



Nouvelle procédure pour les demandes d'autorisation de construire

10 février 2014



REPUBLIQUE ET CANTON DE GENEVE
Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie
Direction des autorisations de construire

Déposer une demande d'autorisation de construire

Quand doit-on demander une autorisation de construire ?

La plupart des travaux de démolition, de construction ou d'installation, d'agrandissement, de rénovation ou de changement d'affectation effectués sur le territoire du canton de Genève requièrent une autorisation de construire.

Selon la Loi sur les constructions et les installations diverses (LCI), une autorisation est nécessaire pour :

- élever en tout ou partie une construction ou une installation, notamment un bâtiment locatif, industriel ou agricole, une villa, un garage, un hangar, un poulailler, un mur, une clôture ou un portail ;
- modifier même partiellement le volume, l'architecture, la couleur, l'implantation, la distribution ou la destination d'une construction ou d'une installation ;
- démolir, supprimer ou rebâtir une construction ou une installation ;
- modifier la configuration du terrain ;
- aménager des voies de circulation, des places de parcage ou une issue sur la voie publique ;
- ouvrir un nouveau puits ;
- abattre un arbre d'une essence protégée.

Ça y est, c'est fait, depuis le début du mois de février, la procédure de dépose des demandes d'autorisation de construire a été simplifiée.

Dans le principe, il s'agit de remplir un nouveau formulaire qui selon les rubriques renvoie à d'autres formulaires spécifiques. Ainsi, désormais, le dossier doit être déposé dans son intégralité; en cas de pièce manquante, le dossier n'est simplement pas accepté. Pour notre part, nous nous attendions, comme nous avons eu l'occasion de le suggérer aux précédents conseillers d'État en charge de l'aménagement, de pouvoir déposer les demandes directement sous forme numérique et de remettre les plans au format « *.pdf » mais peut-être notre suggestion venait-elle encore trop tôt... Logiquement, avec cette nouvelle procédure, le temps de traitement des dossiers devrait être accéléré et, après tout, c'est bien là le but recherché.

Quelle demande pour quels travaux ?

Il existe divers types de demandes : APA, DD, M, CPL, DP, DR. En voici donc une petite synthèse :

APA : demande en procédure accélérée. Celle-ci est la plus courante, et convient bien pour de petites interventions ou pour des travaux à exécuter dans l'urgence, tels par exemple que réaménager ou transformer l'intérieur d'un logement, isoler ou rénover une façade ou une toiture. Mais également si vous envisagez un agrandissement, l'installation d'un cabanon de jardin ou autre terrasse, voire un abri pour voiture, c'est cette demande qu'il faudra déposer. Il en va de même si votre maison accuse de lourds dégâts ou menace de s'effondrer comme après un incendie par exemple.

Si aucune demande de complément n'est faite par le département de l'urbanisme (DU), celui-ci remettra sa réponse après 30 jours. Pour une demande de permis de construire, il n'est pas nécessaire de passer par un architecte, toutefois au vu de la complexité de la demande, c'est souvent recommandé.

DD : demande définitive. Cette procédure est celle employée pour l'ensemble des constructions neuves telles que immeubles, villas, ateliers, bâtiments publics, etc. Dans ce cas, si aucun complément n'est demandé, le DU doit remettre son avis sous 60 jours. Ce délai comprend la publication de l'annonce dans la feuille d'avis officiels (FAO) et dès sa parution les éventuels opposants ont 30 jours pour faire recours. Dans cette dernière éventualité, il n'est alors plus utile de parler de délais...

M : demande de démolition. Il n'est pas rare à Genève que le terrain où l'on projette une nouvelle construction soit déjà occupé par une ancienne. Donc,

pour la démolition d'un objet il faut aussi demander une autorisation et, bien sûr, il faut souvent dresser les plans de l'ancien bâtiment avant de pouvoir le supprimer...

CPL : demande complémentaire. Une fois la procédure ou le chantier engagé, si une modification du projet est nécessaire, on dépose une demande complémentaire, qui ne porte que sur les aspects modifiés par la nouvelle teneur du projet. L'exemple type est la fenêtre que l'on déplace ou les panneaux solaires que l'on rajoute.

DP ou DR : demande préalable ou demande de renseignement. Ces demandes se font en général en amont du processus. Il s'agit de vérifier la faisabilité d'un projet, notamment en ce qui concerne l'implantation, les gabarits envisagés, les accès, la volumétrie, en somme, lorsque l'outil législatif laisse une marge d'appréciation.

Pour demander la modification d'une limite de zone, l'affectation du sol ou l'initiation d'un plan localisé de quartier (PLQ), il faut passer par une DR.

Bien entendu toutes ces demandes engendrent des émoluments administratifs allant généralement de CHF150.- à 1000.-. Il faut aussi savoir qu'en cas de questions relatives à la loi sur les constructions (LCI) ou concernant un cas concret, le citoyen peut consulter un inspecteur de la police des constructions gratuitement au département (rue David Dufour, 5 ; tous les jours de la semaine entre 9h et 12h).

Tous les questionnaires et les documents sont disponibles sur le site de l'Etat à l'adresse :

<http://www.ge.ch/construction/demarches-prealables/autorisations-construire-formulaire-documents.asp>

Enfin, poser, dès le début et directement, la bonne question évite de tirer trop rapidement des plans sur la comète !

Christophe OGI
Architecte HES