

B Les autorisations

Exercice 1

Monsieur Meyer veut installer dans son jardin une piscine gonflable d'un volume important montée sur une structure en métal fixée au sol. Doit-il requérir un permis de construire et si oui, pourquoi ?

Cette piscine gonflable occupe complètement le sol et soustrait celui-ci totalement à la végétation (incidence sur l'affectation du sol), la structure métallique est durable et fixée au sol. Il faut donc un permis.

Exercice 2

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 ?

Une grange est une construction au sens de la LAT car il s'agit d'une installation durable créée par une main humaine qui est rattachée au sol de manière et qui a un effet sur l'affectation du sol. Par conséquent, la construction de la grange est soumise à autorisation. Dès lors que son projet est nécessaire à l'exploitation agricole, il est conforme à la zone agricole au sens de l'art. 16a LAT. Une autorisation de construire ordinaire au sens de l'art. 22 LAT est donc nécessaire.

- 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 ?

Même si l'aspect extérieur de la construction n'est pas modifié, la transformation de la grange attenante à la ferme en local d'exposition et de vente de pièces de poterie constitue un changement d'affectation du bâtiment. Ce projet est ainsi soumis à autorisation de construire. La nouvelle affectation envisagée de la grange n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole

au sens de l'art. 16a LAT, de sorte que le projet n'est pas conforme à la zone agricole et nécessite une autorisation dérogatoire au sens des art. 24 ss LAT.

Sous réserve des cas particuliers des art. 24a ss LAT, non applicables en l'occurrence, une autorisation dérogatoire hors de la zone à bâtir n'est octroyée que si l'implantation de la construction ou de l'installation est imposée par sa destination (art. 24 let. a LAT) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (art. 24 let. b LAT). Un local d'exposition et de vente de pièces de poterie peut facilement être implanté ailleurs qu'en zone agricole, de sorte que les conditions de l'art. 24 LAT ne sont pas remplies et que Jeanne n'obtiendra en principe pas l'autorisation nécessaire.

- 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 ?

Outre les constructions proprement dites, les simples modifications de terrain constituent des constructions au sens de la LAT lorsqu'elles sont importantes ou qu'elles ont des conséquences substantielles sur l'environnement. La mise à disposition d'un terrain comme place d'atterrissage pour un club de planeurs implique une utilisation particulièrement intensive du terrain qui est susceptible d'avoir un impact sur l'environnement, en particulier sur le marais situé à proximité. Ce projet constitue ainsi une construction au sens de la LAT et est dès lors soumis à autorisation. Il n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole et est donc non-conforme à la zone agricole, de sorte qu'une autorisation dérogatoire au sens des art. 24 ss LAT est nécessaire.

Exercice 3

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 ?

L'entreprise doit en premier lieu vérifier le classement du terrain selon le plan d'affectation communal. La parcelle n'étant ici pas en zone à bâtir mais en zone agricole, le projet n'est pas

conforme à la zone et l'entreprise de téléphonie mobile devra demander une dérogation pour pouvoir construire, autorisation qui n'est délivrée qu'à des conditions très restrictives.

b) Quel type d'autorisation doit demander l'entreprise et pour quelles raisons ?

Le projet d'installation de téléphonie mobile se situe dans la zone agricole et n'est pas conforme à l'affectation de la zone. L'entreprise doit donc demander une dérogation selon l'art. 24 LAT. Conformément à l'art. 24 LAT, une dérogation peut être délivrée pour des nouvelles constructions ou installations hors de la zone à bâtir, lorsque l'implantation de ces constructions ou installations est imposée par leur destination (cf. art. 24 let. a LAT) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (cf. art. 24 let. b LAT). De manière générale, une implantation en zone à bâtir ne doit par ailleurs pas être possible.

c) L'autorisation de construire sera-t-elle accordée dans le cas d'espèce ?

Le projet d'installation de téléphonie mobile n'est pas conforme à l'affectation de la zone et doit par conséquent remplir les conditions de l'art. 24 LAT pour être autorisé. Il convient tout d'abord d'examiner si l'implantation de cette installation est imposée par sa destination (cf. art. 24 let. a LAT). L'installation projetée desservira avant tout la zone agricole à travers laquelle passe la ligne de chemin de fer Lausanne-Fribourg. Parce que la Confédération suisse oblige les concessionnaires à assurer un service de téléphonie public pour toute la population et dans tout le pays (cf. art. 92 al. 1 Cst), la couverture téléphonique vise l'ensemble du territoire suisse bâti ou non. Dans la détermination du lieu d'implantation de l'antenne de téléphonie mobile destinée à couvrir la zone agricole, il est nécessaire que l'emplacement choisi ait une relation fonctionnelle étroite avec la zone de couverture considérée. De manière générale, l'implantation en zone à bâtir ne doit pas être possible. Dans le cas d'espèce, l'implantation de l'antenne est bien imposée par sa destination au sens de l'art. 24 let. a LAT.

Il convient ensuite d'examiner si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à une telle installation (cf. art. 24 let. b LAT), en l'occurrence il s'agit de déterminer si le lieu d'implantation prévu peut être admissible. Dans la zone agricole, il faut veiller à ce que l'installation ne génère pas une « désaffectation importante du terrain inconstructible », ce qui contredirait l'intérêt prépondérant au maintien de l'affectation spécifique de chaque zone. Dans la mesure où l'antenne projetée n'entraînerait qu'un empiètement minime sur la surface agricole étant donné que la construction est prévue en applique d'un hangar existant et dans un milieu largement bâti en bordure d'un chemin de fer, cela réduit l'impact visuel et est en définitive préférable à la construction de l'antenne sur une parcelle agricole non construite. L'installation doit en outre respecter les règles de l'ORNI.

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 ?

L'art. 22 LAT règle les conditions d'octroi de l'autorisation ordinaire de construire.

L'installation doit premièrement être conforme à l'affectation de la zone et secondement le terrain doit être équipé (cf. art. 22 al. 2 LAT). L'art. 22 al. 3 LAT réserve en outre d'autres conditions supplémentaires prévues par le droit fédéral et le droit cantonal. Il s'agit principalement des dispositions ayant trait au droit de l'environnement, plus spécifiquement des règles sur le rayonnement non-ionisant ou, au niveau cantonal des règles sur la police des constructions, qu'elles soient générales comme la clause d'esthétique ou spéciales comme les règles relatives à la protection des biens cultures, à la protection contre le feu ou encore aux économies d'énergie.

Exercice 4

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.

Inspiré de l'arrêt du TF 1C_382/2010 du 13 avril 2011 (RDAF 2013 p. 450)

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

Reconstruction : Toute création ainsi que toute transformation est soumise au permis de construire au sens du droit fédéral. Par construction, on entend non seulement toute nouvelle construction sur un terrain pas encore bâti, mais également toute reconstruction d'un ouvrage démolé par l'homme ou par les forces de la nature.

Démolition : Le droit cantonal peut prévoir une notion plus large de construction et installation (mais pas plus restreinte que le droit fédéral) et donc soumettre à autorisation d'autres types de travaux. Selon l'art. 103 al. 1 LATC-VD: « aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé ».

- b) Dans l'hypothèse où une autorisation de construire est exigée, quel sera son type ?

Etant donné que la villa de Blandine se trouve en zone agricole, c'est-à-dire hors zone à bâtir, une autorisation exceptionnelle au sens des art. 24 ss LAT doit être requise.