

AVANT-PROJET POUR CONSULTATION PUBLIQUE

EXPOSÉ DES MOTIFS ET PROJETS DE LOIS

MODIFIANT

- les art. 80 à 138 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC du 4 décembre 1985)
- la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN du 27 mai 1970)
 - la loi sur l'énergie (LVLEne du 16 mai 2006)

PROJET DE DÉCRET

portant adhésion du Canton de Vaud à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

Contenu

1. CONTEXTE DE LA REVISION	1
2. REVISION DE LA PARTIE CONSTRUCTION DE LA LOI SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS (LATC, BLV 700.11)	1
2.1 Objectif	1
2.2 Police des constructions	2
En général.....	2
AIHC	2
Normes cantonales.....	3
Contrôle de l'utilisation des droits à bâtir	3
Dangers naturels.....	3
2.3 Permis de construire et autorisation préalable d'implantation	3
La centrale des autorisations	3
Autorisations et préavis	4
Procédure de permis de construire.....	5
Constructions et installations en vue de manifestations.....	5
Constructions hors de la zone à bâtir	5
Diagnostic relatif aux polluants dangereux.....	6
2.4 Sanctions et violation de la loi	6
3. ADHESION A L'AIHC.....	6
3.1 Présentation de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC).....	6
Introduction	6
Portée de l'accord.....	7
Une diversité fédéraliste inutile en matière de prescriptions	7
Eviter des coûts.....	7
Insécurité juridique	8
Pression politique et publique.....	8
Le mandat	9
3.2 Bases juridiques et portée juridique.....	10
Le droit des constructions et le droit de la police des constructions : une compétence cantonale.....	10
Harmonisation par une convention intercantonale	10
Autres approches.....	10
L'AIHC : la seule solution efficace.....	11
3.3 Coordination avec les normes SIA.....	11
3.4 La structure de l'AIHC	11
3.5 Transposition dans le droit cantonal.....	11

4. MODIFICATION DE LA LOI SUR LA PREVENTION DES INCENDIES ET DES DANGERS RESULTANT DES ELEMENTS NATURELS (LPIEN, BLV 963.11).....	12
4.1 Contexte général.....	12
Contexte législatif	12
Conséquences techniques.....	13
Compétences de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA)	14
5. MODIFICATION DE LA LOI SUR L'ENERGIE (LVLEne ; BLV 730.01)	14
6. COMMENTAIRE DES ARTICLES	15
5.1 Commentaires des articles de la LATC.....	15
Titre VIII Police des constructions.....	15
Titre IX Permis de construire, de démolir et autorisation préalable d'implantation	20
Chapitre 1 Principes	20
Chapitre 2 Procédure	22
TITRE X : Réalisation des travaux et permis d'habiter	33
Chapitre XI Violation de la loi et sanctions	34
5.2 Commentaire des articles de l'AIHC.....	35
5.3 Commentaire des articles de la LPIEN	39
5.4 Commentaire des articles de la LVLEne.....	44
7. TEXTES DES PROJETS DE LOIS.....	46

Le présent exposé des motifs porte sur l'avant-projet de modification de la partie relative au droit de la construction de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), sur l'adhésion du canton à l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC) et sur une modification de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN).

1. CONTEXTE DE LA REVISION

En 2013, le peuple suisse a accepté à 62.9% (le peuple vaudois à 56.4%) une modification de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) qui impliquait une révision des outils cantonaux d'aménagement du territoire.

Le Conseil d'Etat a décidé non seulement de procéder aux adaptations nécessaires à la mise en conformité du droit cantonal au nouveau cadre fédéral mais de proposer une refonte complète de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; BLV 700.11). Cette révision permet de répondre aux nombreuses critiques parlementaires dont était l'objet la LATC, notamment quant à son accessibilité et à sa lisibilité. Afin de s'assurer de respecter les délais du droit transitoire fédéral, le Conseil d'Etat a décidé de procéder en deux temps : dans un premier temps, la partie aménagement a été révisée afin de sortir du moratoire de l'art. 38a LAT et de mettre en place les dispositions relatives à la taxe sur la plus-value et à la disponibilité des terrains. Dans un deuxième temps, la partie construction de la loi a été révisée. C'est l'objet du présent exposé des motifs.

Cette révision porte donc sur les articles relatifs au droit public de la construction, à la procédure de permis de construire et aux sanctions pour violation de la loi. Dans ce cadre, le Conseil d'Etat propose que le canton adhère à l'AIHC.

Cette révision est l'occasion d'une mise à jour de la LPIEN, prévue de longue date, intégrant le risque sismique et prévoyant la compétence de l'ECA en matière d'autorisation spéciale concernant les dangers naturels.

Enfin, la dernière disposition de la LATC relative à l'énergie est déplacée dans le droit spécial, ce qui implique une modification de détail de la loi vaudoise sur l'énergie.

2. REVISION DE LA PARTIE CONSTRUCTION DE LA LOI SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ET LES CONSTRUCTIONS (LATC, BLV 700.11)

2.1 Objectif

L'avant-projet respecte les options prises à l'occasion de la révision de la première partie de la LATC : mettre en place une loi efficace, claire, utilisable sans peine par des non-juristes et adaptée aux situations complexes qui se présentent.

Le Conseil d'Etat a donc décidé de procéder à une réécriture complète de la loi, à une simplification des termes utilisés et de la formulation des articles, ainsi qu'à une suppression des doublons.

L'avant-projet de loi prévoit que les matières qui peuvent être traitées dans des lois spéciales sont extraites de la LATC. C'est le cas par exemple des dispositions relatives à l'énergie qui seront reprises dans la loi vaudoise sur l'énergie (LVLEne ; BLV 730.01). Dans le même ordre d'idée les autorisations spéciales de compétence ECA figureront dorénavant dans la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN, BLV 963.11).

L'avant-projet vise aussi à favoriser l'informatisation des procédures notamment en intégrant les modifications du projet CAMAC 2020 (informatisation des demandes de permis de construire).

2.2 Police des constructions

En général

La police des constructions désigne l'ensemble des normes qui permettent le respect des intérêts publics de première importance en matière de construction. A l'origine, il s'agissait surtout de prévenir les incendies ou les effondrements et de garantir l'hygiène des bâtiments. Cette fonction demeure : dans le Canton de Vaud, ces normes techniques sont prévues par le règlement, par renvoi de la LATC.

La police des constructions permet aussi de déterminer l'intensité de l'utilisation du sol pour chaque zone. Cette intensité peut être définie par des indices (indice d'utilisation du sol, de masse, d'occupation) ou par des normes constructives (distances aux limites, hauteur du bâtiment, nombre de niveaux). La police des constructions revêt donc une grande importance pour l'aménagement du territoire : elle est le dernier échelon qui permet de concrétiser la vision de l'urbanisation du canton telle que définie dans le plan directeur et le plan d'affectation communal. Elle est aussi l'expression de l'autonomie communale dans le caractère que les autorités veulent donner à chacun des quartiers de la commune.

La police des constructions est une compétence partagée entre le canton et la commune : les normes techniques ainsi que quelques normes fondamentales sont fixées dans le droit cantonal et dans le plan directeur, tandis qu'il appartient à la commune de fixer les normes urbanistiques qui s'appliquent à chaque parcelle.

L'avant-projet respecte ce partage des compétences, laissant la plus grande marge de manœuvre possible aux communes dans la détermination de la densité, de l'esthétique et du volume des constructions. Malgré tout, des évolutions sont prévues.

AIHC

La plus importante de ces évolutions est l'adhésion du canton à l'accord intercantonal sur l'harmonisation des termes en matière de construction, l'AIHC. En substance, cet accord intercantonal harmonise les notions en matière de construction. Il a été conçu et rédigé par la Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP).

L'AIHC est entré en vigueur le 26 novembre 2010. A ce jour, 17 cantons ont adhéré. Le Canton de Vaud, quant à lui, n'a pas encore eu l'occasion de se prononcer.

L'accord est décrit dans une partie subséquente de cet exposé des motifs.

Normes cantonales

Un certain nombre de normes de police des constructions sont directement prévues dans le droit cantonal et s'imposent aux communes.

