

Autorisation de construire – types de procédures

Définitions :

Niveau Fédéral

LAT – Loi fédérale sur l'aménagement du territoire

OAT – Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire

ISOS – Inventaire fédéral des sites construits d'importance nationale à protéger en Suisse

Niveau Cantonal

LATC – Loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions

RLATC – Règlement d'application de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions

PAC – Plan d'affectation cantonal

CAMAC – Centrale des autorisations cantonales en matière de constructions qui gère les demandes de permis de construire au sein de l'administration cantonale

LADB – Loi vaudoise sur les auberges et les débits de boissons

Niveau Communal

PGA – Plan général d'affectation

PPA – Plan partiel d'affectation

PQ – Plan de quartier

PE – Plan d'extension

PA – Plan d'affectation

Enquête publique – Concerne tous les projets 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 et ne pouvant faire l'objet d'une dispense d'enquête publique (article 103 LATC).

Dispense d'enquête publique (dite enquête administrative) – S'applique aux dossiers qui peuvent être dispensés d'enquête publique selon les articles 111 LATC et 72d RLATC.

Le permis de construire

La plupart des travaux de construction, de démolition, d'agrandissement, de surélévation, d'installation en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un bâtiment ou d'un terrain, requièrent un permis de construire.

Les travaux ne peuvent commencer (début de chantier) qu'après avoir obtenu le permis de construire. Ils doivent être conformes à l'autorisation délivrée

En cours et en fin de chantier, des contrôles sont effectués. A la fin des travaux, un permis d'habiter ou un permis d'utiliser est délivré. Ce document est nécessaire pour pouvoir occuper les locaux.

En cas de projet de construction avec un impact important (en particulier nouvelle construction, surélévation, démolition-reconstruction, intervention sur un objet ou un site à valeur patrimoniale), il est recommandé de prendre contact avec l'office des permis de construire dès les premières intentions du projet.

Qu'est-ce qu'un permis de construire ?

Le permis de construire est l'autorisation administrative nécessaire pour réaliser un projet.

Dans le Canton de Vaud, le permis de construire est délivré par la Municipalité de la commune où se situe la parcelle, sous réserve du droit des tiers.

En préambule, il revient tout d'abord au/à la requérant/e de vérifier si son projet respecte les règles du droit de l'aménagement du territoire tant au niveau cantonal que communal.

En effet, le permis de construire permet de vérifier que le projet respecte les différentes règles à bâtir régissant la parcelle juridique : le droit cantonal sur l'aménagement du territoire et le droit communal sur l'aménagement du territoire (plan général d'affectation, plan de quartier, plan partiel d'affectation, plan d'extension, etc.).

A noter que les servitudes de droit privé (ex : droit à la vue, droit à l'ensoleillement, les éventuels accords de mitoyenneté, les servitudes de passage, etc.) échappent à la compétence de la Municipalité et relèvent du juge civil.

Pour la Ville de Lausanne, l'Office des permis de construire (OPC) traite les demandes de permis de construire. Les travaux soumis à permis de construire, les différentes bases légales et les étapes-clés de la procédure sont décrits de manière synthétique dans les pages suivantes. Des fiches-conseils sont à disposition pour certains points spécifiques.

Trois types de procédures

Selon la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), trois types de procédures sont envisageables suivant la nature des travaux à réaliser :

- A.** Travaux soumis à permis de construire avec enquête publique
- B.** Travaux soumis à permis de construire dispensés d'enquête publique
- C.** Travaux pouvant être dispensés d'autorisation"

Les exemples illustrés dans ce document présentent les cas les plus fréquemment rencontrés. Ce document n'est donc pas exhaustif et doit être considéré comme une aide au travail.

Dans tous les cas, il est nécessaire de se reporter à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), à son règlement d'application (RLATC), ainsi qu'aux divers règlements communaux.

Les dispositions spécifiques de certains plans spéciaux en vigueur ainsi que des lois fédérales et cantonales sont réservées.

L'enquête publique (qui dure 30 jours) est la règle et la dispense constitue l'exception.

En effet, la dispense d'enquête publique ne pourra être décidée que si :

- La demande ne porte pas atteinte à un intérêt public prépondérant
- La demande ne porte pas atteinte à des intérêts privés dignes de protection, tels ceux des voisins

Tous les travaux doivent être annoncés à la Commune (art. 103 al. 4 LATC) pour qu'elle puisse décider de la procédure adéquate à suivre.

