

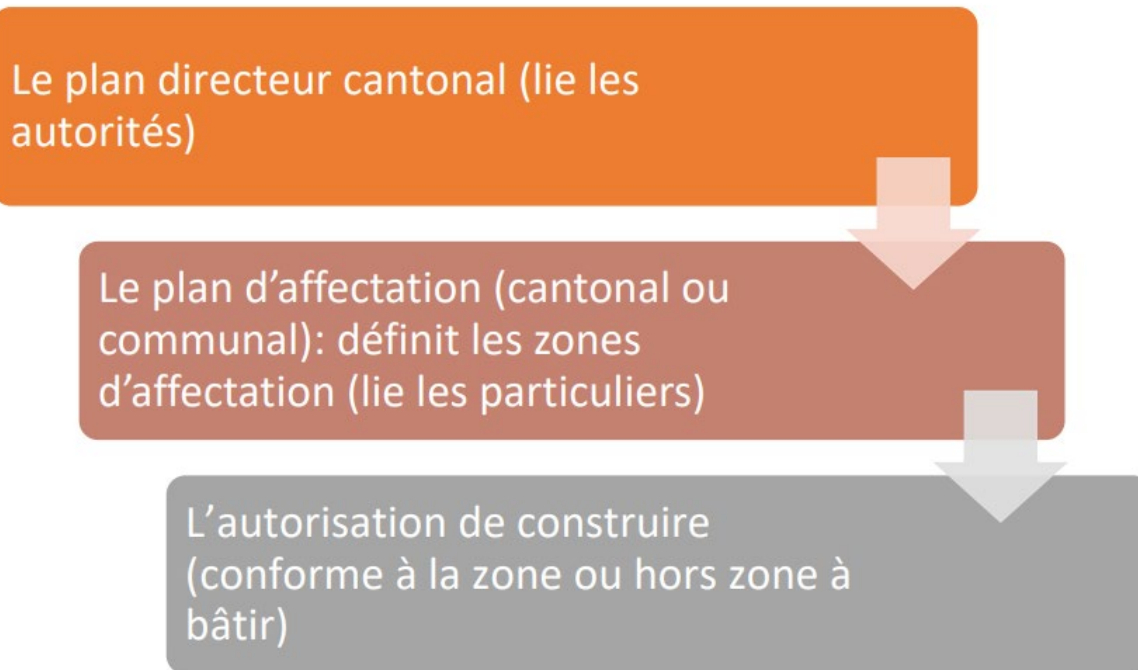
L'autorisation de construire

Margaux Collaud

Assistante diplômée à la
Chaire de droit

6 octobre 2025

Pour construire, il faut un permis ! Pourquoi ?



- I. Les notions d'autorisation et de dérogation
- II. L'assujettissement à autorisation
- III. L'autorisation ordinaire – art. 22 LAT
- IV. La dérogation au sein de la zone à bâtir – art. 23 LAT
- V. La dérogation hors de la zone à bâtir – art. 24 ss LAT
- VI. La délimitation avec la planification
- VII. Procédure

I. Les notions d'autorisation et de dérogation

Principe de séparation :

Pour assurer l'utilisation mesurée du sol, le **principe de la séparation du bâti et du non bâti** est un principe fondamental de l'aménagement du territoire (art. 1 al. 1 LAT) : ce principe veut que ce qui ne fait pas partie de la zone à bâtir ne soit (en principe) pas construit.

I. Les notions d'autorisation et de dérogation

- L'**autorisation** : acte administratif (décision) qui lève dans un cas individuel et concret une interdiction générale d'agir (en tant que telle admissible).
- La **dérogation** (ou autorisation exceptionnelle) : acte administratif (décision) qui lève une interdiction d'un comportement en soit contraire au système de la réglementation applicable et que l'Etat entend par principe interdire mais que l'intérêt public peut ou doit s'accommoder d'une exception.

II. L'assujettissement à autorisation

a. Les constructions et installations

- Art. 22 al. 1 LAT : « Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation ».

- Définition jurisprudentielle :
 - Aménagements durables
 - Fixation au sol
 - Incidence sur l'affectation du sol
 - Modification sensible de l'espace extérieur
 - Atteinte à l'environnement
 - Projet suffisamment significatif

II. L'assujettissement à autorisation

a. Les constructions et installations

- Par création, on entend
 - une nouvelle construction → sur un terrain jusque-là non bâti
 - ainsi que la reconstruction d'un ouvrage détruit → par l'être humain ou par des forces naturelles

- La transformation désigne une modification substantielle ou un changement d'affectation (s'il touche à l'affectation du sol)
 - p.ex. un agrandissement ou une rénovation d'une grande ampleur

- Démolition ?

II. L'assujettissement à autorisation

a. Les constructions et installations

- En plus des constructions proprement dites, sont aussi soumises à autorisation les **simples modifications de terrain**, lorsqu'elles sont importantes :
 - Exploitation de gravières ;
 - Aménagement d'un golf ;
 - Remblayage pour une place de stationnement pour véhicules.
- Est déterminante non seulement la modification du terrain par nivellement, comblement ou par d'autres mesures, mais également l'importance du projet dans son ensemble.

