



Savary Daniel, Wicht Jean-Daniel

Travaux non conformes, circonstances particulières.

Cosignataires : 0

Réception au SGC : 12.02.25

Transmission au CE : *13.02.25

Dépôt et développement

Bien souvent, lors d'une transformation d'un ouvrage, des difficultés apparaissent en cours de travaux, obligeant ainsi le maître d'ouvrage à modifier ce qui était prévu dans le permis de construire. Il peut s'agir, par exemple, d'un pourrissement avancé d'une structure en bois, invisible de prime abord, de murs dont les fondations sont clairement insuffisantes, d'une structure instable et potentiellement dangereuse, d'une géologie défavorable des sols, de venues d'eau et de tout autre imprévu qui ne se révèle qu'en cours de travaux.

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : LATeC) ne prévoit pas ces cas de figure et ne donne que peu de possibilités d'agir aux Préfectures ou à la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME) pour les situations hors de la zone à bâtir.

En effet, dans le cadre d'un permis de construire, seuls l'arrêt des travaux et leur régularisation via une nouvelle procédure ou le rétablissement de l'état initial sont définis. Pourtant, dans la pratique, le/la Préfet-e, après avoir été averti des difficultés rencontrées autorise parfois la poursuite des travaux, hors du cadre légal actuel. Mais souvent, il ordonne leur arrêt et oblige le maître d'ouvrage à recommencer une procédure complète de demande de permis de construire, laquelle peut durer des mois, voire des années dans les cas les plus extrêmes. De plus, chaque Préfet-e connaît une pratique différente, qui elle-même varie selon les circonstances. Il en résulte une grande insécurité du droit et une disparité de traitement de cas pourtant similaires, ou identiques, selon l'emplacement des travaux, ce qui n'est pas acceptable sur le même territoire cantonal et incite le maître d'ouvrage à ne pas aviser l'autorité lorsque surviennent les difficultés. La situation actuelle n'est pas équitable et ne tient pas compte des réalités du terrain.

Partant, il tombe sous le coup du bon sens qu'une certaine bienveillance doit pouvoir être observée par le/la Préfet-e pour des circonstances particulières comme énumérées plus haut. Par analogie, la DIME doit aussi pouvoir jouir des mêmes possibilités d'appréciation pour les situations hors de la zone à bâtir. Une marge de manœuvre devrait donc exister pour éviter un dommage disproportionné pour le maître d'ouvrage de bonne foi. Pour éviter les inégalités de traitement, elle devrait donc être définie, ainsi que les circonstances particulières y donnant droit. La possibilité d'autoriser la poursuite des travaux doit clairement apparaître dans la loi pour inciter le maître d'ouvrage à annoncer à l'autorité les problèmes rencontrés en cours de chantier. Pour la bonne forme, les exigences concernant notamment le bilan énergétique de l'ouvrage et la conservation du patrimoine seraient bien évidemment réservées. En revanche, elles devraient faire l'objet d'une consultation accélérée des services concernés afin de ne pas retarder les travaux de manière disproportionnée.

Cette motion demande que l'article 167 LATeC soit notamment complété dans le sens de ce qui précède et que le guide des constructions soit adapté en conséquence.

—

*date à partir de laquelle court le délai de réponse du Conseil d'Etat (5 mois).