Il s'agit tout d'abord des normes techniques relatives à la sécurité, la solidité et la salubrité des constructions. Ces normes sont fixées par le Conseil d'Etat dans un règlement sur les constructions (RLATC). La loi contient aussi une clause générale d'esthétique ainsi que les règles d'application de la législation fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (LHand ; RS 151.3). Parmi les nouveautés, figure dans la loi une disposition relative au stationnement qui donne une base légale à l'art. 40a RLATC, dont le contenu sera revu.

Contrôle de l'utilisation des droits à bâtir

Une nouvelle disposition permet à la commune de contrôler l'utilisation rationnelle des droits à bâtir que le plan d'affectation attribue à la parcelle. Cela permet de limiter la création de réserves sur des parcelles partiellement construites et contribue à assurer la disponibilité des terrains exigée par les art. 15 al. 4 et 15a LAT.

Ces réserves sont en effet très difficiles à valoriser alors qu'elles doivent être prises en considération lors du dimensionnement de la zone à bâtir selon l'art. 15 LAT. Ainsi, la commune peut désormais demander aux propriétaires de garantir l'utilisation ultérieure des droits à bâtir résiduels s'il s'avère que la réalisation du projet n'épuiserait pas le potentiel de la parcelle.

Dangers naturels

L'avant-projet prévoit que la disposition relative à la prise en considération des dangers naturels et sismiques qui remplace l'ancienne disposition relative à la stabilité des terrains aura son siège dans la LPIEN.

Cette disposition permet, au niveau du permis de construire, de prendre en compte les cartes de dangers naturels ainsi que les cartes indicatives qui les précèdent pour s'assurer que les mesures nécessaires soient réalisées.

2.3 Permis de construire et autorisation préalable d'implantation

La centrale des autorisations

La modification la plus importante relative à la procédure de permis de construire est l'inscription dans la loi du rôle de la centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC). Cette centrale a été mise en place par un décret du 27 février 1989 suivant de peu l'adoption de la LATC de 1985. Elle ne fait toutefois l'objet d'aucune disposition dans la loi malgré son importance pratique. Seul le RLATC la mentionne à quelques reprises (art. 72c, 73, 73a, 74e, 75 et 79 RLATC).

Dans l'exposé des motifs qui accompagnait le décret de création de la CAMAC, le Conseil d'Etat relevait déjà que « la complexité croissante de l'acte de construire et le développement des législations fédérale et cantonale ont entraîné, au cours des ans, la création d'un nombre impressionnant d'autorisations spéciales cantonales préalables à la délivrance du permis de construire par la commune ». Le but de la centrale était de décharger au maximum les

responsables métiers du travail administratif. La centrale devait être « un nouvel office, chargé au sein de l'Etat de la réception de toutes les demandes, de leur mise en circulation, de recueillir toutes les autorisations nécessaires et de les notifier de façon complète, sous une forme simple et claire ». La CAMAC tient encore ce rôle aujourd'hui, prenant en charge la diffusion des demandes de permis dans les services et établissant la synthèse de leurs décisions, c'est-à-dire une communication unique, matériellement et formellement coordonnée des autorisations et préavis cantonaux.

L'avant-projet ne change pas le rôle de la CAMAC si ce n'est sur un point : la faculté qui lui est conférée d'effectuer un contrôle formel des dossiers et de renvoyer ceux qui sont incomplets ou manifestement inexacts. Pour le reste, la CAMAC continuera à coordonner la rédaction des questionnaires, établira le circuit du dossier et rendra une synthèse des décisions des services étatiques. L'intégration de la CAMAC directement dans la loi permet de corriger certaines contradictions entre la loi et le règlement.

L'avant-projet n'empêche pas les communes qui ont leur système informatique propre de continuer à l'utiliser si elles l'estiment pertinent : elles devront toutefois s'interfacer avec la CAMAC pour permettre la bonne circulation des dossiers entre les instances cantonales.

Autorisations et préavis

L'avant-projet éclaircit la valeur des interactions de l'Etat dans le cadre d'un dossier de permis de construire. A l'heure actuelle, lorsqu'un service est consulté par la CAMAC dans le cadre de la circulation d'un dossier de permis de construire, il peut choisir parmi cinq réponses possibles. Il peut soit préciser *qu'il n'est pas concerné*, soit délivrer ou refuser une *autorisation*, soit rendre un *préavis*, soit formuler une *remarque* ou une *opposition*.

L'avant-projet propose que les services n'interagissent dans un dossier de construction que si la loi ou le règlement leur donne une compétence de le faire afin d'éviter l'alourdissement inutile des dossiers. Aussi le projet reconnaît-il deux types d'actions : *l'autorisation spéciale* et *le préavis* qui nécessitent à chaque fois une base légale.

- L'autorisation est une condition pour la réalisation du projet. Si une seule des autorisations nécessaires fait défaut, le projet ne peut pas se réaliser ; la synthèse sera négative. Toute autorisation nécessite *une base légale ou réglementaire* qui peut se trouver soit dans la LATC (qui est la base légale pour l'autorisation cantonale hors de la zone à bâtir), soit dans les lois spéciales, soit encore à l'annexe 2 du RLATC. Sur ce dernier point, un important travail de mise à jour devra être fait, lorsque la loi aura été adoptée. En effet, l'actuel règlement apparaît désuet : il prévoit 61 types de constructions devant faire l'objet d'une autorisation cantonale, délivrée par des départements dont les intitulés ont évolué.
- La situation des préavis est plus compliquée. Aujourd'hui, certains services rendent des préavis sur des projets sans que leur valeur soit explicite. Parfois, ce sont même des autorisations qui sont appelées préavis et réciproquement. Afin d'éviter la confusion, l'avant-projet prévoit d'une part que tous les préavis rendus dans le cadre d'une procédure de permis doivent être fondés, comme les autorisations, *sur une base légale ou réglementaire*. D'autre part, la valeur des préavis est fixée : un préavis, négatif n'empêche pas la réalisation du projet. Toutefois, il équivaut à une opposition du service et doit être traité comme telle dans le cadre de la procédure de permis de construire. Il doit être levé par l'autorité qui rend l'autorisation de construire, ce qui

peut donner lieu à un recours. Un important travail de mise à jour devra là aussi être effectué afin de préciser quels services rendent quels préavis. Dans l'attente de cette clarification, qui sera progressive, l'annexe 2 du RLATC continuera de s'appliquer.

Parmi les autres interactions, *la remarque* que dépose un service lors de la procédure CAMAC n'est pas prévue par la loi. L'opposition, quant à elle, a été fusionnée avec le préavis.

Procédure de permis de construire

L'avant-projet de loi propose encore des modifications ponctuelles de la procédure de permis de construire en vue d'augmenter son efficacité et corriger certaines dispositions devenues désuètes. La municipalité doit ainsi procéder à la mise à l'enquête d'un dossier complet dans un délai fixe. Le requérant peut s'adresser au service pour qu'il procède à la mise à l'enquête si la commune ne respecte pas ce délai.

Le délai dont dispose la municipalité pour délivrer le permis a été allongé. Il était si court qu'il ne pouvait, dans les faits, pas être respecté. La portée de ces modifications est précisée dans le commentaire article par article.

Constructions et installations en vue de manifestations

L'avant-projet précise à quelles conditions les constructions, installations et aménagements réalisés en vue d'une manifestation peuvent être dispensés de permis de construire. Selon le règlement actuel, seules les constructions de minime importance peuvent être dispensées de permis de construire, c'est-à-dire les constructions, installations et aménagements prévus pour une durée de moins de trois mois et nécessitant des mouvements de terrains de moins de 50 cm et de moins de 10 m³. Ces dispositions très restrictives sont inadaptées pour les manifestations d'une certaine importance et font courir le risque d'un recours de tiers au moment du début des travaux.

L'avant-projet met l'accent sur la durée et sur la réversibilité des travaux pour les dispenser d'autorisation. Il assure également la publicité de la décision municipale.

Ce système sera coordonné dans son application avec le portail POCAMA de gestion des demandes d'autorisations pour manifestations de la Police cantonale.

