions, vous pouvez déposer une demande préalable. Si vous accomplissez cette démarche suffisamment tôt, vous allez éviter, dans certaines circonstances, de coûteux travaux d'élaboration du projet et des honoraires élevés. Vous saurez également si vous devez modifier votre projet ou si une demande de dérogation est nécessaire.

Si vous prévoyez un important projet de construction, informez-en spontanément l'administration communale et la commission des constructions. Cela vous permettra d'apprendre si des documents particuliers sont nécessaires pour la demande de permis de construire (modèles, photos-montages, etc.), voire même si un plan de quartier doit être préalablement établi.

Remarques sur les projets exigeant un permis

L'exigence d'un permis de construire est la règle et les exceptions sont rares. Un permis est nécessaire pour les nouvelles constructions, mais aussi pour les transformations et les changements d'affectation.

C'est le décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire qui indique si un projet exige ou non un permis de construire. (DPC, RSB 725.1 - lien : <https://www.belex.sites.be.ch>)

Attention !

Ce n'est pas parce qu'un projet n'exige pas de permis de construire qu'il faut s'imaginer que tout est autorisé. Si, par-exemple, la sécurité du trafic est mise en danger par un obstacle à une bonne visibilité ou que l'aspect du site et du paysage n'est pas respecté à cause du choix des matériaux ou encore que le projet de construction est incompatible avec les objectifs et les prescriptions d'une zone de protection, les autorités de la police des constructions interviennent et ordonnent les mesures visant à rétablir l'ordre public. Dans certaines circonstances, il convient également de respecter les prescriptions de droit civil en matière de construction, tout particulièrement celles qui concernent les distances. (art. 79 et ss de la loi sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS, RSB 211.1, <https://www.belex.sites.be.ch>)

Ce n'est pas vous, mais l'autorité communale - ou, en cas de doute, la préfecture compétente - qui décide si votre projet de construction nécessite un permis de construire.

Demande de permis de construire

Pour présenter une demande de permis de construire à l'administration communale, vous devez utiliser le formulaire officiel accompagné des demandes accessoires nécessaires via eBau www.be.ch/ebau. Le projet doit être présenté de manière complète. Remettez à ce stade déjà tous les documents requis, sous la forme prescrite. Un dossier complet vous évitera de devoir par la suite répondre à de nombreuses demandes, de perdre du temps, et d'engager des frais de procédures inutiles.

Pour se faire joignez à votre demande via eBau :

- Tous les documents nécessaires à votre demande, **dûment signés** !
- Le plan de situation original et **actuel** de votre parcelle (à demander au bureau du géomètre RSW SA à Anet, tél. 032 / 312 70 70)
- Les plans du projet (bâtiment, alentours, surfaces, façades) à l'échelle 1:50 ou 1:100
- Les éventuelles demandes de dérogations dûment motivées

Le plan de situation doit comporter, outre les signatures de l'auteur du projet et du requérant, respectivement du propriétaire foncier, le point "o" et la différence entre le point "o" et le niveau du rez-de-chaussée.

Les plans du projet doivent impérativement comporter une date et les signatures de l'auteur du projet et du requérant, respectivement du propriétaire foncier.

En résumé, la demande de permis de construire doit être déposée via eBau. Vous devrez remplir un formulaire et y annexé tous les documents du dossier. Deux exemplaires papier complets signés et datés doivent, en parallèle, être déposé à la commune.

Les articles 10 à 14 du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire et la plate-forme eBau fournissement des renseignements sur les documents requis. En cas de doute, n'hésitez pas à vous adresser à l'administration communale.

IV. Présentation de la demande de permis de construire

Art. 10

Demande

1. Forme

- 1 La demande de permis de construire est remplie et transmise par l'intermédiaire du système de transmission cantonal. **
- 2 Elle doit être signée par le maître d'ouvrage, l'auteur du projet et, en outre, par le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière pour les constructions à établir sur sol d'autrui. **
- 3 Le plan de situation (art. 12 et 13), les plans du projet (art. 14) et d'éventuels autres documents nécessaires (art. 15) seront remis avec la demande de permis de construire. **
- 3a Pour tous les projets de construction, des indications relatives aux mesures parasismiques doivent être fournies, avec les documents s'y rapportant. **
- 4 Si le projet nécessite l'octroi d'une dérogation, une requête correspondante sera jointe à la demande de permis. Il convient de la motiver.*
- 5 Si le projet est soumis à la législation sur l'énergie ou à celle sur la protection de l'environnement, les documents requis seront également remis. **
- 6 Toutes les pièces du dossier doivent être remises à la commune en double exemplaire sur support papier, munies d'une date et d'une signature et accompagnées des plans. Ces documents font foi du point de vue juridique. L'autorité d'octroi du permis de construire peut exiger davantage d'exemplaires. **

