

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Introduction à l'aménagement du territoire

Autorisation de construire

Alain Beuret, architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Lausanne, le 21 mars 2024

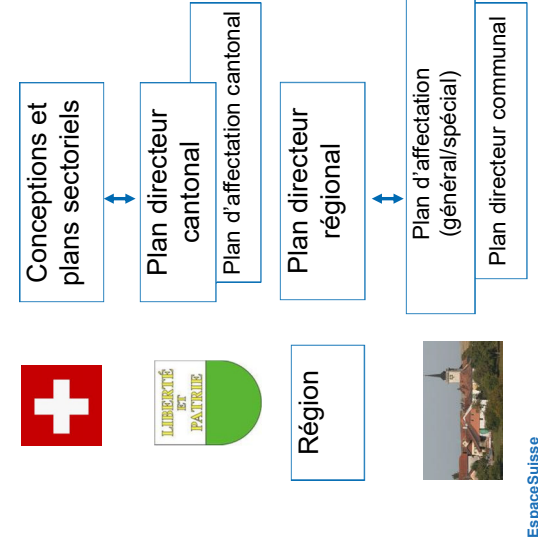


Autorisation de construire

Cadre fédéral, principes

Alain Beuret, architecte et urbaniste

21 mars 2024



Constitution fédérale et loi fédérale sur l'aménagement du territoire

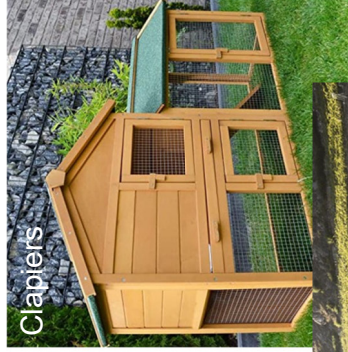
Législation cantonale

Règlements communaux

Est-ce soumis à permis de construire?



Terrasses de café

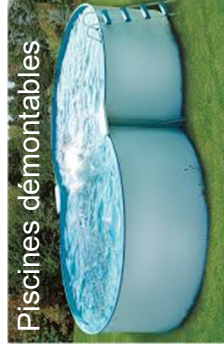


Clapiers



Publicité paysagère

Est-ce soumis à permis de construire?



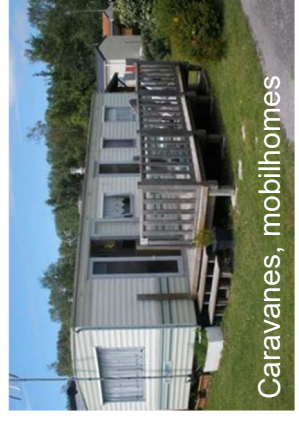
Piscines démontables



Murs, clôtures



Piste de motocross



Caravanes, mobilhomes

Est-ce soumis à permis de construire?



EspaceSuisse

EspaceSuisse

6



Objets soumis à permis de construire

« Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente »

→ art. 22 LAT + jurisprudence

Objets soumis à permis de construire

Tous les aménagements (constructions/installations)

- créés par l'homme,
- fixés au sol,
- durables, et
- qui ont une **influence sur l'affectation du sol**
 - modification sensible de l'espace extérieur, et/ou
 - effet sur l'équipement, et/ou
 - atteinte à l'environnement

(arrêt du TF Unterägeri/ZG, JT 1989 I 455)

Mais **projet** à considérer **dans son ensemble!**

ex. *constructions mobilières...*

(arrêt du TF Curciusa/GR, JT 1994 I 453)

EspaceSuisse

EspaceSuisse

7

Soumis à permis ou pas?

«...il faut examiner si les conséquences du projet sont suffisamment importantes pour que, selon le cours des choses, un **contrôle préalable se justifie**, dans l'intérêt de la collectivité et des voisins.»

