

Précis de droit Stämpfli

Jean-Baptiste Zufferey

Droit public de la construction

Sources et fondements – Aménagement du territoire – Règles de construction – Police de la construction – Protection de l'équilibre écologique – Procédure



Stämpfli Editions

Le présent ouvrage ambitionne de fournir à ses lecteurs un panorama organisé et aussi complet que possible du domaine juridique désormais établi en Suisse sous l'appellation « droit public de la construction ». Il s'articule autour de l'aménagement du territoire, des règles et de la police de la construction ainsi que de la protection de l'équilibre écologique dans ses diverses composantes, en priorité la lutte contre les nuisances ; cet élément s'est fortement développé ces dernières années, raison pour laquelle l'ouvrage lui accorde une place importante.

Les législations qui configurent le droit public de la construction sont multiples et les arrêts qui les mettent en œuvre innombrables ; l'ensemble cumule les trois niveaux de répartition des compétences : Confédération, cantons et communes, ce qui complexifie encore l'exposé. Fort de ce constat, l'ouvrage a le souci de mettre en exergue le régime légal et de systématiser les acquis principaux de la jurisprudence pour chacun des thèmes abordés. La coordination entre toutes ces sources est non seulement une exigence juridique, mais aussi un fil conducteur dans l'organisation des parties et des chapitres ; chacun d'eux renvoie abondamment aux autres afin que le lecteur ait toujours sous les yeux le plus d'éléments pertinents.

Jean-Baptiste Zufferey
Professeur à l'Université de Fribourg

Droit public de la construction

Sources et fondements – Aménagement du territoire – Règles de construction – Police de la construction – Protection de l'équilibre écologique – Procédure



Stämpfli Editions

Ce livre est protégé par le droit d'auteur. Toute forme de distribution à des tiers (à titre onéreux ou gratuit) est interdite. Le fichier contient un filigrane caché dans lequel les données de téléchargement sont stockées.

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Tous droits réservés, en particulier le droit de reproduction, de diffusion et de traduction. Sans autorisation écrite de l'éditeur, l'œuvre ou des parties de celle-ci ne peuvent pas être reproduites, sous quelque forme que ce soit (photocopies, par exemple), ni être stockées, transformées, reproduites ou diffusées électroniquement, excepté dans les cas prévus par la loi.

© Stämpfli Editions SA Berne · 2024
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-6478-8

Dans notre librairie en ligne www.staempflishop.com,
la version suivante est également disponible :
Print ISBN 978-3-7272-2793-6

printed in
switzerland



Avant-propos

Le présent livre ambitionne de traiter d'un seul tenant les éléments principaux qui composent ce qu'il est convenu d'appeler en Suisse le « droit public de la construction », à savoir l'aménagement du territoire, la construction au sens strict et la protection de l'équilibre écologique (dont l'environnement). Les thèmes abordés sont ceux qui sont le plus fréquemment mis en œuvre dans les constructions « ordinaires » (avant tout les bâtiments d'habitation, administratifs, commerciaux ou affectés à l'artisanat) ; dès lors, certaines questions plus spécifiques ne sont pas traitées, comme les remaniements et remembrements ou les procédures pour certaines installations particulières en vertu de législations spéciales. Seule l'expropriation matérielle est traitée – à l'exclusion de l'expropriation formelle – dans le contexte du (re)dimensionnement des zones à bâtir.

Chaque matière du droit public de la construction est devenue volumineuse, avec un degré de détail qui n'est parfois plus maîtrisable. L'idée poursuivie dans cet ouvrage est de tenter à chaque fois de synthétiser les problèmes et de mettre en exergue les lignes de force des solutions, ainsi que les éléments à prendre en compte pour aller plus loin dans l'étude de telle ou telle question. Ainsi, les étudiants en droit, les juristes généralistes et les praticiens de la construction trouveront dans les divers chapitres l'aide à l'analyse que chacun recherche. Certaines questions sont abordées de manière réitérée à différents endroits de l'ouvrage, dans l'idée que personne n'aura le temps et la patience de le lire en entier ; il est en outre enrichi de multiples renvois internes.

En droit public de la construction, le droit cantonal joue un rôle central dans bien des chapitres, avec des différences parfois importantes entre les cantons. Lorsque tel est le cas, ce sont les régimes des cantons latins qui forment la base des présentations et qui servent d'illustrations.

Les sources à disposition sont innombrables ; la loi demeure la source première lorsqu'elle répond à la question posée, dès lors qu'il s'agit de droit public de la construction. Au surplus, l'idée a été de se fonder en priorité sur la jurisprudence et avant tout celle du Tribunal fédéral. Pour ce qui est de la doctrine, les sources en français sont mises en exergue lorsqu'elles existent et sont encore à jour.

De nombreuses personnes sont à remercier pour leur contribution à cet ouvrage, à des degrés divers : en priorité William Bayiha, Nicolas Bechaalany, Sarah Bechaalany, Gaspard Besson, Valérie Bodevin, Jessica Boucard, Marianne Dind, Julie Dupertuis, Hasan Mazreku, Manon Progin, Alexandra Rayroux et Andrin Studer, tous assistants ou sous-assistants à l'Université de Fribourg, ainsi que Carole Bovet et Isabelle Bussey, collaboratrices administratives de

l'Institut du droit de la construction ; celles et ceux qui ont assuré la mise au point du manuscrit méritent une mention spéciale, en particulier Gaspard Besson.

Cet ouvrage n'aurait jamais vu le jour sans les encouragements, suggestions et commentaires de tous les praticiens de la construction, juristes ou non, qui ont contribué chacun à leur manière à enrichir le texte et à améliorer sa qualité ; c'est à eux que ce livre est dédié.

(Les termes désignant des personnes physiques s'appliquent de manière égale aux femmes et aux hommes).

Date butoir des sources utilisées : juin 2023
Givisiez (FR)/La Tzoumaz (VS), été 2023

Sommaire

| | |
|------------------------------------|-------|
| Avant-propos..... | V |
| Table des matières..... | XIII |
| Table des schémas..... | XLI |
| Modes de citation des sources..... | XLIII |
| Abréviations..... | XLV |
| Sources officielles..... | LXI |
| Bibliographie..... | LXV |

PREMIÈRE PARTIE : SOURCES ET FONDEMENTS DU DROIT PUBLIC DE LA CONSTRUCTION..... 1

| | |
|--|-----------|
| Titre premier : Le droit public suisse..... | 3 |
| Chapitre premier : Les fondements..... | 3 |
| § 1 Constitution et législation..... | 3 |
| § 2 La garantie de la propriété..... | 25 |
| Chapitre deuxième : Un ordre juridique complexe..... | 31 |
| § 3 Les compétences fédérales, cantonales et communales..... | 31 |
| § 4 Droit public et droit privé..... | 38 |
| § 5 La coordination matérielle..... | 51 |
| Titre deuxième : Le droit international public..... | 59 |
| Chapitre premier : La protection de l'équilibre écologique..... | 59 |
| § 6 Le droit international..... | 59 |
| § 7 Le droit européen..... | 65 |
| Chapitre deuxième : L'aménagement du territoire..... | 67 |
| § 8 Le droit international..... | 67 |
| § 9 Le droit européen..... | 69 |