Art. 11

2. Contenu

1 La demande comprendra

- a * les noms et adresses du propriétaire foncier ou de la propriétaire foncière, du maître de l'ouvrage (le cas échéant de son représentant ou de sa représentante), de l'auteur du projet ainsi que de la personne responsable de la déclaration spontanée en matière de police des constructions;*
- b la parcelle à bâtir et l'indication de son emplacement exact ou de ses coordonnées ainsi que la zone d'affectation;*
- c le but du projet;*
- d les dimensions principales des constructions et installations, le type de construction, l'indication des matériaux les plus importants, le genre et la couleur des façades et de la toiture;*
- e les coûts de construction, y compris pour les travaux exécutés à titre personnel, mais sans les frais d'élaboration du projet, d'acquisition du terrain, d'équipement et les intérêts du crédit de construction (l'autorité peut demander la production des devis en cas de doute);*
- f pour les terrains de camping, les lieux d'extraction de matériaux et lieux de dépôt, leur surface, la hauteur des remblais, la profondeur du creusage, le genre de matériaux à en tirer ou à y déposer;*
- g pour les constructions artisanales et industrielles, le nombre probable des personnes qui y seront occupées;*
- h pour les entreprises d'engraissement et d'élevage, le genre et l'importance de la détention d'animaux;*
- i l'accès de la plus proche route publique à l'immeuble en question et la manière dont il est garanti juridiquement en cas de mise à contribution du terrain d'autrui;*
- k la situation, l'aménagement des places de stationnement pour véhicules, et la manière dont ces places sont garanties juridiquement, les places de jeu et les aires de loisirs;*

- l * le degré de l'affectation, si celui-ci est limité par les prescriptions en matière de construction; le calcul sera présenté pour pouvoir être vérifié.
- 2 La demande indiquera en outre si le projet concerne un monument historique, un objet archéologique ou un autre objet relevant de la protection particulière du paysage en vertu d'un inventaire (art. 10d LC [8]) ou d'un plan d'affectation (art. 64a LC). *

Art. 12

Plan de situation

1. Forme

- 1 Le plan de situation sera, sur le territoire cantonal ayant fait l'objet de mensurations officielles, établi sur la base des données actuelles de la mensuration officielle. Le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice atteste l'exactitude et l'actualité du plan de situation. *
- 1a Là où la mensuration officielle fait encore défaut, l'auteur du projet dessinera le plan de situation en y portant les éléments correspondant à ceux d'un plan du registre foncier. *
- 2 L'auteur fera figurer dans le plan de situation les indications relatives à la police des constructions exigées à l'article 13; ces indications se distingueront nettement, par l'utilisation d'une couleur spéciale, des inscriptions certifiées conformes par le géomètre conservateur ou la géomètre conservatrice. *
- 3 L'organe communal compétent atteste l'exactitude et l'exhaustivité des indications relatives à la police des constructions; dans le territoire n'ayant pas fait l'objet de mensurations cadastrales, il confirme l'exactitude du plan de situation dans son ensemble. *

Art. 13

2. Contenu

Le plan de situation indiquera notamment

- a les limites et les numéros de la parcelle à bâtir et des parcelles voisines, les noms de leurs propriétaires, ainsi que les constructions et installations existantes ou déjà autorisées sur ces parcelles;
- b la zone d'affectation dans laquelle se trouve le terrain concerné, les zones de danger, les zones à protéger, les zones riveraines protégées, les zones de nuisances ou les espaces de transition (art. 6, 86, 87 LC et art. 4a LAE [RSB 751.11]); [Teneur du 28. 1. 2009]
- c l'échelle et l'indication du nord ainsi que les noms des routes et des lieux-dits;
- d l'alignement de la forêt; à défaut, le tracé effectif des lisières de celle-ci, pour autant qu'elles soient éloignées de moins de 30 m des constructions et installations projetées;
- e les monuments historiques, objets archéologiques ou autres objets relevant de la protection particulière du paysage qui se trouvent sur la parcelle à bâtir et sur les parcelles voisines; [Teneur du 6. 9. 2000]
- f la situation et la superficie du projet, ses distances en chiffres par rapport aux routes et aux limites d'immeubles et de bâtiments voisins, ainsi que les mesures extérieures du bâtiment;
- g l'accès, les places de stationnement pour véhicules et, où elle est prescrite (art. 22, 2^e al., et 23 LC [RSB 721.0]), la possibilité d'un accès en fauteuil roulant;
- h les alignements des constructions et des routes, les cotes de niveau et les conduites publiques inscrites dans les plans de quartier ou dans les plans de route existants ou déposés publiquement;
- i les eaux, les alignements par rapport aux eaux et les zones inondables (art. 7, 2^e al. LAE). [Teneur du 28. 1. 2009]

