|  |  |
| --- | --- |
| {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_1}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_ADRESSE\_2}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_TELEFON}}  {{MEINE\_ORGANISATION\_EMAIL}}  www.be.ch/prefectures  {{ZUSTAENDIG\_NAME}}  {{ZUSTAENDIG\_TELEFON}}  {{ZUSTAENDIG\_EMAIL}} |  |
|  |
|  |
| Notre référence : Numéro eBau {{EBAU\_NR}} / {{DOSSIER\_NR}} | {{HEUTE}} |

Décision globale en matière de construction

|  |  |
| --- | --- |
| Commune | {{GEMEINDE}} |
| Maître d’ouvrage | {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
|  | {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Auteur du projet | {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} |
| Projet de construction | {{BESCHREIBUNG\_BAUVORHABEN}} |
| Emplacement | {{ADRESSE}}, no parcelle {{PARZELLE}} |
| Zone d'affectation | {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}, {{NUTZUNGSZONE}} |
| Zone protégée |  |
| Objet protégé |  |
| Demande de permis de construire du | {{BAUEINGABE\_DATUM}}, modification du projet du |
| Dérogations |  |
| Dépôt public | {{PUBLIKATION\_START}} jusqu'à {{PUBLIKATION\_ENDE}} |
| Opposition |  |
| Réserve de droit |  |
| Demande en compensation des charges |  |

1. Faits

## La demande de permis de construire est parvenue le {{BAUEINGABE\_DATUM}} à la commune {{GEMEINDE}}, qui l’a transmise le à la {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}}.

## Par courrier du , il a été demandé au maître d’ouvrage de remédier à quelques lacunes. Des documents complémentaires sont parvenus à l’autorité directrice le .

## La réception de la demande de permis de construire par la {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} a été suivie de la publication dans la feuille officielle d’avis du {{PUBLIKATION\_1\_ANZEIGER}} et du {{PUBLIKATION\_2\_ANZEIGER}} et dans la Feuille officielle du Jura bernois du {{PUBLIKATION\_AMTSBLATT}}.

## Dans le programme de la procédure du , {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} a établi qu’ était compétent pour traiter la présente demande d’octroi de permis de construire. a demandé les rapports officiels et les rapports techniques suivants: {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* {{ fachstelle.NAME }}{% endfor %}

## opposition mentionnée ci-dessus été formée pendant la durée du dépôt public.

## réserve de droit mentionnée ci-dessus été émise pendant la durée du dépôt public.

## demande en compensation des charges mentionnée ci-dessus été annoncée pendant la durée du dépôt public.

## Le maître d’ouvrage et la commune {{GEMEINDE}} ont eu l’occasion, le , de prendre position au sujet des oppositions.

## Des pourparlers de conciliation ont eu lieu/une inspection a eu lieu le . Toutes les oppositions ont été maintenues. / Le , les opposants ont retiré leur opposition du .

## SUITE DE LA PROCÉDURE (rapports officiels et rapports techniques négatifs, modifications du projet, etc.)

## Les conclusions des rapports officiels et des rapports techniques demandés sont positives.

## Le contenu des oppositions, des rapports officiels et des observations finales est traité ci-après, dans la mesure où il a une importance pour la décision.

1. Considérants

## Il convient d’accorder un permis de construire aux projets qui sont conformes aux dispositions légales en matière de construction et d'aménagement ainsi qu’aux prescriptions d’autres lois applicables dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, lorsqu’ils ne mettent pas en danger l’ordre public et qu’aucun plan d’affectation[[1]](#footnote-1) ne s’y oppose[[2]](#footnote-2). Le respect de ces conditions doit être intégralement examiné d’office, indépendamment du fait que des oppositions ont été formées ou non. Le permis de construire peut être assorti de conditions et de charges[[3]](#footnote-3).

## Dans la mesure où la procédure d’octroi du permis de construire constitue la procédure directrice[[4]](#footnote-4), l’autorité d’octroi du permis intègre dans sa décision globale toutes les autorisations requérant une coordination[[5]](#footnote-5).

## La compétence à raison de la matière de l’autorité d’octroi du permis de construire découle de l’article 8, alinéa 2 DPC[[6]](#footnote-6). Le projet de construction doit être exécuté dans la commune {{GEMEINDE}}, de sorte que la préfecture saisie est aussi compétente à raison du lieu.

## Les pièces du dossier satisfont aux exigences formelles énoncées dans le décret concernant la procédure d’octroi du permis de construire. La demande de permis est par conséquent recevable.

## Le projet de construction concerne le {{UEBERBAUUNGSORDNUNG}}, zone {{NUTZUNGSZONE}}. Le règlement de construction de la commune (RCC) y autorise l’affectation prévue. Le projet de construction est donc conforme à l’affectation de la zone.

## Le projet de construction concerne la zone agricole et n’est donc pas conforme à l’affectation de la zone. Conformément à l’article 24c LAT[[7]](#footnote-7), en relation avec les articles 41 et 42 OAT[[8]](#footnote-8), hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination et qui ont été érigées légalement sous l’ancien droit avant le 1er juillet 1972 bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. Le bien-fonds à évaluer en l’espèce a été érigé légalement avant le 1er juillet 1972, raison pour laquelle l’article 24c LAT est applicable. L’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire, par sa décision du , a accordé la dérogation au sens de l’article 24c LAT.

## Une opposition constitue une aide à la décision pour l’autorité d’octroi du permis de construire, qui vérifie de toute façon le respect de l’ensemble des prescriptions de droit public en matière de construction. Si un maître d’ouvrage observe ces dernières, il est libre de concevoir son projet de construction comme il l’entend.

## A qualité pour faire opposition toute personne qui est directement touchée par le projet de construction dans ses intérêts personnels dignes de protection, c’est-à-dire qui est touchée personnellement par le projet dans une mesure plus élevée que ne l’est la collectivité[[9]](#footnote-9).

## Les organisations privées ont en outre qualité pour former un recours en tant qu’organisations à but non lucratif si elles sont dotées de la personnalité morale et qu’elles poursuivent effectivement un tel but[[10]](#footnote-10). Elles peuvent uniquement formuler des griefs afin d’assurer leurs buts statutaires, dans les domaines du droit faisant partie de ces buts depuis dix ans au moins[[11]](#footnote-11).

## De par leur situation, les voisins du terrain à bâtir sont particulièrement proches de l’objet du litige. Par voisins, la jurisprudence dans les domaines administratif et judiciaire entend avant tout les propriétaires d’immeubles voisins ainsi que les personnes qui sont titulaires de droits réels sur de tels immeubles. En règle générale, la qualité d’opposant est aussi reconnue aux locataires et fermiers de bien-fonds voisins. Les immeubles voisins sont des immeubles jouxtant le terrain concerné par le projet et ceux qui ne sont séparés de celui-ci que par une voie de circulation. Le voisinage s’étend en outre sur tout le périmètre concerné par les éventuelles conséquences négatives d’un projet de construction.

## En tant que voisins, les opposants peuvent faire valoir leurs propres intérêts dignes de protection, de sorte que leur opposition est recevable.

## ces critères et, de ce fait, à faire opposition.

## La déclaration de réserve de droit a pour but de renseigner le requérant ou la requérante et les autorités sur les droits privés qui sont touchés par le projet, ainsi que sur les prétentions en indemnités qui pourraient en découler[[12]](#footnote-12). Il n’y a pas lieu de statuer sur la réserve de droit dans la décision relative à la demande de permis de construire. Cette réserve doit permettre au maître d’ouvrage de connaître les revendications qui pourraient être émises à son encontre à un stade ultérieur. Par conséquent, les réserves de droit sont mentionnées dans la décision.

## Lorsque des demandes en compensation des charges ont été annoncées, il n'y a pas lieu de statuer à leur égard dans la procédure d'octroi du permis de construire[[13]](#footnote-13). L’autorité de police des constructions de la commune doit être informée du fait qu’elle doit communiquer la date du commencement des travaux aux personnes ayant éventuellement droit à une compensation des charges en mentionnant le délai de trois mois qui leur est imparti pour introduire une action.

## L’autorité d’octroi du permis de construire peut organiser des pourparlers de conciliation[[14]](#footnote-14), qui ont eu lieu en l’espèce le . / mais il y a été renoncé en l'espèce étant donné que le respect des prescriptions de droit public doit être examiné d’office et que les faits déterminants pour le prononcé de la décision sont connus dans la présente procédure d’octroi du permis de construire.

## La décision rendue le par l’Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, qui déroge à l’interdiction de construire dans la zone agricole[[15]](#footnote-15), est disponible.

## La décision de constatation de l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire du pour la construction en zone agricole est disponible.

## Griefs invoqués dans :

## Il est une nouvelle fois précisé, à titre de rappel, qu’il n’est en principe possible de formuler des griefs au moyen d’une opposition en matière de construction que si des prescriptions de droit public à ce sujet ont été violées. Il n’est pas statué sur des prétentions de droit privé, qui peuvent être mentionnées sous la forme de réserves de droits dans la décision en matière de construction. Sur la base des commentaires exprimés, les points qui donnent lieu à l’opposition sont rejetés au motif qu’ils sont infondés du point de vue du droit public. Ils sont toutefois mentionnés dans la décision en matière de construction en tant que réserves de droit dans la mesure où cela se révèle pertinent.