Constructions hors de la zone à bâtir

Cette section de l'avant-projet prévoit la base légale pour l'autorisation cantonale spéciale nécessaire pour toutes les constructions hors de la zone à bâtir (art. 25 LAT). Au vu de la complexité du droit des constructions hors de la zone à bâtir, le propriétaire a la faculté de demander un avis préalable afin de ne pas investir trop dans un projet non conforme. Il s'agit d'une prestation existante du SDT qui trouve désormais une base légale. La possibilité d'inscrire une charge foncière pour assurer la destination future d'une construction ou d'une installation en zone agricole demeure.

L'avant-projet prévoit que le service peut imposer une obligation de remise en état en cas de perte de la fonction agricole à la charge du propriétaire lorsqu'il délivre une autorisation hors de la zone à bâtir. Cette disposition permet de faciliter la délivrance d'une autorisation cantonale dans les cas difficiles à établir clairement.

Le service a aussi la faculté de refuser un permis s'il peut être raisonnablement exigé du constructeur qu'il réponde à son besoin agricole par l'usage ou la transformation de constructions ou d'installations déjà érigées.

Diagnostic relatif aux polluants dangereux

L'avant-projet prévoit un élargissement des diagnostics à effectuer lors d'une demande de permis de construire. Outre l'amiante, le diagnostic doit désormais intégrer le plomb, le PCB et le radon. Une autorisation cantonale contrôle la qualité de ces diagnostics.

2.4 Sanctions et violation de la loi

L'avant-projet prévoit des sanctions administratives et pénales à l'encontre des contrevenants :

- 1) L'ordre d'arrêt des travaux est une mesure provisionnelle qui doit être prise sur la base d'une lecture rapide du dossier et qui vise à éviter l'aggravation d'une situation. Cette mesure peut être ordonnée aussi bien par le service que par la municipalité.
- 2) La remise en état consiste à ordonner au propriétaire de démonter ce qui a été construit sans autorisation et à remettre son terrain dans l'état dans lequel il était avant la violation. Cette mesure, purement administrative, est soumise à un délai de péremption de 30 ans par la jurisprudence fédérale. Elle ne peut par ailleurs être exigée qu'en respect du principe constitutionnel de la proportionnalité. Lorsqu'une de ces conditions n'est pas remplie, la construction illicite doit être *tolérée* (c'est-à-dire qu'elle est considérée comme illégale, mais qu'il est renoncé à la remise en état). Dans ce cas, le caractère précaire de la construction est inscrit au registre foncier. Le propriétaire peut entretenir le bâtiment mais ne peut pas le transformer ou l'agrandir. Il n'y a pas de garantie de la situation acquise.
- 3) De même, la possibilité d'une amende jusqu'à 200'000 francs par application de la loi sur les contraventions est maintenue en cas de violation intentionnelle ou par négligence de la loi. Il est renvoyé au code pénal en ce qui concerne la confiscation du gain illicite, respectivement une éventuelle créance compensatrice.

3. ADHESION A L'AIHC

3.1 Présentation de l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

Introduction

Comme mentionné plus haut, la réglementation du droit en matière de police des constructions – soit toutes les prescriptions relatives à la protection de l'ordre public, à la sécurité et à l'hygiène dans les constructions et installations – est l'affaire des cantons. Dans le Canton de Vaud, cette compétence est largement déléguée aux communes. Cette situation conduit, au niveau national, à une grande diversité de terminologie en matière de construction.

L'AIHC harmonise 30 notions formelles (définitions) relevant de la construction, telles que les hauteurs, distances, étages, afin que chaque notion soit comprise de la même manière dans tous les cantons et plus encore, dans chaque commune. Les cantons qui adhèrent à l'AIHC

s'engagent à reprendre ses définitions et ses modes de mesure dans leur droit en matière d'aménagement du territoire et de construction.

Les réglementations d'ordre structurel contenues dans le corps du texte de l'Accord intercantonal sont complétées par des notions et des méthodes de mesure annexées. Ces définitions ont été coordonnées avec celles des associations professionnelles comme celles de la SIA.

Portée de l'accord

L'objectif de l'accord n'est pas d'encourager des constructions uniformes et une architecture monotone. La critique porte sur la diversité des dispositions et définitions et non pas sur leur teneur ou sur la diversité architecturale. L'accord en effet ne porte que sur la définition des notions, de manière à ce que la hauteur d'un bâtiment soit calculée de la même manière dans l'ensemble des cantons signataires.

Dix-sept cantons ont communiqué leur décision d'adhésion : AG, AI, BE, BL, FR, GR, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SZ, TG, VS, UR, ZG. D'autres cantons préparent leur adhésion.

L'accord intercantonal est entré en vigueur le 26 novembre 2010. L'Autorité intercantonale sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHTC) est responsable de l'exécution de l'AIHC. L'AIHTC se compose des cantons parties de l'Accord.

La non-adhésion actuelle du Canton de Vaud à cet accord ne découle pas d'une volonté politique mais d'un concours de circonstances. De façon régulière, la DTAP demande au canton de préciser les raisons de cette absence de décision. La présente révision de la LATC est l'occasion de poser à nouveau la question de l'adhésion à l'AIHC.

Une diversité fédéraliste inutile en matière de prescriptions

Il appartient aux cantons de déterminer notamment les distances à la limite, les distances entre bâtiments, la longueur et la largeur des constructions, les indices d'utilisation. Certains cantons définissent cette terminologie et ces méthodes de mesure dans un texte législatif cantonal et délèguent aux communes la détermination des mesures concrètement applicables.

Le Canton de Vaud va plus loin ; il confie aux communes le soin de définir les notions et les méthodes de mesure : il n'existe pas de lexique contraignant cantonal. Par conséquent, les notions utilisées dans le droit de la construction ne sont pas les mêmes, ou alors, les mêmes notions sont utilisées dans des sens différents. Les distances à la limite, les longueurs et les hauteurs des bâtiments, par exemple, sont définies et mesurées différemment d'une commune à l'autre ou d'un canton à l'autre. La hauteur d'une construction – pour ne prendre qu'un exemple – est mesurée de nombreuses façons différentes : à partir du terrain naturel, du niveau de référence, du terrain plus profond, en comptant seulement les étages ou jusqu'au toit par exemple.

Aucune raison objective ne justifie la diversité des notions et des méthodes de mesure utilisées dans le droit de la police des constructions, aboutissant à des réglementations différentes pour les mêmes situations de fait (notions et méthodes de mesure). Au contraire : ces différences présentent de nombreux désavantages.

Eviter des coûts

Cette diversité règlementaire pénalise les promoteurs et peut entraîner pour la Suisse des désavantages face à la concurrence internationale lorsqu'une entreprise cherche un site

d'implantation. Une étude commandée par la Commission pour la technologie et l'innovation de la Confédération (Walter Ott, Rodolfo Keller, Verena Steiner, *Abaissement des coûts des procédures d'aménagement, de planification et d'autorisation de construire* ; étude effectuée dans le cadre du programme d'impulsion « effibau », publiée par l'Office fédéral de la formation professionnelle et de la technologie, mai 1998) a montré qu'il ne fallait pas sous-estimer les conséquences de cette diversité réglementaire. Elle présente les conclusions suivantes :

- les entreprises qui travaillent sur tout le territoire de la Suisse estiment que les coûts supplémentaires provoqués par les recherches nécessaires pour se familiariser avec la législation et la pratique d'un autre canton oscillent entre 5 et 10% du coût total des études ;
- les différentes lois sur les constructions rendent plus difficiles les travaux de standardisation et d'industrialisation des produits dans le secteur du bâtiment. Les pertes de productivité de ce seul fait représentent 10 à 15% des coûts de construction.

Les coûts que la Suisse doit supporter en raison de cette multitude de dispositions légales se situeraient entre 2 et 6 milliards de francs par an.

Les investisseurs ne peuvent évaluer un site d'implantation qu'en engageant d'importants frais du fait que chaque commune et chaque canton calcule différemment la hauteur d'une construction ou les distances entre bâtiments. Les frais sont plus élevés également pour les autorités. Quant aux architectes et aux entreprises, ils doivent constamment se familiariser avec les spécificités du droit cantonal ou communal de la construction. Cette situation peut occasionner de nombreuses approximations et erreurs au moment du dépôt et de l'analyse des projets.

