

# Procédure coordonnée pour le plan de quartier et la demande de permis de construire

## Mémento à l'intention des communes

---

### 1. But de la loi de coordination (LCoord)<sup>1</sup>

Le canton de Berne poursuit les deux buts suivants au moyen de la LCoord:

- les décisions et les décisions sur recours des autorités concernant un même projet sont harmonisées chronologiquement et matériellement;
- les procédures peuvent être accélérées dans les limites permises par les délais d'ordre et les principes de garantie de la qualité.

### 2. Champ d'application de la LCoord

La LCoord s'applique lorsque des constructions, des installations et des objets requièrent des autorisations, concessions, accords ou approbations de plusieurs autorités. Les objets en question peuvent par exemple consister en des changements d'affectation sans mesures de construction.

La LCoord ne s'applique qu'aux projets relevant de la souveraineté du canton. Ce dernier n'est pas habilité à édicter des dispositions procédurales à l'intention de la Confédération. La loi ne s'applique donc par exemple pas à la procédure d'approbation des plans dans le cadre de la législation ferroviaire, aux constructions et installations relevant de la défense nationale, aux installations de transport à câbles soumises à concession fédérale, aux routes nationales, aux aérodromes et aux installations de transport par conduites sous surveillance de la Confédération. L'autorité directrice peut toutefois coordonner chronologiquement les autorisations régies par le droit fédéral et les notifier en même temps que la décision globale.

La législation cantonale spéciale peut expressément exclure l'application de la LCoord. C'est le cas pour les procédures d'octroi du permis de construire menées par les petites communes (art. 2a, al. 2 LC<sup>2</sup>).

### 3. La procédure relative au plan d'affectation en tant que procédure directrice

En vertu de l'article 5 LCoord, la procédure relative au plan d'affectation constitue la procédure directrice dans deux cas distincts:

- lorsqu'une étude d'impact sur l'environnement (EIE) est nécessaire et que l'édition du plan de quartier est réputée procédure décisive (art. 4, al. 2 OCEIE<sup>3</sup>), ou
- que ni une EIE ni une concession n'est requise et que le plan de quartier règle le projet de façon suffisamment claire (art. 88, al. 6 LC).

### 4. Procédures susceptibles d'être coordonnées

Une coordination des procédures dans le cadre de laquelle la procédure directrice est la procédure relative au plan d'affectation est possible lorsque le plan de quartier et l'objet de la demande de permis de construire sont d'importance comparable.

---

<sup>1</sup> Loi de coordination du 21 mars 1994 (LCoord; RSB 724.1).

<sup>2</sup> Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC; RSB 721.0).

<sup>3</sup> Ordonnance du 14 octobre 2009 relative à l'étude d'impact sur l'environnement (OCEIE; RSB 820.111).

En vertu de ce principe, les projets suivants sont susceptibles d'être coordonnés:

- *Nouveau plan de quartier et demande de permis de construire*  
En vertu de l'article 88, alinéa 6 LC, le plan de quartier doit définir le projet avec la précision d'un permis de construire.
- *Révision ordinaire d'un plan de quartier et demande de permis de construire*  
Le fait qu'un permis de construire ait déjà été octroyé lors de l'édition du plan de quartier n'a ici aucune importance. Il convient toutefois de respecter le principe de la stabilité des plans dans cette procédure.
- *Modification mineure d'un plan de quartier et demande de permis de construire*  
Le fait qu'un permis de construire ait déjà été octroyé lors de l'édition du plan de quartier n'a ici aucune importance. Il peut être fait abstraction du principe de la stabilité des plans dans cette procédure. Le remaniement des plans et la modification du projet doivent être d'importance comparable et intrinsèquement liés. Cette procédure est particulièrement indiquée pour les pistes de ski dotées d'installations d'enneigement technique.

## **5. Procédures ne se prêtant pas à la coordination**

Les simples modifications d'un plan de zones ne peuvent être coordonnées avec une demande de permis de construire (sans plan de quartier), puisqu'un plan de zones n'est pas à même de définir le projet de manière suffisamment concrète. Pour cette raison, la loi sur les constructions ne prévoit de procédure coordonnée que pour les plans de quartier (art. 88, al. 6 LC).

## **6. Obtention de rapports officiels au moyen de la décision directrice**

L'autorité directrice demande les rapports officiels accompagnés des propositions nécessaires au moyen de la décision directrice.

En outre, il convient de déterminer dans la décision directrice les autres procédures qui, en vertu du droit fédéral, ne peuvent pas être intégrées dans la décision globale. Il s'agit notamment des autorisations de défrichement de la part de la Confédération. L'autorité directrice doit toutefois assurer la coordination chronologique et matérielle de la procédure directrice et de la procédure distincte.