II. L'assujettissement à autorisation

b. La délimitation avec ce qui n'a pas besoin d'être autorisé

- La notion de « construction / installation » doit être précisée dans le droit cantonal.
- Art. 103 al. 2 LATC/VD

² 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 ;
- 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.

Le règlement cantonal mentionne les objets non assujettis à autorisation.

II. L'assujettissement à autorisation

b. La délimitation avec ce qui n'a pas besoin d'être autorisé

- Art. 68a RLATC/VD – Non assujettissement à autorisation
- ### Objets non soumis à autorisation

² Peuvent ne pas être soumis à autorisation :

- a. les constructions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal à proximité duquel elles se situent telles que :
 - bûchers, cabanes de jardin ou serres d'une surface maximale de 8 m² à raison d'une installation par bâtiment ou unité de maisons jumelles ou groupées ;
 - pergolas non couvertes d'une surface maximale de 12 m² ;
 - abris pour vélos, non fermés, d'une surface maximale de 6 m² ;
 - fontaines, sculptures, cheminées de jardin autonomes ;
 - sentiers piétonniers privés ;
- b. les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance tels que
 - panneaux solaires aménagés au sol ou en façade d'une surface maximale de 8 m² ;
 - ...
 - clôtures ne dépassant pas 1,20 m de hauteur ;
 - excavations et travaux de terrassement ne dépassant pas la hauteur de 0,50 m et le volume de 10 m³ ;
- c. les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée telles que
 - chenilles ou tunnels maraîchers saisonniers liés à une exploitation agricole ou horticole ne dépassant pas une hauteur de 3 m ;
 - filets anti-grêle liés à une exploitation agricole déployés temporairement ;
 - constructions mobilières comme halles de fête, chapiteaux de cirque, tribunes et leurs installations annexes pour 3 mois au maximum ;
 - stationnement de bateaux, de caravanes et de mobilhomes non utilisés, pendant la saison morte ;

II. L'assujettissement à autorisation

c. Exemples

- Piscine pour bébé ?



II. L'assujettissement à autorisation

c. Exemples

- Piscine privée ?



II. L'assujettissement à autorisation

c. Exemples

- Un grand poulailler ?



II. L'assujettissement à autorisation

c. Exemples

- Place de jeu ?



II. L'assujettissement à autorisation

d. Cas particulier : les panneaux solaires (art. 18a LAT)

- Art. 18a⁴⁶ Installations solaires

¹ Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22, al. 1. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente.

² Le droit cantonal peut:

- a. désigner des types déterminés de zones à bâtir où l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires peuvent aussi être dispensées d'autorisation;
- b. prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger.

³ Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites.

⁴ Pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques.

→ al. 1 : Valable tant en zone à bâtir que hors zone à bâtir – tant qu'il ne s'agit pas d'une zone à protéger (cf. al. 3).

II. L'assujettissement à autorisation

d. Cas particulier : les panneaux solaires (art. 18a LAT)

Art. 32a al. 1 OAT : l'installation solaire est suffisamment adaptée (cf. art. 18a al. 1 LAT), si...

- Elle ne dépasse pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm ;
- Elle ne dépasse pas du toit, vu du dessus ;
- Elle est peu réfléchissante, selon l'état des connaissances techniques ;
- Elle forme un ensemble groupé ; des exceptions pour raisons techniques ou une disposition décalée en raison de la surface disponible sont admissibles.

NB – si toit plat, art. 32a al. 1bis OAT



Écartement max. de 20 cm
par rapport au pan de toit



Aucun dépassement
au-dessus du pan de toit



Faible réflexion



Surface compacte
d'un seul tenant

II. L'assujettissement à autorisation

d. Cas particulier : les panneaux solaires (art. 68a RLATC/VD)

- Les cantons peuvent étendre la procédure d'annonce à des types de zones à bâtir (cf. art. 18a al. 2 LAT). En revanche, cette marge de manœuvre cantonale n'existe **pas dans les zones agricoles**.

Vaud : art. 68a al. 2^{ter} RLATC/VD :

2^{ter} Des installations solaires peuvent être aménagées sans autorisation sur des toitures plates dans les zones d'activités, les zones d'utilité publique et les zones mixtes pour autant que les dispositions du règlement d'affectation soient respectées et que ces installations ne portent pas d'atteinte majeure aux biens culturels d'importance nationale ou cantonale mentionnés à l'article 32b OAT. L'article 103, alinéas 4 et 5 de la loi, est applicable pour le surplus.

- Zone supplémentaire ayant l'obligation d'annoncer et non d'autorisation.

II. L'assujettissement à autorisation

d. Cas particulier : les panneaux solaires

La procédure d'annonce :

- Au département du territoire et de l'environnement
- Délai : 30 jours avant le début des travaux
- Formulaire d'annonce : un plan de situation à jour, une photo du bâtiment avec un croquis de l'installation.

