

L'écho des lois

Autoriser la construction d'une villa en trente jours?

Andreas Fabjan
Avocat, étude
Avocat Immobilier



L'obtention d'une autorisation de construire est requise, notamment, pour toute construction ou installation nouvelle, pour toute modification (même partielle) de la construction ou du terrain, pour toute démolition ou abattage d'un arbre d'une essence protégée.

En revanche, les travaux projetés à l'intérieur d'une villa isolée ou en ordre contigu ne sont pas soumis à autorisation de construire, pour autant qu'ils ne modifient pas la surface habitable du bâtiment.

Il existe trois types de procédures d'autorisation de construire. La procédure ordinaire, appelée demande définitive (DD), est la plus contraignante: elle exige, notamment, de soumettre le projet à l'ensemble de services étatiques concernés, ainsi qu'aux communes, aux fins d'obtenir leur préavis.

Les demandes d'autorisation portant sur la modification intérieure d'un bâtiment existant ou sur des constructions nouvelles de peu d'importance ou provisoires peuvent être traitées par la voie d'une procédure accélérée (APA): dans ces cas, la demande n'est pas publiée dans la Feuille d'avis officielle et le Département peut renoncer à solliciter le préavis communal.

Enfin, lorsque les travaux projetés ne nécessitent pas de préavis, le Département peut se borner à en publier l'an-

nonce dans la Feuille d'avis officielle, et ce dans un délai de quinze jours (autorisation par annonce de travaux, APAT).

Suite à un travail de simplification des procédures, l'Office des autorisations de construire a pour objectif de traiter 80% des APA dans un délai de trente jours. Dans la continuité de ces démarches, il a été proposé de simplifier les autorisations de construire portant sur la réalisation de travaux projetés en zone villa lorsqu'aucune dérogation n'est sollicitée. Ces demandes peuvent désormais être traitées par voie de procédure accélérée. Une autorisation de construire une villa peut donc désormais être obtenue par voie d'une APA. Cela signifie que la demande d'autorisation ne sera plus publiée dans la Feuille d'avis officielle. Seule l'autorisation fera l'objet d'une publication. La possibilité de recourir demeure ouverte et inchangée.

Le projet ne doit pas impliquer l'octroi d'une dérogation, en particulier en ce qui concerne l'indice d'utilisation du sol (le rapport entre la surface de la construction et la surface de la parcelle).

L'expérience permettra de constater comment cette nouveauté bienvenue sera mise en œuvre. En particulier, le Département sollicitera-t-il le préavis des communes, dès lors qu'il est facultatif? Il est en tout cas souhaitable que cette simplification se concrétise par une véritable accélération du traitement des dossiers concernés et que l'expérience engrangée par ces nouveautés permette d'identifier de nouvelles sources d'accélération et de simplification.