## Autorisation relevant du droit de la pêche

DESCRIPTION DE LA SITUATION. Toute intervention sur les eaux, leur régime ou leur cours, ou encore sur les rives ou le fond des eaux est soumise à une autorisation relevant du droit de la pêche si elle est de nature à compromettre la pêche[[16]](#footnote-16). L’Inspection de la pêche conclut, dans son rapport officiel du , à l’octroi d’une autorisation assortie de charges et de conditions. Il peut être donné suite à l’évaluation de l’Inspection de la pêche. L’autorisation relevant du droit de la pêche est accordée.

## Autorisation de police des eaux

DESCRIPTION DE LA SITUATION. Les bâtiments et installations dans les eaux, au bord, au-dessus ou sous celles-ci et dans l’espace réservé aux eaux nécessitent une autorisation de police des eaux[[17]](#footnote-17). Celle-ci est accordée à moins que le projet ne porte atteinte aux eaux, à leur entretien ou à leur aménagement.

Conformément à l’article 39a, lettres *a* et *h* (lit. à choisir en fonction de la situation selon le rapport de l’AIC) OAE[[18]](#footnote-18), il est notamment porté atteinte aux eaux, à leur entretien ou à leur aménagement lorsque des eaux sont mises sous terre ou sous voûtage[[19]](#footnote-19) ou lorsque des frais supplémentaires résultant du projet sont à prévoir pour l'aménagement ou l'entretien des eaux[[20]](#footnote-20). Une dérogation doit alors être demandée pour le projet de construction. Elle peut être accordée s’il existe un motif important et qu’aucun intérêt prépondérant ne s’y oppose[[21]](#footnote-21).

DESCRIPTION DE L’ÉVALUATION FAITE PAR L’ARRONDISSEMENT D’INGÉNIEUR EN CHEF (AIC)

L’Arrondissement d’ingénieur en chef propose dans son rapport officiel de police des eaux du d’accorder une dérogation pour la couverture d’un cours d’eau au sens de l’article 38 de la loi sur la protection des eaux (LEaux)[[22]](#footnote-22), sous la forme d’une autorisation de police des eaux prévue par l’article 48 LAE, puisqu’il existe un motif important et qu’aucun intérêt prépondérant ne s’y oppose. Les considérations de l’Arrondissement d’ingénieur en chef sont pertinentes. L’autorisation de police des eaux et la dérogation au sens de l’article 38 Eaux sont accordées.

(ou lorsqu’aucune dérogation n’est nécessaire:) L’Office cantonal des ponts et chaussées examine les conditions de l’octroi d’une autorisation de police des eaux. Il parvient à la conclusion que le projet ne correspond à aucune des conditions énumérées à l’article 39a, lettres *a* à *h* de l’ordonnance sur l’aménagement des eaux. L’Arrondissement d’ingénieur en chef propose par conséquent dans son rapport officiel du d’accorder l’autorisation de police des eaux pour le projet de construction prévu, en l’assortissant de charges. L’autorité d’octroi du permis de construire peut admettre les considérations de l’Arrondissement d’ingénieur en chef , dont les dispositions annexes sont reprises dans la décision.

## Dérogation en vertu de la LAT

L’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire (OACOT) est compétent pour les dérogations qui concernent les constructions hors de la zone à bâtir. Etant donné que l’emplacement du projet est imposé par sa destination et qu’aucun intérêt prépondérant ne s’oppose au projet, l’OACOT décide, en date du , d’octroyer une dérogation au sens de l’article 24 LAT. / que le projet est conforme à l’affectation de la zone et qu’aucune dérogation n’est nécessaire.

## Non-observation de la distance à la forêt

Les projets de construction situés à proximité immédiate de la forêt doivent être examinés par la division forestière compétente. La division forestière propose dans son rapport officiel du d’accorder l’autorisation découlant du droit forestier qui est demandée. La proposition est admise et l’autorisation selon le droit forestier pour la non-observation de la distance à la forêt est accordée.

## Défrichement forestier et reboisement; exploitation préjudiciable (bâtiments et installations de moindre envergure, non forestiers mais situés en forêt)

Les projets de construction situés dans la forêt ou impliquant un défrichement doivent être examinés par la division forestière compétente.

La division forestière estime dans son rapport officiel sur la forêt du que les conditions d’octroi d’une autorisation de défrichement[[23]](#footnote-23) et d’une autorisation pour les bâtiments de moindre envergure non forestiers[[24]](#footnote-24) sont remplies, compte tenu des conditions et des charges.

La division forestière relève par ailleurs dans son rapport officiel sur la forêt que les conditions relevant de l’aménagement du territoire doivent être observées. La dérogation au sens de l’article 24 LAT, selon la décision de l’OACOT du , a été accordée.

L’évaluation de la division forestière peut être admise. L’autorisation de défrichement ainsi que l’autorisation pour les bâtiments et installations de moindre envergure non forestiers sont accordées. Les conditions et les charges de la division forestière du sont inscrites dans la décision.

La décision est en outre notifiée à l’Office fédéral de l’environnement (OFEV), qui a un droit de recours pour contester toutes les autorisations de défrichement accordées par les autorités cantonales[[25]](#footnote-25). (Seulement en cas de défrichement, n’est pas nécessaire lorsque seuls des bâtiments de moindre envergure non forestiers, situés dans la forêt, sont concernés.)

## Construire dans l’espace réservé aux eaux (densément bâti)

Ne peuvent être construites dans l’espace réservé aux eaux que les installations dont l’implantation est imposée par leur destination et qui servent des intérêts publics, tels que les chemins pour piétons et de randonnée pédestre, les centrales en rivières et les ponts. Si aucun intérêt prépondérant ne s’y oppose, les autorités peuvent en outre autoriser les installations conformes à l’affectation de la zone dans les zones densément bâties[[26]](#footnote-26). (PAS DE DÉROGATION, CLAUSE D’HABILITATION)

Le projet de construction est conforme à l’affectation de la zone. C’est l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire qui évalue si la zone est densément bâtie. Il conclut, dans le rapport officiel du , que la zone, en l’espèce, est considérée comme telle.

Les conclusions des rapports officiels et des rapports techniques demandés sont positives; aucune opposition n’a été formée contre le bâtiment dans l’espace réservé aux eaux / les oppositions formées contre le bâtiment dans l’espace réservé aux eaux sont infondées du point de vue du droit public. Aucun intérêt prépondérant s’opposant à la construction dans l’espace réservé aux eaux n’a pu être constaté. Par conséquent, le projet peut y être réalisé.

L’implantation du projet de construction est considérée comme imposée par la destination et servant l’intérêt public . Le projet de construction dans l’espace réservé aux eaux est donc admissible.

## Interventions sur les haies et les bosquets

Les haies et les bosquets sont protégés dans leur état actuel[[27]](#footnote-27). Le préfet ou la préfète peut octroyer une dérogation pour la suppression d’une haie[[28]](#footnote-28) lorsque, après pesée des intérêts privés et publics du maître d’ouvrage, la conservation de la haie ne peut plus être exigée de la part du requérant ou de la requérante ou lorsque des intérêts publics prépondérants en exigent la suppression[[29]](#footnote-29).

Les projets de construction qui comportent des interventions sur les haies et les bosquets requièrent un examen de la part de l’Office de l’agriculture et de la nature du canton de Berne, Service de la promotion de la nature (SPN). Ce dernier, dans son rapport du , parvient à la conclusion que l’implantation du projet est imposée par sa destination et que ce dernier revêt un intérêt prépondérant. Les conditions juridiques de l’octroi de la dérogation nécessaires sont ainsi remplies. Par conséquent, le SPN propose d’accorder l’autorisation relevant du droit de la protection de la nature, compte tenu des charges.

Vu les considérants qui précèdent, il s’avère proportionné d’approuver une intervention temporaire concernant la haie. Le maître d’ouvrage doit être contraint à pourvoir à la compensation écologique[[30]](#footnote-30) Des dispositions annexes figurent dans le rapport officiel du SPN, qui fait partie intégrante de la décision relative à l’octroi du permis de construire. La décision est notifiée aux organisations qui ont qualité pour recourir[[31]](#footnote-31).

## Abattage d’arbres placés sous protection communale et replantation

Selon l’article du règlement de construction de la commune (RCC) / le plan de protection n° , l’arbre devant être abattu est placé sous protection. L’abattage et la replantation requièrent une autorisation. La compétence en matière d’autorisations pour l’abattage d’arbres protégés indigènes relève de la préfecture[[32]](#footnote-32) (ce qui s’oppose en partie aux dispositions des règlements de construction!). Aucune opposition n’a été formée contre l’abattage et la replantation de l’arbre / de l’allée d’arbres. (Lorsque l’objectif de protection est fondé d’un point de vue écologique:) Le SPN n’a pas non plus émis de réserve dans son rapport technique du . La commune qui a dressé l’inventaire approuve l’abattage et la replantation. L’autorisation est délivrée. (Aucune organisation nationale ne s’intéresse à des arbres placés sous protection communale, raison pour laquelle aucune publication n’est nécessaire.)

