



FORMATION INITIALE POLICE DES CONSTRUCTIONS

Présentation du 13 novembre 2025

Waeber Laurane (AVSM) & Chiovenda Magali (AVIATCO)

Sommaire

- ▶ Police des constructions - Généralités
- ▶ Le cadre légal
- ▶ Quelques outils
- ▶ PACom
- ▶ Demande d'autorisation de construire
- ▶ Demande préalable - hors zone à bâtir
- ▶ Mise à l'enquête publique
- ▶ Traitement des oppositions
- ▶ Délivrance du permis de construire
- ▶ Sécurité du chantier
- ▶ Exécution et surveillance du chantier
- ▶ Inspection de la construction
- ▶ Délivrance du permis d'habiter / d'utiliser
- ▶ Construction non conforme / illégale
- ▶ Dénonciation
- ▶ Dispense d'enquête publique
- ▶ Autorisation municipale
- ▶ PAC
- ▶ Panneaux solaires

Police des constructions - Généralités

Mission principale ?

- Vérifier la conformité d'un projet
- S'assurer de la cohérence dans le tissu bâti de la Commune

Les outils ?

- Prescriptions légales et réglementaires – Plans et règlements – Lois et règlements (CH + VD)

Les généralités :

- Contrôler et suivre les dossiers de demande de permis de construire
- Gérer les procédures de mise à l'enquête publique
- Délivrer les permis de construire / d'habiter et/ou d'utiliser
- Traiter les dénonciations, les oppositions et les recours
- Assurer la sécurité sur les chantiers
- Suivre les statistiques en matière de construction ([PBL](#))



Le cadre légal

Quelques exemples de bases légales :

Règlement d'application de la Loi sur l'Aménagement du Territoire et des Constructions (RLATC)

Loi sur l'Aménagement du Territoire (LAT)

PACom (PGA)

Loi sur l'Aménagement du Territoire et des Constructions (LATC)

Règlement d'application de la Loi sur l'Aménagement du Territoire (RLAT)

Plans spéciaux (PEP, PPA, PQ)

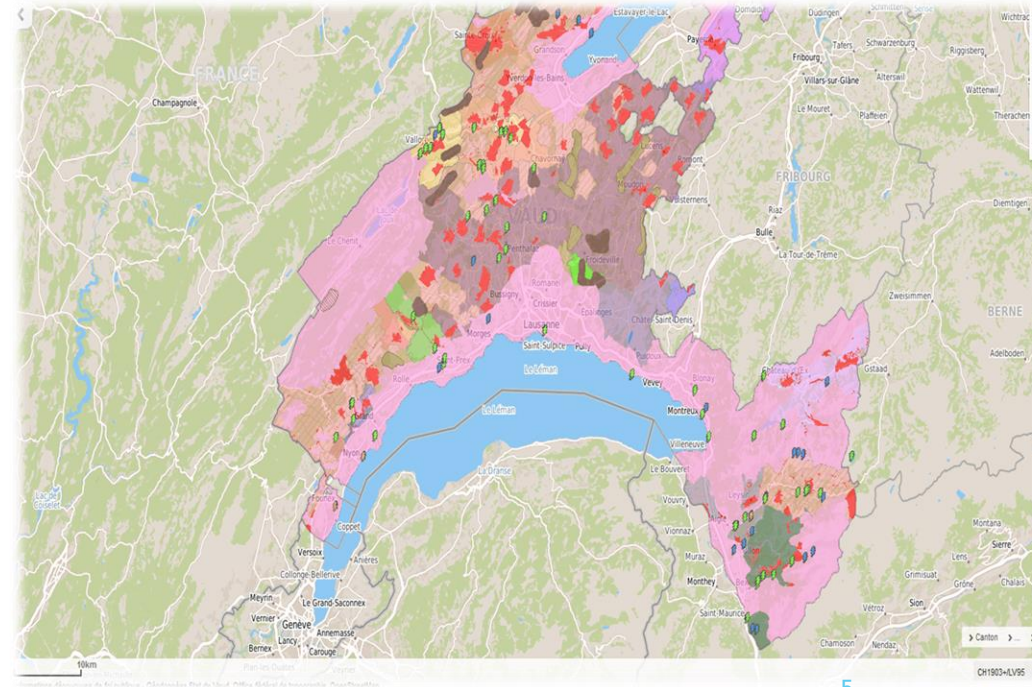
Plans d'Affectations Cantonales (ex. : PAC Lavaux)

