Législation environnementale et droit de la construction

Aménagement du territoire: la police des constructions

Gaétan Girard

Assistant à la Chaire de droit de l'EPFL

7 octobre 2024

École polytechnique fédérale de Lausanne

Gaétan Girard

Plan du cours

I. **Quelques notions**

II. **Les sources de la police des constructions**

III. **Les divers aspects de la police des constructions**

- A. La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions
- B. L'esthétique et l'intégration des constructions
- C. Les coefficients, la volumétrie et les distances
- D. L'utilisation de l'énergie
- E. Les autres aspects

IV. **Le certificat de conformité et le permis d'habiter**

V. **Les sanctions**

Gaétan Girard

I. Quelques notions

- **Police** :
  - Définition organique : Ensemble des autorités administratives qui ont pour tâche de protéger un bien de police contre un danger ou une atteinte.
  - Définition fonctionnelle : Ensemble des tâches administratives ou des règles qui ont pour but de protéger un bien de police contre un danger ou une atteinte.

- **Bien/intérêt de police** : Bien/intérêt dont la protection est jugée nécessaire au maintien de l'ordre public ; intérêt public de première importance (sécurité publique, santé publique, salubrité publique, tranquillité publique, moralité publique, bonne foi en affaires).

Gaétan Girard

I. Quelques notions

- **Police des constructions** : Ensemble des mesures et des règles qui tendent au respect des biens/intérêts de police en matière de construction (essentiellement la sécurité et la salubrité publique).

- **Dans quel but ?**

  Prévenir des dangers ou atteintes concrets lors de l'édification, de la transformation, de la démolition ou des travaux d'entretien de toute construction ou installation et assurer une certaine qualité de l'environnement.

II. Les sources de la police des constructions

- **Droit privé**
  - Règles de droit fédéral relatives à la propriété foncière qui affectent la construction (cf. art. 684 ss du Code civil suisse)
  - Dispositions de droit cantonal relatives aux droits réels (cf. art. 686 et 688 CC qui y renvoient ; lois cantonales d'application du Code civil ; cf. Code de droit privé judiciaire vaudois)

- **Droit public**
  - Essentiellement des règles de droit public cantonal (cf. art. 702 CC)
    - Lois cantonales sur l'aménagement du territoire (cf. art. 86 ss LATC-VD ; art. 20 ss RLATC-VD)
    - Règlements communaux relatifs à la police des constructions
  - Dispositions de droit fédéral en matière de protection de l'environnement

III. Les divers aspects de la police des constructions

A. La solidité, la sécurité et la salubrité des constructions

- Art. 89 à 93 LATC-VD
- Qualité du site (cf. art. 89 LATC-VD)
  - Le site est-il apte à accueillir une construction ?
- Solidité et sécurité de la construction (cf. art. 90, 92 et 93 LATC-VD)
  - La construction prévue respecte-t-elle les normes de construction ?
- Salubrité du sol (cf. art. 91 LATC-VD)
  - Le sol affecté à la construction est-il salubre ?

Gaétan Girard

III. Les divers aspects de la police des constructions

B. L'esthétique et l'intégration des constructions

- **But** : intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement naturel et bâti (cf. art. 86 al. 1 LATC-VD)

- **Limite** : la clause d'esthétique ne peut avoir pour effet de vider de sa substance la planification d'une zone à bâtir et les possibilités de construire qu'elle consacre

- **Mise en œuvre** :
  - Refus de délivrer l'autorisation de construire (cf. art. 86 al. 2 LATC-VD)
  - Réfection extérieure et/ou entretien des abords des bâtiments ordonnés par l'autorité (cf. art. 87 al. 1 LATC-VD)
  - Exécution de travaux et/ou plantation d'arbres ou de haies ordonnées par l'autorité (cf. art. 87 al. 2 LATC-VD)
  - Démolition des constructions et ouvrages abandonnés ordonnée par l'autorité (cf. art. 87 al. 3 LATC-VD)
  - Exécution par substitution si le propriétaire n'obtempère pas (cf. art. 87 al. 4 LATC-VD)

III. Les divers aspects de la police des constructions

Gaétan Girard

B. L'esthétique et l'intégration des constructions

- **Illustrations**

Gaétan Girard

III. Les divers aspects de la police des constructions

B. L'esthétique et l'intégration des constructions

- **Illustrations**

III. Les divers aspects de la police des constructions

B. L'esthétique et l'intégration des constructions

- **Illustrations**

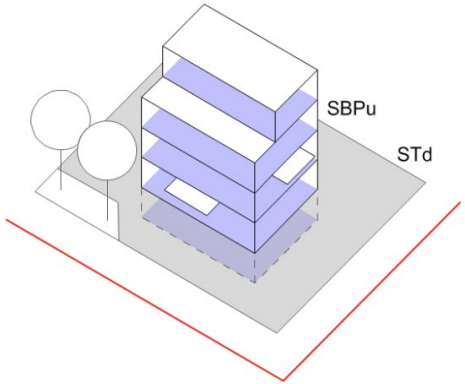
Gaétan Girard

III. Les divers aspects de la police des constructions

C. Les coefficients, la volumétrie et les distances

- **Indice d'utilisation du sol ou coefficient d'utilisation du sol (CUS)**
  - Rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain (cf. art. 17 al. 1 RPGA de la Ville de Lausanne)
  - Indique dans quelle proportion un terrain peut être bâti et règle la densité des constructions

