

3 La police des constructions

Exercice 1

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 IC_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 réglementaire(s) se fonde cette obligation ?

Oui. Selon la clause d'esthétique générale de l'art. 86 al. 1 LATC-VD, la municipalité doit veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle doit refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (cf. art. 86 al. 2 LATC-VD). Par ailleurs, conformément à l'art. 86 al. 3 LATC-VD, les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. Par conséquent, il convient également de se référer aux dispositions du règlement de la Commune de Chexbres relatif à la police des constructions.

- 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 ?

Oui. L'autorisation de construire peut imposer par exemple d'ériger un mur en pierres de taille le long de la vigne afin de cacher les véhicules et la végétalisation du toit du parking (cf. en ce sens art. 87 al. 2 in fine LATC-VD), permettant ainsi à la construction projetée de s'harmoniser avec le site en respectant l'architecture de la région.

Exercice 2

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 ?

Dès lors qu'il s'agit d'une atteinte à la garantie de la propriété (cf. art. 26 al. 1 Cst.), les autorités ne peuvent exiger de tels travaux que s'il existe une base légale qui les y autorise, si la réalisation de ces travaux présente un intérêt public et si les travaux à réaliser respectent le principe de la proportionnalité. Aux termes de l'art. 87 al. 1 LATC-VD, la municipalité peut exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords de tout bâtiment qui nuirait à l'aspect du paysage ou du voisinage. Il existe ainsi une base légale suffisante. La réalisation de travaux d'entretien revêt un intérêt public, qui consiste dans la préservation de l'attrait touristique du village. Enfin, il n'existe pas, en l'occurrence, d'autre mesure apte moins contraignante qui permettrait de remédier à la situation, de sorte que les travaux exigés respectent le principe de la proportionnalité. Le fait que les autorités ne peuvent exiger que des travaux n'occasionnant pas des frais excessifs pour le propriétaire (cf. art. 87 al. 2 LATC-VD) est justement une expression du principe de la proportionnalité.

- 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 ?

Les autorités peuvent refuser la couleur proposée par Michel Blanc sur la base de l'art. 86 al. 1 LATC-VD (clause d'esthétique), en vertu duquel elles sont tenues de veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Les règlements communaux contiennent en outre des précisions à ce propos.

Exercice 3

Claire Menoud a obtenu l'autorisation de construire deux immeubles sur une parcelle située en zone à bâtir dans le canton de Vaud. Elle a ensuite modifié les constructions projetées afin de pouvoir ajouter deux rangées de panneaux solaires (photovoltaïques et thermiques) sur quasiment toute la longueur du pan sud du toit. Ces panneaux solaires sont peu réfléchissants, ne dépassent pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm et ne dépassent pas du toit vu du dessus. Ils forment un ensemble groupé.

Claire Menoud n'a pas demandé de permis de construire à la Municipalité pour installer ses panneaux solaires mais elle a informé cette dernière avant le début des travaux en utilisant le formulaire d'annonce officiel du canton. Une fois les travaux terminés, les voisins de Claire se sont adressés à la Municipalité en lui indiquant que les panneaux solaires avaient été construits sans autorisation et qu'il faudrait en exiger la démolition.

- a) Claire Menoud devait-elle demander un permis de construire pour installer les panneaux solaires ? La Municipalité peut-elle exiger la démolition de ces panneaux ?

Claire Menoud ne devait pas demander un permis de construire pour installer les panneaux solaires. Aux termes de l'art. 18a al. 1 LAT, dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT ; de tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente. Depuis le 1^{er} juillet 2022, l'art. 32a al. 1 OAT précise que les installations solaires placées sur un toit sont considérées suffisamment adaptées au sens de l'art. 18a al. 1 LAT si elles ne dépassent pas les pans du toit perpendiculairement de plus de 20 cm (let. a), si elles ne dépassent pas du toit, vu du dessus (let. b), si elles sont peu réfléchissantes selon l'état des connaissances techniques (let. c) et si elles forment un ensemble groupé, des exceptions pour raisons techniques ou une disposition décalée en raison de la surface disponible sont admissibles (let. d). Conformément à l'art. 68a al. 2^{bis} RLATC-VD, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits au sens de l'art. 32a al. 1 OAT et qui ne portent pas d'atteinte majeure aux biens culturels d'importance nationale ou cantonale mentionnés à l'art. 32b OAT ne nécessitent pas d'autorisation. En l'occurrence, les panneaux solaires de Claire Menoud remplissent les conditions de l'art. 32a al. 1 OAT, de sorte qu'une autorisation de construire n'était pas nécessaire.

En outre, Claire a informé la Municipalité de son projet avant le début des travaux. Par conséquent, elle a respecté l'exigence de s'annoncer à la Municipalité imposée par l'art. 32a al. 3 OAT, qui dispose que les projets dispensés d'autorisation doivent être annoncés avant le début des travaux à l'autorité délivrant les autorisations de construire ou à une autre autorité déclarée compétente pour recevoir les annonces par la législation cantonale. Dès lors qu'un permis de construire n'était pas nécessaire pour installer les panneaux solaires litigieux et que Claire a respecté l'obligation d'annoncer les travaux, la Municipalité ne peut pas en exiger la démolition.