Quelques outils

- [Guichet cartographique cantonal](#)
 - Affectations des parcelles
 - Zones de protections des eaux
 - Etc.
- [Cadastre RDPPF](#)
 - Limites des constructions
 - Degré de sensibilité au bruit
 - Etc.
- [Cadastre recensement architectural](#)
 - Bâtiments recensés
- [Carte fédérale ISOS](#)
 - Sites d'importance nationale à protéger
- [Carte IFP](#)
 - Inventaire fédéral des paysages

Autres :

- Selon les Communes
 - Guichet communal (exemple : [Cartoriviera](#) / [Carto Jura Léman](#) [Géo Commune, Saint-Sulpice](#))
 - Divers supports (exemple : [guide paysage Lavaux](#))



PACom

Quelques notions :

C'est quoi ?

- Le Plan d'Affectation Communal (PACom) règle le mode d'utilisation du sol

Quels sont ses effets ?

- Ils sont contraignants, tant pour les Autorités que les propriétaires

Quel est son contenu ?

- Affectation du sol
- Degré de sensibilité au bruit
- Mesure d'utilisation du sol



Procédure LATC :

Un PACom doit être révisé tous les 15 ans ou quand les circonstances l'exigent.

1. Projet d'intention
2. Etablissement du plan et du règlement
3. Enquête publique
4. Réception des oppositions
5. Adoption par le Législatif
6. Approbation par le Département

Vous trouverez le schéma complet et détaillé de la procédure sur [le site de l'Etat de Vaud.](#)

Demande d'autorisation de construire

Objets soumis à l'enquête publique :

- Toutes nouvelles constructions ou agrandissements / Surélévation / toutes démolitions
- Changement d'affectation
- Voies d'accès, rampes pour véhicules et places importantes
- Murs, clôtures et palissades de + de 2m (*art. 86 LATC sous réserve*)
- Rénovations / transformations intérieures avec impacts sur les volumes et surfaces
- Piscines enterrées
- Nouvelles ouvertures en façades
- Certaines constructions mobiles (*bar, terrasse*)
- Silos, antennes de téléphonie mobile
- Serres de + de 8 m²
- Pergolas de + de 12 m²
- Poulailier, balcons, cheminée, monobloc de ventilation, ...
- Garage intérieur ou extérieur



Demande d'autorisation de construire

	Piscine	Poulailler	Mur extérieur	Couvert ext. ou pergola	Cheminée
Lausanne	Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique
Vevey	-10m3 et hors-sol : dispensé autor. Sinon, enquête pub	Enquête publique dès 4m2	Enquête publique	Enquête publique	Enquête publique
Bex	-10m3 et hors-sol : dispensé autor. Sinon, enquête pub		Dispensé d'autorisation	Dispensé d'autorisation	Dispensé d'autorisation
Lonay	-5m3 et hors-sol : dispensé autor. -15m3 et hors-sol : Enquête pas publique Sinon, enquête pub	Enquête publique dès 2m2	Enquête publique dès 2m	Dispensé d'autorisation	Enquête publique
Cossonay, Orbe Yverdon	-10m3 et hors-sol : Enquête pas publique Sinon, enquête pub		Enquête publique dès 2m	Dispensé d'autorisation	Enquête publique

Caractéristiques de la construction / installation :

- Aménagement (construction / installation) créé par la main de l'homme
- Conçu pour durer
- Ayant un lien étroit avec le sol
- Influence le régime du sol (affectation, équipement ou environnement)