DEUXIÈME PARTIE : LA PLANIFICATION..... 71

| | |
|--|-----------|
| Titre premier : Planification du territoire et droit..... | 73 |
| Chapitre premier : Le « plan »..... | 73 |
| § 10 Le droit public de la planification..... | 73 |
| § 11 Nature juridique des plans et numérisation..... | 77 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre deuxième : Les plans dans la LAT | 86 |
| § 12 Établir des plans puis les adapter | 86 |
| § 13 Catégories de plans et hiérarchie | 95 |
| § 14 Buts et principes de la planification | 98 |
| Titre deuxième : La planification directrice | 109 |
| Chapitre premier : Le plan directeur | 109 |
| § 15 Les caractéristiques générales | 109 |
| § 16 Trois composantes | 119 |
| § 17 La procédure | 125 |
| Chapitre deuxième : Conceptions et plans sectoriels | 130 |
| § 18 Les plans et leur élaboration | 130 |
| § 19 La portée juridique | 133 |
| Titre troisième : La planification de l'affectation du sol | 137 |
| Chapitre premier : Le plan d'affectation et ses zones | 137 |
| § 20 Les caractéristiques générales du plan | 137 |
| § 21 Les plans d'affectation spéciaux | 150 |
| Chapitre deuxième : La procédure de planification | 156 |
| § 22 Déroulement, compétence et coordination | 157 |
| § 23 La protection juridique | 166 |
| § 24 La planification dans le temps | 171 |
| | |
| TROISIÈME PARTIE : LES ZONES ET LEUR ÉQUIPEMENT ... | 179 |
| | |
| Titre premier : Zones fédérales et conformité à la zone | 181 |
| Chapitre premier : La zone à bâtir | 182 |
| § 25 Les caractéristiques générales | 182 |
| § 26 Le dimensionnement | 201 |
| § 27 L'expropriation matérielle | 212 |
| § 28 Les constructions en zone à bâtir | 225 |
| Chapitre deuxième : La zone agricole | 235 |
| § 29 Les caractéristiques générales | 235 |
| § 30 Les constructions en zone agricole | 239 |
| Chapitre troisième : La zone à protéger | 263 |
| § 31 Les caractéristiques générales | 263 |
| § 32 Les autres mesures de protection à incidence spatiale | 267 |

| | |
|---|------------|
| Titre deuxième : L'équipement dans les zones d'aménagement | 269 |
| Chapitre premier : Configuration des plans et équipement | 269 |
| § 33 L'obligation d'équiper..... | 269 |
| § 34 Le contrat d'équipement..... | 277 |
| Chapitre deuxième : Mise en œuvre des plans et équipement | 281 |
| § 35 Les éléments constitutifs de l'équipement | 281 |
| § 36 La réalisation de l'équipement..... | 299 |
| | |
| QUATRIÈME PARTIE : LES RÈGLES DE CONSTRUCTION ... | 311 |
| | |
| Titre premier : Les prescriptions constructives..... | 313 |
| Chapitre premier : Fondements et rattachements..... | 313 |
| § 37 Les composantes de l'ordre juridique..... | 313 |
| § 38 La notion de construction | 317 |
| Chapitre deuxième : Les diverses prescriptions | 327 |
| § 39 L'emplacement des constructions..... | 327 |
| § 40 La configuration des constructions..... | 363 |
| Titre deuxième : Les prescriptions sur les résidences secondaires..... | 413 |
| Chapitre premier : Une réglementation spécifique | 413 |
| § 41 Les fondements..... | 413 |
| § 42 Le régime général..... | 418 |
| Chapitre deuxième : Les résidences secondaires encore admises..... | 423 |
| § 43 Les deux cas principaux | 423 |
| § 44 Trois autres cas de figure..... | 432 |
| | |
| CINQUIÈME PARTIE : LA POLICE DE LA CONSTRUCTION ... | 435 |
| | |
| Titre premier : Le « permis de construire »..... | 437 |
| Chapitre premier : L'acte d'autorisation | 437 |
| § 45 Nature et portée juridique..... | 437 |
| § 46 Les types d'autorisation et leur contenu | 444 |
| Chapitre deuxième : L'autorisation dans le temps | 458 |
| § 47 La durée de validité du permis de construire | 458 |
| § 48 Le champ d'application temporel des règles de construction | 465 |
| § 49 La garantie de la situation acquise..... | 469 |

| | |
|--|------------|
| Titre deuxième : La surveillance de la construction | 477 |
| Chapitre premier : Les travaux de construction | 477 |
| § 50 Les chantiers..... | 477 |
| § 51 La protection contre les nuisances des travaux..... | 493 |
| § 52 Le permis d’habiter ou d’exploiter | 503 |
| Chapitre deuxième : Les constructions illicites..... | 510 |
| § 53 Les diverses situations juridiques | 510 |
| § 54 Surveillance et intervention de l’État..... | 516 |
| § 55 La remise en état..... | 523 |
| | |
| SIXIÈME PARTIE : LA PROCÉDURE D’AUTORISATION | 537 |
| | |
| Titre premier : L’obtention du permis de construire..... | 539 |
| Chapitre premier : La procédure « ordinaire »..... | 539 |
| § 56 Les modèles d’organisation | 539 |
| § 57 Les étapes principales..... | 544 |
| Chapitre deuxième : Les autres procédures..... | 584 |
| § 58 Deux modulations de la procédure ordinaire | 584 |
| § 59 Les procédures fédérales | 592 |
| Titre deuxième : La protection juridique..... | 599 |
| Chapitre premier : Les recours | 599 |
| § 60 Les voies de recours | 599 |
| § 61 La procédure de recours | 604 |
| Chapitre deuxième : La qualité pour recourir | 612 |
| § 62 Les administrés..... | 614 |
| § 63 Les autorités | 629 |
| § 64 Les organisations..... | 633 |
| | |
| SEPTIÈME PARTIE : LA PROTECTION DE L’ÉQUILIBRE ÉCOLOGIQUE DANS LA CONSTRUCTION..... | 645 |
| | |
| Titre premier : La protection de l’environnement contre les nuisances..... | 647 |
| Chapitre premier : Les principes du droit de l’environnement | 647 |
| § 65 Aménagement du territoire, construction et environnement..... | 647 |
| § 66 Le régime général de protection | 649 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre deuxième : Construction, bruit, air et rayonnement | 711 |
| § 67 Les spécificités de la protection contre le bruit..... | 711 |
| § 68 Les spécificités de la protection de l'air | 729 |
| § 69 Les spécificités de la protection contre le rayonnement | 737 |
| Chapitre troisième : Construire dans un sol réglementé..... | 751 |
| § 70 La protection du sol..... | 751 |
| § 71 Les sols pollués | 759 |
| § 72 Les sites contaminés | 764 |
| Titre deuxième : La construction face à la nature et au patrimoine, aux forêts et aux eaux | 783 |
| Chapitre premier : La protection de la nature et du patrimoine | 783 |
| § 73 Les fondements..... | 783 |
| § 74 Les instruments de protection..... | 788 |
| Chapitre deuxième : La protection de la forêt..... | 802 |
| § 75 La forêt normative et ses effets..... | 802 |
| § 76 Forêt et construction | 809 |
| Chapitre troisième : La protection des eaux | 816 |
| § 77 L'eau : un bien désormais réglementé | 816 |
| § 78 Secteurs, zones, périmètres et espaces réservés | 819 |
| Table des principales dispositions de droit fédéral citées..... | 827 |
| Répertoire alphabétique des matières..... | 853 |

