



Police des constructions

Mémento à l'intention des autorités (membres du conseil communal et de la commission des constructions)

Éditeur

Directoire des préfectures
c/o Secrétariat général des préfectures du canton de Berne
Scheibenstrasse 3
3600 Thoun
geschaeftsstelle.rsta@be.ch | www.rsta.dij.be.ch

En collaboration avec l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), l'Association des communes bernoises (ACB) et le KPG Bern – GAC Berne

Table des matières

1.	Principes	3
2.	Autorité communale de police des constructions et autorité d'octroi du permis de construire	3
3.	Mission de contrôle de l'autorité communale de police des constructions	3
4.	Engagement d'une procédure de police des constructions	3
5.	Arrêt des travaux	4
6.	Interdiction d'utilisation	4
7.	Rétablissement de l'état antérieur et menace d'exécution par substitution	4
8.	Demande de permis de construire a posteriori	4
9.	Exécution par substitution	5
10.	La préfecture comme autorité de surveillance	5
11.	Plainte pénale	5

1. Principes

La police des constructions est une tâche qui incombe à la commune, comme il ressort de l'article 45 de la loi sur les constructions du canton de Berne¹. Les dispositions relatives à la police des constructions ont pour objectif de faire appliquer le droit matériel et d'assurer l'ordre public dans ce domaine. Les autorités communales de police des constructions sont tenues légalement d'ordonner toutes les mesures requises à cet effet.

La mise en œuvre cohérente et systématique des prescriptions en matière de police des constructions relève d'un intérêt public majeur. Il s'agit d'éviter de favoriser les personnes construisant dans l'illégalité au détriment de celles qui se conforment à la loi et déposent au préalable une demande de permis de construire. Les autorités de police des constructions sont tenues d'appliquer les prescriptions ad hoc, faute de quoi elles risquent de perdre leur crédibilité vis-à-vis des ressortissantes et ressortissants communaux qui se comportent correctement. Par conséquent, il est important que les membres du conseil communal ou de la commission des constructions épaulent leur service d'urbanisme dans l'application du droit de la police des constructions et lui accordent un soutien sans faille.

2. Autorité communale de police des constructions et autorité d'octroi du permis de construire

Dans de nombreuses communes, c'est le conseil communal qui est l'autorité compétente en matière de police des constructions. Toutefois, les communes peuvent attribuer cette compétence à une autre autorité dans le cadre d'un règlement (commission des constructions, responsable du dicastère Aménagement du territoire et constructions, responsable du service d'urbanisme, etc.). Il est par ailleurs possible de désigner deux autorités communales distinctes, l'une pour la police des constructions, l'autre pour l'octroi des permis de construire.

3. Mission de contrôle de l'autorité communale de police des constructions

La police des constructions a pour mission d'effectuer toute une série de contrôles en rapport avec le début des travaux et leur exécution, le respect des dispositions concernant la sécurité et l'hygiène du travail, la prévention des accidents, les cantines, l'équipement du chantier ainsi que le respect du permis de construire, charges et dispositions annexes comprises. Une partie de ces contrôles incombe à l'autorité communale de police des constructions. Elle doit vérifier obligatoirement le banquetage, le raccordement des conduites d'eaux usées au réseau public ainsi que les installations d'infiltration. Les autorités communales de police des constructions sont tenues de soutenir leur service d'urbanisme et les spécialistes auxquels il fait appel pour ses contrôles.

4. Engagement d'une procédure de police des constructions

Si, suite à une dénonciation ou à une information émanant d'une autre autorité ou sur la base de ses propres observations, l'autorité communale de police des constructions a connaissance du fait qu'un projet a été réalisé sans permis ou outrepassé celui-ci, elle est tenue légalement d'engager une procédure de police des constructions. Il en va de même si elle apprend, par exemple, que des prescriptions ne sont pas respectées à l'exécution d'un projet autorisé. Suivant le cas concret, elle examine également la nécessité d'ordonner un arrêt des travaux ou une interdiction d'utilisation ainsi que le rétablissement de l'état conforme à la loi.

¹ Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0)

5. Arrêt des travaux

Si l'autorité communale de police des constructions constate ou apprend qu'une construction est réalisée sans permis ou en violation de celui-ci, elle est tenue légalement de mettre un terme à l'activité illégale. Elle ne dispose d'aucune marge d'appréciation à cet égard et ne peut pas non plus procéder à une pesée des intérêts. L'arrêt ne doit porter que sur les travaux non autorisés.