Insécurité juridique

La diversité de notions du droit formel de la construction rend ce dernier difficile à comprendre et donne lieu, localement, à de perpétuelles révisions des textes législatifs.

S'y ajoutent les innombrables modifications des règlements communaux. La pléthore d'actes et de pratiques différents et la multitude de révisions peuvent créer, chez les acteurs économiques qui sont confrontés à la situation juridique de différents cantons, un sentiment général d'insécurité juridique.

Des problèmes juridiques identiques ou analogues doivent être traités individuellement dans chaque canton, même si la notion utilisée est la même, mais qu'elle a un sens différent, et examinés par les tribunaux administratifs à titre préjudiciel. Cette situation rallonge les procédures d'autorisation de construire.

Pression politique et publique

La structure fédéraliste du droit de la construction donne matière à critique depuis un certain temps déjà. Dès 1996, des voix se sont élevées pour demander une législation fédérale sur les constructions (Martin Lendi, *Greifen wir kühn nach einem Bundesbaugesetz*, SBW, 27.09.1996, p. 3). Le débat au parlement fédéral a été lancé en raison de l'initiative parlementaire du 9 octobre 1998 du conseiller national Rolf Hegetschweiler. L'auteur de cette

initiative demandait la création d'une loi fédérale cadre dans le but d'harmoniser les prescriptions cantonales et communales sur les constructions.

Il considérait – et 41 cosignataires avec lui – que l'importance de la matière justifiait la modification constitutionnelle qui en aurait résulté. Dans le même ordre d'idées, mais avec une plus grande souplesse quant à la forme concrète de mise en œuvre de cet objectif d'harmonisation, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie a déposé au Conseil national, le 7 septembre 1999, une motion chargeant le Conseil fédéral de prendre les mesures nécessaires en vue d'harmoniser les prescriptions cantonales et communales en matière de construction (motion « Harmonisation du droit de la construction », déposée le 7 septembre 1999). Le 4 octobre 1999, le Conseil national décidait, par 69 voix contre 64, de ne pas donner suite à l'initiative parlementaire. En revanche, la motion a été transmise sans opposition, avec l'accord du Conseil fédéral. Le Conseil des Etats a transmis la motion sous forme de postulat le 8 mars 2000. Il a exprimé sa volonté d'harmoniser la pléthore de règlementations. Il a ajouté que les cantons devraient jouer un rôle important dans ces travaux. Dans sa question du 1^{er} mars 2004, le conseiller national Philip Müller s'enquérissait de l'état d'avancement des efforts d'harmonisation. Il précisa sa question sous la forme d'une initiative parlementaire dans laquelle il demandait que la Confédération édicte des dispositions de droit (au niveau de la législation et, si nécessaire, en adaptant la Constitution) afin d'obtenir une harmonisation formelle des notions et des définitions qui règlent les prescriptions en matière de construction et d'exploitation, sous réserve de travaux menés par les cantons en vue de réaliser un accord intercantonal (Initiative parlementaire « Harmonisation des notions et des méthodes de mesure dans les prescriptions de constructions et d'exploitation », déposée par le conseiller national Philip Müller le 04.10.2004).

Auparavant déjà, en 1997/98, la DTAP avait constaté, sur la base des résultats d'une enquête interne, que tous les cantons souhaitaient une harmonisation intercantonale de la terminologie et des procédures (Enquête interne de la DTAP du 18.11.1997, sur la base de la décision de l'assemblée générale du 13.11.1997 et d'un hearing de l'Office fédéral des affaires conjoncturelles du 13.11.1997). Vingt cantons, dont le Canton de Vaud, saluaient une harmonisation formelle, six souhaitaient (seulement) une collaboration (en particulier au niveau des procédures). Par contre, l'idée d'une loi fédérale sur les constructions avait été unanimement rejetée.

Le mandat

Lors de la séance plénière de la DTAP du 26 juin 2003 à Berne, l'assemblée a décidé d'élaborer un texte d'Accord intercantonal. L'assemblée générale du 12 septembre 2003 à Liestal a pris connaissance du rapport intermédiaire et demandait une mise en œuvre rapide. Les assemblées plénières du 4 mars 2004 et du 21 avril 2005 ont confirmé une nouvelle fois la nécessité d'une harmonisation et relevaient avec satisfaction l'avancement des travaux dans ce domaine.

L'assemblée générale a adopté le texte de cet Accord intercantonal lors de sa réunion du 22 septembre 2005, recommandant aux cantons de le ratifier.

3.2 Bases juridiques et portée juridique

Le droit des constructions et le droit de la police des constructions : une compétence cantonale

Les prescriptions qui ont une incidence sur la construction en Suisse sont le fait d'une évolution historique. Les prescriptions du droit de l'aménagement du territoire et de la construction comprennent :

- les prescriptions cantonales et communales dans le domaine de la police des constructions, servant à préserver les intérêts publics et les intérêts privés dignes de protection en matière d'utilisation de la propriété foncière privée et
- le droit de l'aménagement du territoire qui, dans une législation fédérale cadre et dans les lois cantonales sur les constructions et l'aménagement du territoire, veille à assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.

Selon le droit constitutionnel en vigueur, les questions de police des constructions relèvent de la compétence des cantons. Dans ce domaine, la Confédération ne peut se prévaloir d'aucune compétence législative, car la Constitution fédérale ne lui confère aucun mandat. La Confédération ne dispose pas de la compétence de créer une loi fédérale sur les constructions ou même un règlement fédéral des constructions.

Harmonisation par une convention intercantonale

L'art. 48 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst ; RS 101) prévoit les conditions générales qui régissent la coopération entre les cantons. Il mentionne expressément, outre la reconnaissance générale du droit des cantons de conclure des conventions entre eux et de créer des organisations et des institutions communes, la possibilité, pour les cantons, de réaliser ensemble des tâches d'intérêt régional. Néanmoins, même sans cette mention constitutionnelle expresse, les cantons auraient le droit de conclure de telles conventions, puisqu'ils agissent dans le cadre de leurs compétences.

En principe, les cantons peuvent conclure des conventions entre eux sur tous les sujets relevant de leur domaine de compétence. Les conventions intercantionales ne doivent toutefois pas enfreindre le droit fédéral. Le droit de la construction, et par conséquent la terminologie dans le domaine de la construction, relève de la compétence exclusive des cantons.

Autres approches

Dans le cadre des travaux préliminaires à l'AIHC, d'autres solutions ont également été examinées, qui se basent essentiellement sur la volonté d'une harmonisation au niveau national. Ces modèles ont été rejetés parce qu'ils manquaient d'efficacité. Les lois et ordonnances-types, les directives et les recommandations émanant de la DTAP auraient certainement été utiles, mais n'auraient pas permis d'atteindre l'objectif souhaité dans un délai raisonnable. De plus, les cantons auraient eu la possibilité de s'écarter assez largement de ces modèles. On aurait donc couru le risque que les parlements cantonaux décident de telles digressions à propos d'aspects essentiels par voie de modifications législatives. L'objectif principal, c'est-à-dire l'harmonisation au niveau national, n'aurait donc pas pu être atteint.

L'AIHC : la seule solution efficace

Les observations faites ci-dessus montrent qu'un concordat, que les cantons peuvent reprendre à leur compte, constitue la seule méthode pour parvenir à l'objectif visé.

3.3 Coordination avec les normes SIA

La SIA a publié une norme SIA 423 « Dimensions des bâtiments et distances », dont l'objectif dépasse celui du présent contexte et qui entend harmoniser des notions et des méthodes de mesure autres que celles qui ont une répercussion sur la législation. Des entretiens de coordination ont régulièrement été menés avec des représentants de la SIA, si bien que la teneur de l'AIHC et celle de la nouvelle norme sont parfaitement harmonisées. L'AIHC est de rang supérieur, compte tenu de sa portée législative, mais l'harmonisation réciproque, condition essentielle, est assurée.