Table des matières

| | |
|---|-------|
| Avant-propos..... | V |
| Sommaire..... | VII |
| Table des schémas..... | XL I |
| Modes de citation des sources..... | XLIII |
| Abréviations..... | XLV |
| I. Droit international..... | XLV |
| II. Droit fédéral..... | XLV |
| III. Droit intercantonal..... | XLIX |
| IV. Droit des cantons (dans leur ordre alphabétique)..... | XLIX |
| V. Autres abréviations..... | LII |
| Sources officielles..... | LXI |
| I. Messages du Conseil fédéral..... | LXI |
| II. Rapports et autres documents..... | LXII |
| Bibliographie..... | LXV |

PREMIÈRE PARTIE : SOURCES ET FONDEMENTS DU DROIT PUBLIC DE LA CONSTRUCTION.....

| | |
|---|----|
| | 1 |
| Titre premier : Le droit public suisse..... | 3 |
| Chapitre premier : Les fondements..... | 3 |
| § 1 Constitution et législation..... | 3 |
| I. Le développement durable..... | 3 |
| A. La notion..... | 3 |
| B. La portée..... | 4 |
| II. La protection de l'équilibre écologique..... | 5 |
| A. La protection de l'environnement..... | 5 |
| B. Les législations topiques pour la construction..... | 7 |
| III. L'aménagement du territoire..... | 10 |
| A. La LAT : origine et évolution..... | 11 |
| B. Les législations complémentaires..... | 12 |
| IV. Les autres réglementations..... | 14 |
| A. Un amalgame de textes applicables à la construction..... | 14 |
| 1. Le constat général..... | 14 |
| 2. Les composantes..... | 14 |
| B. LDFR et aménagement du territoire..... | 16 |
| 1. Le droit foncier rural..... | 16 |
| 2. LDFR et LAT..... | 18 |
| C. Droit fédéral du logement et constructions..... | 19 |
| V. La normalisation..... | 20 |
| A. Tendance et procédés..... | 20 |
| B. La validité..... | 22 |
| C. Les risques..... | 23 |

| | |
|--|---------------|
| § 2 La garantie de la propriété | 25 |
| I. L'art. 26 Cst..... | 25 |
| II. La garantie institutionnelle | 26 |
| A. La notion..... | 26 |
| B. La marge d'appréciation du législateur | 27 |
| 1. La délimitation de la garantie | 27 |
| 2. En cas de modification de la loi..... | 28 |
| III. La garantie individuelle..... | 29 |
| A. La notion..... | 29 |
| B. Les destinataires..... | 30 |
| Chapitre deuxième : Un ordre juridique complexe | 31 |
| § 3 Les compétences fédérales, cantonales et communales | 31 |
| I. En matière d'environnement..... | 31 |
| A. L'art. 74 Cst. | 31 |
| B. Les tâches d'exécution cantonales et communales..... | 33 |
| II. En aménagement du territoire..... | 34 |
| A. Les art. 22 ^{quater} et 22 ^{ter} aCst. | 34 |
| B. L'art. 75 Cst. | 35 |
| C. Le mandat de la Confédération envers les cantons..... | 36 |
| § 4 Droit public et droit privé | 38 |
| I. En matière d'environnement..... | 38 |
| A. La responsabilité | 38 |
| B. Les rapports de voisinage..... | 39 |
| II. En aménagement du territoire..... | 40 |
| A. La planification et l'obligation de construire | 40 |
| 1. Depuis le 1 ^{er} mai 2014..... | 40 |
| 2. Les mesures de mise en œuvre | 41 |
| B. L'équipement | 43 |
| III. Permis de construire : le privé ne tient pas le public..... | 43 |
| A. Autorisation administrative et droits réels..... | 43 |
| 1. Le principe de séparation..... | 43 |
| 2. La mise en œuvre..... | 44 |
| a. Genève | 44 |
| b. Vaud..... | 45 |
| c. Fribourg | 46 |
| d. Valais | 47 |
| B. Des exceptions ?..... | 47 |
| 1. La loi | 47 |
| 2. La jurisprudence, notamment en matière d'équipement | 48 |
| § 5 La coordination matérielle | 51 |
| I. Le principe de coordination | 51 |
| A. Les fondements | 51 |
| B. La coordination matérielle et formelle | 52 |
| II. La mise en œuvre dès la planification du territoire..... | 53 |
| A. Coordination matérielle et planification directrice..... | 53 |

| | |
|--|-----------|
| B. Coordination matérielle, plan d'affectation et autorisation | 54 |
| 1. La coordination matérielle entre les plans | 55 |
| 2. Coordination matérielle ou non lors de l'adoption du plan d'affectation (communal) | 55 |
| 3. La coordination matérielle au moyen d'un plan spécial..... | 57 |
| 4. Coordination matérielle ou non au stade de l'autorisation de construire | 58 |
| Titre deuxième : Le droit international public | 59 |
| Chapitre premier : La protection de l'équilibre écologique | 59 |
| § 6 Le droit international..... | 59 |
| I. De multiples sources..... | 59 |
| A. Le constat..... | 59 |
| B. Droit de transposition et droit matériel..... | 60 |
| II. L'application directe..... | 62 |
| A. La CEDH | 62 |
| B. La convention d'Aarhus..... | 63 |
| § 7 Le droit européen | 65 |
| I. De multiples sources..... | 65 |
| II. L'impact sur le droit suisse..... | 66 |
| Chapitre deuxième : L'aménagement du territoire | 67 |
| § 8 Le droit international..... | 67 |
| § 9 Le droit européen | 69 |
| | |
| DEUXIÈME PARTIE : LA PLANIFICATION | 71 |
| Titre premier : Planification du territoire et droit | 73 |
| Chapitre premier : Le « plan » | 73 |
| § 10 Le droit public de la planification | 73 |
| I. Planifier | 73 |
| II. Le plan dans l'ordre juridique..... | 74 |
| III. Le plan et la propriété en droit de l'aménagement du territoire..... | 74 |
| § 11 Nature juridique des plans et numérisation | 77 |
| I. Le plan directeur..... | 77 |
| A. Portée et protection juridique | 77 |
| B. Une évolution ?..... | 78 |
| II. Le plan d'affectation..... | 79 |
| A. L'approche pragmatique | 79 |
| 1. Enjeu et principe..... | 79 |
| 2. Les conséquences | 80 |
| B. Le recours immédiat ou ultérieur | 82 |