6. Interdiction d'utilisation

Une fois la procédure de police des constructions engagée, il convient d'examiner s'il faut ordonner, en sus d'un éventuel arrêt des travaux, une interdiction d'utilisation avec effet immédiat. Une telle interdiction s'impose en particulier si la sécurité ou la santé des personnes ou des animaux est mise en péril, si l'atteinte à l'environnement est inadmissible, si des biens matériels de grande importance sont mis en danger, si un maître d'ouvrage de mauvaise foi est susceptible de tirer un avantage indu de l'utilisation non autorisée ou si des conditions d'octroi du permis de construire ne sont pas satisfaites et doivent être appliquées.

7. Rétablissement de l'état antérieur et menace d'exécution par substitution

L'autorité communale de police des constructions est tenue légalement de rendre une décision de rétablissement de l'état antérieur dans les cas suivants, avec menace d'exécution par substitution:

- lorsqu'un projet soumis à l'octroi d'un permis de construire est exécuté sans permis ou outrepassé celui-ci ou lorsque des charges ou conditions ne sont pas respectées;
- lorsque des prescriptions ne sont pas observées à la réalisation d'une construction autorisée (p. ex. dispositions relatives à la sécurité et à l'hygiène sur les chantiers);
- lorsque l'ordre public (p. ex. sécurité, santé, protection des sites, du paysage ou de l'environnement, etc.) est perturbé par une construction ou une installation inachevée, mal entretenue ou de toute autre manière contraire aux dispositions légales.

En ordonnant le rétablissement de l'état antérieur, l'autorité de police des constructions doit signaler au maître d'ouvrage / propriétaire du terrain qu'il a la possibilité d'adresser une demande de permis a posteriori dans les 30 jours (ou dans un délai prolongé le cas échéant).

La décision de rétablissement de l'état conforme à la loi sous commination d'exécution par substitution présuppose l'existence d'un intérêt public et les mesures ordonnées doivent respecter le principe de proportionnalité. Le rétablissement de l'état antérieur relève presque toujours d'un intérêt public. Dans son évaluation de la proportionnalité, l'autorité de police des constructions ne doit pas s'appuyer sur des considérations politiques ou sur son propre jugement de valeur. Elle a tout intérêt à s'en remettre à l'avis des spécialistes de son service d'urbanisme.

8. Demande de permis de construire a posteriori

Lorsqu'une demande de permis est déposée a posteriori, la décision de rétablissement de l'état antérieur est suspendue. La validité de cette dernière varie suivant que la demande peut être approuvée totalement ou partiellement. Si la demande est rejetée en totalité ou en partie, l'autorité d'octroi du permis de construire doit alors se prononcer à nouveau simultanément sur le rétablissement de l'état antérieur. Ce sont ici les mêmes principes que dans la procédure de police des constructions qui s'appliquent. Si le maître d'ouvrage retire sa demande de permis a posteriori ou si l'autorité n'entre pas en matière, la déci-

sion initiale de rétablissement de l'état antérieur rendue par l'autorité communale de police des constructions entre en force.

9. Exécution par substitution

L'autorité communale de police des constructions n'a pas le choix: elle doit légalement exécuter par substitution une décision de rétablissement de l'état antérieur entrée en force. Les frais de l'exécution par substitution sont à la charge de la personne tenue de rétablir l'état conforme à la loi, pour autant qu'ils soient nécessaires et appropriés. Les frais administratifs de la commune peuvent venir s'ajouter aux frais d'intervention de tiers. Il existe une hypothèque légale pour la créance de la commune. Cette dernière doit la faire inscrire au registre foncier dans un délai de six mois à compter de l'entrée en force de la décision sur les frais.

10. La préfecture comme autorité de surveillance

L'autorité communale de police des constructions est placée sous la surveillance de la préfecture compétente à raison du lieu. Lorsque les conditions de l'article 48 LC sont remplies, la préfecture peut rendre des décisions en matière de police des constructions en lieu et place des autorités communales qui tardent à remplir leurs obligations légales.

11. Plainte pénale

Le dépôt d'une plainte pénale à l'encontre des personnes et entreprises responsables est laissé à la libre appréciation de la commune ou de la préfecture, qui n'ont aucune obligation à cet égard. Les violations flagrantes ou répétées de la législation sur les constructions et l'aménagement du territoire devraient toutefois être dénoncées. L'autorité qui porte plainte donne par là un signal clair qu'elle poursuit systématiquement de telles infractions. Il est possible en revanche de renoncer à une plainte si l'infraction relève d'une ignorance manifeste de la ou des personnes concernées et que ces dernières se montrent raisonnables.