Si la procédure d'annonce n'est pas possible, des installations solaires peuvent être réalisées dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire.

- 1) demande de permis de construire ;
- 2) procédure d'autorisation de construire.

II. L'assujettissement à autorisation

e. Le type d'autorisation : délimitation entre autorisation et dérogation

- La notion centrale est celle de **conformité à l'affectation** de la zone
 - La conformité à l'affectation de la zone dépend du plan d'affectation et de son règlement
- Si le projet est **conforme** à la zone : il faut une **autorisation** au sens de l'art. 22 LAT.
- Si le projet n'est **pas conforme** à la zone : il faut une **dérogation** → Le projet peut être autorisé à titre exceptionnel et à des conditions restrictives selon les art. 23 et 24 ss LAT
 - Les conditions de la dérogation au sein de la zone à bâtir sont du **ressort des cantons** : art. 23 LAT
 - Les conditions de la dérogation hors de la zone à bâtir sont **unifiées pour toute la Suisse** : art. 24 ss LAT

II. L'assujettissement à autorisation

e. Le type d'autorisation : délimitation entre autorisation et dérogation

	Dans la zone à bâtir	Hors de la zone à bâtir
Utilisation conforme à la zone (autorisation ordinaire)	Art. 22 LAT	Art. 22 LAT
Utilisation non conforme à la zone (dérogation)	Art. 23 LAT, renvoi au droit cantonal En l'occurrence art. 85 LATC/VD pour le canton de Vaud	Art. 24 ss LAT

III. L'autorisation ordinaire de l'art. 22 LAT : conditions

Autorisation de construire ordinaire selon l'art. 22 LAT :

1. La construction / l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 2 let. a LAT)
2. Le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b LAT)
3. Les autres conditions posées par le droit cantonal et fédéral sont respectées (art. 22 al. 3 LAT)

III. L'autorisation ordinaire de l'art. 22 LAT

- Si les conditions de l'art. 22 LAT sont remplies, l'autorisation doit être accordée.
- Le requérant a quasi un **droit** à obtenir l'autorisation.

IV. La dérogation au sein de la zone à bâtir (art. 23 LAT)

- Art. 23 LAT: Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir, si une construction est non-conforme à la zone à bâtir.

- La dérogation ne peut être accordée, que :
 1. S'il existe une base légale (p. ex. art. 85 LATC/VD)
 2. Aux conditions prévues par la base légale.

V. La dérogation hors de la zone à bâtir (art. 24 ss LAT)

Rappel du principe de séparation entre territoire bâti et territoire non bâti

V. La dérogation hors de la zone à bâtir (art. 24 ss LAT)

- Lorsque la construction se trouve hors de la zone à bâtir et qu'aucune autorisation n'a pu être accordée selon l'art. 22 LAT, l'autorisation peut exceptionnellement être régie par l'art. 24 LAT et les art. 24a à 24d LAT.
- C'est essentiellement en zone agricole (mais pas exclusivement) que se posent les problèmes relatifs aux constructions non situées en zone à bâtir.
- La compétence d'accorder les dérogations est attribuée à une autorité cantonale (art. 25 al. 2 LAT), et non à l'autorité communale : le permis communal est radicalement nul.

V. La dérogation hors de la zone à bâtir (art. 24 ss LAT)

a. Les conditions générales de l'art. 24 LAT

1. Les notions de construction et d'installation sont les mêmes qu'à l'art. 22 LAT.
2. L'implantation de cette construction ou installation hors de la zone à bâtir est imposée par la destination (le but) de la construction (art. 24 let. a LAT).
3. Aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. L'autorité doit procéder à la balance des intérêts en présence (cf. art. 3 OAT), notamment à l'aune des art. 1 et 3 LAT.
4. Le terrain est équipé.

V. La dérogation hors de la zone à bâtir (art. 24 ss LAT)

b. Les dérogations sur la base des art. 24a ss LAT

1. Art. 24a LAT : Le changement d'affectation hors de la zone à bâtir ne nécessitant pas de travaux de transformation.
2. Art. 24b LAT : Les activités accessoires non agricoles hors de la zone à bâtir.
3. Art. 24c LAT : Les constructions et installations existantes non conformes à l'affectation.
4. Art. 24d LAT : Les constructions dignes de protection.
5. Art. 24e LAT : La détention d'animaux à titre de loisir.

VI. La délimitation avec la planification



©AR2D3

VI. La délimitation avec la planification

- Terrain de golf ?



VII. Procédure d'autorisation de construire

1. Dépôt de la demande (art. 22 ss LAT)
 2. Mise à l'enquête publique
 3. Recours/opposition possible des voisins et des associations
 4. Octroi (ou rejet) de l'autorisation (durée de validité ? Autorisation complémentaire ?)
- Possible de faire une demande préalable.
 - Constructions illicites.



**Merci de votre
attention et de
votre participation**