

**a) Vue d'ensemble**

Un permis de construire peut être

- un permis de construire ordinaire article 32a de la loi sur les constructions (LC; RSB 721.0)
- un petit permis de construire article 32b LC
- un permis de construire partiel article 32c LC
- un permis de construire général article 32d LC
- un plan de quartier ayant valeur de permis de construire article 88, alinéa 6 LC

**b) Description des divers types de permis**

*Permis de construire ordinaire et petit permis de construire (art. 32a et 32b LC)*

Le petit permis de construire est une variante du permis de construire ordinaire (art. 32b LC).

*Petit permis de construire (art. 32b LC)*

Le petit permis de construire n'est possible que pour les projets de construction d'importance mineure (art. 27, al. 1 du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire [DPC; RSB 725.1]).

Les demandes de petit permis ne sont pas impérativement publiées, mais doivent être communiquées par écrit aux voisins. L'administration communale peut renoncer à communiquer la demande par écrit lorsque les requérants produisent l'accord écrit des voisins concernés. Il n'est pas possible de traiter la demande selon la procédure applicable aux petits permis de construire si le cercle des voisins concernés ne peut être défini avec précision (art. 27, al. 2 à 5 DPC).

*Permis de construire partiel (art. 32c LC)*

Dans ce type de permis, des objets isolés de la demande qui ne nécessitent pas de coordination (couleur des façades, détails des aménagements extérieurs p. ex.) sont dans un premier temps mis entre parenthèses, car ils ne seront (ne peuvent être) définis qu'en cours de travaux. Ils pourront n'être autorisés qu'après le début des travaux, ce qui doit être précisé dans le dispositif du permis de construire partiel (art. 38, al. 4, lit. b LC et 36, al. 3, lit. e DPC). Les personnes concernées doivent à nouveau être consultées lors de l'octroi du permis partiel pour les objets qui ont été mis entre parenthèses.

*Permis de construire général (art. 32d LC et 42 DPC)*

Lorsqu'il s'agit de projets d'une certaine importance ou que la situation juridique manque de clarté, il peut être avantageux pour le maître d'ouvrage, pour des raisons financières et de délais, de ne faire examiner dans un premier temps que des éléments partiels du projet (équipement du terrain à bâtir, forme extérieure de la construction p. ex.). La demande de permis de construire général suit la même procédure que celle de permis de construire ordinaire. Le projet d'exécution doit être déposé en vue de l'autorisation dans les trois ans qui suivent l'entrée en force de chose jugée du permis général. Les travaux de construction ne peuvent commencer que lorsque cette autorisation a été octroyée, sous forme de permis de construire ordinaire, de petit permis de construire ou de permis de construire partiel.

*Plan de quartier (art. 122b de l'ordonnance sur les constructions [OC; RSB 721.1] et art. 45 et 46 DPC)*

Le plan de quartier a valeur de permis de construire lorsqu'il définit le projet avec la précision d'un tel permis (équipement de détail p. ex., mais aussi bâtiments).

**c) Octroi anticipé du permis de construire (art. 37 LC)**

Les projets de construction se fondant sur de nouvelles prescriptions communales non encore approuvées par le canton, et qui ne sont donc pas encore entrées en force, ne peuvent bénéficier de l'octroi anticipé d'un permis de construire, d'un permis de construire partiel ou d'un permis de construire général que si

- a) lesdites prescriptions ont été décidées par l'organe communal compétent,
- b) les prescriptions concernant le projet ne sont pas contestées et
- c) l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) donne son accord écrit.

**d) Début anticipé des travaux (art. 39 DPC)**

Si le projet n'a donné lieu à aucune opposition et s'il ne touche pas à des intérêts publics, l'autorité d'octroi du permis de construire peut autoriser le commencement des travaux dès l'expiration du délai d'opposition.

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

Si le projet est fondé sur des prescriptions de construction non encore approuvées, le début anticipé des travaux n'est autorisé qu'avec l'accord de l'OACOT (voir «Octroi anticipé du permis de construire»).