## Dérogation concernant la distance à la route

Conformément à l’article du règlement de construction de la commune (RCC), il convient en l’espèce de respecter une distance à la route (mesurée à partir de la chaussée) de mètre(s) / il est renvoyé aux prescriptions en matière de distance à la route de la loi sur les routes (LR)[[33]](#footnote-33) Selon l’article 80 LR, une distance du bord de la chaussée de 5 mètres aux abords des routes / de 3,60 mètres aux abords des pistes cyclables doit être respectée. Le projet de construction respecte une distance de mètre(s) (à partir du bord du trottoir) et est inférieure de mètre(s) à la distance à la route prescrite. Une dérogation à l’article RCC et à l’article 80 LR est donc nécessaire pour en ce qui concerne la distance à la route.

L’article 81 LR prévoit que, dans le cas des routes, l’autorité peut accorder des dérogations aux distances légales de construction lorsque des circonstances particulières le justifient et lorsque, de ce fait, il n’est porté atteinte à aucun intérêt public, ni à des intérêts importants du voisinage. L’article 28 LC peut s’appliquer par analogie aux petites constructions facilement amovibles.

En application de l’article 28 LC, l'autorité chargée de l'octroi du permis de construire peut autoriser la mise en place de petites constructions et installations facilement amovibles en dérogation aux prescriptions en matière de construction, notamment au plan d'alignement, en l’assortissant de charges et de conditions, lorsque le maître d’ouvrage justifie d'un intérêt suffisant et qu’aucun intérêt public ou lié aux rapports de voisinage ne s’y oppose.

Les petites constructions et installations facilement amovibles sont celles qui peuvent être retirées sans travail important ni préjudices notables. Peuvent être considérées comme petites des constructions qui ne dépassent pas de manière importante les dimensions prévues à l’article 12, alinéa 3 du décret concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)[[34]](#footnote-34) (surface: 60 m2, hauteur: 4 m)[[35]](#footnote-35). Le projet de n’excède pas ces dimensions. En outre, il peut être constaté que peut être retiré sans préjudices notables. En raison de son exécution et de sa taille, doit être qualifié de petite construction facilement amovible au sens de l’article 28 LC.

L’autorisation à titre provisoire prévue par l’article 28 LC présuppose uniquement un intérêt suffisant du maître d’ouvrage à l’octroi de la dérogation. Il n’est pas nécessaire, par contre, que des circonstances particulières au sens de l’article 81, alinéa 1 LR soient réunies.

Au sujet de la justification de l’intérêt suffisant/des circonstances particulières, il est renvoyé à la demande de dérogation du .

En ce qui concerne la dérogation pour la non-observation de la distance à la route, il convient de consulter l’autorité de surveillance des routes. L’arrondissement d’ingénieur en chef / La commune {{GEMEINDE}}, en sa qualité d’autorité de surveillance des routes, a proposé dans son rapport officiel / son rapport du d’accorder la dérogation. La non-observation de la distance à la route ne devrait donc avoir aucune répercussion négative sur la sécurité du trafic ou des piétons. La violation d’intérêts publics peut être exclue.

Il s’avère ainsi que les conditions prévues à l’article 81, alinéa 1 LR / article 81, alinéa 2 LR en relation avec l’article 28 LC sont remplies et qu’il convient d’accorder la dérogation permettant de construire sans observer la distance à la route. (Si la construction est petite et facilement amovible:) L’autorisation est accordée de manière provisoire et peut être révoquée en tout temps, sans dédommagement (art. 28, al. 2 LC). Les motifs, à cet égard, peuvent être dus à des conditions modifiées mais aussi, le cas échéant, au fait que la dérogation accordée a entraîné des problèmes qui n’avaient pas été anticipés.

## Dérogation selon l’article 26 LC

Conformément à l’article du règlement de construction communal (RCC), . Le projet de construction prévu . Par conséquent, une dérogation à l’article RCC est nécessaire pour .

Selon l’article 26 LC, des dérogations à certaines prescriptions en matière de construction peuvent être accordées, pour autant que des circonstances particulières le justifient et qu’il ne soit pas porté atteinte à un intérêt public. En outre, les dérogations ne doivent pas toucher les intérêts importants des voisins.

Dans sa demande de dérogation du , le maître d’ouvrage explique que .

En cas de décisions incontestées Il est renvoyé à la demande de dérogation du maître d’ouvrage du et au rapport de la commune {{GEMEINDE}}, du , au sujet de la motivation des circonstances particulières. Les arguments sont pertinents et l’autorité d’octroi du permis de construire estime que la présence de circonstances particulières est prouvée.

Le projet de construction n’a donné lieu à aucune opposition. Les conclusions des rapports officiels et des rapports techniques demandés sont positives. La commune {{GEMEINDE}} propose d’approuver le projet. Par conséquent, il est admis que la dérogation demandée pour ne porte atteinte à aucun intérêt public ou lié aux rapports de voisinage.

Vu les motivations fournies et les arguments du maître d’ouvrage et compte tenu du fait que la non-observation des prescriptions concernées ne porte atteinte à aucun intérêt public ou lié aux rapports de voisinage et que la présence de circonstances particulières est prouvée, la dérogation pour selon l’article RCC / LC est accordée en application de l’article 26 LC.

## Dérogation selon l’article 28 de la loi sur les constructions

Conformément à l’article RCC, . Le projet de construction prévu . Pour cette raison, une dérogation à l’article RCC est nécessaire pour .

L’article 26 LC prévoit que des dérogations à certaines prescriptions en matière de construction peuvent être accordées, pour autant que des circonstances particulières le justifient et qu’il ne soit pas porté atteinte à un intérêt public. Les dérogations ne doivent en outre pas toucher les intérêts importants des voisins.

Selon l’article 28 LC, l'autorité chargée de l'octroi du permis de construire peut autoriser provisoirement la mise en place de petites constructions et installations facilement amovibles, en dérogation aux prescriptions en matière de construction, lorsque le maître d’ouvrage justifie d'un intérêt suffisant et lorsqu’aucun intérêt public ou lié aux rapports de voisinage ne s’y oppose.

Comme expliqué ci-après, peut être qualifié de petite construction et installation facilement amovible.

Les petites constructions et installations facilement amovibles sont celles qui peuvent être retirées sans travail important ni préjudices notables. Peuvent être considérées comme petites des constructions qui ne dépassent pas de manière importante les dimensions prévues à l’article 12, alinéa 3 du décret concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)[[36]](#footnote-36) (surface: 60 m2, hauteur: 4 m)[[37]](#footnote-37). Le projet n’excède pas ces dimensions. En outre, il peut être constaté que peut être retiré sans préjudices notables. En raison de son exécution et de sa taille, doit être qualifié de petite construction facilement amovible au sens de l’article 28 LC.

L’autorisation à titre provisoire prévue par l’article 28 LC présuppose uniquement un intérêt suffisant du maître d’ouvrage à l’octroi de la dérogation. Il n’est pas nécessaire, par contre, que des circonstances particulières au sens de l’article 26 LC soient réunies.

Dans sa demande de dérogation du , le maître d’ouvrage explique que .

Le projet de construction n’a donné lieu à aucune opposition. Les conclusions des rapports officiels et des rapports techniques demandés sont positives. La commune {{GEMEINDE}} propose d’approuver le projet. Par conséquent, il est admis que la dérogation demandée pour ne porte atteinte à aucun intérêt public ou lié aux rapports de voisinage.

Vu les commentaires apportés, les conditions d’octroi de l’autorisation au sens de l’article 28 LC sont considérées comme remplies. La dérogation pour selon l’article RCC est accordée provisoirement en application de l’article 28 LC. Il s’agit toutefois de relever que l’autorisation accordée à titre provisoire peut être révoquée en tout temps sans dédommagement.

## Calcul des places de stationnement / libération de l’obligation d’aménager des places de stationnement

Si la construction, l'agrandissement, la transformation ou le changement d'affectation de bâtiments et d'installations entraînent un besoin de places de stationnement, un nombre suffisant de telles places pour véhicules à moteur, bicyclettes et motocyclettes doit être aménagé sur le bien-fonds ou à proximité[[38]](#footnote-38). Le nombre de places de stationnement est calculé en fonction des dispositions des articles 49 ss de l’ordonnance sur les constructions (OC)[[39]](#footnote-39). La surface de plancher (SP), le nombre de logements, l’utilisation et la situation du projet de construction sont déterminants à cet égard. Les places de stationnement sont limitées par une fourchette à l’intérieur de laquelle la partie requérante fixe elle-même leur nombre[[40]](#footnote-40). Cette valeur lie l’autorité chargée de délivrer le permis de construire[[41]](#footnote-41).

A l’origine, un permis de construire a été accordé pour la surface de plancher (SP) concernée par le projet de construction, de m2, pour l’affectation .