Construction	Installation
• Bâtiment, garage, etc. • Souterrain ou en surface • Antenne • Création, reconstruction, démolition • Etc.	• Ch. d'accès privé • Canalisation • Pompe à chaleur • Etc.
Conçu pour durer	Effet sur l'organisation du territoire, l'équipement ou l'environnement
• Construction pérenne : en général + de 3 mois • Si répétitif chaque année, durée – de 3 mois	• Changement d'affectation • Effet sur l'aspect extérieur

Construction hors zone à bâtir

Dans la mesure où le bâtiment concerné par les travaux est sis hors de la zone à bâtir, tout projet de construction, transformation ou démolition doit être soumis à la Direction générale du territoire et du logement, Direction des autorisations de construire, Domaine Hors zone à bâtir (art. 25 al. 2 LAT et 4 al. 3 let. a LATC) qui examine s'il est assujéti à autorisation et, le cas échéant, s'il est conforme à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée (art. 81 al. 1 LATC).



Demande préalable - Hors zone à bâtir

A ne pas perdre de vue : la compétence pour les dossiers «hors zone à bâtir» (HZB) appartient au Canton et non aux Communes.

Demande préalable HZB – Avantages

- Connaître la faisabilité du projet
- Prendre acte des premières remarques du Canton
- Eviter les allers-retours durant la mise à l'enquête publique
- Eviter le refus d'octroi d'autorisation à un stade avancé
- Eviter les frais administratifs

[Initier une demande préalable](#)

[Formulaire "préavis de la Municipalité"](#)

[Formulaire 66A](#)

[Formulaire 66B](#)



Demande préalable HZB – Procédure

- Réunir les documents nécessaires :
 - Formulaire «préavis de la Municipalité»
 - Extrait cadastral ou plan de situation à jour
 - Plans, coupes et dessins des façades (év. Photomontage)
 - Formulaire 66B ou formulaire 66A (avec annexe)
- Transmettre les préavis pour que le MO initie sa demande en ligne

A noter que la demande préalable n'est pas obligatoire, mais vivement conseillée.

Mise à l'enquête publique

Procédure :

- Préparation du dossier complet par un architecte ou un ingénieur ([Schéma de la procédure](#))
 - Les pièces à fournir sont indiquées à l'art. 69 RLATC
 - Dérogations aux règlements : à mentionner sur le plan de situation du géomètre breveté (*art. 71 RLATC*)
- Conformité du dossier à contrôler
- Dépôt des documents sur ACTIS (Camac)
- Publication du dossier
 - Avis d'enquête dans la FAO (contenu indiqué à l'art. 72 RLATC)
 - Journal local (différent d'une Commune à l'autre)
 - Pilier public et site internet
- Durée de l'enquête de 30 jours (*art. 109 LATC*)
- Oppositions motivées et observations sous forme écrite et signées (*art. 109 LATC*)
 - Attention aux délais selon la LPA-VD
 - Quid des oppositions collectives ?
- Transmission du résultat de l'enquête publique au Canton (ACTIS)