Dès lors, la norme SIA 423 ne doit contenir aucune définition qui soit en contradiction avec celles de l'accord intercantonal. Elle peut reprendre à son compte les définitions et les méthodes de mesure de cet Accord dans l'unique fin de conférer à cette norme un spectre d'application général.

3.4 La structure de l'AIHC

L'AIHC comporte deux parties

- le texte proprement dit de l'Accord se limite à définir les compétences, ainsi que les questions d'organisation et de principe concernant la réglementation de la mise en œuvre et la surveillance ;
- les notions et les méthodes de mesure sont décrites dans une annexe qui forme une partie intégrante de l'AIHC. Cette formule laisse la possibilité d'élargir l'AIHC à d'autres domaines du droit de la police des constructions, mais toujours sous réserve de l'acceptation politique expresse de tous les cantons parties à l'Accord qui forment l'Autorité intercantonale. Selon les premiers enseignements des travaux préliminaires, il importe d'abord d'expérimenter l'harmonisation concrète de la terminologie utilisée dans le domaine de la construction. Si ces résultats devaient être accueillis positivement et rencontrer le succès escompté, un développement des travaux d'harmonisation est envisageable.

3.5 Transposition dans le droit cantonal

Les nouvelles notions et méthodes de mesure énumérées dans l'annexe à l'AIHC **doivent être transposées dans le droit cantonal**. Le concordat ne peut s'appliquer automatiquement. Conformément à la teneur de l'art. 2 al. 3 de l'Accord, les cantons adaptent leur législation dans un délai de 3 ans à compter de leur adhésion et fixent les délais pour l'adaptation des plans d'affectation. Dans le cas du Canton de Vaud, adhésion et adaptation seraient simultanées (art. 1 de l'avant-projet de loi).

Une fois introduites dans le droit cantonal, les notions de l'AIHC devront encore être reprises dans les plans communaux. Le délai imparti doit être suffisant pour que cette transposition puisse se faire dans le cadre normal du réexamen obligatoire périodique des plans prévu dans le droit fédéral et cantonal sur l'aménagement du territoire. Un délai de dix ans est proposé. Le Canton de Vaud propose un délai plus long, de 15 ans, qui correspond à un horizon de planification.

Suivant les cantons, cette transposition des notions de construction et des méthodes de mesure dans le droit cantonal a des effets non seulement sur les lois qui concernent l'aménagement et la construction, mais sur toutes celles qui réglementent par exemple les distances et l'alignement des constructions. Concrètement, l'Accord intercantonal peut donc se répercuter sur les textes normatifs de la protection de l'environnement, de l'aménagement des cours d'eau, des forêts, ainsi que de la protection de la nature, du paysage et du patrimoine.

Les cantons ne sont tenus de reprendre les définitions et les méthodes de mesure énumérées dans l'annexe à l'AIHC que dans la mesure où l'objet soumis à réglementation s'applique ou est appelé à s'appliquer dans le canton.

Par arrêté du 15 janvier 2009, la DTAP a admis qu'un canton pouvait adhérer à l'AIHC sans reprendre la notion et la méthode de mesure de l'indice (ch. 8.2 de l'annexe 1 à l'AIHC), tout en se référant à un autre indice de surface utile.

Il est proposé de faire cette réserve dans le Canton de Vaud qui a toujours appliqué une autre manière de calculer l'indice d'utilisation basé sur les surfaces utilisées ou utilisables pour l'habitation ou les activités.

Conformément à l'art. 121 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD ; BLV 101.01), le Conseil d'Etat est habilité à conclure des concordats lorsque le Grand Conseil l'y autorise.

4. MODIFICATION DE LA LOI SUR LA PREVENTION DES INCENDIES ET DES DANGERS RESULTANT DES ELEMENTS NATURELS (LPIEN, BLV 963.11)

4.1 Contexte général

Le tremblement de terre est un phénomène terrestre qui se traduit par des vibrations en surface du sol. Il résulte de la fracturation de roches en profondeur, provoquée par l'accumulation d'énergie qui se libère d'un coup en créant des failles. Les récents séismes de par le monde ont à nouveau mis en évidence l'ampleur des conséquences dramatiques de cet aléa aussi bien quant aux pertes en vies humaines qu'au niveau des dégâts matériels.

Ces événements illustrent l'impérative nécessité d'agir préventivement y compris en Suisse et dans le Canton de Vaud pour lequel il a été démontré sur la base des études existantes à ce sujet que suite à un tremblement de terre de moyenne importance, de nombreuses constructions peu solides pourraient s'écrouler et que des bâtiments bien construits pourraient présenter des dégâts importants.

En outre, la modification de la LPIEN permet d'intégrer la base légale pour l'autorisation ECA relative aux dangers naturels.

Contexte législatif

Au niveau fédéral, il n'existe à ce jour pas de législation en matière de prévention du risque sismique, les initiatives prises dans ce sens ayant toutes échoué. C'est la raison pour laquelle le chef du Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) s'est adressé en 2005 aux directions cantonales des travaux publics

et les a vivement encouragées à prévoir des mesures pour la protection contre les séismes. En particulier, compte tenu du fait que l'aménagement du territoire et la police des constructions relèvent des cantons, il leur a été demandé d'adopter au niveau cantonal les bases légales permettant d'obliger les propriétaires privés à respecter les normes parasismiques.

Dans le Canton de Vaud, c'est principalement suite à la motion relative à la prévention des risques causés par les tremblements de terre, déposée par le député Luc Recordon le 13 décembre 1999, et au rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil du 8 octobre 2001 établi suite à cette motion, que le Conseil d'Etat a fait acte de sa volonté de modifier la législation cantonale afin de prévenir les conséquences du risque sismique. Dans ce cadre, le Conseil d'Etat s'est engagé à prendre des mesures pratiques et légales afin de faire face à ce risque. La motion Recordon est en conséquence mise en œuvre en intégrant le risque sismique dans la législation relative à la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels au même titre que les (autres) éléments naturels. Ceci afin de désigner les organes compétents en la matière et de prévoir les outils et moyens nécessaires à la protection des personnes et des biens contre cet aléa.

La loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN, BLV 963.11) a été adoptée en 1970. Le règlement d'application de la loi (RLPIEN, BLV 963.11.1) a été adopté en 1990. Depuis lors, des moyens techniques ont été développés en matière de protection contre les tremblements de terre et de nouveaux instruments d'identification et de quantification des dangers naturels ont vu le jour.

Le projet de révision de la LPIEN introduit donc la prise en compte du risque sismique en tant qu'aléa naturel nécessitant des mesures de prévention au même titre que les (autres) éléments naturels tels que les crues et le ruissellement, les mouvements de terrain, les avalanches ou encore le poids de la neige.

Il y a lieu de relever que la problématique du ruissellement est un phénomène qui n'a été que peu pris en compte jusqu'à maintenant. Il s'agit pourtant du danger naturel qui est à l'origine de la majorité des cas d'inondation et qui concerne potentiellement l'ensemble du territoire. Des mesures à l'objet permettent de réduire drastiquement le risque. Leur implémentation dans les projets de construction permet une économie substantielle pour le propriétaire. Il est dès lors nécessaire de s'assurer que toutes les mesures ont été prises dans le cadre de l'octroi du permis de construire.

Conséquences techniques

La prévention du risque sismique a pour corollaire l'élaboration, l'utilisation et la gestion de cartes spécifiques, plus particulièrement la carte de l'aléa sismique et la carte des sols de fondation. Cette dernière constitue une nouvelle donnée de base en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

Cette prévention implique également, ainsi que c'est déjà le cas pour les dangers naturels gravitaires, le respect de mesures constructives particulières de protection qui doivent être déterminées dans le cadre de l'octroi des autorisations spéciales prévues.

Ainsi pour les dangers (sismique et gravitaires), les projets présentant un risque potentiel donnent lieu à des mesures constructives. Les dangers météorologiques ne sont pas concernés par ces mesures. Cette exigence s'applique tant aux constructions nouvelles qu'aux transformations lourdes. Selon cette procédure, les maîtres d'ouvrage doivent apporter la

preuve d'une prise en compte adéquate des phénomènes naturels présents ; cette preuve constituant une condition de la délivrance du permis d'habiter.

