

Législation environnementale et droit de la construction

Aménagement du territoire: la police des
constructions

Margaux Collaud

Assistante à la Chaire de
droit de l'EPFL

6 octobre 2025

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

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).

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 ?

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)

B. L'esthétique et l'intégration des constructions

- Illustrations



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

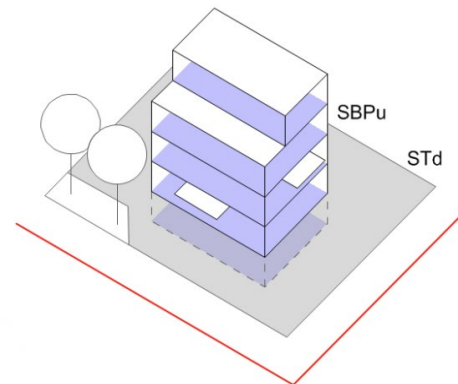
- Illustrations



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

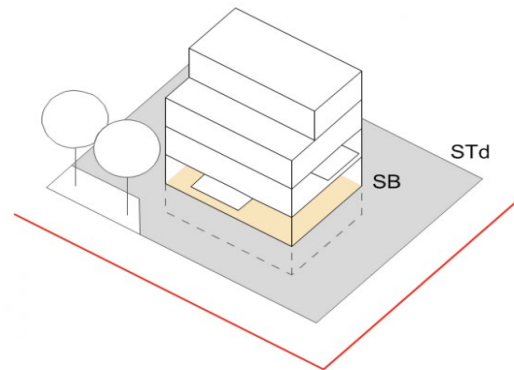
- $SBPu$ = surface brute de plancher utile
- STd = surface de terrain déterminante
- $CUS = SBPu / STd$



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
 - $SB = \text{surface bâtie}$
 - $STd = \text{surface de terrain déterminante}$
 - $COS = SB / STd$

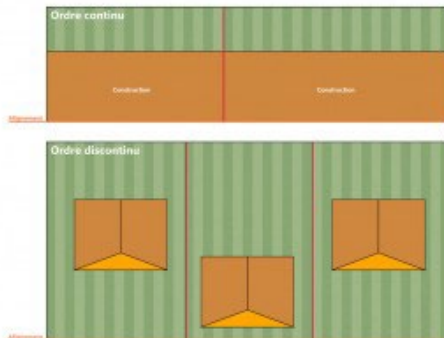


III. Les divers aspects de la police des constructions

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 :**



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

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
 - Allègements ou bonus dans les coefficients d'utilisation et d'occupation du sol (cf. art. 97 al. 3 à 5 LATC-VD)

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)

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

- 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)

Exercice 1

Jeanne est propriétaire d'une parcelle de grandes dimensions à Fey, dans le Gros-de-Vaud (VD), qui est située en zone agricole à proximité d'un marais et sur laquelle elle exploite une ferme biologique, activité de laquelle elle tire un revenu confortable.

a) Jeanne souhaite construire sur ce terrain une nouvelle grange pour y accueillir un troupeau de chèvres et diversifier ainsi son exploitation agricole. Son projet est-il soumis à autorisation de construire et, dans l'affirmative, à quel type d'autorisation ?

Exercice 1

b) Pour poursuivre la diversification de ses activités, Jeanne souhaite également transformer la grange attenante à la ferme en local d'exposition et de vente des pièces de poterie qu'elle confectionne dans son temps libre. Ce réaménagement de la grange nécessitera des travaux à l'intérieur de celle-ci mais ne changera en rien son aspect extérieur.

Jeanne doit-elle obtenir un permis de construire pour ce projet ? Si oui, quel type d'autorisation devra-t-elle obtenir, à quelles conditions et quelles sont les chances qu'elle l'obtienne ? Si non, pourquoi ?

c) N'ayant plus suffisamment de temps pour exploiter à des fins agricoles l'intégralité de sa parcelle, Jeanne souhaite mettre une partie de celle-ci à disposition du club local de planeurs pour qu'il l'utilise comme place d'atterrissage. Doit-elle demander une autorisation de construire et, dans l'affirmative, quel type d'autorisation ?

Exercice 2

Une grande entreprise de téléphonie mobile souhaite implanter une nouvelle installation de communication (antenne de téléphonie mobile) destinée à couvrir la zone agricole et permettre ainsi tant aux usagers du train qu'aux habitants de la région, de bénéficier d'une couverture mobile suffisante. Cette installation assurerait une connexion sans coupure dans la transmission de données. L'installation projetée se trouverait sur une parcelle de la commune de La Folliaz située en zone agricole à proximité de la ligne de chemin de fer Lausanne-Fribourg. L'antenne serait installée en applique d'un hangar existant sur la parcelle près de la ligne de chemin de fer.

- *Tiré de l'ATF 138 II 570 (RDAF 2013 p. 447)*

- a) Que doit vérifier en premier lieu l'entreprise ?
- b) Quel type d'autorisation doit demander l'entreprise et pour quelles raisons ?
- c) L'autorisation de construire sera-t-elle accordée dans le cas d'espèce ?
- d) Votre réponse aurait été la même si l'antenne devait se situer au centre du village sur une parcelle constructible ? Quelles auraient été alors les conditions à remplir pour demander une autorisation de construire ?

