

## Utilisation du modèle de décision globale

Dans le modèle, chacun des champs exigeant un complément, une sélection ou encore l'effacement de certains éléments peut être atteint directement au moyen de la touche F11. Selon la manière dont Word est configuré, ces champs ne sont pas affichés ou alors apparaissent sous forme d'accolades. Le réglage peut être modifié au moyen de la combinaison de touches «Alt» et «F9», ou alors sous «Outils», en sélectionnant successivement «Options», puis «Affichage», et en activant ou désactivant la rubrique «Codes de champ».

## Explications relatives au modèle de décision globale rendue par la commune

### Chapeau (page de garde):

#### Numéro de l'affaire selon la classification de la commune:

Ce numéro se compose du numéro statistique de la commune, du numéro d'ordre de la demande et de l'année (exemple: 555/14-2002).

#### Maître d'ouvrage:

Il convient d'indiquer le prénom, le nom et l'adresse du maître d'ouvrage = requérant.

Nota bene: une société simple n'est pas dotée de la personnalité juridique, de sorte qu'une «société de construction XY» ne peut avoir le statut de requérante. Si plusieurs personnes agissent en tant que société de construction, la décision doit mentionner le prénom, le nom et l'adresse de chacune d'elles.

#### Représentant:

Dans la procédure d'octroi du permis de construire, le maître d'ouvrage peut se faire représenter, y compris par des personnes qui ne sont pas titulaires d'un brevet d'avocat. Si le maître d'ouvrage a désigné un représentant, c'est à ce dernier que la décision doit être notifiée dans la mesure où il a cosigné la demande de permis de construire ou produit une procuration écrite. Il est possible d'adresser également une copie de la décision au maître d'ouvrage.

#### Auteur du projet:

L'auteur du projet peut représenter le maître d'ouvrage, mais ce n'est pas une obligation.

#### Projet de construction:

Le projet de construction doit être décrit avec précision puisque le dispositif renvoie à la rubrique de la page de garde (cela ne signifie toutefois pas que des indications telles que la hauteur ou la longueur des bâtiments doivent y figurer, les plans fournissant tous les renseignements nécessaires à ce sujet). L'exigence de précision concerne l'objet de la demande, qui doit par exemple être libellée comme suit: «Deux maisons locatives de six appartements chacune avec un garage souterrain commun pour 20 voitures de tourisme».

Nota bene: La description ne doit pas reprendre mot à mot les indications que le maître d'ouvrage a fait figurer dans sa demande de permis de construire, mais plutôt correspondre au projet de construction dans son intégralité, tel qu'il ressort de la demande et des plans.

#### Emplacement / adresse et feuillet du registre foncier n°:

Aucun commentaire.

#### Demande de permis de construire/plans du:

La date apposée par le maître d'ouvrage sur la demande de permis de construire et sur les plans doit être reportée ici. Si elle est considérablement éloignée de la date à laquelle la commune a reçu le dossier, il y a lieu de préciser cette dernière également. L'écart est en tous les cas réputé

considérable si de nouvelles dispositions légales ont fait l'objet d'un dépôt public entre la date de la demande et celle de sa réception par la commune.

Si le projet a été modifié, la date du changement doit elle aussi être mentionnée.

#### Dérogations demandées:

Il convient d'indiquer succinctement la prescription qui n'est pas respectée et l'article de l'acte législatif concerné, par exemple: «Dépassement de la hauteur maximale prescrite, article 22 en relation avec l'article 86 du règlement de construction». Si aucune dérogation n'est demandée, il y a lieu de le préciser en ajoutant la mention «aucune» ou «néant».

#### Zone d'affectation:

Aucun commentaire.

#### Zone/objet protégés:

Si le projet touche une zone ou un objet protégés, il y a lieu de le mentionner.

#### Dépôt public:

Les dates du début et de la fin du dépôt public doivent être indiquées.

#### Oppositions, réserves de droit et demandes en compensation des charges:

Les noms et adresses des personnes qui ont formé opposition, émis des réserves de droit ou annoncé des demandes en compensation des charges doivent également être mentionnés. Si une personne est l'auteur à la fois d'une opposition et d'une réserve de droit, elle doit figurer dans les deux rubriques en question. En l'absence d'opposition, de réserve de droit ou de demande en compensation des charges, la rubrique correspondante comportera la mention «aucune» ou «néant» par exemple. Cette circonstance ne devra ensuite plus être mentionnée dans l'exposé des faits.

#### EIE obligatoire:

Si le projet requiert une étude d'impact sur l'environnement, il convient de le mentionner.