Il ressort du calcul selon les articles 49 ss OC qu’il existe une obligation de remplacer places de stationnement au minimum. places de stationnement existantes et prévues peuvent être attribuées à la surface, ce qui signifie que la demande de permis de construire entraîne une obligation de disposer de places de stationnement supplémentaires. Le maître d’ouvrage prévoyant en l’espèce places de stationnement, la différence est de places.

Dérogation: selon l’article 54 OC, il peut être dérogé à l’application de la fourchette selon l’article 52 OC en présence de circonstances particulières. De telles circonstances existent lorsque les données du projet, du point de vue des places de stationnement requises, sont nettement supérieures ou inférieures à la moyenne, ce qui peut être dû par exemple à un travail par équipes, à des entreprises industrielles de production ou par une desserte particulièrement mauvaise ou bonne par les transports publics. Il faut toutefois savoir que les fourchettes tiennent compte de certains écarts par rapport à la moyenne, raison pour laquelle seuls des écarts significatifsjustifient une correction. D’un point de vue juridique, les écarts ne justifient pas de dérogation au sens de l’article 26 de la loi sur les constructions.

Si le résultat du calcul schématique du nombre de places de stationnement est insatisfaisant, il est toujours possible de le corriger en application de l’article 54 OC, lorsqu’il existe des circonstances particulières. Ce sont notamment le type d’exploitation et sa situation qui permettent de déterminer la présence de circonstances particulières[[42]](#footnote-42).

Le service d’inspection des constructions de la commune {{GEMEINDE}} juge que le nombre de places de stationnement attesté est suffisant. L’autorité d’octroi du permis de construire estime que la présence de circonstances particulières est prouvée de manière pertinente. Une habilitation est délivrée pour la dérogation au nombre minimum de places de stationnement. (PAS DE «DÉROGATION», CLAUSE D’HABILITATION)

Libération de l’obligation: conformément à l’article 55, alinéa 1 OC, l’autorité chargée de l'octroi du permis de construire libère dans la mesure requise le maître d’ouvrage de l’obligation d’aménager des places de stationnement si, pour des motifs de fait ou de droit (conditions topographiques, protection des sites et du paysage, interdiction d'avoir recours à des cours intérieures ou à des jardins situés en bord de route, nécessité de réduire le trafic), il n’est en mesure d’aménager le nombre de places requis en vertu des dispositions précédentes ni sur le bien-fonds, ni dans un rayon de 300 m[[43]](#footnote-43).

La commune {{GEMEINDE}} propose dans son rapport du de rendre une décision libérant le maître d’ouvrage de l’obligation de prévoir places de stationnement.

Si le maître d’ouvrage est entièrement ou partiellement libéré de l’obligation de mettre des places de stationnement à disposition, la commune doit percevoir une taxe de remplacement (art. RCC / règlement des places de stationnement en relation avec l’art. 56, al. 1 OC). Le nombre des places de stationnement pour voitures de tourisme que le maître d’ouvrage est autorisé à ne pas aménager doit figurer dans le dispositif de la décision portant octroi du permis de construire. Il constitue la base fondant la perception d'une éventuelle taxe de remplacement. Par conséquent, une disposition annexe est inscrite dans la décision portant sur l’octroi du permis de construire.

## Ecart par rapport au nombre minimum de places pour les cycles

Selon le calcul prévu à l’article 54c de l’ordonnance sur les constructions (OC), deux places pour vélos doivent être aménagées par 100 m2 de surface de plancher, ce qui, en l’espèce, équivaut à quelque 320 places de stationnement.

Selon l’article 54c, alinéa 3 OC, des circonstances particulières peuvent justifier une dérogation au nombre de places de stationnement pour vélos exigées. Les normes de l’Association suisse des professionnels de la route et des transports (VSS) peuvent être appliquées à titre complémentaire.

Exemple: Le maître d’ouvrage a fait parvenir un calcul selon les normes de la VSS, qui tient compte du besoin en places de stationnement pour cycles et du nombre de personnes. Il parvient à un besoin théorique de places de stationnement pour deux roues.

Ou: L’affectation «Ecoles» figurant à l’article 52 OC, intégrée au calcul, couvre un vaste spectre d’établissements (université, haute école, école primaire dotée de salles pour les soirées de parents, …) et ne tient pas compte du fait qu’une école enfantine n’a pratiquement pas besoin de places de stationnement puisque la majorité des utilisateurs (enfants) n’ont pas encore le droit de conduire une voiture ou un vélo.

Le service d’inspection de la commune {{GEMEINDE}} estime que l’existence du nombre requis de places de stationnement pour cycles est suffisamment prouvée. L’autorité d’octroi du permis de construire est d’avis que la présence de circonstances particulières est prouvée de manière pertinente. Une habilitation est délivrée pour la dérogation au nombre minimum de places de stationnement pour cycles. (PAS DE «DÉROGATION», CLAUSE D’HABILITATION).

## Utilisation allant au-delà de l’usage commun

Le projet de construction doit être réalisé dans la zone d’installation de communication. Toute utilisation d’une route publique au-delà de l’usage commun est soumise à autorisation[[44]](#footnote-44). La collectivité publique compétente octroie l’autorisation si aucun intérêt prépondérant, public ou privé, ne s’y oppose.

L’Arrondissement d’ingénieur en chef / L’inspection de police de la commune {{GEMEINDE}} confirme dans son rapport du que l’autorisation pour la mise à disposition gratuite du domaine public est prévue, pour autant que les services spécialisés impliqués n’émettent aucune réserve. Les conclusions des rapports officiels et des rapports spécialisés sont positives. L’autorisation d’une utilisation allant au-delà de l’usage commun peut ainsi être délivrée. Sa durée est limitée et elle doit faire l’objet d’une nouvelle demande chaque année auprès de l’Arrondissement d’ingénieur en chef / l’inspection de police {{GEMEINDE}}.

## Concession d’usage privatif

Le projet de construction est réalisé dans la zone d’installation de communication. Un usage intensif, durable, sur, dans, au-dessus de ou sous la route publique est considéré comme un usage privatif[[45]](#footnote-45), qui exige une concession de la collectivité publique compétente. La concession requise, du , a été accordée.

## Hôtellerie et restauration / certificat de capacité

Un établissement d’hôtellerie et de restauration requiert une autorisation d’exploitation[[46]](#footnote-46). La procédure d’octroi du permis de construire établit le type d’exploitation et la dimension de l’établissement d’hôtellerie et de restauration autorisé, mais l’autorisation d’exploiter pour un tel établissement n’est pas délivrée dans ce cadre. Par conséquent, nous rendons le maître d’ouvrage attentif au fait que la demande d’autorisation d’exploiter, programme d’exploitation inclus, et l’extrait du casier judiciaire de la personne responsable doivent être remis trois mois au minimum avant l’ouverture de l’établissement d’hôtellerie et de restauration auprès de l’administration communale {{GEMEINDE}}.

Un certificat de capacité de l'hôtellerie et de la restauration est requis pour la direction d'un établissement[[47]](#footnote-47). L'octroi de ce certificat est subordonné à l'obtention d'un diplôme délivré par GastroBern qui sanctionne la réussite aux examens concluant les deux séminaires de base suivants:

* module «Droit des denrées alimentaires et hygiène»
* module «Droit»

La dispense octroyée par l’association professionnelle aux personnes ayant acquis les connaissances nécessaires d’une autre manière est assimilée à l'examen.

## Résidences secondaires

La loi sur les résidences secondaires, en vigueur depuis le 1er janvier 2016[[48]](#footnote-48), définit les conditions auxquelles sont soumises la construction de nouveaux logements ainsi que la modification de logements existants et de leur affectation dans les communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 pour cent[[49]](#footnote-49).

La commune {{GEMEINDE}} dispose d’une proportion de résidences secondaires supérieure à 20 pour cent et entre donc dans le champ d’application de la loi. La loi s’applique aux demandes d’autorisation de construire qui, après son entrée en vigueur, doivent faire l’objet d’une décision de première instance ou qui sont contestées par recours[[50]](#footnote-50). Tel est le cas en l’espèce.

* Résidence principale et logements apparentés à celle-ci
* Logements affectés à l’hébergement touristique
* Logements dans le cadre d’un établissement d’hébergement organisé
* Nouveaux logements dans des bâtiments protégés
* Logements créés selon l’ancien droit

Au sens de la loi sur les résidences secondaires, un logement créé selon l’ancien droit est un logement qui a été créé de manière conforme au droit en vigueur avant le 11 mars 2012 ou était au bénéfice d’une autorisation définitive à cette date[[51]](#footnote-51). Le fait que l’on soit ici en présence d’un logement créé selon l’ancien droit au sens de la disposition précitée n’est pas contesté. De tels logements peuvent, dans les limites des surfaces utiles principales préexistantes, être rénovés, transformés et reconstruits. Lorsque des logements supplémentaires en résultent, ceux-ci peuvent être autorisés sans restriction d’utilisation selon l’article 7, alinéa 1[[52]](#footnote-52).