## Conseils pratiques

Conseils pour accélérer la procédure:

Les autorités ne sont pas seules en cause, les requérants peuvent également contribuer à accélérer la procédure. L'observation des remarques suivantes peut vous y aider:

- Prendre contact rapidement avec la commune (administration communale ou administration des constructions). Les données nécessaires pour remplir les formulaires de demande de permis de construire peuvent être obtenues auprès de l'administration compétente (plan de zones, règlement communal de construction, recensement architectural, zones de danger, sites [potentiellement] contaminés, etc.).
- Demander à la commune, le cas échéant, son mémento concernant la procédure d'octroi du permis de construire.
- Rassembler les informations nécessaires sur les dispositions en vigueur et sur les éventuelles nouvelles dispositions prévues.
- Envoyer tous les documents requis lors de la présentation de la demande (formulaires, plans et autres documents) complètement remplis et en nombre suffisant (voir art. 10 ss DPC).
- Prendre contact suffisamment tôt avec le Service cantonal des monuments historiques du canton de Berne (SMH) si l'on est en présence d'objets C, c'est-à-dire de bâtiments dignes de protection ou de conservation (observer à cet effet le recensement architectural, le plan de zones et le plan des zones à protéger de la commune).
- Observer les mesures à prendre pour les handicapés: en principe, les bâtiments et installations doivent être aménagés dans la mesure du possible de manière à permettre l'accès aux handicapés. Il convient de respecter les articles 22 et 23 LC, ainsi que la loi sur l'égalité pour les handicapés (LHand)<sup>4</sup> et l'ordonnance sur l'égalité pour les handicapés (OHand)<sup>5</sup> lors de tout projet concernant des bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance, des immeubles locatifs (de quatre étages ou plus), des bâtiments très fréquentés par le public (bâtiments administratifs, grands immeubles commerciaux, hôtels et restaurants, cinémas, théâtres, musées, écoles, hôpitaux, foyers, églises, etc.), ainsi que des bâtiments et installations destinés au sport, au jeu et à la détente.
- Soigner les détails formels:
  - Joindre les autres demandes requises (raccordement au réseau routier, énergie, eau).
  - Joindre les calculs techniques (indice d'utilisation, nombre de places de stationnement requises, aménagements extérieurs, places de dépôt, etc.).
  - Joindre et motiver toute éventuelle demande de dérogation (sous forme de lettre). Dans les motifs, les maîtres d'ouvrage doivent avant tout présenter les circonstances particulières qui, de leur point de vue, justifient une dérogation (art. 26 et 34, al. 2 LC, 10, al. 4 DPC).
  - Ne pas oublier de dater la demande ainsi que les plans, qui doivent être signés par les requérants, les auteurs du projet et, le cas échéant, les propriétaires fonciers.
- Poser les gabarits (art. 16 DPC): parallèlement au dépôt de la demande de permis, le requérant doit piqueter et marquer par un gabarit dans le terrain les limites extérieures des constructions et installations projetées (angles des bâtiments, hauteur des façades, inclinaison des lignes du toit, hauteur du garde-corps pour les toits plats, hauteur de l'arête supérieure des rez-de-chaussée). Le gabarit sera maintenu jusqu'à l'entrée en force de la décision sur le projet.

### Formulaires officiels

Les formulaires officiels (n° 1.0 et suivants) doivent être utilisés pour tous les projets de construction (art. 34, al. 1 LC, art. 10, al. 2 DPC).

Toutes les pièces du dossier doivent être remises en double exemplaire au moins. L'autorité d'octroi du permis de construire peut en exiger davantage (art. 10, al. 6 DPC).

Dans le formulaire 1.0, le maître d'ouvrage ou son représentant indique s'il demande un permis de construire ou un permis de construire général.