A. Travaux soumis à un permis de construire avec enquête publique

(article 103 et 109 LATC)

Bâtiment :

1. Toute nouvelle construction ou agrandissement (y compris jardin d'hiver, véranda, etc.)
2. Surélévation du bâtiment
3. Parking souterrain
4. Garage intérieur
5. Démolition importante
6. Nouvelle ouverture en façade
7. Création de balcons
8. Tabatière, velux, lucarne
9. Cheminée
10. Changement d'affectation (au cas par cas)
11. Transformation importante et rénovation intérieure et extérieure avec redistribution totale des volumes et des surfaces
12. Silo
13. Création et modification d'établissements publics (au sens de la LADB, au cas par cas)

Extérieur :

14. Couvert et pergola (au cas par cas)
15. Garage
16. Piscine enterrée ou hors-sol, jacuzzi, étang
17. Puits perdu
18. Murs importants, travaux de terrassement, travaux d'aménagement extérieur
19. Construction mobile (caravane, tiny-house, etc.)
20. Création d'emplacement de conteneurs-poubelles en surface ou enterré
21. Antenne téléphonique
22. Barbecue, four à pain et à pizza, élément en dur
23. Monobloc de ventilation/climatisation
24. Teinture de façade, fresque
25. Création de places de parc pour voitures
26. Poulailier
27. Voies d'accès, rampe véhicules et surfaces importantes
28. Distributeur automatique 24/7
29. Pompe à chaleur extérieure air-eau

B. Travaux soumis à un permis de construire dispensés d'enquête publique

(article 111 LATC et 72d RLATC)

Bâtiment :

1. Travaux minime importante tels que création d'avant-toit, rampes d'accès piétons, etc.
2. Isolation périphérique
3. Elargissement d'ouverture en façade (au cas par cas)
4. Panneaux solaires ne répondant pas aux critères légaux fédéraux (ISOS A)
5. Rénovation entière et rafraîchissement intérieur avec redistribution des volumes et des surfaces et sans changement d'affectation (au cas par cas)

Extérieur :

6. Petite dépendance dès 8 m² (bûchers, cabanes de jardin ou serres)
7. Terrasse de villa
8. Clôture ou palissade à partir de 1.20 m de hauteur (au cas par cas)
9. Sonde géothermique

C. Travaux pouvant être dispensés d'autorisation

(article 68a RLATC)

Bâtiment :

1. Rénovation légère, entretien courant, et rafraîchissement intérieur et extérieur sans redistribution des volumes et des surfaces
2. Remplacement des fenêtres et volets (sauf si le bâtiment a reçu une note 1 ou 2 au recensement architectural du Canton de Vaud)
3. Abri pour vélos d'une surface maximale de 6 m²
4. Clôture ne dépassant pas 1.20 m de haut
5. Panneaux solaires conformes aux critères légaux fédéraux (sauf si périmètre ISOS A)

Extérieur :