L’agrandissement des logements créés selon l’ancien droit au sein de la zone à bâtir ne peut excéder 30 pour cent des surfaces utiles principales qui existaient le 11 mars 2012 dans la mesure où il n’en résulte aucun logement supplémentaire[[53]](#footnote-53). L’extension de la surface utile principale de logements créés selon l’ancien droit de 30 pour cent au plus sans restriction d’utilisation est aussi possible dans le cas d’une démolition et d’une reconstruction.

## L’examen détaillé du dossier de la demande de permis de construire a par ailleurs révélé que le projet était conforme aux dispositions légales en matière de construction et d’aménagement ainsi qu’aux prescriptions d’autres lois applicables dans le cadre de la procédure d’octroi du permis de construire, sous réserve du respect des dispositions annexes, qu’il ne mettait pas en danger l’ordre public et qu’aucun plan d’affectation ne s’y opposait, au sens des articles 36 et 62 LC. Il convient par conséquent d’accorder le permis de construire[[54]](#footnote-54).

## Le maître d’ouvrage doit prendre en charge les coûts de toutes les procédures réunies dans la présente décision portant sur l’octroi du permis de construire[[55]](#footnote-55).

## Remarques

### Dangers naturels

Selon la carte synoptique des dangers du canton de Berne, la parcelle concernée se situe dans la zone de degré de danger jaune / zone de degré de danger  hachuré  jaune et blanc avec un danger résiduel quant aux crues / coulées de boue ou de terre, etc. La mise en œuvre d’éventuelles mesures de sécurité relève donc du maître d’ouvrage.

### Sécurité et dispositifs de sécurité

#### Article 57 OC

* Les règles de l’art reconnues doivent être observées lors de la construction des bâtiments et installations. Ni les travaux de construction, ni la présence ou l’exploitation de bâtiments et d’installations ne doivent constituer un danger pour les personnes et les choses.
* Les dispositions de la présente ordonnance, les prescriptions de la législation spéciale ainsi que les prescriptions et directives de la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d’accidents (SUVA) sont applicables pour les questions de détail. Les normes et recommandations des associations professionnelles doivent être observées à titre supplétif.
* Les exigences imposées pour les bâtiments et installations en matière de prévention et de lutte contre l’incendie sont régies par la législation sur la protection contre le feu et sur les sapeurs-pompiers.
* Les compétences dévolues en matière de surveillance à l’Office de l’économie du canton de Berne (OEC) sont réservées.

#### Article 58 OC

* Les escaliers, galeries, balcons, parapets et autres surfaces accessibles doivent, s’il existe un risque de chute pour les personnes, être pourvus de balustrades ou d’autres dispositifs de sécurité appropriés.
* Des dispositifs doivent être placés sur les toits afin d'empêcher la chute de la neige et de la glace sur les installations du trafic, les voies internes de circulation, les aires de loisirs et les places de jeu ainsi que sur les places de stationnement pour voitures.
* Les chéneaux des façades donnant sur rue doivent être pourvus de tuyaux d’écoulement allant jusqu’à terre.

## Mesures de protection permettant d’assurer le bassin de rétention

### S’agissant de la sécurité du bassin de rétention prévu, il est renvoyé à la documentation technique 2.026 du Bureau de prévention des accidents (bpa)[[56]](#footnote-56). Le bassin de rétention doit être assuré par des mesures courantes préconisées dans la brochure précitée.

## Protection des sols (phrase type pour tous les projets prévoyant des travaux de terrassement, conformément à l’ISCB n° 7/721.0/33.1)

Les travaux de terrassement doivent être effectués conformément à la norme suisse SIA 318 / SN 568 318 pour les aménagements extérieurs et à la publication intitulée «Construire en préservant les sols» (OFEV, 2001).

## Déclaration spontanée en matière de police des constructions (DC)

La personne responsable de la déclaration spontanée procède, avant le début des travaux, à l’annonce obligatoire DC1 par l’intermédiaire du compte eBau (n° eBau {{EBAU\_NR}}) de manière complète et conforme à la vérité. ll n’est pas possible de commencer les travaux de construction avant le dépôt du formulaire DC1.

Après l’achèvement des travaux, la personne responsable de la déclaration spontanée doit remplir, par l’intermédiaire du compte eBau (n° eBau {{EBAU\_NR}}), le formulaire DC2 de manière complète et conforme à la vérité.

Elle informe l’autorité communale de police des constructions lorsque les contrôles obligatoires peuvent être effectués et veille à ce que l’avancement des travaux n’empêche ni n’entrave le bon déroulement de ces contrôles[[57]](#footnote-57).

1. Décision

## Autorisation globale

Une autorisation globale est délivrée au maître d’ouvrage pour le projet décrit plus haut. Cette autorisation comprend les éléments suivants:

### Le permis de construire selon la demande du {{BAUEINGABE\_DATUM}}, modification du projet du incluse, accompagné des plans de situation et des projets munis du timbre de la préfecture {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}}:

* plan d’ensemble à l’échelle de 1:1000 du
* plan de situation à l’échelle de 1:500 du
* plan du rez-de-chaussée et des alentours à l’échelle de 1:100 du

### Le permis de démolir

Avant la démolition, le plan concernant le chantier et l’élimination doit être élaboré à l’intention de la commune {{GEMEINDE}}. Les travaux de démolition ne peuvent être entrepris que lorsque les voies d’élimination choisies ont été approuvées. Les justificatifs de l’élimination doivent être conservés et présentés à la demande de l’autorité.

### L’autorisation pour l’utilisation allant au-delà de l’usage commun

Avant d’offrir un service en terrasse, il convient impérativement de demander l’autorisation pour la mise à disposition à titre onéreux du domaine public à l’Inspection de police de la commune {{GEMEINDE}}. L’autorisation doit être renouvelée chaque année.

### La dérogation pour la non-observation de la distance à la route.

### La dérogation à titre provisoire ou à titre de révocation pour la non-observation de la distance à la route. Si, par la suite, la non-observation de la distance à la route devait porter atteinte à des intérêts publics ou à des intérêts justifiés concernant les rapports de voisinage, la dérogation peut être révoquée en tout temps sans dédommagement.

### La dérogation accordée pour (voir les commentaires au sujet de l’art. 26 LC).

### La dérogation accordée pour à titre provisoire ou à titre de révocation (voir les commentaires au sujet de l’art. 28 LC). Si, par la suite, devait porter atteinte à des intérêts publics ou à des intérêts justifiés concernant les rapports de voisinage, la dérogation peut être révoquée en tout temps sans dédommagement.

### L’autorisation pour l’abattage d’arbres placés sous protection communale

### La libération de l’obligation d’aménager places de stationnement. La commune {{GEMEINDE}} fixe la taxe de remplacement.

#### Précision dénuée de caractère décisionnel:

Selon le règlement sur les taxes de remplacement des places de stationnement de la ville de Berne, chaque place manquante donne lieu à la perception d’une telle taxe. En raison du projet de construction, places de stationnement supplémentaires pour des voitures sont nécessaires, ce qui correspond à une taxe de remplacement d’un total de francs. Celle-ci est due dès le début de la construction et doit porter des intérêts à compter de cette date. Il est renvoyé à la facture jointe à la présente décision d’octroi du permis de construire.

Ou

Selon le règlement sur les taxes de remplacement des places de stationnement de la ville de Berne, chaque place manquante donne lieu à la perception d’une telle taxe. En raison du projet de construction, places de stationnement supplémentaires pour des voitures sont nécessaires. La taxe de remplacement est due dès le début de la construction et doit porter des intérêts à compter de cette date. Il est renvoyé à la facture jointe à la présente décision d’octroi du permis de construire.

### L’autorisation relevant du droit forestier

### L’autorisation en matière de protection des eaux

### L’autorisation de raccordement au réseau d’eau

### L’autorisation de raccordement au réseau électrique

### L’autorisation de raccordement à une route

### L’autorisation de démolition d’une route

### L’autorisation de police des eaux

### L’autorisation relevant du droit de la pêche

### L’autorisation relevant du droit de la protection de la nature

### La concession d’usage privatif

Cette concession est un élément contraignant du permis de construire. Si la concession d’usage privatif de durée limitée n’est pas prolongée, le permis de construire (pour le bâtiment situé dans l’espace public) devient caduc et l’état conforme à la loi doit être rétabli.

### L’autorisation relative à l’exemption de l’obligation de construire des abris

Le maître d’ouvrage est exempté de l’obligation de construire des abris. La contribution de remplacement de francs est facturée par l’Office de la sécurité civile, du sport et des affaires militaires du canton de Berne (OSSM) au maître d’ouvrage après le banquetage. L’administration communale {{GEMEINDE}} est invitée à communiquer par écrit à l’OSSM la date du banquetage.

### L’affectation à des fins d’hôtellerie et de restauration autorisée en vertu du droit de superficie se réfère à l’immeuble et établit le type d’exploitation et la dimension de l’établissement autorisé.

#### Nombre de places assises autorisées en vertu du droit de la construction

* places assises à l’intérieur
* places assises sur la terrasse

#### Heures d’ouverture autorisées en vertu du droit de la construction

* à l’intérieur: tous les jours jusqu’à heures
* sur la terrasse: tous les jours jusqu’à heures

#### Heures d’ouverture

Ce sont les heures d’ouverture légales qui s’appliquent. Le service en terrasse doit prendre fin au plus tard à l’heure de police ordinaire (00h30). Des autorisations de dépassement d’horaire pour des manifestations à choisir librement ne justifient pas le service en terrasse après l’heure ordinaire de police.