Compétences de l'Etablissement d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du Canton de Vaud (ECA)

Concernant plus particulièrement la désignation de l'ECA en tant qu'autorité compétente en matière d'octroi d'autorisations spéciales dans le cadre de la protection contre les dangers d'incendie, d'explosion ainsi que de la prévention contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique, elle résulte de la modification de la loi du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels (LAIEN, BLV 963.41) à laquelle il a été procédé par la loi du 21 juin 1999 modifiant celle du 17 novembre 1952 concernant l'assurance des bâtiments et du mobilier contre l'incendie et les éléments naturels. En effet, l'une des conséquences de cette modification est le changement de statut juridique de l'ECA, qui depuis le 1^{er} janvier 2000 n'est plus un service de l'administration cantonale mais un établissement autonome de droit public. A ce titre, les compétences qu'exerce l'établissement ne lui sont plus déléguées par un département, mais font partie d'attributions qui lui sont propres. Ces compétences figurent dès lors expressément dans la LPIEN.

Pour ce qui a trait aux seuils et critères à partir desquels ou selon lesquels les projets de construction ou de transformation sont soumis à autorisation spéciale relevant de l'ECA, ils sont fixés par le Conseil d'Etat sur délégation du Grand Conseil. Cette délégation est expressément mentionnée dans la loi tout comme les critères servant à déterminer ces seuils. En outre, une liste rattachée au RLPIEN et énumérant les objets de la compétence de l'ECA est créée.

Enfin, si l'ECA est l'autorité compétente en matière d'octroi d'autorisations spéciales dans les domaines de la prévention contre les dangers résultant des éléments naturels susmentionnés, il peut néanmoins demander un avis aux services métiers spécialisés. Il s'adressera ainsi aux services compétents de la DGE en ce qui concerne les dangers liés aux crues et au ruissellement, laves torrentielles, érosions de berges, glissements profonds, avalanches, chutes de pierres, effondrements et glissements superficiels.

5. MODIFICATION DE LA LOI SUR L'ENERGIE (LVLEne ; BLV 730.01)

Comme mentionné plus haut, cet avant-projet suit la philosophie de la révision de la partie aménagement de la LATC de 2018 et prévoit que les dispositions relevant d'autres domaines que la construction soient traités dans les lois spéciales, c'est le cas de l'art. 97 de la LATC actuelle relatif à l'utilisation rationnelle de l'énergie. Cet article a vocation à se trouver dans la loi sur l'énergie (art. 38 LVLEne).

6. COMMENTAIRE DES ARTICLES

Le présent avant-projet complète l'EMPL 323 adopté par le Conseil d'Etat le 5 octobre 2016. **Toutefois, à des fins de lisibilité, la numérotation des articles a été reprise à 1.**

5.1 Commentaires des articles de la LATC

Titre VIII Police des constructions

Art. 1 Harmonisation de la terminologie

Cet article donne la compétence au Conseil d'Etat d'édicter un règlement en vue de la normalisation de la terminologie en droit de la construction. Il complète, en matière de police des constructions, l'art. 24 LATC. Dans les faits, le règlement reprendra les définitions de l'AIHC, suite à l'adhésion du Canton de Vaud. Cette disposition de transposition est toutefois insuffisante : l'adhésion à l'AIHC nécessite un décret. La procédure est expliquée ci-dessus.

Art. 2 Normes de construction

L'art. 2 du projet confirme la solution actuelle selon laquelle le détail des normes techniques est réglé dans un règlement. Le Conseil d'Etat se fonde sur les normes professionnelles en vigueur. Les normes techniques visées par cet article sont celles relatives à la solidité et la sécurité des constructions, à leur salubrité, à leur accessibilité, etc.

Le fait de prévoir directement des normes techniques plus précises au niveau de la loi aurait eu le désavantage de rendre leur évolution plus compliquée, alors qu'une certaine souplesse est nécessaire. Par ailleurs, un renvoi direct aux normes privées de type SIA n'est pas non plus possible, s'agissant de règles privées.

Dans la mesure où l'art. 2 donne la compétence au Conseil d'Etat de définir les normes en matière de sécurité y compris pendant la durée du chantier, il est la base légale du règlement de prévention des accidents dus aux chantiers du 21 mai 2003 (RPAC ; BLV 819.21.1).

Art. 3 Transfert et maintien de capacité constructive

Cet article codifie la jurisprudence permettant le transfert d'indice entre parcelles contiguës ou – à certaines conditions – proches. Le transfert d'indice est une faculté conférée aux municipalités et ne doit pas rendre une construction existante non réglementaire. Les autres règles du plan s'appliquent. Cet article prévoit aussi, à son al. 3 la faculté de maintenir les capacités constructives dont une partie est transférée gratuitement au domaine public.

Afin d'assurer une publicité suffisante aux mesures prévues à l'art. 3, l'al. 4 prévoit qu'une mention du transfert ou du maintien est faite au registre foncier.

Art. 4 Garantie de la situation acquise en zone à bâtir

Cet article reprend le contenu de l'art. 80 actuel et garantit un potentiel de développement aux bâtiments qu'une modification d'un plan de zones a rendu non conformes.

Le propriétaire d'un tel bâtiment peut donc, indépendamment de la conformité de la construction, l'entretenir, le transformer, ou l'agrandir pour autant que les travaux n'aggravent pas l'atteinte à la réglementation. Comme actuellement, la reconstruction d'un bâtiment ne peut être autorisée que si sa destruction est accidentelle et a eu lieu depuis moins de 5 ans. La reconstruction d'un bâtiment qui aurait été abandonné, ou qui serait tombé en ruine est interdite.

Une pesée des intérêts doit être effectuée lorsque la commune s'apprête à délivrer une autorisation portant sur un bâtiment bénéficiant de la garantie de la situation acquise. Outre l'interdiction d'aggraver l'atteinte à la réglementation, un projet pourrait donc être refusé, par exemple, s'il porte atteinte aux droits des voisins.

Enfin, la garantie de la situation acquise prévue par l'art. 4 ne dispense pas forcément d'une obligation d'assainir fondée sur une autre loi. Seules les prescriptions d'aménagement du territoire sont concernées.

Art. 5 Bâtiments frappés d'une limite des constructions

L'art. 5 reprend le contenu de l'art. 82 de la loi actuelle. Il s'agit du cas particulier de garantie de la situation acquise lorsqu'une limite des constructions est fixée, résultant par exemple d'un plan ou de la loi sur les routes (LRou : BLV 725.01).

Dans ce cas, la garantie est réduite, en ce sens notamment que le propriétaire ne peut pas reconstruire un bâtiment détruit. En outre, lors de transformations, il doit s'engager à ne pas réclamer la plus-value lors d'une procédure d'expropriation.

Art. 6 Fractionnement

Il s'agit de la règle de l'art. 83 de la LATC actuelle. Le principe qui prévaut est qu'un fractionnement est interdit lorsqu'il a pour effet de provoquer l'irrégularité d'une construction ou d'une installation. Si c'est le cas, une mention doit être requise au registre foncier pour corriger l'atteinte.

Art. 7 Elimination des obstacles architecturaux

L'art. 7 du projet concerne les mesures que les constructeurs doivent respecter pour assurer l'accessibilité des constructions et installations aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. Ces mesures s'appliquent aux nouvelles constructions ainsi qu'aux immeubles qui font l'objet d'une rénovation importante.

La LHand fixe les conditions générales d'accessibilité aux bâtiments publics ou ouverts au public qui doivent être respectées pour éviter de discriminer les personnes handicapées. Cette loi prévoit que la Confédération et les cantons prennent les mesures requises pour la prévention, la réduction ou l'élimination des inégalités ; les cantons doivent aussi tenir compte des besoins spécifiques des femmes handicapées (art. 5 LHand).

En matière de constructions et d'installations, le champ d'application de la loi fédérale est toutefois limité à celles qui sont accessibles au public, aux habitations collectives de plus de huit logements ainsi qu'aux bâtiments de plus de 50 places de travail. La loi fédérale ne

contient pas non plus à proprement parler de normes matérielles de construction, cette compétence étant strictement cantonale.