| | | |
|---|--|------------|
| III. | La numérisation des plans et ses effets | 83 |
| A. | Les systèmes d'information | 83 |
| B. | Le cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière..... | 85 |
| Chapitre deuxième : Les plans dans la LAT | | 86 |
| § 12 Établir des plans puis les adapter | | 86 |
| I. | L'obligation de planifier..... | 86 |
| II. | L'adaptation des plans..... | 88 |
| A. | Le principe | 88 |
| B. | Le plan directeur | 89 |
| C. | Le plan d'affectation | 90 |
| 1. | L'art. 21 al. 2 LAT..... | 90 |
| 2. | La mise en œuvre..... | 91 |
| a. | Les critères | 91 |
| b. | Le résultat..... | 92 |
| c. | Le recours aux droits politiques | 93 |
| § 13 Catégories de plans et hiérarchie | | 95 |
| I. | Terminologie et qualification | 95 |
| II. | Structure pyramidale et relations entre les plans | 96 |
| § 14 Buts et principes de la planification..... | | 98 |
| I. | La LAT..... | 98 |
| A. | Les art. 1 et 3 LAT | 98 |
| B. | Les buts de l'aménagement..... | 100 |
| 1. | Les buts généraux | 100 |
| 2. | Les buts spéciaux..... | 102 |
| C. | Les principes d'aménagement | 103 |
| II. | Aménagement du territoire et économie..... | 105 |
| A. | La politique foncière | 105 |
| B. | La politique économique..... | 106 |
| C. | La politique sociale | 107 |
| Titre deuxième : La planification directrice | | 109 |
| Chapitre premier : Le plan directeur | | 109 |
| § 15 Les caractéristiques générales | | 109 |
| I. | Le contenu minimal (art. 8 LAT)..... | 109 |
| II. | La forme | 110 |
| III. | Les échellons de planification | 111 |
| A. | Confédération et cantons..... | 111 |
| B. | Régions et communes | 112 |
| IV. | La force obligatoire | 113 |
| A. | Les collectivités publiques | 113 |
| 1. | En général..... | 113 |
| 2. | Les communes | 114 |
| a. | La restriction de l'autonomie communale | 114 |
| b. | Les conséquences..... | 116 |
| B. | Les particuliers..... | 117 |

| | |
|---|------------|
| § 16 Trois composantes | 119 |
| I. Études de base et critères d'affectation (art. 6 LAT) | 119 |
| A. Les éléments constitutifs | 119 |
| B. Les dangers naturels et les nuisances | 120 |
| II. État et développement de l'urbanisation..... | 121 |
| III. Les objets d'importance..... | 123 |
| § 17 La procédure | 125 |
| I. Les compétences..... | 125 |
| II. Le déroulement standard | 126 |
| A. Les étapes..... | 126 |
| B. Trois vecteurs de surveillance fédérale | 127 |
| III. Collaborations, information et participation de la population..... | 128 |
| Chapitre deuxième : Conceptions et plans sectoriels | 130 |
| § 18 Les plans et leur élaboration | 130 |
| I. Les instruments..... | 130 |
| II. La procédure..... | 131 |
| § 19 La portée juridique | 133 |
| I. En général..... | 133 |
| II. Cantons et communes..... | 133 |
| A. Les cantons..... | 133 |
| B. Les communes | 134 |
| Titre troisième : La planification de l'affectation du sol | 137 |
| Chapitre premier : Le plan d'affectation et ses zones | 137 |
| § 20 Les caractéristiques générales du plan | 137 |
| I. La notion | 137 |
| A. La définition..... | 137 |
| B. Les critères de qualification | 138 |
| 1. Zones, parcelles et conformité | 138 |
| 2. Les zones | 138 |
| II. Les échellons de planification | 139 |
| III. Le contenu | 141 |
| A. Deux éléments constitutifs | 141 |
| B. Les zones..... | 141 |
| 1. La déclinaison..... | 141 |
| 2. La zone « à bâtir » | 142 |
| 3. Les « autres zones »..... | 144 |
| a. L'art. 18 al. 1 LAT | 144 |
| b. Les petites entités urbanisées | 144 |
| IV. La force obligatoire | 146 |
| A. Les destinataires | 146 |
| 1. Le cercle général..... | 146 |
| 2. La Confédération en particulier | 146 |
| B. La portée (négative) | 147 |

