

---

# LATC, RATC : modifications récentes et autres nouveautés en droit de l'aménagement du territoire et des constructions

Septembre 2008

---

**Benoît Bovay**

Dr en droit, avocat au Barreau

Spécialiste FSA droit de la construction et de l'immobilier

Professeur à la Faculté de droit et des sciences criminelles

**Thibault Blanchard**

Dr en droit, avocat au Barreau

**CBW&M**

---

# Plan de l'exposé

- A. Quelques principes de procédure
- B. Modifications LATC et RATC
- C. Nécessité d'un permis de construire
- D. Les plans
- E. Nécessité d'une enquête publique
- F. Autorisations spéciales de l'Etat
- G. Décision de permis de construire
- H. Exécution des travaux
- I. Police des constructions
- I. Jurisprudence
- J. Autres nouveautés et perspectives

---

# A. Quelques principes de procédure

## 1. Distinctions

- *Droit public : constitutionnel, administratif*
- *Droit privé : civil, obligations, commercial*
  
- *Droit matériel : normes dimensionnelles de police des constructions*
- *Droit formel : procédure de permis de construire*
  
- *Procédure non contentieuse (décision → recours) contentieuse*
  
- *Droit fédéral / cantonal / communal*

---

# A. Quelques principes de procédure

## 2. Principes généraux

- **Caractère impératif** : territorialité/hiérarchie/spécialité, contrôle de la compétence, transmission, conflits de compétence
- **Droit d'être entendu** : devoir d'identification, écritures et déterminations, preuves, indication voie de recours

---

## A. Quelques principes de procédure

### 3. Principes généraux

- **Coordination** : formelle et matérielle, voie de recours unique
- **Accès à un tribunal** : contrôle indépendant
- **Légalité** : respect de la loi, force dérogatoire du droit supérieur, pas d'arbitraire, dérogations fondées
- **Transparence** : information, consultation, copies
- **Verbalisation** : procès-verbal , motivation des décisions

## B. Modifications LATC et RATC

### Modifications de la LATC :

- 4.3.2003 (1.1.2004) : recours direct au TA en matière de plans, opportunité/légalité
- 28.9.2004 (1.12.2004) : nomenclature, délais planification, constructions jugées dignes d'intérêt hors zone à bâtir
- 21.3.06 (1.07.2006) : CCUA

---

## B. Modifications LATC et RATC

### Modifications de la LATC :

- 23.5.2006 (1.9.2006) : énergie, transports publics, bonus
- 4.7.2006 (4.07.2006) : contraventions
- 5.9.2006 (1.1.2007) : permis, publication, délais, EIE

---

## B. Modifications LATC et RATC

### Modifications du RATC (RLATC):

- 16.12.2004 (1.12.2004) : coordination, énergie, canalisations
- 21.12.2005 (1.2.2006) : transmission électronique CAMAC
- 4.10.2006 (1.11.2006) : énergie, ventilation
- 6.2.2008 (1.3.2008) : nomenclature, formalités, dispenses, délégation de compétences, places de stationnement, dépendances

# C. Nécessité d'un permis de construire

## **Droit fédéral : LAT de 1979**

### **Art. 22 Autorisation de construire**

- <sup>1</sup> Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.
- <sup>2</sup> L'autorisation est délivrée si:
  - a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;
  - b. le terrain est équipé.
- <sup>3</sup> Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

## C. Nécessité d'un permis de construire

Droit vaudois avant la modification de 2006 :

A) art. 103 al. 1er LATC

Une autorisation préalable de construire est nécessaire

- pour tout travail de construction ou de démolition;
- hors sol ou en sous-sol;
- modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment existant.

## C. Nécessité d'un permis de construire

Droit vaudois avant la modification de 2006 :

B) art. 103 al. 2 LATC

Une autorisation préalable de construire n'est pas nécessaire:

- pour les autres travaux n'entrant pas dans les conditions de l'al. 1<sup>er</sup>;
- pour les installations techniques intérieures du RATC (contrôle de conformité)

## C. Nécessité d'un permis de construire

### **Objets :**

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* (3 critères cumulatifs);
- 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 (critère supplémentaire).

## C. Nécessité d'un permis de construire

Les travaux décrits sous les lettres a à c de l'alinéa 2 doivent respecter les *conditions cumulatives* suivantes (quatre critères supplémentaires) :

- a. ils ne doivent pas porter atteinte à un *intérêt public prépondérant* telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des *intérêts privés dignes de protection* tels ceux des voisins;
- b. ils ne doivent pas avoir d'influence sur *l'équipement et l'environnement*.

## C. Nécessité d'un permis de construire

Art. 68a al. 2 RATC :

- caractère *facultatif* (?)
- critère de *proximité*
- critère de *surface* (ex: pergolas de 12 m<sup>2</sup>, panneaux solaires de 8 m<sup>2</sup>)
- critère de *hauteur* (ex: clôtures de 1,2 m.)
- critère de *volume* (terrassements de 10 m<sup>3</sup>)
- critère de *durée* (constructions mobilières pour 3 mois, caravanes pendant la saison morte)
- critère de *minime importance* (renvoi au 72d RATC)

Quid en cas de travaux supplémentaires ultérieurs ?

---

## C. Nécessité d'un permis de construire

Ne sont pas assujettis à autorisation :

- a. les objets ne relevant pas de la souveraineté cantonale;
- b. les objets dispensés d'autorisation par la législation cantonale spéciale.