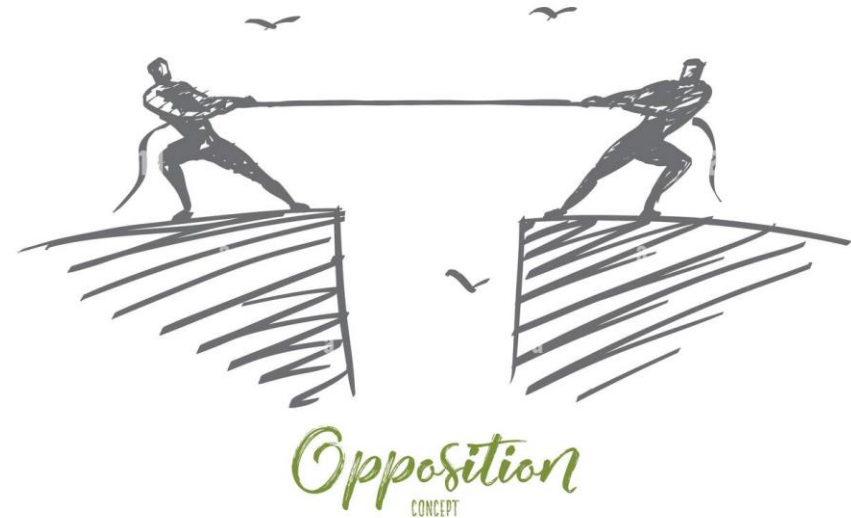


Traitement des oppositions

En cas de réception d'une opposition, il y a lieu d'envisager d'inviter les parties à une séance de conciliation.

Pourquoi ?

- Modification ou retrait de l'opposition
- Apaise les éventuelles tensions entre propriétaire
- Discussions constructives



Que faire si l'opposition est retirée ?

- Informer le Canton (ACTIS)
- Délivrer le permis de construire

Que faire si l'opposition est maintenue ? (si le projet est conforme)

- Adresser le courrier levant l'opposition à l'opposant (*motivé et indiquant les voies de recours à la CDAP*)
- Délivrer le permis de construire en précisant qu'il entrera en force dès la fin du délai de recours
 - Attention aux délais selon la LPA-VD

Délivrance du permis de construire

Définition du permis de construire

- Acte formel par lequel l'Autorité compétente constate qu'il n'existe aucun empêchement légal issu du droit public pour réaliser le projet
- Acte de nature personnelle
- Validité limitée

Conditions formelles

- Forme écrite
- Signatures
- Délais
- Voies de recours
- Notification
- Perception des émoluments

Conditions d'octroi

- Conformité à l'affectation de la zone
 - Zone à bâtir
 - Hors zone à bâtir
- Equipement du terrain
- Respect des autres conditions (droits fédéral, cantonal et communal)



Sécurité du chantier

Le règlement cantonal de Prévention des Accidents dus au Chantiers (RPAC) inclut la surveillance de certaines dispositions qui incombent aux Municipalités :

Rôles des Communes

Vérifier le respect des dispositions fédérales et cantonales suivantes :

- Protection des eaux (LEaux)
- Protection de l'air (OPair)
- Protection du bruit (OPB)
- Protection de l'environnement (LPE)
- Limitation et élimination des déchets (OLED)
 - [Plan d'élimination des déchets](#)
 - [Rapport amiante](#)



Exécution et surveillance du chantier

Avant le début des travaux

- Réceptionner l'annonce d'ouverture du chantier avec les coordonnées de la DT
- Vérifier la réception des éventuels documents à remettre avant l'ouverture du chantier

Pendant les travaux

- Vérifier l'implantation du bâtiment
- Vérifier la distance aux parcelles voisines
- Contrôler le raccordement des canalisations EU et EC

Les Autorités ont accès en tout temps au chantier. La présence du MO peut être requise.

A la fin des travaux

- Réceptionner l'avis de fin de chantier

La Municipalité peut ordonner la suspension du chantier, au sens de la LATC (art. 103) et du RPAC.

Inspection de la construction

- 1) Inspection par la Commission de salubrité (ou service d'hygiène)
- 2) Rapport et préavis par la Commission de salubrité

[Guide des bonnes pratiques - Cour des comptes - Septembre 2021](#)



La Municipalité délivre (ou pas) le permis d'habiter / d'utiliser sur la base du rapport de la Commission. Elle a l'obligation d'informer, sans délai, le service de la santé publique de tout fait important concernant la santé publique.

- Si la Municipalité délivre le permis : voir slide no 18
- Si la Municipalité constate une non-conformité : voir slide 19

Permis d'habiter et/ou d'utiliser

Conditions d'octroi

- Si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements
- Si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions du permis délivré
- Si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des occupants
- Si l'équipement du terrain est réalisé comme convenu

Occupation des locaux

En théorie, sans permis d'habiter et/ou d'utiliser, aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée.

Dès la demande de permis, la Municipalité dispose de 15 jours pour statuer.