| | |
|--|------------|
| § 21 Les plans d'affectation spéciaux | 150 |
| I. Notion, raisons d'être et catégories..... | 150 |
| II. Le plan de quartier..... | 152 |
| A. Un plan obligatoire ou facultatif | 152 |
| B. Un plan spécial genevois..... | 153 |
| C. La mise en place..... | 154 |
| Chapitre deuxième : La procédure de planification | 156 |
| § 22 Déroulement, compétence et coordination | 157 |
| I. Les étapes | 157 |
| A. La procédure standard..... | 157 |
| B. La compétence d'adopter le plan..... | 159 |
| C. L'approbation cantonale..... | 161 |
| 1. Le rapport 47 OAT | 161 |
| 2. Le régime d'approbation..... | 161 |
| II. La coordination formelle | 163 |
| A. La coordination « interne » | 163 |
| B. La coordination « externe »..... | 164 |
| § 23 La protection juridique | 166 |
| I. L'opposition | 166 |
| II. Le recours | 167 |
| A. Les modalités | 167 |
| B. La qualité pour recourir..... | 168 |
| 1. Les propriétaires | 168 |
| 2. Les organisations | 169 |
| § 24 La planification dans le temps | 171 |
| I. La construction ne s'arrête jamais | 171 |
| 1. Le problème..... | 171 |
| 2. Deux instruments..... | 171 |
| II. La zone réservée (art. 27 LAT)..... | 173 |
| A. La notion | 173 |
| B. Les caractéristiques | 173 |
| C. Les limites..... | 175 |
| D. Construire en zone réservée ?..... | 176 |
| TROISIÈME PARTIE : LES ZONES ET LEUR ÉQUIPEMENT | 179 |
| Titre premier : Zones fédérales et conformité à la zone | 181 |
| Chapitre premier : La zone à bâtir | 182 |
| § 25 Les caractéristiques générales | 182 |
| I. Une notion de droit fédéral | 182 |
| A. Bâtir | 182 |
| B. Ne pas bâtir | 183 |
| C. Être déjà largement bâti : les brèches | 184 |
| 1. Contexte et notion..... | 184 |
| 2. La portée..... | 185 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| II. | Les conditions de « mise en zone » | 187 |
| A. | Les conditions spécifiques | 188 |
| 1. | L'art. 15 LAT depuis le 1 ^{er} mai 2014 | 188 |
| 2. | Des terrains propres à la construction | 188 |
| 3. | La constructibilité juridique..... | 189 |
| 4. | Les besoins | 190 |
| 5. | L'équipement..... | 191 |
| B. | Les autres contraintes..... | 192 |
| 1. | Les rappels du législateur | 192 |
| 2. | Les surfaces d'assolement | 193 |
| a. | Notion et fondements | 193 |
| b. | Les développements actuels | 194 |
| 3. | Les contraintes écologiques..... | 195 |
| III. | La compensation des avantages..... | 196 |
| A. | L'art. 5 LAT et ses minima..... | 196 |
| B. | L'exigibilité de la compensation..... | 198 |
| C. | Le montant de la compensation..... | 199 |
| § 26 | Le dimensionnement | 201 |
| I. | Une nouvelle approche | 201 |
| A. | Les considérations statistiques et globales | 201 |
| B. | La marge de manœuvre des communes..... | 202 |
| II. | La méthode..... | 203 |
| A. | La formule..... | 203 |
| B. | Les résultats | 204 |
| III. | Les conséquences | 205 |
| A. | Le régime transitoire..... | 205 |
| 1. | Principe et exception | 205 |
| 2. | Les transferts de droits à bâtir..... | 206 |
| B. | Les « droits à bâtir » et l'obligation de construire..... | 208 |
| 1. | Les droits | 208 |
| 2. | L'obligation | 209 |
| C. | Le surdimensionnement et sa sanction..... | 209 |
| 1. | Le dézonage..... | 209 |
| a. | La loi | 209 |
| b. | La réalité | 210 |
| 2. | L'indemnisation..... | 211 |
| § 27 | L'expropriation matérielle | 212 |
| I. | Un cas d'expropriation | 212 |
| A. | Droit fédéral et droit cantonal | 212 |
| 1. | Propriété et expropriation | 212 |
| 2. | Un régime avant tout prétorien | 212 |
| B. | La formule traditionnelle..... | 214 |
| 1. | L'arrêt « Barret » | 214 |
| 2. | Conditions et délimitations | 215 |
| a. | Une restriction particulièrement grave | 215 |
| b. | Un usage prévisible..... | 216 |
| c. | La prescription | 217 |
| d. | Deux délimitations supplémentaires..... | 217 |

| | | |
|-------------|---|------------|
| II. | L'application à la planification..... | 219 |
| A. | Déclassement et non-classement..... | 219 |
| B. | Dézonage actuel et expropriation..... | 220 |
| 1. | Le principe..... | 220 |
| a. | Les plans de deuxième génération..... | 220 |
| b. | Le régime..... | 220 |
| 2. | Trois exceptions..... | 223 |
| § 28 | Les constructions en zone à bâtir..... | 225 |
| I. | Le régime de l'autorisation..... | 225 |
| A. | L'art. 22 al. 1 LAT..... | 225 |
| B. | Les trois conditions d'autorisation..... | 225 |
| II. | La conformité à la zone..... | 227 |
| A. | La zone résidentielle..... | 227 |
| B. | Les zones aux affectations diversifiées..... | 229 |
| C. | Les zones d'activités..... | 230 |
| 1. | La zone industrielle et artisanale ou de services..... | 230 |
| 2. | La zone commerciale..... | 231 |
| D. | La zone d'intérêt général..... | 232 |
| | Chapitre deuxième : La zone agricole..... | 235 |
| § 29 | Les caractéristiques générales..... | 235 |
| I. | Définition et contenu..... | 235 |
| A. | L'art. 16 LAT..... | 235 |
| B. | Une zone multifonctionnelle..... | 236 |
| II. | D'autres prescriptions encore..... | 237 |
| § 30 | Les constructions en zone agricole..... | 239 |
| I. | La conformité à la zone..... | 240 |
| A. | Le régime de l'autorisation..... | 240 |
| 1. | L'art. 22 LAT..... | 240 |
| 2. | La place du droit cantonal..... | 240 |
| 3. | Les art. 16a, 16a ^{bis} et 16b LAT..... | 241 |
| B. | Les ouvrages nécessaires à l'exploitation..... | 242 |
| 1. | Les ouvrages de production..... | 242 |
| 2. | Les logements indispensables à l'entreprise agricole..... | 243 |
| C. | Le développement interne..... | 244 |
| D. | Deux autres cas très spécifiques..... | 245 |
| 1. | La production d'énergie..... | 245 |
| 2. | La détention et l'utilisation de chevaux..... | 246 |
| II. | Les dérogations..... | 246 |
| A. | Le panorama général..... | 246 |
| 1. | L'énumération..... | 246 |
| 2. | Deux caveat..... | 247 |
| B. | Les dérogations « facilitées » pour l'utilisation des ouvrages existants..... | 249 |
| 1. | L'assouplissement progressif de la LAT..... | 249 |
| 2. | Les changements d'affectation sans transformation..... | 250 |
| 3. | Les activités accessoires non agricoles..... | 252 |

| | | |
|---|---|------------|
| 4. | La garantie de la situation acquise..... | 253 |
| a. | Les fondements | 253 |
| b. | Le régime | 255 |
| 5. | La conservation du patrimoine bâti..... | 256 |
| 6. | La détention d’animaux à titre de loisir | 258 |
| C. | La dérogation « ordinaire » de l’art. 24 LAT | 259 |
| 1. | L’implantation imposée par la destination..... | 259 |
| 2. | Aucun intérêt prépondérant contraire | 261 |
| Chapitre troisième : La zone à protéger | | 263 |
| § 31 Les caractéristiques générales | | 263 |
| I. | L’art. 17 LAT | 263 |
| A. | Une zone et sa délimitation | 263 |
| B. | L’effet protecteur | 264 |
| II. | Les objets protégés | 265 |
| § 32 Les autres mesures de protection à incidence spatiale | | 267 |
| Titre deuxième : L’équipement dans les zones d’aménagement | | 269 |
| Chapitre premier : Configuration des plans et équipement | | 269 |
| § 33 L’obligation d’équiper | | 269 |
| I. | Divers niveaux d’équipement | 269 |
| A. | Équipement de base et de détail | 269 |
| B. | L’art. 19 al. 1 LAT | 270 |
| II. | Coordonner formellement planification et équipement | 271 |
| III. | La répartition des tâches d’équipement | 273 |
| A. | Le principe | 273 |
| B. | La mise en œuvre | 273 |
| C. | L’apport des remboursements..... | 274 |
| 1. | Notion et formes | 274 |
| 2. | Les améliorations foncières | 275 |
| § 34 Le contrat d’équipement..... | | 277 |
| I. | L’équipement « technique » | 277 |
| A. | Le contenu du contrat..... | 277 |
| B. | La nature juridique du contrat | 278 |
| II. | L’équipement « communautaire » | 280 |
| Chapitre deuxième : Mise en œuvre des plans et équipement | | 281 |
| § 35 Les éléments constitutifs de l’équipement | | 281 |
| I. | La « desserte » | 281 |
| A. | L’adéquation | 281 |
| B. | Les exigences techniques | 282 |
| C. | Équipement et protection de l’équilibre écologique..... | 283 |
| 1. | L’équipement routier conforme au droit de l’environnement..... | 283 |

