

Mémento concernant les charges et les conditions dans la procédure d'octroi du permis de construire

Si une demande de permis de construire remplit toutes les exigences légales, le permis est octroyé sans charges ni conditions. Si elle ne les remplit pas en tout point, mais qu'un "effort supplémentaire" peut permettre de garantir la conformité par rapport à la loi, le permis est octroyé, et la décision en matière de construction contient des charges et/ou des conditions contraignant le maître d'ouvrage à observer des exigences supplémentaires. Les charges et les conditions doivent donc porter sur des éléments indispensables à l'octroi du permis.

Ne sont ni des charges ni des conditions:

• Les renvois au droit en vigueur

Exemples

- Dans la zone d'interdiction de bâtir de la route de desserte publique, tous les dépôts, les plantations et les clôtures diminuant la visibilité sont interdits. (Requis dans la loi sur la construction et l'entretien des routes.)
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique,
- Les nouvelles machines et installations techniques doivent correspondre aux dispositions légales, notamment aux articles 3 de la loi et de l'ordonnance fédérales sur la sécurité d'installations et d'appareils techniques (LSIT et OSIT).
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

• Les renvois à des règles architecturales ou à des normes en vigueur

Exemples

- Le WC pour handicapés du premier étage doit être installé et équipé selon la norme SN 521 500.
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.
- La norme de protection incendie 11-03 "Prévention incendie Sécurité dans les exploitations et sur les chantiers" s'applique à la protection contre l'incendie de l'exploitation.
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

• Les obligations qui ne peuvent être mises en œuvre dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire

Exemple

- Les places de travail doivent être installées et équipées de manière ergonomique.
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

• Les constatations

Exemples

- Les vestiaires, toilettes et autres locaux sanitaires doivent être en nombre suffisant et d'une qualité irréprochable en ce qui concerne l'hygiène.
→ Laisser tomber (la construction doit de toute façon être conforme aux plans).
- Le coût des travaux de mise à jour des mensurations au sens de l'article 38 de la loi sur la mensuration officielle est facturé au requérant par le géomètre compétent.
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

• Les souhaits

Exemples

- Il est recommandé de tenir compte des dépliantes du bpa lors de l'aménagement de la place de jeux.
→ A mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

- Un lit d'étiage d'une largeur de 80 cm doit être prévu vers le pont afin d'éviter une trop faible hauteur d'eau ainsi que des dépôts de boue et de sable; le fond du lit d'étiage doit être constitué de gravier (pas de chaille).
 - Soit formuler comme charges, c'est-à-dire fixer des consignes contraignantes en indiquant les bases légales, soit mentionner sous "Remarques" dans le rapport officiel ou dans le rapport technique.

- **Les obligations qui ne concernent en rien le projet de construction en question**

Exemples

- Charges relatives aux toits plats pour un projet de toiture à pignon.
 - Laisser tomber.
- Charges relatives aux zones de protection des eaux lorsqu'on n'est pas en présence d'une telle zone.
 - Laisser tomber.

Important

Les renvois à des normes applicables, aux règles architecturales ou à des mémentos pertinents sont très utiles au maître d'ouvrage pour autant qu'ils se réfèrent au projet en cause. Ils doivent donc toujours être annexés à la décision en matière de construction. Cependant, contrairement aux charges et aux conditions, ils ne font pas partie du dispositif de la décision mais peuvent être communiqués soit sous forme d'annexes soit comme éléments des rapports officiels et des rapports techniques.

Charges:

Une charge exige du maître d'ouvrage qu'il se conforme à une clause supplémentaire lors de la réalisation de son projet de construction tel qu'il était présenté dans les plans et le contenu de la demande de permis de construire. Elle l'oblige à faire, à ne pas faire ou à tolérer quelque chose.

Exemples

- La couleur des façades doit être "bleu clair", conformément à l'échantillon de couleur présenté le 15 mai 2002 par le maître d'ouvrage.
- La régénération du ruisseau de xx doit être prolongée jusqu'au vieil Aar.
- La construction ne pourra commencer que lorsqu'une déclaration des voies d'élimination aura été approuvée.

Conditions:

Si un permis de construire est octroyé à une certaine condition, son effet juridique ne se déploie que lorsque la condition est remplie (condition suspensive), ou le permis n'est plus valable une fois qu'elle l'est (condition résolutoire).

Exemple de condition suspensive

- Le permis de construire une maison familiale ne portera effet que lorsque les travaux d'équipement de la rue xy seront terminés.

Exemple de condition résolutoire

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