## **7. La décision globale**

L'autorité directrice statue au moyen de la décision globale sur tous les aspects de la demande de permis de construire. La décision globale comprend l'approbation du plan de quartier ainsi que l'octroi du permis de construire. L'autorité directrice doit arrêter dans le dispositif toutes les autorisations requises qu'elle n'a pas le droit d'intégrer dans la décision globale. Si ces autorisations ont déjà été octroyées, elles sont notifiées en même temps que la décision globale.

## **8. Emoluments**

En vertu de l'ordonnance sur les émoluments du canton de Berne, l'émolument que l'OACOT doit facturer pour le traitement des demandes de permis de construire ordinaires ou générales dans la procédure coordonnée est calculé selon le temps requis (le montant minimum étant toutefois de 1000 fr.). Pour le traitement des oppositions au permis de construire non réglées, il convient de facturer en plus un émolument calculé en fonction du temps requis. Les émoluments des offices ou des services concernés sont arrêtés dans la décision globale.

La LCoord prévoit que les offices et services concernés notifient leurs émoluments à l'autorité directrice. L'autorité directrice fixe tous les émoluments dus par le requérant dans la décision globale. La commune concernée fait parvenir à l'OACOT et non au requérant la facture des émoluments qui lui échoient en vertu de son règlement.

## **9. Durée de validité du permis de construire**

Les permis de construire octroyés par l'OACOT dans une décision globale au sens de la LCoord sont en principe valables tant que le plan de quartier est en vigueur. Si le projet n'a pas été entrepris ou exécuté dans les cinq ans qui suivent l'entrée en vigueur du plan de quartier, le maître d'ouvrage ne peut plus entreprendre la construction qu'en faisant part, par écrit, à la commune de son intention d'entreprendre les travaux. Si la commune ne crée pas de zone réservée dans un délai de trois mois, le permis de construire est valable pendant une nouvelle période de cinq ans (art. 46 DPC<sup>4</sup>).

## **10. Echelonnement**

Si un plan de quartier a été édicté et qu'un permis de construire a été octroyé simultanément dans le cadre de la première étape d'une procédure au sens de la LCoord, l'étape suivante ne peut pas faire l'objet d'une procédure coordonnée. Lorsqu'un échelonnement est prévu, une telle procédure n'est applicable qu'une seule fois si les plans ne sont pas remaniés.

## **11. Modification du projet**

### *Modification du projet pendant la procédure*

L'autorité directrice peut, après avoir entendu les participants et les tiers touchés par la modification d'un projet, poursuivre la procédure sans nouvelle publication ou autoriser ladite modification sans nouvelle procédure de demande de permis, pour autant que des intérêts publics ou des intérêts des voisins n'en soient pas touchés. Sinon, la modification de projet doit être publiée et faire l'objet d'un dépôt public. Le même principe s'applique aux modifications apportées suite à des pourparlers de conciliation.

### *Modification du projet après l'entrée en force de la décision globale*

Si la modification du projet (sans modification du plan de quartier) intervient après l'entrée en force de la décision globale, la procédure coordonnée ne peut plus être appliquée. La modification doit alors être effectuée dans le cadre d'une procédure ordinaire d'octroi du permis de construire.

## **12. Questions concernant la procédure selon la LCoord**

### *Quand la demande de permis de construire doit-elle être déposée?*

Le dossier de demande de permis de construire complet (il doit comprendre tous les formulaires nécessaires) et signé doit être envoyé en même temps que le plan de quartier en vue de l'examen préalable. En d'autres termes, lorsque des objets sur lesquels porte la demande de permis ne sont pas présentés concrètement dans le cadre de l'examen préalable, ils ne peuvent plus être examinés – ni, le cas échéant, autorisés – au cours des étapes suivantes du processus.

### *Dans quels cas le projet de construction est-il réglé de manière suffisante dans le plan de quartier?*

En vertu de l'article 88, alinéa 6 LC, le plan de quartier a valeur de permis de construire lorsqu'il définit le projet avec la précision d'un tel permis. C'est le cas, en particulier, pour les routes de desserte, la planification en matière d'extraction et de décharges ainsi que pour les pistes de ski dotées d'installations d'enneigement technique. Lorsque le projet de construction est complexe,

---

<sup>4</sup> Décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC; RSB 725.1).

l'article 122b, lettre a OC<sup>5</sup> exige que les objets à considérer comme étant au bénéfice du permis de construire soient présentés séparément comme pour une demande de permis de construire (dossier de demande de permis de construire). La commune examine si la demande de permis est compatible avec le plan de quartier.