| | | |
|---|---|------------|
| 2. | Les restrictions au stationnement des véhicules à moteur..... | 284 |
| a. | Nombre de places et dimensionnement des parkings..... | 284 |
| b. | L'exploitation des parkings..... | 286 |
| 3. | L'équipement en transports publics..... | 287 |
| a. | Le droit fédéral..... | 287 |
| b. | Le droit cantonal..... | 288 |
| 4. | La mobilité douce..... | 289 |
| a. | Les fondements..... | 289 |
| b. | Les concrétisations..... | 291 |
| aa. | De nouvelles questions..... | 291 |
| bb. | Les infrastructures pour vélos..... | 292 |
| II. | Les eaux..... | 293 |
| A. | La distribution de l'eau..... | 293 |
| B. | L'élimination des eaux..... | 294 |
| 1. | L'épuration des eaux usées..... | 294 |
| 2. | La mise en « séparatif » pour les eaux claires..... | 296 |
| III. | Les autres composantes de l'équipement..... | 297 |
| A. | Électricité, gaz et énergie thermique..... | 297 |
| B. | L'obligation générale de se raccorder..... | 298 |
| § 36 | La réalisation de l'équipement..... | 299 |
| I. | La procédure..... | 299 |
| A. | Plan spécifique et autorisation..... | 299 |
| B. | Coordonner formellement autorisation et construction..... | 300 |
| II. | Le financement..... | 301 |
| A. | Les exigences du droit fédéral..... | 301 |
| B. | La mise en œuvre en droit cantonal..... | 302 |
| 1. | Les sources de financement habituelles..... | 302 |
| a. | La contribution..... | 302 |
| b. | Les taxes..... | 303 |
| 2. | Les modalités des redevances..... | 304 |
| a. | Les conditions de validité..... | 304 |
| b. | L'application dans le temps..... | 305 |
| c. | Diverses questions consécutives..... | 306 |
| 3. | De nouvelles sources de financement ?..... | 308 |
| QUATRIÈME PARTIE : LES RÈGLES DE CONSTRUCTION.... | 311 | |
| Titre premier : Les prescriptions constructives..... | 313 | |
| Chapitre premier : Fondements et rattachements..... | 313 | |
| § 37 Les composantes de l'ordre juridique..... | 313 | |
| I. | La législation..... | 313 |
| II. | Les normes (techniques) privées..... | 314 |
| A. | L'impact sur le droit public..... | 314 |
| B. | L'impact sur le droit privé..... | 315 |

| | |
|---|----------------|
| § 38 La notion de construction | 317 |
| I. L'objet « construction » | 317 |
| A. Construction et installation | 317 |
| B. Les caractéristiques communes | 319 |
| II. L'action « construction » | 321 |
| A. Création et transformation | 321 |
| 1. La « création » | 321 |
| 2. La « transformation » | 322 |
| B. Les autres actions | 323 |
| 1. La démolition | 323 |
| 2. Le changement d'affectation | 324 |
| 3. La modification de terrain | 325 |
| Chapitre deuxième : Les diverses prescriptions | 327 |
| § 39 L'emplacement des constructions | 327 |
| I. La prévention des dangers et des nuisances | 327 |
| A. La protection des occupants | 328 |
| 1. Les risques endogènes | 328 |
| a. De multiples prescriptions | 328 |
| b. Salubrité, santé et sécurité | 328 |
| c. Les produits de construction | 330 |
| aa. Les origines de la réglementation | 330 |
| bb. La « LPCo » | 330 |
| cc. L'harmonisation progressive | 331 |
| 2. Les risques exogènes | 332 |
| a. Les dangers naturels | 332 |
| b. Les tremblements de terre | 334 |
| c. Le radon | 335 |
| d. Les immissions environnementales | 336 |
| aa. Une nouvelle approche | 336 |
| bb. Le bruit | 336 |
| cc. Les trépidations | 337 |
| dd. Les accidents majeurs | 337 |
| ee. La pollution des sols | 338 |
| B. La protection des tiers | 339 |
| 1. Les immissions négatives et positives | 339 |
| a. Distinction et réglementation générale | 339 |
| b. Les immissions liées à la lumière | 340 |
| aa. Les ombres portées | 340 |
| bb. Les immissions lumineuses | 341 |
| 2. Les immissions « idéelles » | 342 |
| 3. L'expropriation des droits du voisinage | 343 |
| a. L'expropriation formelle en général | 343 |
| aa. Concept et fondement | 343 |
| bb. Le périmètre d'application | 345 |
| cc. Des conditions restrictives | 347 |
| aaa. La justification générale | 347 |
| bbb. Une situation spéciale | 348 |

| | |
|--|------------|
| ccc. Des nuisances imprévisibles | 348 |
| ddd. La gravité de l'atteinte | 349 |
| dd. Le temps qui passe | 349 |
| ee. L'indemnisation | 350 |
| b. Les nuisances et dégâts dus aux chantiers | 351 |
| aa. La voie de l'expropriation | 351 |
| bb. Des modalités d'application spécifiques | 352 |
| II. Les distances et les alignements | 354 |
| A. La « distance » | 354 |
| B. Le point de référence | 354 |
| 1. La distance « à la limite » | 355 |
| a. Le nombre de mètres | 355 |
| b. La façon de calculer | 356 |
| 2. La distance entre les bâtiments | 357 |
| 3. La distance à un objet | 357 |
| C. Les alignements | 358 |
| 1. Deux catégories | 358 |
| 2. Les effets | 359 |
| III. Les ordres de construction | 360 |
| § 40 La configuration des constructions | 363 |
| I. Les indices | 363 |
| A. Les diverses valeurs | 363 |
| 1. En général | 363 |
| 2. Le CUS | 364 |
| 3. Les locaux non « habitables » mais « occupables » | 366 |
| a. L'enjeu de la distinction | 366 |
| b. Les principes | 367 |
| c. Les critères | 369 |
| 4. L'IBUS | 370 |
| B. Les reports ou transferts d'indices | 371 |
| 1. Notion et délimitation | 371 |
| 2. Les modalités | 372 |
| C. Les « bonus » | 374 |
| 1. Une tendance actuelle | 374 |
| 2. Les problèmes juridiques | 376 |
| II. Les dimensions | 378 |
| A. Les gabarits | 378 |
| 1. Les bâtiments en général | 378 |
| 2. Les maisons-tours | 379 |
| B. Les niveaux | 380 |
| C. Les constructions « souterraines » | 381 |
| III. Les barrières architecturales | 382 |
| A. Législations de la Confédération et des cantons | 382 |
| B. Le champ d'application des réglementations | 383 |
| C. Les obligations des maîtres de l'ouvrage | 385 |
| D. Les limites | 386 |
| 1. La proportionnalité | 386 |
| 2. Un droit fondamental ? | 387 |