### **Considérants:**

#### **I. Faits:**

Il y a lieu de résumer brièvement la procédure d'octroi du permis de construire. Au besoin, le texte du modèle doit être modifié, effacé ou complété. (C'est ainsi que des précisions doivent être apportées si des pourparlers de conciliation ont eu lieu, si le projet a été modifié en fonction des oppositions, etc.).

Il convient également d'énumérer les rapports officiels et rapports techniques qui ont été demandés par l'autorité directrice (voir chiffre 2) et d'indiquer la date de ces documents. (Exemples: «rapport officiel du (date) de l'Office des eaux et des déchets au sujet de l'autorisation de la citerne» ou «rapport technique du (date) du beco (autrefois OCIAMT) sur le bruit», etc.).

Par ailleurs, l'exposé des faits précisera quels opposants ont soulevé quels griefs.

Si aucune opposition n'a été formée, qu'aucun des rapports officiels et rapports techniques n'est contesté et que la demande est admise, il est possible de renoncer à l'exposé des faits. Dans ce cas toutefois, la rubrique «Notification» doit énumérer tous les rapports officiels et rapports techniques qui sont adressés au maître d'ouvrage.

#### **II. Quant à la forme**

Le texte du modèle doit, au besoin, être modifié ou complété (en particulier là où des champs ont été insérés). Les modules de rédaction qui ne sont pas nécessaires dans un cas concret doivent être

effacés (par exemple si aucune opposition, réserve de droit ou demande en compensation des charges n'a été formulée).

### III. Quant au fond

S'agissant de la teneur de cette partie, il convient d'observer ce qui suit:

- Contenu minimal des considérants: voir le modèle.
- Si aucune opposition n'a été formée, qu'aucun des rapports officiels ou techniques n'est contesté et que la demande de permis de construire est entièrement admise, il est possible de renoncer d'une manière générale aux considérants.  
Réserve: Lorsque des dérogations sont accordées, il convient de les motiver et d'indiquer dans quelle mesure les conditions légales sont respectées.
- Si aucune opposition n'a été formée et que la demande de permis de construire n'est que partiellement admise (y compris lorsque des conditions ou des charges auxquelles le maître d'ouvrage ne devait pas s'attendre sont imposées), ou que le permis de construire n'est pas accordé, il est nécessaire d'indiquer les points sur lesquels le projet de construction n'est pas conforme aux prescriptions de droit public.
- Examen des oppositions: le cas échéant.  
Il n'y a par contre pas lieu de revenir sur les réserves de droit et les demandes en compensation des charges!
- Examen des rapports officiels (il s'agit de rapports remis en lieu et place d'une décision, par exemple par l'Office de l'agriculture et de la nature lorsqu'une autorisation est nécessaire en application de la législation sur la protection de la nature, par le Service cantonal des monuments historiques lorsque le projet requiert une autorisation de transformer un bien du patrimoine immobilier classé (art. 17 LPat), ou encore par l'Office des ponts et chaussées lorsqu'un raccordement à une route cantonale requiert son accord, etc.):
  - a) si le rapport officiel n'est pas contesté et qu'il convainc l'autorité directrice, cette dernière peut déclarer qu'il fait partie intégrante des considérants, à moins qu'elle ne veuille faire figurer ses propres réflexions dans la décision;
  - b) si le rapport officiel était contesté au sein des autorités concernées mais que les différends ont pu être aplanis, il convient d'exposer dans la décision globale le résultat obtenu au terme des pourparlers de conciliation;
  - c) si le rapport officiel est contesté et que les autorités concernées ne sont pas parvenues à s'entendre lors des pourparlers de conciliation, l'autorité directrice doit étayer le point de vue qu'elle considère comme correct;
  - d) si le rapport officiel est contesté par d'autres participants à la procédure (en particulier les opposants), l'autorité directrice doit examiner les arguments invoqués et indiquer quels sont
    - ceux qu'elle estime fondés d'une part, et
    - ceux qu'elle estime infondés d'autre part.
- Examen des rapports techniques (émanant par exemple de la Commission de protection des sites et du paysage, ou du Service cantonal des monuments historiques lorsque le projet ne requiert pas d'autorisation au sens de l'article 17 LPat, mais uniquement une appréciation conformément à l'article 22 DPC):  
Il appartient à l'autorité directrice d'indiquer dans quelle mesure elle partage l'avis du service qui a rédigé le rapport. Lorsque son opinion diverge soit de celle qui est exposée dans le rapport, soit de celle que d'autres participants expriment au sujet du rapport, elle doit la motiver.