## C. Nécessité d'un permis de construire

### Procédure :

Les travaux de construction ou de démolition doivent être *annoncés* à la municipalité. Ils *ne peuvent commencer* sans la décision de cette dernière.

Dans un *délai de trente jours*, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation.

Elle *consulte* le service concerné de l'Etat

- pour les projets dont l'implantation est située hors de la zone à bâtir
- pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

## C. Nécessité d'un permis de construire

### **Procédure :**

Art. 68a RATC :

- ➔ vérifie et consulte (al. 1<sup>er</sup> : applique la loi !)
- ➔ récolte (al. 3 : plan cadastral, copie plan situation mise à jour, descriptif avec photos et croquis)
- ➔ décide si elle dispense d'autorisation ou non (puis s'il faut une enquête publique)
- ➔ autorise ou exige un dossier complet de demande de permis

Quid des émoluments ? Quid de l'authentification par le géomètre ?

## D. Les plans

Les plans sont élaborés par un **architecte** ou un **ingénieur** selon le type d'ouvrage

- sauf cas de *minime importance* (106 LATC)

Les plans de situation sont élaborés par un **ingénieur géomètre**

- sauf s'agissant des objets pouvant être dispensés d'enquête publique

-des transformations ou des changements d'affectation réglementaires n'impliquant *pas de modification de volumes ou de surfaces au sol,*

-un extrait cadastral ou une copie du plan de situation à jour comportant les indications nécessaires (69 ch. 1bis RATC)

## E. Nécessité d'une enquête publique

- La dispense d'enquête publique (art. 111 LATC et 72d RATC):
  - pas d'intérêt public prépondérant
  - pas de risque d'atteinte aux intérêts des voisins
  - pas de dérogation
  - caractère facultatif
  - dissociation des dispenses autorisation/enquête (critères différents;al. 4)
  - respect des règles de forme et d'élaboration des plans, mais : plan de situation simplifié (69 ch. 1<sup>bis</sup> RATC)
  
- Modification insignifiante RATC (suppression des cheminées extérieures)

## E. Nécessité d'une enquête publique

- L'enquête publique:
  - **30 jours** sauf prolongation (publications incomplètes, gabarits)
  - plus de prolongation ni d'interdiction de publication en fin d'année (72 al. 4 RATC)
  - FAO/ journal local/internet CAMAC
  - signature des voisins, avis à ceux-ci
  - pas de petite enquête
  - liberté d'intervention
  - transparence du dossier
  - opposition tardive ou absence d'opposition

## F. Autorisations spéciales de l'Etat

- Autorisations préalables spéciales des services de l'Etat: art. 113 et 120 ss LATC, liste annexe II au RATC
- Délégation aux communes (74a ss RATC)
- Coordination formelle par la CAMAC
- Transmission immédiate oppositions et observations (113 al. 2 LATC); permis communiqué à l'Etat
- Pas de permis avant les autorisations spéciales (75 RATC)

---

## F. Autorisations spéciales de l'Etat

- Hors zone à bâtir : nullité sans autorisation du SDT
- Intégration et regroupement en zone agricole (83 RATC)
- Interdiction de reconstruction (85 RATC)
- Constructions existantes non conformes (84 RATC, 24 ss LAT, 81 LATC)
- Constructions dignes d'être protégées (81a LATC)

## G. Décision de permis de construire

- Une décision municipale de permis et sur oppositions
- *Délai d'ordre de 40 jours* dès:
  - le dépôt du dossier complet
  - les gabarits
  - la réception de la synthèse CAMAC
- 20 jours en cas de dispense d'enquête
- Démarrage des travaux/délai de recours ?

---

## G. Décision de permis de construire

### Conditions d'octroi des dérogations (85 LATC):

- disposition spécifique du règlement communal
- intérêt public ou circonstances objectives
- respect des autres intérêts publics et des intérêts prépondérants de tiers
- caractère temporaire ou indéfini
- conditions ou charges
- publication

## H. Exécution des travaux

- Péréemption du permis : 2 + 1 ans (118 LATC)
  - plan spécial valant permis : 5 ans (69a, 72d LATC)
  
- Début des travaux :
  - travaux effectifs
  - intention du constructeur (programme, financement, plans de détail, contrats)
  
- Retrait du permis :
  - permis périmé
  - absence de reprise et de suivi normal des travaux
  - non-respect des plans et des autorisations

---

## H. Exécution des travaux

- Permis préalable d'habiter ou d'utiliser
  
- Amende de 200.- à 200'000.- francs, créance compensatrice, 292 CP, proportionnalité de la démolition

---

# I. Police des constructions (droit matériel)

- Dépendances et dispenses COS et distances (39 et 68b RATC)
- Places de stationnement et norme VSS : subordination de la réglementation communale
- Panneaux solaires (18a LAT)
- Accessibilité pour les handicapés, personnes âgées, enfants, poussettes (36 et 38 RATC)
- Equipements collectifs (32 RATC)
- Concentration en radon (26a RATC)

---

## J. Jurisprudence

RDAF 2006 I 199 ss

RDAF 2007 I 105 ss

RDAF 2008 I 215 ss

Droit fédéral et vaudois de la construction,  
Helbing & Lichtenhahn (4<sup>ème</sup> édition 2009)

---

## K. Autres nouveautés et perspectives

- CDAP réunie au Tribunal cantonal
- Contributions de plus-values et d'infrastructures et conventions d'équipement
- Plans de quartier de compétence municipale
- Plan directeur cantonal et limitation des zones à bâtir
- Nouvelle loi sur la procédure administrative
- Nouvelle loi fédérale sur le développement territorial