| | |
|---|------------|
| IV. L'esthétique..... | 389 |
| A. Les clauses générales | 389 |
| 1. Les diverses formulations utilisées | 389 |
| 2. La mise en œuvre..... | 390 |
| B. Les clauses spécifiques | 391 |
| 1. Les clauses directes | 391 |
| 2. Les clauses indirectes | 392 |
| C. La portée des prescriptions..... | 393 |
| 1. Le droit matériel | 393 |
| 2. La procédure..... | 394 |
| V. L'énergie | 396 |
| A. Un nouvel environnement juridique..... | 396 |
| 1. Les objectifs..... | 396 |
| 2. La répartition des compétences..... | 397 |
| B. Les mesures en matière de construction..... | 398 |
| 1. En général..... | 398 |
| a. Les prescriptions matérielles | 398 |
| aa. Les mesures constructives | 398 |
| aaa. Le principe et les renvois..... | 398 |
| bbb. Les concrétisations | 400 |
| bb. La production d'énergie | 401 |
| cc. Les autres mesures..... | 402 |
| b. La procédure | 403 |
| 2. Les pompes à chaleur | 404 |
| C. Le chauffage à distance..... | 405 |
| 1. Le raccordement | 405 |
| a. Le développement des infrastructures | 405 |
| b. L'obligation de se raccorder et ses conditions..... | 406 |
| 2. Les réseaux et leurs exploitants | 408 |
| a. Monopole et délégation..... | 408 |
| b. Concurrence et marchés publics..... | 409 |
| Titre deuxième : Les prescriptions sur les résidences secondaires..... | 413 |
| Chapitre premier : Une réglementation spécifique | 413 |
| § 41 Les fondements | 413 |
| I. Droit fédéral, cantonal et communal..... | 413 |
| II. L'application dans le temps..... | 415 |
| § 42 Le régime général | 418 |
| I. Le droit matériel | 418 |
| A. Les logements | 418 |
| B. Résidences principales et résidences secondaires..... | 419 |
| II. La procédure..... | 420 |
| A. Autorisation et qualité pour agir..... | 420 |
| B. Les sanctions..... | 421 |

| | |
|---|------------|
| Chapitre deuxième : Les résidences secondaires encore admises | 423 |
| § 43 Les deux cas principaux..... | 423 |
| I. Les logements créés selon l'ancien droit | 423 |
| A. Principe et notion | 423 |
| B. Les extensions et leur limite..... | 424 |
| II. Les « résidences touristiques » | 426 |
| A. Les logements affectés à l'hébergement touristique..... | 427 |
| 1. La notion..... | 427 |
| 2. Les conditions..... | 427 |
| B. Les résidences secondaires en lien avec un établissement d'hébergement organisé | 429 |
| § 44 Trois autres cas de figure..... | 432 |
| | |
| CINQUIÈME PARTIE : LA POLICE DE LA CONSTRUCTION.. | 435 |
| Titre premier : Le « permis de construire »..... | 437 |
| Chapitre premier : L'acte d'autorisation | 437 |
| § 45 Nature et portée juridique | 437 |
| I. Une décision de police..... | 437 |
| A. Une décision..... | 437 |
| B. Une décision constatatoire ou formatrice ? | 438 |
| II. Un acte propter rem mais aussi ad personam..... | 439 |
| A. Le droit matériel..... | 439 |
| B. La procédure : le transfert du permis..... | 439 |
| III. Garantie de constructibilité et responsabilité ? | 441 |
| A. Le principe | 441 |
| B. Les conditions | 442 |
| § 46 Les types d'autorisation et leur contenu..... | 444 |
| I. Les types d'autorisation..... | 444 |
| A. Autorisation ordinaire ou dérogation | 444 |
| 1. Une différence de nature..... | 444 |
| 2. La portée de la différence | 444 |
| B. Demande de renseignement et autorisation préalable..... | 445 |
| 1. La demande de renseignement..... | 446 |
| 2. L'autorisation préalable | 446 |
| a. La notion | 446 |
| b. Procédure d'obtention et recours..... | 448 |
| c. L'effet juridique | 449 |
| C. Autorisation initiale ou complémentaire | 449 |
| II. Le contenu de l'autorisation | 451 |
| A. Le dispositif principal | 451 |
| 1. Le droit de construire (ou non) | 451 |
| 2. La redevance..... | 452 |

| | |
|---|------------|
| B. Les clauses accessoires | 453 |
| 1. En général..... | 453 |
| 2. Les conditions..... | 454 |
| 3. Les charges | 456 |
| a. Notion et contenu | 456 |
| b. La mention de précarité..... | 457 |
| Chapitre deuxième : L'autorisation dans le temps..... | 458 |
| § 47 La durée de validité du permis de construire..... | 458 |
| I. La durée initiale..... | 458 |
| A. Le principe | 458 |
| B. Le calcul de la durée | 459 |
| 1. Le début de la période | 459 |
| 2. Pendant la période | 460 |
| 3. A la fin de la période | 461 |
| II. La prolongation | 461 |
| A. Principe et modalités..... | 461 |
| B. Les limites..... | 463 |
| 1. L'obligation de motiver | 463 |
| 2. Le maintien de la situation de fait et de droit..... | 463 |
| § 48 Le champ d'application temporel des règles de construction..... | 465 |
| I. Après la réalisation du projet..... | 465 |
| II. Avant la réalisation du projet..... | 465 |
| A. En procédure de première instance | 465 |
| B. A l'issue de la procédure de première instance | 467 |
| 1. Devant les instances de recours | 467 |
| 2. En cas de permis définitif | 467 |
| § 49 La garantie de la situation acquise..... | 469 |
| I. L'institution juridique..... | 469 |
| A. Notion et fondements | 469 |
| B. Les délimitations | 470 |
| C. La mise en œuvre | 471 |
| II. Le régime en zone à bâtir | 472 |
| A. Les non-conformités au bénéfice de la garantie | 472 |
| B. Les types de travaux..... | 474 |
| 1. La garantie au sens strict..... | 474 |
| 2. La garantie étendue..... | 474 |
| Titre deuxième : La surveillance de la construction | 477 |
| Chapitre premier : Les travaux de construction | 477 |
| § 50 Les chantiers | 477 |
| I. Le démarrage des travaux..... | 477 |
| A. Le moment | 477 |
| B. L'ouverture du chantier..... | 478 |
| 1. Le régime général | 478 |
| 2. Les découvertes archéologiques | 479 |