## IV. Dispositif

### 1. Autorisation globale

Il y a lieu d'énumérer, aux chiffres 1.1 à 1.x, toutes les autorisations qui sont incluses dans la décision globale rendue par l'autorité d'octroi du permis de construire.

Les décisions d'autorités cantonales ou fédérales qui ne peuvent être intégrées dans l'autorisation globale (art. 9, al. 2, lit. b LCoord) doivent être mentionnées à part, ailleurs qu'au chiffre 1 du dispositif (voir chiffre 2 infra).

Si une autre autorisation qui ne devait pas être intégrée dans la décision globale est encore requise (art. 9, al. 2, lit. c en relation avec l'art. 6, al. 5 LCoord), il s'agit également d'indiquer, sous un chiffre distinct, le délai dans lequel cette autorisation devra être obtenue (par exemple «avant la réception du banquetage» ou «avant la mise en service»).

Dans le cas où une autorisation indispensable au projet de construction ne peut pas être accordée, l'autorisation globale doit être refusée. Le chiffre 1 du dispositif a alors tout simplement la teneur suivante:

«L'autorisation globale est refusée au projet mentionné ci-dessus».

Seuls restent alors les chiffres concernant les frais, l'indication des voies de droit et la notification. Il convient par ailleurs d'adapter l'indication des voies de droit en conséquence (voir les détails à la rubrique en question).

### 2. Autres décisions au sens de l'article 9, alinéa 2, lettre b LCoord

Par autres décisions au sens de l'article 9, alinéa 2, lettre b LCoord, on entend par exemple les dérogations à l'interdiction de construire hors de la zone à bâtir accordées par l'OACOT en application de l'article 24 LAT ou les concessions de l'OED pour le prélèvement de chaleur dans la nappe phréatique au moyen de sondes géothermiques. La présence de décisions de ce type a des conséquences sur l'indication des voies de droit (voir la rubrique en question).

### 3. Conditions et charges

*Définitions et distinction entre ces deux notions:*

*On est en présence d'une **condition** lorsque l'effet juridique d'une décision dépend d'un événement futur et incertain.*

*La condition est dite suspensive si la décision ne déploie aucun effet avant qu'elle ne soit remplie.*

*Exemples:*

*«Il ne pourra être fait usage du permis de construire une maison individuelle que lorsque l'agrandissement de la rue XY sera achevé.»*

*«Le restaurant ne pourra ouvrir ses portes que lorsqu'une autorisation d'exploiter au sens de l'article 6 de la loi sur l'hôtellerie et la restauration aura été valablement délivrée.»*

*La condition est dite résolutoire si elle met fin aux effets de la décision; en d'autres termes, cette dernière reste valable aussi longtemps que l'événement ne se produit pas.*

*Exemple: «L'autorisation de l'activité accessoire (pension pour chevaux) au sens de l'article 24b LAT devient caduque si l'exploitation agricole est abandonnée.»*

*La limitation dans le temps est une forme particulière de condition résolutoire. Lorsqu'une décision limitée dans le temps est rendue, il est d'emblée clair qu'elle ne restera valable ou ne déploiera d'effets que pendant une certaine période. La durée de validité est en général fixée à l'avance (par l'indication d'une échéance ou d'un laps de temps précis), mais peut aussi être indéterminée (p. ex. prendre fin au moment du décès de la personne concernée).*

*Exemple: constructions expressément autorisées à titre provisoire, éventuellement par le biais d'une dérogation. L'une des formulations possibles est «l'autorisation globale devient caduque cinq ans après son entrée en force».*

Une **charge** est une clause liée à une décision qui oblige le destinataire à faire, à ne pas faire ou à tolérer quelque chose. La charge se distingue de la condition en ce sens que la décision déploie ses effets indépendamment de la question de savoir si elle est respectée ou non. En d'autres termes, la décision est valable même si la charge n'est pas observée. Contrairement à ce qui se passe pour la condition, le respect de la charge peut être obtenu indépendamment des autres circonstances. Le fait d'ignorer une charge n'a certes pas d'incidence sur la validité de la décision, mais la collectivité peut contraindre le destinataire à faire preuve de diligence. Le non-respect d'une charge peut également être un motif de révocation d'une décision (p. ex. retrait d'une autorisation).

Exemples:

- Pendant la phase de construction:

«La cheminée doit dépasser le faite de 50 cm.»

«Il convient d'utiliser, pour la peinture de la façade, le ton «bleu clair» selon les échantillons de couleurs soumis le 15 mai 2002 par le maître d'ouvrage.»