### Renvoi de la demande en cas de vice formel

Si, lors de l'examen provisoire, l'autorité d'octroi du permis de construire constate des vices formels, elle retourne la demande au requérant pour correction. Elle fixe un délai approprié et précise que la demande sera considérée comme ayant été retirée si elle n'est pas renvoyée dans ce délai (art. 18 DPC).

Selon le type de projet, il convient de remplir et d'envoyer les formulaires complémentaires suivants:

2.0	Technique	5.2	Raccordement au télé-réseau
3.0	Evacuation des eaux des biens-fonds	5.3	Raccordement au réseau de gaz
3.2	Entreposage de liquides pouvant polluer les eaux	5.4	Raccordement au réseau d'eau
3.3	Protection contre l'incendie	5.5	Installations d'eau / d'eaux usées
3.5	Protection civile: construction d'abris	5.8	Raccordement au réseau de télécommunication
3.6	Protection civile: dispense de l'obligation de construire des abris	6.0	Réclames
3.7	Prélèvement de chaleur au moyen de collecteurs forés	E1-E11	Justificatifs énergétiques
4.0	Exploitation, aménagement et transformation d'entreprises et d'installations	DirAC	Chantiers importants sur le plan de la protection de l'air
4.1	Questionnaire Protection des eaux, industrie et artisanat	Déc	Déclaration des voies d'élimination
4.2	Constructions selon la loi sur les forêts	DN	Dangers naturels
4.3	Hôtellerie – restauration	Bio	Sécurité biologique
4.4	Protection des eaux dans l'agriculture	Rn	Radon
5.0	Utilisation de terrain public	Am	Amiante
5.1	Raccordement au réseau électrique	CSO	Construction sans obstacle
		CnP	Constructions dans les eaux souterraines et abaissement de la nappe phréatique

Vous trouverez sur notre site Internet des [guides](#) sur ces divers sujets. Les différents formulaires fournissent également certaines indications complémentaires.

Les [formulaires officiels de demande de permis de construire](#) peuvent être remplis directement sur notre site Internet. Ils peuvent également être retirés au guichet de l'administration communale ou de l'administration des constructions.

### **Présentation de la demande de permis de construire (art. 10 DPC)**

La demande de permis de construire est adressée à l'administration communale compétente.

Le formulaire officiel portera la signature du maître d'ouvrage, de l'auteur du projet et, en outre, du propriétaire foncier pour les constructions à établir sur sol d'autrui.

Le plan de situation (art. 12 et 13 DPC), les plans du projet (art. 14 DPC) et d'éventuels autres documents nécessaires (art. 15 DPC) seront joints à la demande. Tous les plans seront datés et porteront la signature du requérant et de l'auteur du projet.

Si le projet nécessite l'octroi d'une dérogation, une requête correspondante sera jointe à la demande de permis. Il convient de la motiver (voir «Conseils pratiques ci-dessus».)

Si le projet est soumis à la législation sur l'énergie ou à celle sur la protection de l'environnement, les documents requis seront joints à la demande.

Toutes les pièces du dossier doivent être remises en un nombre suffisant de copies, mais au minimum en double exemplaire. L'autorité d'octroi du permis de construire peut en exiger davantage.

### **Coûts de construction**

Par coûts de construction, on entend l'ensemble des coûts de construction, y compris pour les travaux exécutés à titre personnel, mais sans les frais d'élaboration du projet, d'acquisition du terrain, d'équipement et les intérêts du crédit de construction; l'autorité peut demander la production des devis en cas de doute (art. 11, al. 1, lit. e DPC).

Par coûts de construction totaux, on entend la totalité des coûts à l'exception de l'acquisition du terrain.

LC	<a href="#">Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0)</a>
OC	<a href="#">Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1)</a>
DPC	<a href="#">Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC; RSB 725.1)</a>
LHand	<a href="#">Loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand; 151.3)</a>
OHand	<a href="#">Ordonnance du 19 novembre 2003 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (ordonnance sur l'égalité pour les handicapés, OHand; RS 151.31)</a>