Exercice 3

Blandine a hérité d'une villa en zone agricole dans le canton de Vaud, dans un territoire à habitat traditionnellement dispersé. La maison a été utilisée par les parents de Blandine à des fins agricoles jusqu'en 1990, mais à sa connaissance, cette maison n'a jamais été rénovée et des travaux de grande envergure devraient être dès lors entrepris. Blandine aimerait repartir à zéro et afin de s'approprier l'endroit, elle souhaiterait démolir et reconstruire sa villa.

Blandine a-t-elle besoin d'un permis pour démolir (et reconstruire) cette maison et en vertu de quelle(s) disposition(s) légale(s) ?

Exercice 4

Michael est propriétaire de plusieurs parcelles sises hors de la zone à bâtir, sur le territoire de la Commune de Gland (VD). Son fils Mick, âgé de 14 ans, est considéré comme l'un des espoirs suisses du motocross.

Faute de terrain public dédié à cette activité dans la région, et afin de permettre à son fils de s'entraîner en semaine, Michael envisage d'aménager une piste d'entraînement l'une de ses parcelles.

Inspiré de l'arrêt du TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022

- a) Une piste de motocross est-elle considérée comme une construction au sens de la LAT ?
- b) Quels sont les instruments de l'aménagement du territoire nécessaires à la construction de ce projet ?
- c) Quelles sont les chances que Michael obtienne une autorisation pour aménager une telle installation ?

Exercice 5

Jeanne Fournier a déposé une demande de permis de construire portant sur l'aménagement de plusieurs places de stationnement sur la parcelle n° 1536 de la Commune de Chexbres. Les places de stationnement se trouveraient en zone viticole, couvriraient une surface de 30 m de long sur 6 m de large et seraient destinées aux véhicules de l'exploitation viticole. Il est en outre prévu d'installer un couvert sur les places de stationnement. Pendant la mise à l'enquête publique, plusieurs oppositions ont été déposées contre ce projet de construction, qui serait visible depuis le lac et, de ce fait, de nature à porter atteinte au site.

- *Inspiré de l'arrêt du TF 1C_22/2012 du 30 août 2012*

- a) La Municipalité de Chexbres doit-elle veiller à ce que l'aménagement des places de stationnement présente un aspect architectural satisfaisant et s'intègre à l'environnement ? Dans l'affirmative, sur quelle(s) base(s) légale(s) ou règlementaire(s) se fonde cette obligation ?
- b) L'autorité peut-elle assortir l'autorisation de construire de conditions afin de rendre satisfaisant le projet du point de vue de l'intégration et de l'esthétique?

Exercice 6

Michel Blanc est propriétaire d'une vieille bâtisse située dans un village vaudois très touristique. Il est souvent à l'étranger et n'entretient pas le bâtiment, qui présente un aspect délabré. Les autorités notifient à Michel Blanc l'obligation d'entreprendre des travaux d'entretien des abords de sa propriété ainsi que de procéder à la réfection des façades extérieures du bâtiment.

- a) A quelle(s) condition(s) les autorités sont-elles en droit d'exiger de tels travaux de la part de Michel Blanc ?
- b) Michel Blanc accepte de donner suite à cette injonction, à la condition de pouvoir repeindre les façades en bleu royal. Les autorités refusent, au motif que l'ensemble du village présente des tonalités blanches, jaune clair et ocre. En vertu de quelle disposition légale les autorités peuvent-elles refuser la couleur proposée par Michel Blanc ?

Exercice 7

Anna est propriétaire d'une parcelle sise en zone à bâtir, contiguë à la forêt. Elle obtient une autorisation de construire pour une piscine dans son jardin.

Lors d'un contrôle de chantier, l'autorité communal constate que la piscine ne respecte pas les plans prévus. La piscine se trouve à 7.24 m de la forêt. La réglementation du canton en question dispose que les constructions doivent respecter une distance minimale à la forêt de 10 m et prévoit que l'autorité communal peut dans certains cas accorder des dérogations.

L'autorité communale ordonne la suspension des travaux.

Inspiré de l'arrêt du TF 1C_55/2023 du 02.02.2024

- a) Quel est le problème en l'espèce ?
- b) Qu'ordonne le principe de proportionnalité dans ce genre de cas ?
- c) Le permis subséquent est refusé. La dérogation de la distance à la limite ne peut pas être accordée dans le cas d'espèce. Anna ne l'entend pas de cette oreille. Elle poursuit les travaux de construction de sa piscine. Que fait l'autorité ?

Exercice 8

Sylvain est propriétaire d'une parcelle sise en zone protégée sur le territoire de la commune de Nyon (VD). Il demande une autorisation de construire en vue d'installer des panneaux solaires sur le toit d'une grange agricole située sur son domaine. Ce dernier fait l'objet d'une fiche au recensement architectural du canton de Vaud.

L'autorité compétente lui accorde l'autorisation de construire, à la condition que les panneaux soient de couleur tuile pour des raisons esthétiques.

Sylvain n'est pas satisfait de cette décision. Il a une préférence pour les panneaux solaires noirs, qu'il juge plus performants. Il estime en outre que les modèles couleurs tuiles sont trop coûteux.

- *Inspiré de l'arrêt de la Cour de justice du canton de Genève du 23 août 2022 (ATA/826/2022)*

Exercice 8

- a) Sylvain était-il tenu de déposer une demande d'autorisation de construire pour l'installation de ses panneaux solaires ?
- b) L'autorité compétente était-elle fondée à imposer que les panneaux solaires soient de couleur tuile pour des raisons esthétiques ?



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