

## **Postulat Jacques Haldy et consorts pour alléger et faciliter les procédures de construction**

### *Texte déposé*

#### **I. Le constat**

A une époque où il est important de trouver dans notre canton des solutions pour promouvoir et favoriser la construction de logements, on constate que les procédures de planification et de construction constituent de véritables parcours du combattant, qui prennent un temps considérable. L'adaptation des règles de construction aux contraintes architecturales et réglementaires de certains projets nécessite de longues démarches de planification. Les procédures de demandes de permis de construire sont devenues toujours plus complexes et lourdes, nécessitant une pléiade de formulaires et de rapports qui doivent ensuite être examinés par les multiples services des administrations communales et cantonales. La préparation et l'examen des dossiers prennent beaucoup trop de temps entraînant des frustrations et des mécontentements pour tous les acteurs de la procédure.

#### **II. Les propositions**

Il n'est ni contesté ni contestable que l'examen des dossiers de construction et de planification nécessite un traitement rigoureux afin de permettre le respect des principes de l'aménagement du territoire. Cela étant, et en se fondant notamment sur la pratique d'autres cantons, deux propositions paraissent aux postulants de nature à faciliter et alléger les procédures.

##### **A. *Le permis de construire à deux degrés***

A l'heure actuelle, les professionnels de la construction, lorsqu'ils établissent un dossier de demande de permis de construire, en vue de sa mise à l'enquête publique, doivent fournir un dossier complet accompagné de multiples formulaires particuliers qui ne sont pas toujours indispensables dans un premier temps.

A l'instar de ce qui se pratique dans certains cantons et notamment à Neuchâtel, l'une des solutions, pour remédier à cette situation, consisterait à dissocier la procédure purement administrative (relative aux caractéristiques techniques du bâtiment) de celle concernant les éléments essentiels de la construction (volumétrie, distances, implantation, hauteur, nuisances) de nature à toucher les intérêts de tiers.

La première phase de la procédure ne porterait que sur ces derniers aspects, avec une mise à l'enquête et la délivrance d'un permis provisoire permettant de régler toutes les questions d'oppositions.

Dans un deuxième temps, qui pourrait débiter dès la délivrance en première instance du permis provisoire, le dépôt et l'examen des documents administratifs qui concernent uniquement les communes et l'Etat (documents relatifs aux performances énergétiques du bâtiment SEVEN, questions de protection incendie ECA, rapports amiante, formulaires protection civile, etc.) seraient examinés par les services concernés, le permis de construire devenant exécutoire uniquement à l'issue de cette deuxième phase.

En dissociant les deux procédures, on gagnerait en efficacité et en temps lorsque des projets sont bloqués pendant des mois, voire des années, dans des procédures d'oppositions et de recours. De cette façon, on éviterait un travail pouvant se révéler inutile tant des professionnels de l'immobilier que des services des collectivités publiques.

## **B. Le plan d'affectation valant permis de construire**

Il n'est pas contesté que, dans la plupart des hypothèses, il est nécessaire d'établir un plan d'affectation, selon la procédure ad hoc, qui sera suivie d'une demande de permis de construire devant respecter les règles du plan.

Il arrive cependant de plus en plus souvent que, pour certaines constructions particulières (par exemple un centre sportif, un musée, une installation industrielle, etc.), il soit nécessaire d'adopter des règles spécifiques, dérogeant au plan d'affectation, alors que le projet architectural est déjà connu, notamment lorsqu'il est le résultat d'un concours d'architecture. Dans cette hypothèse, la réalisation du projet nécessite à l'heure actuelle deux procédures complètes, l'une de planification, l'autre de permis de construire, alors qu'il s'agit du même objet et que les opposants sont, le cas échéant, fort tentés d'utiliser à chaque fois les voies de droit à disposition, d'où un doublon de procédures durant de longues années.

Une tentative a déjà été faite dans le canton d'éviter ce doublon par l'adoption du plan de quartier de compétence municipale. Faute d'approbation par les autorités cantonales, il a cependant été considéré comme non conforme au droit fédéral et n'est plus appliqué. Plutôt que d'abandonner cet instrument, il semblerait judicieux de remédier à ces défauts juridiques pour l'utiliser dans les cas pouvant s'y prêter.

## **III. Conclusion**

Les postulants sont loin de considérer que ces propositions constituent une panacée pour résoudre les lenteurs et obstacles à la construction. Comme professionnels actifs dans le secteur, ils considèrent cependant que ces propositions méritent d'être étudiées pour permettre un allègement nécessaire des procédures, sans que l'élaboration d'une nouvelle loi signifie simplement la création d'un obstacle administratif supplémentaire. C'est donc dans une approche constructive et positive que ces propositions sont formulées.

*Demande le renvoi en commission.*

Lausanne, le 2 octobre 2012.

*(Signé) Jacques Haldy  
et 23 cosignataires*

### *Développement*

**M. Jacques Haldy :** — Ce postulat, qui se veut technique et non politique, tend à simplifier les procédures de planification et de permis de construire, sans se pencher sur les exigences matérielles à cet égard fixées dans la législation. Il y a deux idées dans ce postulat. La première résulte du constat que de plus en plus de projets sont issus de concours d'architecture et prévoient des bâtiments qui ne sont pas compatibles avec les zones et les règles d'affectation qu'il faut donc réviser. Il serait opportun, à notre sens, de prévoir dans ces hypothèses-là une seule procédure pour à la fois adapter les règles d'affectation et obtenir le permis de construire. Cela ne porterait aucun préjudice au droit des opposants et des recourants, on éviterait simplement une redondance des procédures et on gagnerait beaucoup de temps en évitant ce doublon.

La deuxième idée vient des milieux d'architectes qui ont constaté que les demandes de permis de construire s'apparentent davantage à des bottins de téléphone qu'à des formulaires puisqu'il faut maintenant joindre un diagnostic amiante et des justificatifs thermiques importants. L'idée est de prévoir, dans une première phase, une demande beaucoup plus simple avec uniquement tous les éléments qui touchent au droit des tiers sans cette partie technique. Cela déboucherait, comme à Neuchâtel, sur un permis de construire première phase pouvant faire l'objet de toutes les voies de droit. Le propriétaire, qui aurait ainsi plus rapidement son permis première phase, pourrait organiser son chantier et, en même temps, mener la phase administrative interne avec tous les documents purement techniques. De cette façon, l'architecte gagnerait du temps au moment où il prépare sa

demande, les services gagneraient du temps lorsqu'ils examinent la demande de première phase puisqu'ils n'auraient pas besoin d'examiner les éléments techniques et tout le monde serait fixé beaucoup plus rapidement sur l'issue de la procédure de permis. Si le permis devait être refusé, tout le travail relatif à l'aspect technique est inutile et n'aura donc pas besoin d'être effectué.

Je considère que ces deux idées, présentées sous forme de postulat, sont de nature à simplifier et à améliorer la pratique dans ce domaine. Il est absolument impératif de faire quelque chose pour améliorer la rapidité des procédures, notamment pour la construction de logements, parce que nous en avons un urgent besoin. Je demande le renvoi de ce postulat en commission.

**Le postulat, cosigné par au moins 20 députés, est renvoyé à l'examen d'une commission.**