*Quand les gabarits doivent-ils être posés?*

En vertu de l'article 16, alinéa 1 DPC, parallèlement au dépôt de la demande de permis, c'est-à-dire lors du dépôt du dossier d'examen préalable auprès de la commune dans laquelle le projet est prévu, le requérant doit piqueter et marquer par un gabarit dans le terrain les limites extérieures des constructions et installations projetées. L'administration communale fait immédiatement rectifier tout gabarit inexact ou insuffisant. Le gabarit sera maintenu jusqu'à l'entrée en force de la décision sur le projet.

*Qui peut prévoir des mesures spéciales quant au gabarit?*

L'autorité directrice peut, pour de justes motifs, prévoir des mesures spéciales ou accorder des facilités quant au gabarit. Ces mesures peuvent être prévues dans la décision directrice.

*Qui est chargé de l'examen formel et matériel de la demande de permis?*

L'examen formel provisoire au sens de l'article 17 DPC est toujours effectué par la commune dans laquelle le projet est situé avant que le dossier ne fasse l'objet de l'examen préalable. L'examen matériel de la demande de permis de construire au sens de l'article 18 DPC relève en principe de l'OACOT.

L'OACOT demande les rapports officiels accompagnés des propositions nécessaires auprès des offices et des services concernés et demande à la commune concernée son rapport officiel. L'autorité directrice peut charger la commune de différentes étapes de la procédure d'octroi du permis de construire. Il est même possible que la commune soit chargée de l'examen formel et matériel du projet de construction et qu'elle doive demander les rapports officiels et les rapports techniques communaux (par exemple concernant les conduites de service). L'OACOT confie la tâche à la commune par le biais d'une décision directrice au début de la procédure d'examen préalable.

*Quand des pourparlers de conciliation doivent-ils être menés?*

Si, sur la base de la pesée des intérêts en présence ou pour d'autres raisons de droit, l'OACOT ne partage pas l'avis des autorités et des services spécialisés ou de la commune concernée ou s'il relève des contradictions entre les rapports officiels, il mène des pourparlers de conciliation avec les autorités et services intéressés.

Lors de projets de grande envergure, la procédure d'examen préalable peut être exécutée en deux phases. Au cours de la première phase, l'OACOT dresse une liste de thèmes énumérant les problèmes et mène des pourparlers de conciliation avec la commune et le maître d'ouvrage. Sur la base de ceux-ci, l'OACOT établit dans un deuxième temps le rapport final de l'examen préalable.

*Qui est chargé de la publication et des pourparlers de conciliation?*

La procédure relative au plan d'affectation constitue la procédure directrice. La commune publie donc la demande de permis de construire avec le plan de quartier et dépose le dossier publiquement. Elle mène en outre les pourparlers de conciliation. Ceux-ci sont obligatoires, contrairement à ce que prévoient les dispositions applicables à la procédure d'octroi du permis de construire, si les opposants n'y renoncent pas.

---

<sup>5</sup> Ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions (OC; RSB 721.1).

### *Qui effectue le contrôle des constructions?*

Le contrôle des constructions est effectué au moyen de la déclaration spontanée en matière de police des constructions. La personne responsable de la déclaration spontanée doit être désignée dans le formulaire de demande de permis de construire 1.0. Les formulaires de déclaration spontanée en matière de contrôle des constructions 1 et 2 (DC1 et DC2) sont envoyés aux requérants par l'autorité directrice avec la décision globale. La personne responsable de la déclaration spontanée doit, une fois le contrôle effectué, remettre les formulaires signés à l'autorité communale de police des constructions.

### *Qui est compétent pour l'archivage du dossier de demande de permis de construire?*

Un exemplaire original est adressé à la commune concernée et au requérant au moyen de la décision globale. Après la réception finale (déclaration spontanée DC2), le dossier de demande de permis de construire doit être archivé par la commune.

### *Quels sont les documents que la commune doit faire parvenir à l'OACOT en vue de l'examen préalable ou pour approbation?*

Les documents nécessaires pour la procédure d'examen préalable et pour la procédure d'approbation sont indiqués sur la page Internet suivante:

[http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster\\_und\\_checklisten.html](http://www.jgk.be.ch/jgk/fr/index/raumplanung/raumplanung/arbeitshilfen/muster_und_checklisten.html)

## **Liste des abréviations**

DPC	Décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire
LC	Loi sur les constructions
LCoord	Loi de coordination
OACOT	Office des affaires communales et de l'organisation du territoire
OC	Ordonnance sur les constructions
OCEIE	Ordonnance cantonale relative à l'étude d'impact sur l'environnement