Construction non conforme / illégale



Type de constructions non conformes / illégales

- Erigée sans autorisation
- Erigée malgré un refus d'autorisation
- Construction non conforme aux autorisations délivrées

Mesures à disposition

- Ordre de demander une autorisation de construire
- Ordre d'arrêter les travaux
- Ordre de démolir
- Ordre de transformer ou reconstruire
- Interdiction d'utiliser les locaux pour un certain usage
- Exécution par substitution aux frais du récalcitrant

Principes à respecter

- Droit d'être entendu
- Principe de légalité
- Principe de l'intérêt public
- Principe de la proportionnalité
- Principe de la bonne foi
- Mesure notifiée sous forme de décision

Délai pour agir

- Fixé par le droit cantonal
- Prescription après 30 ans en zone à bâtir
- Sans prescription hors zone à bâtir
 - [TF - Arrêt du 28.04.2021 \(1C_469/2019\)](#)

Dénonciation

Contenu du rapport :

- Identité de la personne dénoncée (*prénom, nom, date et lieu de naissance, origine, état civil, profession, adresse exacte*)
- Rôle de la personne dénoncée par rapport à l'affaire
- Lieu de l'infraction, date et heure du constat
- Déroulement des faits par ordre chronologique
- Genre d'infraction (*droit concerné*)
- Description de l'infraction commise avec articles enfreints
- Remarques (*état d'esprit de contrevenant, récidives, procédures en cours, etc.*)
- Nom de la personne en charge du dossier
- Annexes (*photos, copies de lettres, plans, etc.*)
- Lieu, date et signatures

Dispense d'enquête publique

Objets pouvant être dispensés d'enquête publique (art. 72 RLATC)

- Constructions de minime importance sans habitation / activité (*cabane, garage à 2 voitures, chemin d'accès, etc.*)
- Constructions mobilières ou provisoire (*tente, dépôt de matériel, etc.*)
- Transformations de minime importance (*avant-toit, balcon, isolation périphérique, rampe d'accès, etc.*)
- Aménagement extérieurs de minime importance (*topographie d'un terrain*)
- Ouvrages de minime importance (*excavation et travaux de terrassement*)

Conditions

- Ne porte pas atteinte à un intérêt public prépondérant
- Ne porte pas atteinte à des intérêts de protection (yc voisinage)
- Ne contient pas de demande de dérogation

Procédure

- Similaire à la mise à l'enquête publique, mais sans publication (enquête administrative)

Forme d'autorisation

- Permis de construire

Autorisation municipale

Travaux non soumis à autorisation (au sens permis de construire) (*art. 68a RLATC*)

- Bûchers, cabanons de jardin ou serres (= ou $< 8 \text{ m}^2$)
 - 1 installation par bâtiment ou unité de maisons jumelles ou groupées
- Pergolas non couvertes (= ou $< 12 \text{ m}^2$)
- Abris vélos non fermés couverts (= ou $< 6 \text{ m}^2$)
- Fontaines, sculptures, cheminées de jardin automnes
- Sentiers piétonniers privés
- Panneaux solaires au sol ou en façade (= ou $< 8 \text{ m}^2$)
- PAC (sous certaines conditions)
- Etc.



A vérifier

- Affectation de la parcelle
- Situation de la parcelle
- NRA du bâtiment

Pompe à chaleur (PAC)

Depuis 2024, procédure simplifiée pour les air/eau et air/air !