- SBPu = surface brute de plancher utile
- STd = surface de terrain déterminante
- CUS = SBPu / STd



Gaétan Girard

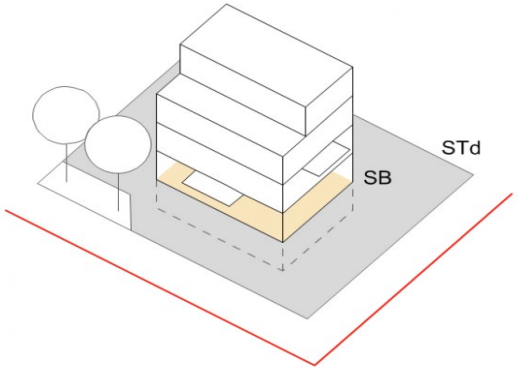
III. Les divers aspects de la police des constructions

C. Les coefficients, la volumétrie et les distances

- **Taux d'occupation du sol ou coefficient d'occupation du sol (COS)**

  - Rapport de la surface construite au sol à la surface constructible de la parcelle comprise à l'intérieur de la zone à bâtir

    - SB = surface bâtie
    - STd = surface de terrain déterminante
    - COS = SB / STd

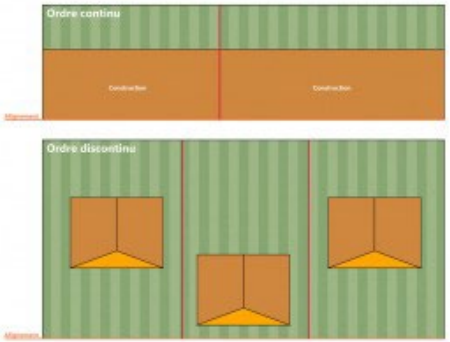


III. Les divers aspects de la police des constructions

C. Les coefficients, la volumétrie et les distances

- **Ordre des constructions** :
  - Ordre contigu (cf. art. 15 RPGA de la Ville de Lausanne)
  - Ordre non contigu (cf. art. 16 RPGA de la Ville de Lausanne)

- **Illustrations** :



III. Les divers aspects de la police des constructions

Gaétan Girard

C. Les coefficients, la volumétrie et les distances

- **Distances**

  - Calculées à la fois entre les constructions et à la limite de la parcelle
  - Délimitent une surface de la parcelle à l'intérieur de laquelle il est possible de construire
  - Posées principalement par la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions ainsi que par les règlements communaux en la matière

Gaétan Girard

III. Les divers aspects de la police des constructions

D. L'utilisation de l'énergie

- Promouvoir une utilisation rationnelle et des économies d'énergie dans les constructions (cf. art. 97 LATC-VD)
  - Favorisation des énergies renouvelables dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation (cf. art. 97 al. 2 LATC-VD)
  - Mécanismes incitatifs
  - Allégements ou bonus dans les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol (cf. art. 97 al. 3 à 5 LATC-VD)

III. Les divers aspects de la police des constructions

E. Les autres aspects

- Les lois cantonales sur l'aménagement du territoire contiennent encore de nombreuses prescriptions de police sur des aspects très divers de la construction, comme p. ex. :
  - Suppression des barrières architecturales (cf. art. 94 à 96 LATC-VD)
  - Prescriptions sur les places de stationnement pour des véhicules à moteur (notamment dans le canton de Fribourg)

Gaétan Girard

Gaétan Girard

IV. Le certificat de conformité et le permis d'habiter

- Dernier contrôle officiel après l'achèvement des travaux et avant que l'ouvrage ne soit occupé ou utilisé

- Dans certains cantons, certificat de conformité :

  - Certificat établi par une personne disposant de qualifications techniques (p. ex. architectes, ingénieurs, géomètres) qui atteste la conformité de l'ouvrage au plan

- Dans tous les cantons, permis d'habiter (cf. art. 128 LATC-VD) :

  - Autorisation délivrée par la municipalité si les conditions fixées dans le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspondant aux plans mis à l'enquête

Gaétan Girard

V. Les sanctions

- Toutes les dispositions cantonales relatives à la police des constructions prévoient des sanctions administratives et pénales en cas de non-respect

- Dans le canton de Vaud :
  - Amende (cf. art. 130 al. 1 LATC-VD) ; le cas échéant, garantie par une hypothèque légale (cf. art. 132 LATC-VD)
  - Arrêt des travaux et remise en état, le cas échéant aux frais du propriétaire (cf. art. 105 LATC-VD)
  - Ordre de modifier ou de démolir les travaux non conformes ; en cas d'inexécution, exécution par des tiers aux frais du propriétaire (cf. art. 130 al. 2 LATC-VD)
  - Retrait du permis d'habiter (cf. art. 130 al. 2 LATC-VD)

Merci de votre attention et de votre participation