#### Demande d’autorisation d’exploiter / d’ouverture d’un établissement

* La personne responsable ne peut ouvrir le restaurant qu’une fois que la réception de l’établissement a eu lieu et que l’autorisation d’exploiter a été délivrée. {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME}} doit donc être informé à temps de la fin des travaux de construction.
* La personne responsable doit remettre suffisamment tôt, à savoir un mois au minimum avant l’ouverture de l’établissement d’hôtellerie et de restauration, à la commune {{GEMEINDE}}, la demande d’autorisation d’exploiter accompagnée du programme d’exploitation et de l’extrait du casier judiciaire.

### Autorisation d’exploiter pour l’exercice de la prostitution: se reporter à l’autorisation d’exploiter un établissement d’hôtellerie et de restauration.

### Les rapports officiels et les rapports techniques suivants font partie intégrante de la présente autorisation globale. Leurs dispositions annexes doivent être respectées dans leur intégralité {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}

* { fachstelle.NAME }}{% endfor %}

### Autres décisions selon l’article 9, alinéa 2, lettre *b* de la loi de coordination (LCoord)

#### Dérogation pour la construction hors de la zone à bâtir de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire. La décision à cet égard du est notifiée en même temps que la présente décision.

#### Décision de l’Office des affaires communales et de l’organisation du territoire du relative à la construction conforme à l’affectation de la zone hors de la zone à bâtir; cette décision est notifiée en même temps que la présente décision.

#### Décision sur l’utilisation des routes cantonales en vue de l’installation de conduites de l’Arrondissement d’ingénieur en chef du .

## Charges concernant les résidences principales

### Variante: résidence principale en vertu de la loi sur les résidences secondaires: Il est ordonné au bureau du registre foncier , agence , d’inscrire pour le {{ADRESSE}} situé dans la commune {{GEMEINDE}}, feuillet n°{{PARZELLE}} la mention « résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l’article 7, alinéa 1, lettre *a* de la loi sur les résidences secondaires (LRS)» à titre de restriction de droit public apportée à la propriété.

En cas de constitution de propriété par étage, il convient de transférer cette mention sur les unités concernées. Le permis de construire entré en force a valeur de pièce justificative pour cette mention. Dans le cas où une nouvelle unité d’étage n’est pas affectée au logement (locaux de bricolage, garages, etc.), il n’est pas nécessaire de transférer la mention.

### Variante: combinaison de la résidence principale et du logement situé dans le même bâtiment que celui où le propriétaire a son domicile principal: Il est ordonné au bureau du registre foncier , agence , d’inscrire pour le {{ADRESSE}} situé dans la commune {{GEMEINDE}}, feuillet n°{{PARZELLE}} la mention «résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l’article 7, alinéa 1, lettre *a* de la loi sur les résidences secondaires (LRS)» à titre de restriction de droit public apportée à la propriété.

En cas de constitution de propriété par étage, il convient de transférer cette mention sur les unités concernées. Le permis de construire entré en force a valeur de pièce justificative pour cette mention. Dans le cas où une nouvelle unité d’étage n’est pas affectée au logement (locaux de bricolage, garages, etc.), il n’est pas nécessaire de transférer la mention.

Les ne peuvent être utilisés qu’à titre de résidence principale ou de logements affectés à l’hébergement touristique au sens de l’article 7, alinéa 1, lettre *b* en relation avec l’article 7, alinéa 2, lettre *a* de la loi sur les résidences secondaires (LRS). L’autorité d’octroi du permis de construire ordonne au bureau du registre foncier , agence , après l’entrée en vigueur de la présente décision globale, d’inscrire pour le les mentions «logement affecté à l’hébergement touristique au sens de l’article 7, alinéa 2, lettre b de la loi sur les résidences secondaires (LRS)» et «résidence principale ou logement assimilé à une résidence principale au sens de l’article 7, alinéa 1, lettre a de la loi sur les résidences secondaires (LRS)», conformément à l’article 2 en relation avec l’article 7, alinéa 4 LRS en tant que restrictions de droit public à la propriété.

Les charges suivantes s’appliquent à l’utilisation en tant que logements supplémentaires situés dans le bâtiment du propriétaire:

* Le ou la propriétaire du logement doit habiter dans la même maison et assumer un rôle d’accueil de façon active.
* Le logement supplémentaire situé dans le bâtiment du propriétaire ne doit pas être aménagé de manière personnalisée.
* Le logement supplémentaire situé dans le bâtiment du propriétaire doit répondre aux exigences minimales posées aux logements de vacances bénéficiant d’une classification de la Fédération Suisse du Tourisme.
* Le logement supplémentaire situé dans le bâtiment du propriétaire doit figurer dans le catalogue de locations d’un organisme commercial d’exploitation ou d’une agence de location, d’un système de réservation d’une organisation touristique ou d’une autre organisation appropriée. Il doit être proposé aux conditions usuelles du marché et de manière durable, en particulier durant les hautes saisons.
* Un tel logement doit être exclusivement consacré à un hébergement de courte durée.

être utilisé exclusivement, et de manière permanente, par des personnes domiciliées dans la commune {{GEMEINDE}} ou être occupé/s durablement par leurs habitants pour les besoins d’une activité lucrative ou d’une formation.

## Charges concernant les résidences affectées à l’hébergement touristique qualifié qui font partie intégrante d’un établissement hôtelier.

### Le permis de construire est accordé à la condition que

* les logements ne soient pas aménagés de manière personnalisée;
* les logements puissent être proposés aux conditions usuelles du marché et de manière durable, notamment pendant les périodes de haute saison;
* les logements servent exclusivement à un hébergement de courte durée;
* l’utilisation par les propriétaires, les membres de leur famille, leurs amis et connaissances, à titre onéreux ou gratuit, n’excède pas trois semaines pour chaque période de haute saison;
* les propriétaires prouvent tous les deux ans à l’autorité communale de police des constructions qu’ils respectent les charges.

## Charges concernant les résidences affectées à l’hébergement touristique qualifié dans le cas où le propriétaire des logements vit dans le même bâtiment et joue un rôle actif d’accueil de ses hôtes.

### Le permis de construire est accordé à condition que

* le propriétaire des logements vive dans le même bâtiment et joue un rôle actif d’accueil de ses hôtes;
* les logements ne soient pas aménagés de manière personnalisée;
* les logements répondent aux exigences minimales posées aux logements de vacances bénéficiant d’une classification de la Fédération Suisse du Tourisme;
* les logements figurent dans le catalogue de locations d’un organisme commercial d’exploitation ou d’une agence de location, d’un système de réservation d’une organisation touristique ou d’une autre organisation appropriée. Il doit être proposé aux conditions usuelles du marché et de manière durable, en particulier durant les périodes de haute saison;
* les logements servent exclusivement à un hébergement de courte durée;
* le propriétaire fournisse tous les deux ans à la police des constructions de la commune la preuve du respect des charges.

## Mention au registre foncier

Les logements doivent être utilisés exclusivement, et de manière permanente, par des personnes domiciliées dans la commune {{GEMEINDE}}. Il est ordonné au bureau du registre foncier , agence , d’inscrire pour la maison d’habitation sur le feuillet n°{{PARZELLE}} de la commune la mention «résidence principale» conformément à l’article 4 en relation avec l’article 6 de l’ordonnance sur les résidences secondaires (ORSec) comme restriction de droit public à la propriété. En cas de constitution de propriété par étage, il convient de transférer cette mention sur les unités concernées. Le permis de construire entré en force a valeur de pièce justificative pour cette mention.

Dans le cas où une nouvelle unité d’étage n’est pas affectée au logement (locaux de bricolage, garages, etc.), il n’est pas nécessaire de transférer la mention.

Il est ordonné au bureau du registre foncier , agence , d’inscrire les charges selon le chiffre sous la mention «résidence principale» conformément à l’article 4 en relation avec l’article 6 ORSec comme restriction de droit public à la propriété pour l’immeuble {{GEMEINDE}}, feuillet n° {{PARZELLE}}. En cas de constitution de propriété par étage ou de division d’un immeuble en parcelles, il convient de transférer cette mention sur les unités concernées. Le permis de construire entré en force a valeur de pièce justificative pour cette mention.

Ou

Il est ordonné au bureau du registre foncier , agence , d’inscrire les charges selon le chiffre sous la mention «résidence affectée à l’hébergement touristique qualifié» conformément à l’article 4 en relation avec l’article 6 ORSec comme restriction de droit public à la propriété pour l’immeuble {{GEMEINDE}}, feuillet n° {{PARZELLE}}. En cas de constitution de propriété par étage ou de division d’un immeuble en parcelles, il convient de transférer cette mention sur les unités concernées. Le permis de construire entré en force a valeur de pièce justificative pour cette mention.