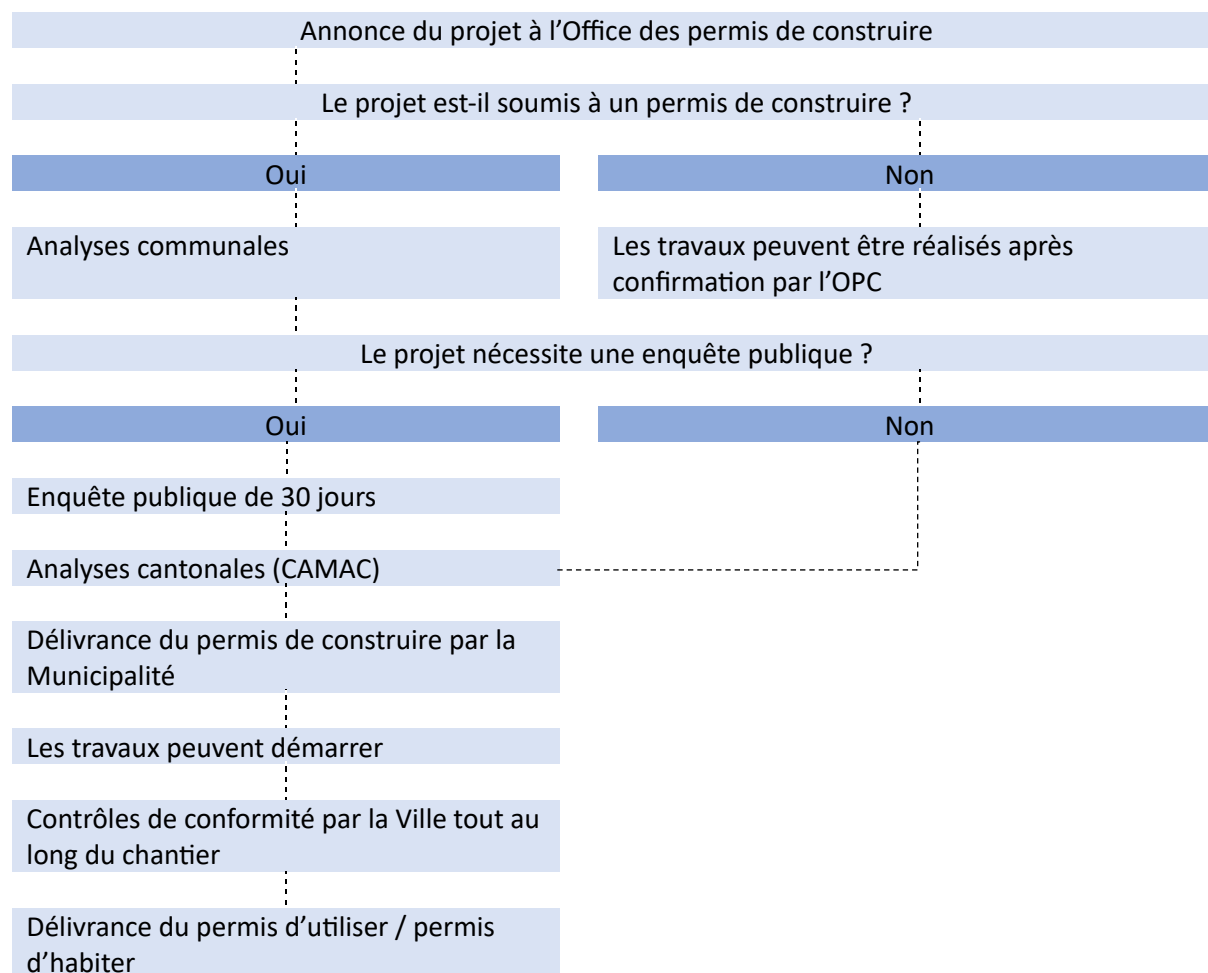
6. Aménagement extérieur, excavation et travaux de terrassement de minime importance ne dépassant pas la hauteur de 0.50 m et le volume de 10 m³
7. Fontaine, sculpture (au cas par cas)
8. Stationnement de bateau, de caravane et de mobilhome non utilisés, pendant la saison morte
9. Petite dépendance d'une surface maximale de 8 m² (bûcher, cabane de jardin ou serre)
10. Installation de borne de recharge électrique pour véhicules
11. Démolition de minime importance au sens de l'art. 72d RLATC

Patrimoine vert

Tout arbre d'essence majeure, cordon boisé, boqueteau et haie vive est protégé sur tout le territoire communal. Sont considérés comme arbres d'essence majeure les espèces à moyen ou grand développement pouvant atteindre une hauteur de 10 mètres et plus pour la plupart, ou présentant un caractère de longévité spécifique, ou ayant une valeur dendrologique reconnue.

L'abattage de ces végétaux est soumis à autorisation.

J'envisage de faire des travaux : quelle procédure s'applique ?





Enjeux particuliers

Projets nécessitant une autorisation cantonale

Parfois, les dossiers dispensés d'enquête publique peuvent aussi nécessiter une autorisation cantonale (procédure CAMAC, art. 120 à 123 LATC).

En effet, les projets sont soumis à autorisation cantonale si les bâtiments, objets de la demande de permis, sont classés ou protégés sous l'angle patrimonial, ont des locaux d'activités, ont plus de 2 logements loués, contiennent de l'amiante, sont situés hors zone à bâtir, sont à moins de 20 m de la rive d'un lac ou d'un cours d'eau, sont à moins de 50 m d'une voie ferrée ou d'une route nationale, etc.

Protection du patrimoine, esthétique et intégration des constructions

Les travaux concernant des bâtiments, objets, sites ou ensembles figurant dans un recensement (recensement architectural, ensembles bâtis, jardins historiques) font l'objet d'un préavis du/de la délégué(e) communal(e) à la protection du patrimoine (art. 73 PGA). Dès lors, il est recommandé de prendre contact avec lui/elle dès les premières intentions du projet.

Les constructions et aménagements doivent présenter une qualité architecturale satisfaisante et s'intégrer dans leur contexte naturel et bâti, sans en compromettre l'aspect et le caractère (art. 69 et 70 PGA).

Le choix des matériaux et couleurs nécessite une approbation pour tendre à une harmonie urbaine (art. 68 RLATC).