- Après la réception des travaux:

«Les travaux de réparation de machines ou de véhicules ne sont pas autorisés dans le hangar.»

«L'espace désigné comme "galetas" ne doit pas être utilisé à des fins d'habitation.»

«Le volume de la musique diffusée dans le bar ne doit pas dépasser 80 dB(A).»

**Nota bene:** Une personne requérant une autorisation de police (p. ex. permis de construire) dont le projet est conforme aux prescriptions légales a le droit de se voir octroyer une autorisation illimitée dans le temps, irrévocable, inconditionnelle et exempte de charges. Cette autorisation n'est soumise qu'aux restrictions et charges qui sont, de par la loi, généralement applicables aux décisions du type souhaité.

Lorsqu'un projet ne correspond pas aux exigences légales, il n'est pas admissible de pallier ses défauts en imposant des conditions et des charges. Seuls entrent alors en ligne de compte une modification du projet ou l'octroi d'une dérogation. Il n'est donc possible d'imposer des conditions et des charges qu'à des projets qui, suivant les détails de la réalisation ou de l'agencement, ou suivant le type d'affectation ou d'exploitation, peuvent s'avérer aussi bien conformes que contraires à la loi. Les conditions et les charges servent alors à empêcher toute répercussion qui violerait le droit. Elles constituent par conséquent une solution moins intransigeante que le refus de l'autorisation.

**Les conditions et les charges posées par l'autorité directrice doivent figurer explicitement dans le dispositif. En revanche, celles des services dont émanent les rapports ne doivent pas être intégrées à la décision, mais peuvent être ajoutées comme annexes, numérotées de 1 à X. Le dispositif spécifie que les charges et conditions énumérées dans les annexes 1 à X font partie intégrante du permis de construire.**

**Les charges doivent être indiquées pour chaque autorisation séparément. A l'intérieur d'une même catégorie, elles doivent être classées en fonction du moment auquel elles s'appliquent: avant le début des travaux d'excavation, avant la réception du banquetage, pendant la phase de construction, jusqu'à la réception des travaux et après la réception des travaux.**

**Les projets au sujet desquels une étude d'impact sur l'environnement (EIE) a été effectuée constituent un cas spécial. Les conditions et les charges inscrites dans l'évaluation globale de l'impact sur l'environnement de l'Office de l'environnement et de l'énergie (OEE) remplacent ici les conditions et charges fondées sur le droit de l'environnement qui figurent dans les rapports officiels et les rapports techniques. Il s'agit de l'indiquer dans la décision.**

#### 4. Oppositions

Il suffit en principe que l'autorité d'octroi du permis de construire examine les oppositions dans les considérants. Mais si elle souhaite, dans un souci de clarté, y consacrer une rubrique dans le dispositif, elle est libre de le faire. Sinon, le chiffre 4 peut être effacé.

#### 5. Réserves de droit

Le chiffre 5 est superflu si aucune réserve de droit n'a été émise.

## 6. Compensation des charges

Il y a lieu d'énumérer ici les personnes qui ont expressément annoncé des demandes en compensation des charges (l'annonce d'une réserve de droit ne suffit pas).

Le chiffre 6 est superflu si aucune demande en compensation des charges a été annoncée.

## 7. Frais

La décision doit indiquer le détail et le total des frais, et il ne suffit pas de renvoyer à une facture «jointe».

Nota bene: Tous les frais de procédure doivent être fixés dans la décision globale, et aucune autre facture ne peut être établie ultérieurement.

## 8. Indication des voies de droit

L'indication des voies de droit doit figurer sur la décision, et non sur une feuille annexe. Sinon, le risque qu'elle ne soit pas notifiée en même temps que la décision ou que des recourants prétendent ultérieurement ne pas l'avoir reçue est trop élevé.

La seconde partie de l'indication des voies de droit qui figure dans le modèle («Il ne pourra être fait usage de la présente décision qu'une fois que ....») est effacée lorsque l'autorisation globale est refusée.

En présence d'une décision d'une autorité cantonale qui ne peut être intégrée dans l'autorisation globale (chiffre IV.2), l'indication des voies de droit a la teneur suivante: «La présente décision globale en matière de construction et la décision mentionnée au chiffre 2 peuvent, dans les 30 jours qui suivent leur notification...».

En présence d'une décision d'une *autorité fédérale* qui ne peut être intégrée dans l'autorisation globale (art. 9, al. 2, lit. b LCoord), l'indication des voies de droit qui figure dans le modèle est complétée par la phrase suivante: «La décision rendue par le Département XY qui est mentionnée au chiffre 2 peut être attaquée conformément à l'indication des voies de droit qu'elle contient.»