## Coûts

Les coûts de toutes les procédures intégrées dans la présente décision en matière de construction sont mis à la charge du maître d’ouvrage. Ils sont fixés comme suit:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Emolument pour la décision globale en matière de construction (1 0/00, 300 fr. au min., 0,7 0/00 des coûts de la demande de permis général, 0,5 %0 des coûts de la demande de permis définitif) | CHF |  |
| {%tr for GEBUEHR in GEBUEHREN %} |  |  |
| {{GEBUEHR.POSITION}} | CHF | {{GEBUEHR.BETRAG}} |
| {%tr endfor %} |  |  |
| Total | CHF | {{GEBUEHREN\_TOTAL}} |

La facture sera envoyée par courrier séparé. La facturation par la commune {{GEMEINDE}} pour les contrôles qu’elle a effectués est réservée.

## Réserve de droit

La déclaration de réserve de droit a pour but de renseigner le requérant ou la requérante et les autorités sur les droits privés qui sont touchés par le projet, ainsi que sur les prétentions en indemnités qui pourraient en découler. Toute personne ayant la jouissance et l’exercice des droits civils a qualité pour présenter une réserve de droit.

Les droits des tiers, conformément à la réserve de droit déclarée par

sont réservés et sont mentionnés en tant que réserve de droit dans la mesure où cela s’avère pertinent.

## Demandes en compensation des charges

La police des constructions de la commune {{GEMEINDE}} est invitée à communiquer la date du commencement des travaux aux personnes suivantes, qui ont éventuellement droit à une compensation des charges, en mentionnant le délai de trois mois qui leur est imparti pour introduire une action[[58]](#footnote-58) :

## Notification

### La décision globale en matière de construction est notifiée par courrier recommandé à

* {{ALLE\_VERTRETER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} {{ALLE\_GESUCHSTELLER\_NAME\_ADRESSE | multiline}} (avec les plans munis d’un timbre, la copie des rapports officiels et des rapports techniques; les aide-mémoire et les déclarations personnelles 1 et 2)
* {{GEMEINDE\_NAME\_ADRESSE}} (avec les plans munis d’un timbre et la copie des rapports officiels et des rapports techniques)
* En cas de mention de l’article 61 de la loi sur la protection de la nature WWF, Groupe régional de Berne, Bollwerk 35, 3011 Berne (avec le rapport officiel sur la protection de la nature)
* En cas de mention de l’article 61 sur la protection de la nature Pro Natura Berne, Schwarzenburgstrasse 11, 3007 Berne (avec le rappot officiel sur la protection de la nature)
* En cas de défrichement forestier OFEV, Division Forêts, 3003 Berne (avec le rapport officiel sur la forêt)

### La décision globale est notifiée par courrier B ou par courrier électronique à

* {{ALLE\_PROJEKTVERFASSER\_NAME\_ADRESSE | multiline}}
* {% for fachstelle in ZIRKULATION\_ALLE %}
* {{ fachstelle.NAME }}{% endfor %}
* En cas d’approbation selon la LCdF OFT, Division Infrastructure, 3003 Berne
* du géomètre-conservateur / de la géomètre-conservatrice (avec une copie du plan de situation)
* En cas d’inscription au registre foncier {{GRUNDEIGENTUEMER\_NAME\_ADRESSE}}
* Bureau du registre foncier
* Par voie interne

|  |
| --- |
| Préfecture du/de  {{MEINE\_ORGANISATION\_NAME\_KURZ}} |

Voies de recours

La présente décision peut faire l’objet d’un recours, dans les 30 jours dès sa notification, auprès de la Direction des travaux publics et des transports (DTT) du canton de Berne. Le recours doit être déposé par écrit, contenir les conclusions, l’indication des faits, moyens de preuve et motifs et porter une signature. Il doit être produit en trois exemplaires et être accompagné de la présente décision, de l’enveloppe dans laquelle celle-ci a été notifiée, ainsi que des moyens de preuve disponibles.

Il ne pourra être fait usage de la présente décision qu'une fois que

le délai de recours aura expiré sans avoir été utilisé,

toutes les personnes habilitées à recourir auront renoncé à le faire, ou que

l'autorité compétente aura permis le commencement anticipé des travaux.

Remarques

Les remarques ne constituent pas des dispositions annexes (conditions et charges) au permis de construire, mais renvoient à des prescriptions légales qui sont applicables en l'espèce.

Les modifications par rapport aux plans prévus pour la demande de permis de construire doivent être soumises suffisamment tôt à l’autorité de police des constructions, afin qu’elle les approuve. Cette modification du projet doit être remise en deux exemplaires et s’accompagner d’une explication ou d’une description.

Les règles de l'art reconnues doivent être observées lors de la construction des bâtiments et installations. Ni les travaux de construction, ni la présence ou l'exploitation de bâtiments et d'installations ne doivent constituer un danger pour les personnes et les choses.

Les dispositions de l’ordonnance sur les constructions, les prescriptions de la législation spéciale ainsi que les prescriptions et directives de la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents[[59]](#footnote-59) sont applicables pour les questions de détail. Les normes et recommandations des associations professionnelles doivent être observées à titre supplétif.

Notification / article 37 DPC

L'autorité d'octroi du permis de construire notifie sa décision au requérant ou à la requérante, aux opposants dont l'opposition n'a pas été vidée et à la commune. Elle la porte également à la connaissance des services spécialisés consultés selon l’article 22 DPC et des personnes ayant fait valoir une réserve de droit. L'autorité d'octroi du permis de construire envoie au géomètre conservateur ou à la géomètre conservatrice une copie des permis de construire et des plans de situation, sauf si le projet concerne des travaux exécutés à l'intérieur de bâtiments ou d'installations existants.

Recours / Article 11 LCoord et article 40 LC

La décision globale et les autres décisions des autorités cantonales ne peuvent être attaquées, indépendamment des griefs invoqués, que par la voie de recours admise en procédure directrice. Si, en vertu de la législation, une partie de la décision globale de l'autorité de justice administrative compétente est susceptible de recours de droit administratif, ce dernier peut être formé contre la décision sur recours rendue par ladite autorité, même si la procédure directrice ne le prévoit pas. Le maître d’ouvrage, les opposants dans le cadre des griefs qu'ils avaient soulevés dans leur opposition et l’autorité communale compétente ont qualité pour recourir. La Direction des travaux publics et des transports examine librement le projet de construction et peut, après avoir entendu les parties, modifier d'office la décision attaquée si celle-ci est entachée de vices importants. Les décisions et les décisions sur recours peuvent être publiées selon les dispositions des articles 35d et 39, alinéa 3 OC. Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA) s’appliquent pour le surplus. La partie qui succombe dans la procédure de recours doit en règle générale payer les frais de procédure en instance supérieure et les dépens[[60]](#footnote-60).

Début des travaux / article 2 DPC

Les projets exigeant un permis de construire ne peuvent être exécutés qu'une fois qu'ils ont été autorisés par décision entrée en force ou que le début anticipé des travaux a été autorisé. Un projet est réputé commencé dès la réception du banquetage et, si une telle réception n’est pas nécessaire, par l’exécution de travaux, de changement d’affectation ou d'autres mesures qui, à eux seuls, nécessiteraient un permis de construire.

Portée et durée de validité du permis de construire / article 42, alinéas 1 et 2 LC,  
articles 38 et 40 DPC

Le permis de construire donne droit à l'exécution du projet dès que lui-même et les autres autorisations requises ne peuvent plus être contestés. Il est valable pour le requérant ou la requérante et le ou la propriétaire de l’immeuble; il ne l’est pour leurs ayants cause que s’il n'avait pas été accordé eu égard à des conditions particulières prouvées. Il perd sa validité lorsque l’exécution du projet de construction n’a pas commencé dans les trois ans qui suivent l’octroi exécutoire ou qu’elle est interrompue pendant plus d'un an. Le délai de validité du permis de construire ne commence pas à courir ou est suspendu lorsque, pour des raisons juridiques, le permis ne peut pas être utilisé et que le maître d’ouvrage entreprend les démarches qu’il peut être attendu de lui pour écarter ce qui empêche l’exécution.

Prolongation de la durée de validité / article 42, alinéa 3 LC et article 41 DPC

L'autorité d'octroi du permis de construire peut, après avoir entendu les autorités concernées, prolonger la durée de validité du permis de construire de deux ans au plus. Une prolongation est toutefois exclue si, depuis l'octroi du permis, une modification fondamentale est survenue dans la situation de fait ou de droit. La requête en prolongation d'un permis de construire est publiée si elle est susceptible de toucher des intérêts publics importants. S'il n'est procédé à aucune publication, la requête est communiquée par écrit aux voisins et aux anciens opposants concernés par la prolongation. Les oppositions ne peuvent être formulées que contre la prolongation. L'autorité d'octroi du permis de construire les étudie avant de rendre sa décision sur la requête en prolongation. Il n'y a pas de pourparlers de conciliation. La décision concernant la prolongation est susceptible de recours au même titre que l'est celle qui porte sur l'octroi du permis de construire.