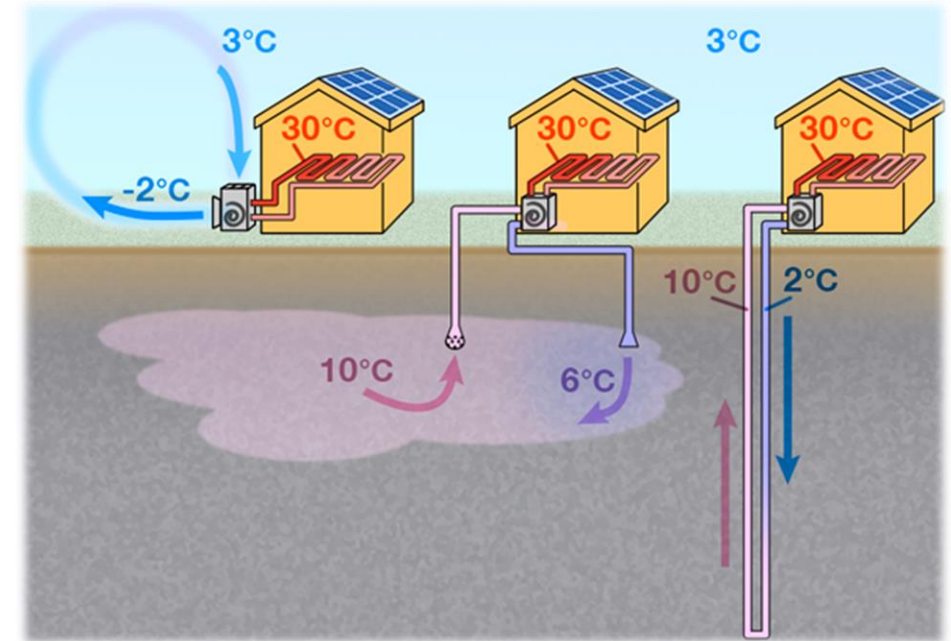
Conditions :

- Elle est à l'intérieur
- Elle est à l'extérieur et
 - S'intègre au bâti existant
 - N'excède pas un volume de 2 m³
 - Ne porte pas atteinte à d'autres intérêts prépondérants
 - Respecte les distances pour le voisinage (annexe 4 RLATC)
- A une altitude de + de 1'000 m, le bâtiment possède le label Minergie ou un certificat CECB de classe C

Les PAC sol/eau (géothermie) reste soumise à permis de construire !

A contrôler : zone de protection des eaux (Aü, üB, S1, S2, S3)

- [Formulaire PDF – PAC](#)
- Plan de situation avec échelle et emplacement PAC, extrait cadastral ou photo aérienne
- Données techniques de la PAC
- Facultatif : Certificat CECB ou Minergie / Données techniques de l'atténuation acoustique



Panneaux solaires

Conditions pour une autorisation municipale :

- Panneaux adaptés au toit
- Pas d'atteinte majeure aux biens culturels (CH + VD)
- Pas dans un site naturel ou inventaire national/cantonal

A contrôler :

- Affectation de la parcelle
- NRA du bâtiment
- Lieu de l'installation (sol, façade, toiture)

- [Formulaire PDF - Panneaux solaires](#)
- Plan de situation, extrait cadastral ou photo aérienne
- Photo du bâtiment avec dessin de la surface des capteurs (photomontage) ou plans cotés
- Photo ou prospectus des capteurs solaires



Panneaux solaires

Ci-dessous un tableau miroir de l'OAT pour la partie solaire :

Article	Ancienne législation	Nouvelle législation
32a al. 1 let. b	Les panneaux ne dépassent pas du toit, vu de face et du dessus	Les panneaux ne dépassent pas du toit vu du dessus
32a al. 1 let. d	La surface doit être d'un seul tenant	Les panneaux forment un ensemble groupé, sauf exceptions pour des raisons techniques ou pour une disposition décalée en raison de la surface disponible
32c		Sous certaines conditions, les installations solaires imposées par leur destination en dehors de la zone à bâtir sont admises de façon flottante sur un lac de barrage ou un autre plan d'eau artificiel ou dans une partie du territoire peu sensible et ayant des effets positifs pour la production agricole ou à des fins de recherche et d'expérimentation

Panneaux solaires

Et finalement, quels ont été les différences majeures ?

- Délai de traitement du dossier
- Frais administratifs
- Pièces à fournir au dossier de demande
- Frais divers pour le propriétaire



Questions vrai / faux



Merci pour votre attention !

AVEZ-VOUS DES QUESTIONS ?

