

Nécessité d'un permis de construire

Droit fédéral : LAT de 1979

Art. 22 Autorisation de construire

1. Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.
2. L'autorisation est délivrée si:
 - a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;
 - b. le terrain est équipé.
3. Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

Droit vaudois

A) art. 103 al. 1er LATC

Une autorisation préalable de construire est nécessaire

- pour tout travail de construction ou de démolition;
- hors sol ou en sous-sol;
- modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment existant.

B) art. 103 al. 2 LATC

Une autorisation préalable de construire n'est pas nécessaire:

- pour les autres travaux n'entrant pas dans les conditions de l'al. 1er;
- pour les installations techniques intérieures du RATC (contrôle de conformité)

Objets :

Ne sont pas soumis à autorisation :

- a. les constructions, les démolitions et les installations de *minime importance* ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (3 critères cumulatifs);
- b. les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de *minime importance*;
- c. les constructions et les installations mises en place pour une *durée limitée*.
- d. Le *règlement cantonal mentionne les objets* non assujettis à autorisation (critère supplémentaire).

Les travaux décrits sous les lettres a à c de l'alinéa 2 doivent respecter les *conditions cumulatives* suivantes (quatre critères supplémentaires) :

- a. ils ne doivent pas porter atteinte à un *intérêt public prépondérant* telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des *intérêts privés dignes de protection* tels ceux des voisins;
- b. ils ne doivent pas avoir d'influence sur *l'équipement et l'environnement*.

Art. 68a al. 2 RATC :

- Caractère *facultatif*, critère de *proximité*
- Critère de *surface* (ex: pergolas de 12 m², panneaux solaires de 8 m²)
- Critère de *hauteur* (ex: clôtures de 1,2 m.) critère de *volume* (terrassements de 10 m³)
- Critère de *durée* (constructions mobilières pour 3 mois, caravanes pendant la saison morte)
- Critère de *minime importance* (renvoi au 72d RATC) Quid en cas de travaux supplémentaires ultérieurs ?

Ne sont pas assujettis à autorisation :

- a. les objets ne relevant pas de la souveraineté cantonale;
- b. les objets dispensés d'autorisation par la législation cantonale spéciale.

Procédure :

Les travaux de construction ou de démolition doivent être *annoncés* à la municipalité. Ils *ne peuvent commencer* sans la décision de cette dernière.

Dans un *délai de trente jours*, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation.

Elle *consulte* le service concerné de l'Etat pour les projets dont l'implantation est située hors de la zone à bâtir pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

Art. 68a RATC :

La municipalité :

- ✓ vérifie et consulte (al. 1er : applique la loi !)
- ✓ récolte (al. 3 : plan cadastral, copie plan situation mise à jour, descriptif avec photos et croquis)
- ✓ décide si elle dispense d'autorisation ou non (puis s'il faut une enquête publique)
- ✓ autorise ou exige un dossier complet de demande de permis

Les plans

Les plans sont élaborés par un **architecte ou un ingénieur** selon le type d'ouvrage

- sauf cas de *minime importance* (106 LATC)

Les plans de situation sont élaborés par un **ingénieur géomètre**

- sauf s'agissant des objets pouvant être dispensés d'enquête publique
- des transformations ou des changements d'affectation réglementaires n'impliquant *pas de modification de volumes ou de surfaces au sol*,

Dans ce cas, un extrait cadastral ou une copie du plan de situation à jour comportant les indications nécessaires (69 ch. 1bis RATC)

Nécessité d'une enquête publique

La dispense d'enquête publique (art. 111 LATC et 72d RATC):

- pas d'intérêt public prépondérant
- pas de risque d'atteinte aux intérêts des voisins
- pas de dérogation
- caractère facultatif
- dissociation des dispenses autorisation/enquête (critères différents; al. 4)
- respect des règles de forme et d'élaboration des plans, mais : plan de situation simplifié (69 ch. 1bis RATC)
- modification insignifiante RATC (suppression des cheminées extérieures)

L'enquête publique:

- **30 jours** sauf prolongation (publications incomplètes, gabarits)
- plus de prolongation ni d'interdiction de publication en fin d'année (72 al. 4 RATC)
- FAO/ journal local/internet CAMAC
- signature des voisins, avis à ceux-ci
- pas de petite enquête
- liberté d'intervention
- transparence du dossier
- opposition tardive ou absence d'opposition

Autorisations spéciales de l'Etat

- Autorisations préalables spéciales des services de l'Etat: art. 113 et 120 ss LATC, liste annexe II au RATC
- Délégation aux communes (74a ss RATC)
- Coordination formelle par la CAMAC
- Transmission immédiate oppositions et observations (113 al. 2 LATC); permis communiqué à l'Etat
- Hors zone à bâtir : nullité sans autorisation du SDT
- Intégration et regroupement en zone agricole (83 RATC)
- Interdiction de reconstruction (85 RATC)
- Constructions existantes non conformes (84 RATC, 24 ss LAT, 81 LATC)
- Constructions dignes d'être protégées (81a LATC)
- **Pas de permis avant les autorisations spéciales (75 RATC)**

Décision de permis de construire

- Une décision municipale de permis et sur oppositions
- *Délai d'ordre de 40 jours* dès:
 - a. le dépôt du dossier complet
 - b. les gabarits
 - c. la réception de la synthèse CAMAC
- 20 jours en cas de dispense d'enquête
- Démarrage des travaux/délai de recours ?

Conditions d'octroi des dérogations (85 LATC):

- Disposition spécifique du règlement communal
- intérêt public ou circonstances objectives
- respect des autres intérêts publics et des intérêts prépondérants de tiers
- caractère temporaire ou indéfini
- conditions ou charges
- publication

Exécution des travaux

Péréemption du permis : 2 + 1 ans (118 LATC)

- plan spécial valant permis : 5 ans (69a, 72d LATC)

Début des travaux

- travaux effectifs
- intention du constructeur (programme, financement, plans de détail, contrats)

Retrait du permis

- permis périmé
- absence de reprise et de suivi normal des travaux
- non-respect des plans et des autorisations

Permis préalable d'habiter ou d'utiliser : locaux conformes aux règlements et plans, suffisamment achevés (sécurité, salubrité), équipement fait (RDAF 2005 I 260)

Amende en cas de non-respect, de 200.à 200'000.francs, créance compensatrice, 292 CP, proportionnalité de la démolition