**Modèle de décision ordonnant la démolition d’une construction dans le cadre de la procédure de permis de construire**

Lettre –signature

*Destinataire*

(en règle générale le propriétaire foncier)

Date

**Ordre de démolition Construction** *d’un garage* **sur l’article ….., lieu-dit……….., cadastre de …….**

**En fait**

A. Lors d’un contrôle effectué le ....., il a été constaté que *la construction d’un garage était en cours sur l’article no ....... (variante: qu’un garage a été érigé sur l’article no ....)* alors qu’aucune demande de permis de construire n’avait été déposée.

B. Une procédure de permis de construire a été déposée en date du …. ; mis à l’enquête publique du … au …, le projet n’a suscité aucune opposition. Différents services de l’Etat ont été consultés.

**En droit**

1. En vertu de l’article 27 en lien avec l’article 2 LConstr., la construction *d’un garage* est soumise à autorisation. En outre, aucune construction ne peut être réalisée avant que le permis de construire ne soit entré en force (art. 83 RELConstr.).

2. a) *Le garage ne respecte pas les prescriptions de la zone à faible densité:*

*- Le taux d’occupation au sol de 20 % (art. ….RA) n’est pas respecté. Avec la villa, il s’élève à 25 %.*

*- Les gabarits de la villa érigée sur le même bien-fonds et du garage se croisent sur toute la longueur du garage, ce qui est contraire à l’article 24 RELCAT.*

b) Par décision du …., en application de l’article 40 LConstr., le Département de la gestion du territoire a refusé, faute de circonstances particulières, d’approuver l’octroi des dérogations demandées. Dans ces conditions, un permis de construire ne peut être octroyé.

3. a) En vertu de l’article 46 LConstr., le Conseil communal peut ordonner différentes mesures en vue de rendre conformes aux prescriptions légales les constructions qui ne le sont pas. A supposer que le propriétaire concerné n’y donne pas suite dans le délai imparti, l’article 49 LConstr. autorise la commune à les faire exécuter par substitution aux frais de celui-ci.

b) La mesure de rétablissement de l’état conforme à la loi doit être apte et nécessaire pour atteindre l’objectif visé. Le rapport entre l’objectif visé et la mesure doit être raisonnable. Si l’atteinte est de peu d’importance, l’effet de la mesure ne doit pas être disproportionné et il est possible que l’on renonce le cas échéant à la démolition. Si l’atteinte est grave, le principe de la légalité prend le pas sur le principe de la proportionnalité. Le rétablissement de l’état conforme à la loi est ordonné sans tenir compte des inconvénients que la mesure retenue va occasionner au perturbateur.

c) En l’espèce, l’atteinte est à considérer comme grave, puisque le garage n’aurait pas pu être érigé si un permis de construire avait été sollicité avant le début de sa construction. De plus, le respect des dispositions réglementaires et le rétablissement de la situation légale répondent manifestement à l’intérêt public qui prime l’intérêt privé à pouvoir disposer d’un *garage*. Dans ces conditions, *la démolition du garage permet de rétablir l’état conforme à la loi. Il suffit toutefois de ne démolir que les 3 murs et de recouvrir la dalle du garage avec une couche d’humus de 30 cm*. Finalement, le coût de la démolition estimé à fr. … n’est pas excessif et peut être imposé *à M. …...*

d) Un délai échéant à …. est imparti *à M. …..* pour qu’il s’exécute ; à défaut, l’exécution par substitution sera ordonnée.

4. En application de l’article … du règlement des constructions, une taxe de fr. … est mise à charge du propriétaire. Par ces motifs, le Conseil communal de .........

**d é c i d e :**

1. Le permis de construire *un garage* sur l’article no ….. du cadastre de ….. est **refusé.**

2. *Les trois murs du garage construit sans permis de construire sur l’article ……. au lieu-dit ……. doivent être démolis et sa dalle recouverte d’une couche d’humus de 30 cm d’épaisseur d’ici au ….. …….*

3*.* Dans la mesure où l’ordre de rétablissement de l’état conforme n’aura pas été exécuté dans le délai imparti, il sera procédé sans autre forme de procédure à l’exécution par substitution aux frais de l’obligé. Une entreprise de démolition sera chargée d’exécuter l’ordre de rétablissement.

4. Celui qui ne se conforme pas à la présente décision est passible d’arrêts ou d’amende selon l’article 292 du Code pénal Suisse. L’article 55 LConstr. est réservé.

5. Une taxe ……..

Le Conseil communal

Le/la président(e) Le secrétaire

**Voies de droit**

La présente décision peut faire l’objet d’un recours dans un délai de 30 jours dès réception de la décision et en deux exemplaires auprès du Conseil d'Etat, Château , 2001 Neuchâtel.

Le recours doit être signé et indiquer la décision attaquée, les motifs, les conclusions et les moyens de preuve éventuels.