Art. 14

Plans

1 A la demande seront joints les plans suivants, à l'échelle 1:100 ou 1:50:

- a les plans de tous les niveaux. Seront mentionnés l'affectation des locaux avec l'indication en chiffres de leur largeur et longueur, l'épaisseur des murs extérieurs et de leur isolation, ainsi que l'épaisseur approximative des autres murs, les foyers et canaux d'évacuation de la fumée ainsi que la surface des sols et celle des parties vitrées en mètres carrés;
- b * les coupes nécessaires à la compréhension du projet, avec l'indication des dimensions principales, de la hauteur d'étage, de l'épaisseur approximative des planchers, de la hauteur du mur de combles. Seront en outre indiquées la cote du sol fini des rez-de-chaussée au-dessus d'un point fixe porté sur le plan de situation et l'épaisseur de l'isolation du toit. La position des coupes sera indiquée sur le plan de situation ou sur le plan du rez-de-chaussée;
- c * les plans de toutes les façades avec indication de la cote du sol fini au rez-de-chaussée, et de la hauteur de la façade ou de la hauteur totale. En cas de construction en ordre contigu, les façades des bâtiments contigus seront esquissées si nécessaire;
- d * un plan d'aménagement des abords lorsqu'il existe des prescriptions particulières sur l'aménagement des abords (art. 14 LC^[11]), lorsque le projet implique la création de places de jeux pour enfants, de grandes surfaces de jeux ou d'aires de loisirs (art. 15 LC) ou lorsqu'il concerne un monument historique, un objet archéologique ou un autre objet relevant de la protection particulière du paysage (art. 9a à 10b LC).

2 Sur les plans des coupes et des façades, on indiquera en pointillé le terrain de référence et par une ligne continue le terrain tel qu'il se présente après l'achèvement des travaux. Des indications seront inscrites le long de ces lignes. *

3 Les plans doivent en outre permettre de constater la structure prévue du terrain (raccordement des bâtiments, talus, murs de soutènement), ainsi que les clôtures fixes.

4 En cas de modification telle que transformation, construction d'annexes ou agrandissement, les plans feront ressortir quelles parties du bâtiment subsistent, lesquelles seront démolies et lesquelles seront reconstruites.

Parallèlement au dépôt de la demande de permis, vous devez marquer par un gabarit dans le terrain les limites de la construction projetée. Si le gabarit fait défaut ou qu'il s'avère insuffisant, il s'agira de répéter la publication officielle. Vous devez maintenir le gabarit jusqu'à l'entrée en force de la décision relative à l'octroi du permis de construire, ce qui, selon les circonstances, peut se prolonger jusqu'au terme d'une éventuelle procédure de recours.

Dérogations

Si votre projet de construction exige l'octroi d'une dérogation à une prescription (voir règlement communal sur les constructions sur notre site internet www.leplateaudediesse.ch), vous devez déposer une demande de dérogation motivée.

L'octroi d'une dérogation est soumis à des conditions strictes. Vous devez faire valoir des critères particuliers (motif de dérogation). Le motif de dérogation doit être lié aux particularités de votre projet de construction ou de votre bien immobilier. En outre, aucun intérêt supérieur public ou privé ne doit s'opposer à une dérogation.

Les dérogations ne constituent pas la règle, mais bien l'exception ! Leur but n'est pas de vous aider à obtenir une solution idéale ou une utilisation plus intensive ou plus rationnelle de votre bien-fonds.

Des conditions strictes étant rattachées aux dérogations, qui ne sont d'ailleurs accordées que dans de rares cas, les projets de construction en question donnent très souvent lieu à des oppositions.

Publication de la demande de permis de construire

Toute demande de permis de construire doit être rendue publique. En règle générale, l'autorité communale compétente la publie dans la feuille officielle d'avis et via la plate-forme eBau. Si votre projet de construction ne nécessite qu'un petit permis de construire, vous pouvez remettre l'accord écrit de tous les voisins à votre projet, en même temps que la demande de construction, la commune traitera votre demande sans devoir publier le projet.

Information des voisins

Il est évident que vos voisins s'intéressent à toute modification pouvant intervenir sur les parcelles alentour. Ils ont également le droit de donner leurs avis.

Les propriétaires fonciers, les locataires, les agriculteurs, etc. qui sont directement concernés par votre projet de construction et qui sont touchés dans leurs intérêts dignes de protection sont habilités à former opposition.

Par conséquent, il est vivement recommandé de prendre contact avec vos voisins et de leur présenter votre projet de construction. Si vous pouvez éviter les oppositions, vous gagnez forcément du temps...

Début anticipé des travaux (art. 39 DPC)

¹ L'autorité d'octroi du permis de construire peut autoriser le commencement des travaux dès l'expiration du délai d'opposition, pour autant que l'issue de la procédure ne puisse pas les influencer. *

² Si le projet doit être examiné par plusieurs autorités, celles-ci doivent toutes autoriser le début anticipé des travaux.

³ Si le projet est fondé sur des prescriptions de construction non encore approuvées, le début anticipé des travaux n'est autorisé qu'avec l'accord du service compétent de la Direction de l'intérieur et de la justice. *

⁴ Les travaux d'excavation du terrain à bâtir, la pose de conduites et d'autres travaux de ce genre peuvent être autorisés par l'autorité communale dès réception de la demande de permis de construire, s'il n'y a pas risque de préjudice pour les eaux et si le requérant ou la requérante s'engage, pour le cas où le permis serait refusé, à rétablir l'état antérieur des lieux. L'autorisation peut être assortie de la condition que le requérant ou la requérante fournisse des sûretés convenables en vue de l'exécution de cette obligation.