| | | |
|---|---|------------|
| II. | Exigences et contrôles des chantiers..... | 480 |
| A. | Une surveillance multiple et continue..... | 480 |
| 1. | Compétence et organisation..... | 480 |
| 2. | Les mesures..... | 482 |
| B. | La protection des ouvriers..... | 482 |
| 1. | Sécurité et santé..... | 482 |
| a. | En général..... | 482 |
| aa. | Le régime de police..... | 482 |
| bb. | Autorisations et agréments..... | 483 |
| aaa. | Installations et engins..... | 483 |
| bbb. | Les personnes..... | 484 |
| cc. | Les sanctions..... | 486 |
| b. | L'amiante..... | 487 |
| 2. | Les conditions de travail économiques et sociales..... | 488 |
| a. | En général..... | 488 |
| aa. | Le panorama..... | 488 |
| bb. | Les marchés publics..... | 488 |
| b. | Le travail au noir..... | 490 |
| c. | Les travailleurs détachés..... | 491 |
| § 51 | La protection contre les nuisances des travaux..... | 493 |
| I. | La protection contre le bruit des chantiers..... | 494 |
| II. | La protection des eaux contre la pollution par les chantiers..... | 496 |
| A. | La gestion des eaux..... | 496 |
| B. | Les toilettes de chantier..... | 497 |
| III. | La protection de l'air sur les chantiers..... | 498 |
| IV. | La protection des sols en chantier..... | 499 |
| V. | Les déchets de chantier et leur élimination..... | 500 |
| A. | La qualification..... | 500 |
| B. | Les prescriptions..... | 501 |
| § 52 | Le permis d'habiter ou d'exploiter..... | 503 |
| I. | L'acte administratif..... | 503 |
| A. | La notion..... | 503 |
| B. | Les modalités..... | 504 |
| II. | Permis de construire et permis d'habiter : deux actes indépendants ?..... | 506 |
| A. | La question..... | 506 |
| B. | Les arguments en faveur de l'indépendance..... | 507 |
| C. | Les conséquences..... | 508 |
| Chapitre deuxième : Les constructions illicites..... | | 510 |
| § 53 | Les diverses situations juridiques..... | 510 |
| I. | Autorisation manquante ou retirée..... | 510 |
| A. | L'absence d'autorisation..... | 510 |
| B. | Le retrait de l'autorisation..... | 511 |
| II. | Autorisation révoquée ou nulle..... | 512 |
| A. | La révocation de l'autorisation..... | 512 |
| 1. | Avant travaux..... | 512 |
| 2. | En cours ou après travaux..... | 513 |

| | | |
|---|---|------------|
| B. | La nullité de l'autorisation | 514 |
| § 54 | Surveillance et intervention de l'État | 516 |
| I. | Les mesures administratives | 516 |
| A. | Le pouvoir de police de l'autorité | 516 |
| B. | L'ordre d'arrêt des travaux..... | 516 |
| 1. | L'ordre d'arrêt | 516 |
| 2. | La procédure et l'exécution | 517 |
| II. | La légalisation | 518 |
| A. | La notion..... | 518 |
| B. | Le fondement | 519 |
| C. | L'épreuve du temps..... | 520 |
| III. | Les sanctions | 521 |
| § 55 | La remise en état | 523 |
| I. | Notion et nature administrative | 523 |
| II. | Les conditions..... | 524 |
| A. | La proportionnalité..... | 524 |
| B. | La mauvaise et la bonne foi..... | 526 |
| 1. | La mauvaise foi | 526 |
| 2. | La bonne foi..... | 527 |
| C. | L'écoulement du temps | 528 |
| 1. | Les constructions en zone à bâtir | 528 |
| 2. | Les constructions hors zone à bâtir | 530 |
| III. | L'exécution..... | 531 |
| A. | Une procédure administrative ordinaire | 531 |
| B. | Les étapes successives..... | 532 |
| 1. | Les mesures matérielles | 532 |
| 2. | Les mesures financières | 534 |
| SIXIÈME PARTIE : LA PROCÉDURE D'AUTORISATION | | 537 |
| Titre premier : L'obtention du permis de construire..... | | 539 |
| Chapitre premier : La procédure « ordinaire » | | 539 |
| § 56 | Les modèles d'organisation | 539 |
| I. | Le modèle latin | 539 |
| A. | Le déroulement standard | 539 |
| B. | La compétence | 541 |
| 1. | L'autorité locale..... | 541 |
| 2. | Le rôle du canton | 542 |
| II. | Le modèle genevois | 542 |
| III. | Le modèle zurichois | 543 |
| § 57 | Les étapes principales | 544 |
| I. | La requête de permis | 544 |
| A. | Le contenu..... | 544 |
| 1. | Les divers éléments | 544 |
| 2. | Les plans..... | 545 |

| | | |
|------|--|-----|
| 3. | L'informatisation : la petite évolution et la grande révolution... | 546 |
| a. | Un simple support d'information et de communication | 546 |
| b. | « eConstruction » | 547 |
| aa. | Deux approches différentes | 547 |
| bb. | Le déroulement de la procédure électronique | 547 |
| B. | L'auteur | 549 |
| 1. | Le maître de l'ouvrage | 549 |
| a. | Les situations-types | 549 |
| b. | En cas de propriété par étages | 551 |
| 2. | Les mandataires | 552 |
| C. | L'examen initial | 553 |
| II. | Mise à l'enquête publique et opposition | 555 |
| A. | La « MEP » | 555 |
| 1. | Une exigence de base | 555 |
| 2. | Les modalités | 556 |
| a. | La publication | 556 |
| b. | La durée | 557 |
| c. | Les gabarits | 557 |
| d. | La consultation du dossier | 558 |
| 3. | La modification du projet | 559 |
| B. | L'opposition | 560 |
| 1. | Former opposition | 561 |
| a. | Qui peut le faire ? | 561 |
| aa. | Les administrés | 561 |
| bb. | Les autorités | 562 |
| b. | Le délai | 563 |
| c. | Les modalités | 563 |
| 2. | Le contenu des oppositions | 564 |
| 3. | Le sort des oppositions | 565 |
| a. | Conciliation et décision | 565 |
| b. | Les contrats relatifs aux oppositions | 566 |
| III. | Le traitement du dossier | 567 |
| A. | L'action des autorités | 567 |
| 1. | La procédure « simple » | 567 |
| a. | Les préavis | 567 |
| b. | La décision | 568 |
| 2. | La procédure complexe | 569 |
| B. | Autorisation de construire et coordination formelle | 570 |
| 1. | Contexte et délimitations | 570 |
| a. | Les autorités impliquées | 570 |
| aa. | Au sein d'un même canton | 570 |
| bb. | Entre cantons et Confédération | 571 |
| cc. | Entre plusieurs cantons/communes | 571 |
| b. | Le seuil de connexité | 572 |
| c. | Le projet et son périmètre | 574 |
| 2. | La mise en œuvre | 575 |
| a. | Une coordination formelle a priori nécessaire | 575 |
| b. | Les modèles d'organisation | 577 |
| c. | La coordination formelle aux divers stades de la procédure .. | 578 |