Le droit fédéral ne fixe donc que des buts qui doivent ainsi être atteints par les cantons, notamment dans leur droit de la construction.

Il faut encore relever que le cadre fédéral se contente de fixer un minimum requis. Il est loisible au droit cantonal de prévoir des normes plus favorables (arrêt du TF 1a.65/2005 ; cf. ég Previtali, DC 2006, p. 58 ss). C'est, historiquement, le cas de la législation vaudoise sur les constructions.

L'art. 7 de l'avant-projet est donc la norme d'application vaudoise de la LHand en ce qui concerne les constructions.

Il s'applique aux constructions et aux installations servant à l'habitation collective, ou qui sont ouvertes au public ainsi qu'aux lieux servant à l'activité professionnelle. Il appartiendra au Conseil d'Etat de définir plus précisément le champ d'application de cet article, éventuellement, comme c'est le cas maintenant en listant les bâtiments concernés (art. 36 RLATC) ; cette souplesse lui permettra éventuellement de dépasser le cadre fédéral.

Le projet d'article prévoit que les constructions concernées doivent être accessibles sans difficulté aux personnes handicapées, dans la mesure du possible.

La notion de personne handicapée est celle prévue par le droit fédéral. Il s'agit de toute personne dont la déficience corporelle, mentale ou psychique présumée durable l'empêche d'accomplir les actes de la vie quotidienne, d'entretenir des contacts sociaux, de se mouvoir, de suivre une formation ou une formation continue ou d'exercer une activité professionnelle, ou la gêne dans l'accomplissement de ses activités (art. 2 al. 1 LHand).

La notion d'accessibilité « sans difficulté » de l'art. 5 fait aussi directement référence à la notion d'inégalité prévue par le droit fédéral. Selon la LHand, il y a une inégalité dans l'accès à une construction, à une installation, à un logement lorsque cet accès est impossible ou difficile aux personnes handicapées pour des raisons d'architecture ou de conception (art. 2 al. 3 LHand).

Les mesures à prendre seront aussi précisées par le Conseil d'Etat par voie réglementaire (il s'agit en effet de normes techniques). Actuellement, il est renvoyé à une norme technique spécifique (SN 521 500 du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés – cette norme ayant toutefois été modernisée dans le cadre de la norme SIA 500). Le règlement devra, sur ce point, être mis à jour.

Comme mentionné plus haut, l'obligation d'accessibilité concerne principalement les nouvelles constructions et installations.

Les constructions et installations existantes, quant à elles, bénéficient *de la garantie de la situation acquise*. Toutefois, lorsqu'elles subissent une rénovation importante, le propriétaire doit prendre les dispositions nécessaires pour respecter l'al. 1, à moins que cela ne suscite des frais qui seraient disproportionnés pour le propriétaire.

Par rénovation, il faut comprendre au sens de l'art. 2 OHand, l'action de transformer un bâtiment, comme ce qui est actuellement prévu à l'art. 28 RLATC. La limitation à des rénovations « importantes » qui existe dans la loi actuelle est contraire au droit fédéral qui ne connaît pas une telle notion (sont concernées selon l'OHand toutes les rénovations soumises à

permis de construire). Toutefois, le principe de proportionnalité (d'ailleurs expressément prévu à l'art. 11 LHand) impose de ne pas exiger de mise en conformité lorsqu'elle engendrerait des coûts excessifs pour le propriétaire, ce qui est repris par le projet.

La jurisprudence a aussi eu l'occasion de préciser que l'obligation de mise en conformité ne concerne que la partie d'une construction ou installation effectivement concernée par la rénovation. Selon le Tribunal fédéral, on ne peut pas, lors d'un projet de transformation d'un immeuble, éliminer tous les obstacles préexistants mais seulement ceux qui résultent du projet de construction soumis à autorisation. L'obligation ne concerne ainsi que les parties de bâtiments et d'installations qui sont touchées par le projet de construction soumis à autorisation (cf. ATF 134 II 249 consid. 4 p. 255 s. ; ATF 134 II 249).

Art. 8 Clause générale d'esthétique

La clause générale d'esthétique permet aux municipalités de veiller à l'intégration des constructions et des installations dans leur environnement naturel, artificiel et construit. Cette obligation existe indépendamment de ce que prévoit le règlement communal ; elle n'a pas besoin d'être reprise par le droit communal pour s'appliquer.

La clause d'esthétique vise à éviter l'enlaidissement d'un lieu en assurant la qualité des projets et le maintien du bâti existant. La municipalité doit ainsi refuser un projet qui ne s'intègre pas correctement (al. 2) ou peut exiger d'un propriétaire qu'il prenne des mesures raisonnables pour améliorer l'aspect esthétique de son bien, notamment un ravalement de façade ou la démolition d'un ouvrage abandonné.

La clause générale d'esthétique s'applique principalement en zone à bâtir, même si l'on peut imaginer qu'une municipalité en fasse usage pour veiller à l'intégration d'une construction en zone agricole. Dans ce cas toutefois, l'usage de la clause générale d'esthétique ne pourra pas contrevenir aux prescriptions du droit fédéral concernant la zone agricole, notamment à l'art. 34 OAT.

La clause d'esthétique ne permet pas à une municipalité de refuser arbitrairement un projet. Quand cette dernière l'applique, elle doit éviter des considérations trop subjectives ou éloignées des faits. Elle doit se fonder sur des critères stricts qui portent aussi bien sur la valeur patrimoniale de la construction ou du quartier ou de l'ensemble dans lequel elle vient s'intégrer afin d'éviter que l'esthétique permette des décisions arbitraires.

La jurisprudence a aussi annulé des permis de construire dans des cas où la municipalité a refusé de faire usage de sa clause d'esthétique, par exemple dans un quartier recensé à l'ISOS (AC.2015.0111).

Pour rendre l'usage de la clause d'esthétique plus prévisible, la loi mentionne désormais que les municipalités doivent prendre en considération les inventaires fédéraux et cantonaux ainsi que les décisions de classement, lorsqu'elles effectuent la pesée des intérêts. On pense ici notamment à l'ISOS qui permet d'apprécier les ensembles bâtis et aux inventaires prévus à l'art. 12 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS ; BLV 450.11).

En outre, et indépendamment de la mention des objets dans un inventaire, les municipalités se fonderont aussi sur le recensement architectural effectué par la Direction générale des

immeubles et du patrimoine (DGIP). Il s'agit ici de la première mention législative de ce recensement.

Le Conseil d'Etat gère un fonds destiné à l'aménagement du territoire cantonal, régional et communal, notamment pour faciliter des solutions satisfaisantes en vue de l'intégration des constructions et de la sauvegarde des paysages et des sites.

Cette disposition correspond à l'art. 88 de la loi actuelle.

Art. 9 Utilisation rationnelle des droits à bâtir

Cette disposition est nouvelle. Elle fait suite à la révision de la LAT de 2012 et aux exigences élevées de la nouvelle loi fédérale en matière de dimensionnement de zones à bâtir.

Elle permet d'assurer la disponibilité des terrains, là où les prescriptions de zone autorisent une utilisation partielle des droits à bâtir. Il s'agit d'éviter que ne se créent des réserves inutilisables de zone à bâtir. En effet, si les mesures de disponibilité des terrains prévues dans la partie relative à la planification de la loi sont efficaces pour éviter la thésaurisation du sol, elles ne pourront pas éviter tous les cas où les droits à bâtir sont utilisés peu rationnellement et partiellement.

L'art. 9 de l'avant-projet prévoit ainsi que la municipalité contrôle, lorsqu'elle reçoit une demande de permis de construire, que le projet utilise rationnellement les droits à bâtir de la parcelle, soit qu'il les épuise, soit qu'il permette un agrandissement ultérieur, ou la construction d'un autre bâtiment. L'utilisation rationnelle des droits à bâtir est donc celle qui permet leur épuisement, en principe à l'horizon de planification. L'éventuelle convention de disponibilité signée par le propriétaire lorsque son terrain a été classé en zone à bâtir sera prise en considération (art. 52 LATC).