Police des constructions / article 47 DPC

L’autorité communale de police des constructions veille à ce que les prescriptions légales ainsi que les dispositions, les charges et les conditions du permis de construire soient observées lors de l’exécution du projet. Elle veille à faire rétablir l'état conforme à la loi lorsque les travaux de construction sont illicites ou que des prescriptions en matière de construction ou de conditions et charges n'ont pas été observées ultérieurement[[61]](#footnote-61). A cet égard, elle respecte les principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi. Elle veille à l'élimination des perturbations de l'ordre public dues à des constructions et installations inachevées, entretenues de manière négligente ou contraires de toute autre façon à la réglementation[[62]](#footnote-62).

Aide-mémoire

Le maître d'ouvrage est expressément renvoyé aux aide-mémoire joints à la présente autorisation ou aux rapports officiels.

Assurance obligatoire des travaux en cours

Les projets de construction dont le coût présumé dépasse 25 000 francs doivent être assurés par le maître d'ouvrage, dès le début des travaux, auprès de l’Assurance immobilière Berne. Il est également possible, mais non obligatoire, de conclure une telle assurance pour les projets dont le coût est inférieur à ce montant. Les formulaires ad hoc peuvent être obtenus auprès de l'administration communale ou de l’Assurance immobilière Berne, Papiermühlestrasse 130, 3063 Ittigen (téléphone 031 925 11 11).

Découvertes archéologiques

Toute découverte archéologique doit être portée à la connaissance du Service archéologique du canton de Berne, Brünnenstrasse 66, 3001 Berne (téléphone 031 633 98 00; télécopie: 031 633 98 20; adresse électronique: ADB@be.ch).

Mensuration officielle

L'autorité d'octroi du permis de construire envoie au géomètre conservateur ou à la géomètre conservatrice une copie des permis de construire et des plans de situation[[63]](#footnote-63). Les frais de mise à jour de bâtiments ou d'installations, de défrichements ou de reboisements sont à la charge du ou de la propriétaire ou du ou de la titulaire de droits distincts et permanents, à la date d’établissement de la facture[[64]](#footnote-64). Le décompte des frais de mise à jour peut, selon les cas, n'être établi que quelques années après l'octroi du permis de construire.

Remaniement parcellaire de terrains à bâtir

Aucune modification juridique ou objective susceptible de compromettre le remaniement ne doit être apportée à un bien-fonds de l'arrondissement de remaniement durant la procédure de remaniement parcellaire. Les modifications doivent être autorisées par la commission de remaniement ou, à défaut, par l'autorité communale compétente[[65]](#footnote-65).

1. Articles 36 et 62 de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0). [↑](#footnote-ref-1)
2. Article 2 LC. [↑](#footnote-ref-2)
3. Article 38, alinéa 3 LC. [↑](#footnote-ref-3)
4. Loi de coordination du 21 mars 1994 (LCoord; RSB 724.1). [↑](#footnote-ref-4)
5. Article 9 LCoord. [↑](#footnote-ref-5)
6. Décret du 22 mars 1994 sur la procédure d’octroi du permis de construire (DPC; RSB 725.1). [↑](#footnote-ref-6)
7. Loi du 22 juin 1979 sur l’aménagement du territoire (LAT; RS 700). [↑](#footnote-ref-7)
8. Ordonnance du 28 juin 2000 sur l’aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). [↑](#footnote-ref-8)
9. Zaugg†/Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juni 1985, Kommentar, 4e édition, volume I, Berne 2013, note marginale 16 ad articles 35 à 35c. [↑](#footnote-ref-9)
10. Article 35a LC. [↑](#footnote-ref-10)
11. Article 35a en relation avec l’article 35c LC. [↑](#footnote-ref-11)
12. Article 32, alinéa 1 DPC. [↑](#footnote-ref-12)
13. Article 31 LC. [↑](#footnote-ref-13)
14. Article 34 DPC. [↑](#footnote-ref-14)
15. Articles 24 ss LAT. [↑](#footnote-ref-15)
16. Article 8 de la loi fédérale du 21 juin 1991 sur la pêche (LFSP; RS 923.0). [↑](#footnote-ref-16)
17. Article 28 de la loi du 14 février 1989 sur l’entretien et l’aménagement des eaux (LAE; RSB 751.11). [↑](#footnote-ref-17)
18. Ordonnance du 15 novembre 1989 sur l'aménagement des eaux (OAE; RSB 751.111.1). [↑](#footnote-ref-18)
19. Article 39a, lettre *f* OAE. [↑](#footnote-ref-19)
20. Article 39a, lettre *h* OAE. [↑](#footnote-ref-20)
21. Article 48 LAE. [↑](#footnote-ref-21)
22. Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20). [↑](#footnote-ref-22)
23. Article 5 de la loi du 4 octobre 1991 sur les forêts (LFo; RS 921.0). [↑](#footnote-ref-23)
24. Article 16 LFo. [↑](#footnote-ref-24)
25. Article 46, alinéa 2 LFo. [↑](#footnote-ref-25)
26. Art. 41c, alinéa 1 de l’ordonnance du 28 octobre 1998 sur la protection des eaux (OEaux; RS 814.201). [↑](#footnote-ref-26)
27. Article 27, alinéa 1 de la loi cantonale du 15 septembre 1992 sur la protection de la nature (RSB 426.11). [↑](#footnote-ref-27)
28. Article 27, alinéa 2 de la loi cantonale sur la protection de la nature. [↑](#footnote-ref-28)
29. Article 13 de l’ordonnance du 10 novembre 1993 sur la protection de la nature (OPN; RSB 426.111). [↑](#footnote-ref-29)
30. Article 13, alinéa 2 OPN. [↑](#footnote-ref-30)
31. Article 61 de la loi cantonale sur la protection de la nature. [↑](#footnote-ref-31)
32. Article 41, alinéa 3 de la loi cantonale sur la protection de la nature. [↑](#footnote-ref-32)
33. Loi du 4 juin 2008 sur les routes (LR; RSB 732.11). [↑](#footnote-ref-33)
34. Décret du 10 février 1070 concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN; RSB 723.11). [↑](#footnote-ref-34)
35. Zaugg Aldo†/Ludwig Peter, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4e édition, volume I, Berne 2013, op. cit., note marginale 2 ad article 28. [↑](#footnote-ref-35)
36. DRN; RSB 723.13 [↑](#footnote-ref-36)
37. Zaugg Aldo†/Ludwig Peter, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4e édition, volume I, Berne 2013, op. cit., note marginale 2 ad article 28. [↑](#footnote-ref-37)
38. Article 16, alinéa 1 LC. [↑](#footnote-ref-38)
39. Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1). [↑](#footnote-ref-39)
40. Article 50 OC. [↑](#footnote-ref-40)
41. Zaugg Aldo†/Ludwig Peter, op. cit., note marginale 15 ad articles 16 à 18. [↑](#footnote-ref-41)
42. Jugement du Tribunal administratif du canton de Berne du 2 juillet 2008, n° 100.2008.23231U, considérants 4.4 ss. [↑](#footnote-ref-42)
43. Article 55, alinéa 1 OC. [↑](#footnote-ref-43)
44. Article 44 de la loi du 4 juin 1980 sur les routes (LR; RSB 732.11). [↑](#footnote-ref-44)
45. Article 70 LR. [↑](#footnote-ref-45)
46. Article 6, alinéa 2 de la loi du 11 novembre 1993 sur l’hôtellerie et la restauration (LHR; RSB 935.11). [↑](#footnote-ref-46)
47. Article 18g de l’ordonnance du 13 avril 1994 sur l’hôtellerie et la restauration (OHR; RSB 935.111). [↑](#footnote-ref-47)
48. Loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires (LRS; RS 702). [↑](#footnote-ref-48)
49. Article 1 LRS. [↑](#footnote-ref-49)
50. Article 25, alinéa 1 LRS. [↑](#footnote-ref-50)
51. Article 10 LRS. [↑](#footnote-ref-51)
52. Article 11, alinéa 2 LRS. [↑](#footnote-ref-52)
53. Article 11, alinéa 3 LRS. [↑](#footnote-ref-53)
54. Article 2 LC. [↑](#footnote-ref-54)
55. Article 52 du décret du 22 mars 1994 sur la procédure d’octroi du permis de construire (DPC; RSB 725.1). [↑](#footnote-ref-55)
56. Bureau de prévention des accidents. [↑](#footnote-ref-56)
57. Articles 47, alinéa 4 et 47a, alinéas 1 et 2 DPC. [↑](#footnote-ref-57)
58. Article 31 LC. [↑](#footnote-ref-58)
59. Suva. [↑](#footnote-ref-59)
60. Article 108 LPJA. [↑](#footnote-ref-60)
61. Article 46 s LC. [↑](#footnote-ref-61)
62. Article 45, alinéa 2, lettre *c* et article 47 LC. [↑](#footnote-ref-62)
63. Article 37, alinéa 3 DPC. [↑](#footnote-ref-63)
64. Article 60 de la loi du 8 juin 2015 sur la géoinformation (LCGéo; RSB 215.341). [↑](#footnote-ref-64)
65. Article 16 du décret du 12 février 1985 sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir (DRTB; RSB 728.1). [↑](#footnote-ref-65)