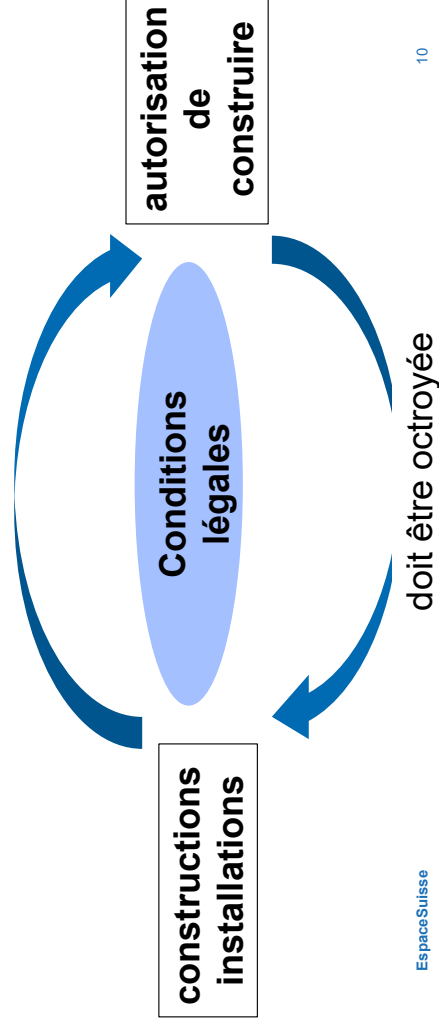
(arrêt du TF 119 Ib 222, Ingenbohl/SZ)

8

Modifications de la situation soumises à permis de construire

- **Création** (y compris reconstruction)
- **Transformation** (y compris agrandissement)
- **Démolition**
- **Changement d'affectation**, lorsqu'incidences sur le territoire (charge supplémentaire pour l'équipement ou l'environnement)
ex. *terrain d'atterrissage pour parapentes (Ingenbohl SZ)*

Fonctions de l'autorisation de construire
Permettre un contrôle par l'autorité
doivent être conformes



Fonctions de l'autorisation de construire

- **Mise en œuvre de la planification d'affectation**
- **Constatation** par l'autorité qu'**aucun obstacle de droit public** ne s'oppose au projet
- Possibilité pour les **tiers de se faire entendre**

Conditions d'octroi du permis de construire (art. 22 LAT)

- Conformité à l'affectation de la zone
- Terrain suffisamment équipé

Conformité à l'affectation de la zone

(art. 22 al. 2 let. a LAT)

→ Définition de la zone dans le **Règlement communal**?

Ex. **zone d'habitation** ...



Règlement communal sur les constructions

Art. 208 Affectation du sol

a) utilisations autorisées

1 La zone HA est en priorité affectée à l'habitat. Des activités de type tertiaire, notamment celles liées aux services publics et à l'activité du quartier (boulangerie, restaurant, lieu de rencontre, etc.), y sont également admises.

Zone d'habitation A (HA)

Conformité à l'affectation de la zone

Exemple de la zone d'habitation ...

- **Habitat en tant que tel** (y c. services publics)
- **Garde d'enfants** (crèches, écoles enfantines, ...)
- **Loisirs**, p.ex. détente d'animaux, bricolage, ...
- **Activités non dérangeantes** → attention aux immissions «immatérielles» (mœurs)

Toujours consulter le **règlement communal** et examiner les **circonstances concrètes**

Equipement suffisant (art. 22 al. 2 let. b LAT + 19 LAT)

Motifs de police:

- Voies d'accès adaptées (sécurité des usagers, accès secours + voirie)
- Conduites pour l'alimentation en eau et en énergie
- Conduites pour l'évacuation des eaux usées

Exigence de droit fédéral, mais marge de manœuvre importante des autorités cantonales et communales

Art. 19 Equipement

1 Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.

Autres conditions à remplir

- **Droit cantonal**: dispositions de police des constructions, en matière d'intégration ...
- **Droit fédéral**: **va dépendre du projet en question**
ex. *protection de l'environnement (protection contre le bruit, de l'air, énergie...), protection des eaux, de la nature, des monuments et des sites, etc.*

Cas particulier du hors zone

Les constructions **hors zone à bâtir** sont régies par la **législation fédérale** applicable en la matière → art. **16a s. et 24 ss LAT**
Pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, **l'autorité cantonale compétente** décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée (art. **25 al. 2 LAT**)

Projets particuliers

Soumis à une autre procédure car...

- **de compétence fédérale**
(«procédure d'approbation des plans»)
ex.: défense nationale, chemins de fer, routes nationales, navigation/aérienne, centrales nucléaires, ...
- ou nécessitent une procédure particulière selon **législation spéciale**
ex.: routes, conduites d'alimentation en eau et énergie, mesures en faveur de l'amélioration des structures agricoles, constructions et installations en rapport avec l'utilisation des forces hydrauliques, ...