## 9. Notification

La décision doit être notifiée par pli recommandé ou par acte judiciaire aux destinataires qui ont qualité pour recourir (maître d'ouvrage, commune, opposants). Un envoi par pli ordinaire n'est pas suffisant (cf. art. 44, al. 2 LPJA).

En vertu de l'article 46, alinéa 2 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), l'Office fédéral du développement territorial (ARE) peut exiger qu'on lui notifie les décisions relatives à des domaines sectoriels déterminés. Tant que la notification n'a pas eu lieu, la décision ne peut pas entrer en force, puisque l'ARE a qualité pour recourir, conformément à l'article 48, alinéa 4 OAT. Les autorités d'octroi du permis de construire reçoivent l'information de la part du canton, qui la leur transmet au moyen d'une ISCB. A l'heure actuelle, il n'existe aucune obligation de notification pour les décisions rendues par les autorités d'octroi du permis de construire.

Notification au *maître d'ouvrage*: Si le maître d'ouvrage a désigné un représentant, c'est à ce dernier que la décision doit être notifiée dans la mesure où il a cosigné la demande de permis de construire ou produit une procuration écrite. Il est possible d'adresser une copie de la décision au maître d'ouvrage, mais ce n'est pas une obligation.

Annexes: Les annexes doivent être désignées, en tout cas par catégories («plans», «rapports officiels et rapports techniques mentionnés au chiffre I.2», «mémentos de l'Office de la nature»). Si des aide-mémoire ou des formulaires contenant des instructions contraignantes, notamment pour l'exécution des travaux ou pour l'entretien et l'exploitation d'une installation, sont remis avec la décision mais qu'ils ne sont pas expressément mentionnés en tant qu'annexes dans le rapport officiel ou le rapport technique du service concerné, il convient de les énumérer ici de manière détaillée, faute de quoi il ne sera pas possible, plus tard, de déterminer si le maître d'ouvrage les a bel et bien reçus.

Notification aux *opposants*: Il n'y a pas lieu d'adresser la décision aux opposants qui ont retiré leur

opposition sans condition. Lorsqu'un opposant a désigné un représentant, (seul) ce dernier doit se voir notifier la décision. La décision n'est notifiée qu'une seule fois, par pli recommandé ou par acte judiciaire, aux opposants qui ont également émis une réserve de droit ou annoncé une demande en compensation des charges.

*Notification aux personnes qui ont émis une réserve de droit ou annoncé une demande en compensation des charges:* La décision est notifiée par pli ordinaire.

En vertu de l'article 9, alinéa 4 LCoord, l'autorité directrice porte également la décision globale à la connaissance des *autorités et services spécialisés* compétents, c'est-à-dire à ceux qui ont produit un rapport officiel ou un rapport technique. La décision est envoyée par pli ordinaire ou par courriel.

*Notification à l'OACOT :* Les décisions en matière de construction ainsi que les décisions de rétablissement de l'état antérieur concernant des projets de construction hors de la zone à bâtir doivent être portées à la connaissance de l'OACOT (art. 84, al. 3a LC). Elles sont notifiées par pli ordinaire ou par courriel.

*Notification au géomètre conservateur:* Elle n'est pas nécessaire lorsque le projet porte sur l'intérieur de bâtiments existants, pas plus qu'en cas de refus du permis de construire. Lorsque le permis concerne de nouveaux bâtiments ou des annexes à des bâtiments existants, il convient de joindre un plan de situation à la décision. La décision est notifiée par pli ordinaire ou par courriel.

### Remarques

Lors du prononcé d'une décision d'autorisation, il est souvent nécessaire d'ajouter des remarques qui ne sont pas des dispositions annexes et qui ne sauraient donc figurer dans le dispositif. Il peut s'agir par exemple de la mention de dispositions légales, d'aide-mémoire ou de directives importants pour le cas traité.

### *Exemples:*

*Lors de la plantation, il convient d'observer les prescriptions relatives aux distances qui sont énoncées dans la loi sur l'introduction du Code civil suisse.*

*La végétation riveraine ne doit pas être remblayée.*

*Autres exemples: voir le modèle de décision.*

Au besoin, les remarques peuvent être complétées. Les précisions inutiles (par exemple celles qui concernent les découvertes archéologiques lorsque seul un changement d'affectation sans mesures de construction est autorisé) doivent être effacées pour ne pas allonger inutilement la décision. En cas de refus du permis de construire, toutes les remarques doivent être supprimées.

Etat au 30 mars 2020