L'al. 3 de l'article permet à la municipalité d'exiger du constructeur de modifier son projet afin de permettre une utilisation rationnelle des droits à bâtir. Il peut s'agir d'une modification de l'implantation du bâtiment, laissant une surface suffisante à une deuxième construction ou même de son dimensionnement, si la part des droits à bâtir restante ne permet aucune utilisation ultérieure.

Comme pour la clause d'esthétique, cette faculté est conférée à la municipalité indépendamment de son règlement communal ; elle existe de par le droit cantonal.

Art. 10 Stationnement

La loi prévoit désormais que les nouvelles constructions et installations doivent avoir un nombre adéquat de places de parc pour les voitures, les deux roues-motorisés et les vélos. Ce nombre de places est fixé conformément aux normes techniques communément admises (en l'état : la norme VSS SN 640 281) et doit être en cohérence avec la politique de mobilité communale et la gestion du stationnement sur le domaine public.

L'art. 10 al. 2 permet à la commune de percevoir une contribution compensatoire pour l'aménagement de places sur le domaine public si leur réalisation sur fonds privé est impossible.

Enfin l'art. 10 al. 3 permet de diminuer le nombre de places requises en fonction du contexte, par exemple de la desserte en transports publics. La loi précise également que le nombre de places requises tient compte du concept d'exploitation du quartier. On pense notamment aux écoquartiers ou aux bâtiments destinés aux activités faisant l'objet d'un plan de mobilité destiné à limiter l'usage des véhicules privés.

Naturellement, dans ce cas, aucune taxe compensatoire au sens de l'al. 2 ne sera perçue ; l'absence de places sur fonds privé n'étant pas compensée sur le domaine public.

Titre IX Permis de construire, de démolir et autorisation préalable d'implantation

Chapitre 1 Principes

Art. 11 Nécessité d'un permis de construire ou de démolir

L'art. 11 de l'avant-projet renvoie à l'art. 22 al. 1 LAT selon lequel aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon le Tribunal fédéral, les constructions et installations soumises à permis de construire sont « tous les aménagements durables, créés de la main de l'homme qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, qu'ils aient un effet sur l'équipement ou qu'ils soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement » (ATF 113 Ib 314).

La question de savoir si un projet est soumis à permis de construire peut toutefois s'avérer difficile. Il est prévu (al. 2) d'une part que le règlement fournira une liste indicative des objets qui ne sont pas soumis à l'obligation d'un permis. D'autre part, le constructeur a le devoir d'annoncer tous travaux dépassant l'entretien courant à la municipalité. Cette dernière, dans un délai de 30 jours, doit décider si oui ou non le projet nécessite un permis de construire. Lorsque le projet est situé hors de la zone à bâtir, la municipalité consulte le service.

La municipalité doit aussi se déterminer sur la nécessité ou non d'un diagnostic de présence de polluants dangereux pour l'environnement et la santé.

La loi prévoit que sont concernés, la réalisation, la démolition, la transformation, le changement d'affectation ayant un effet significatif du point de vue de la planification ou de l'environnement.

Si les constructions, les transformations et les changements d'affectation sont soumis à permis de construire de par le droit fédéral (art. 22 LAT), ce n'est pas le cas des démolitions. Cependant, au vu de l'influence que peut avoir une démolition sur l'utilisation du sol, le maintien de l'obligation – existante dans la loi de 1985 – d'obtenir un permis de démolir est pertinent. Les remises en état de constructions illicites ne sont pas soumises à l'obligation d'un permis, sauf dans des cas exceptionnels.

Les cas où des lois spéciales dispensent une réalisation de l'exigence d'un permis de construire sont réservés.

Art. 12 Constructions, installations et aménagements en vue d'une manifestation

Cette disposition a pour but de clarifier la délimitation entre la procédure de permis de construire et la procédure d'autorisation de police par le portail cantonal des manifestations (POCAMA), qui sont deux procédures indépendantes.

Le système actuel de demande par le portail POCAMA de la Police cantonale fonctionne à satisfaction et permet de traiter rapidement la plupart des demandes qui lui sont adressées. Il arrive cependant, pour des manifestations d'une certaine importance, que l'autorisation concerne des constructions, installations et aménagements temporaires qui dépassent la définition des objets de minime importance selon le RLATC.

Cet article précise donc les conditions auxquelles la municipalité peut renoncer à une demande de permis de construire pour des installations servant à une manifestation. L'accent est mis sur la durée des installations et la capacité de remise en état du site et abandonne, pour les manifestations, la question du volume des mouvements de terre.

Dans le sens où cet article permet de s'assurer d'une part du caractère temporaire (3 mois) des constructions et installations prévues pour la manifestation et d'autre part de l'absence d'atteinte à l'environnement, il apparaît conforme à la jurisprudence fédérale sur la notion de construction et d'installation.

D'un point de vue procédural, si les constructions et installations sont réalisées hors de la zone à bâtir, le dossier doit être soumis au service.

Art. 13 Autorisation préalable d'implantation

L'autorisation préalable d'implantation permet d'obtenir une décision de principe pour un projet. Elle permet de garantir à la procédure d'autorisation de construire un déroulement par étapes, économique et aussi rapide que possible et d'empêcher le renchérissement ou l'allongement de la procédure d'autorisation.

Elle contribue aussi à garantir la sécurité du droit et la transparence aussi bien pour les constructeurs que pour les éventuels tiers intéressés (cf. AC.2016.0165, ATF 135 II 30 consid. 1.3.5; TF 1C_40/2012 du 14 février 2012 consid. 2.3).

La loi définit désormais le contenu minimal de l'autorisation préalable d'implantation : il s'agit de l'implantation du bâtiment projeté, du volume, de l'affectation et de l'accès du bâtiment projeté. Il ne ferait pas de sens de demander à l'autorité de se prononcer si ces quelques éléments sont encore inconnus.

Il est aussi précisé que le requérant peut soumettre d'autres éléments lors de la demande préalable d'implantation. On peut penser à des questions d'esthétique, à la forme du toit, à l'affectation du bâtiment, ou même à la situation des places de stationnement. Cela permet au maître d'ouvrage d'anticiper les éventuelles oppositions à son projet avant d'avoir avancé des frais trop importants.

Il est ainsi possible que l'autorisation préalable d'implantation traite toutes les questions principales du projet à l'exception de points de détail techniques qui seraient laissés au permis de construire. En cela, ce système s'approche d'un permis à deux sanctions – connu du droit neuchâtelois – avec cette différence toutefois que, si les éléments techniques peuvent porter

atteinte à des tiers, ils seront soumis à enquête publique (éclairage ou ventilation par exemple). L'article général relatif à la dispense d'enquête s'appliquerait dans tous les cas.

La loi précise encore que la demande de permis de construire qui suivra l'autorisation préalable d'implantation ne peut pas faire l'objet d'opposition sur les points que cette dernière aura réglés.

Art. 14 Validité du permis de construire ou de démolir et de l'autorisation préalable d'implantation

L'art. 14 traite de la validité personnelle et temporelle du permis.

Le permis est certes lié à une parcelle mais il est octroyé à une personne déterminée en vue de ses qualités propres. Il peut arriver qu'il dépende d'une autorisation spéciale liée aux qualités personnelles du maître de l'ouvrage (par exemple, sa qualité d'agriculteur) ; le caractère personnel du permis permet ainsi d'éviter que le projet soit réalisé après coup par une personne qui n'a pas les qualités requises. La loi rappelle donc le caractère personnel de l'autorisation (BOVAY, p. 25).

En cas de cession de la parcelle, la transmission du permis est possible si l'acquéreur a les qualités requises, moyennant l'information de la municipalité.

L'al. 2 dispose que le permis est valable 3 ans sous peine de péremption. Le maître de l'ouvrage doit entreprendre les travaux dans ce laps de temps.

L'al. 3 de l'article dispose qu'une autorisation préalable d'implantation doit être suivie d'une demande de permis de construire dans un délai de 2 ans, sous peine de péremption. Une telle autorisation ne permet pas ainsi au maître d'œuvre d'anticiper trop longtemps les éventuelles évolutions du cadre juridique.

Chapitre 2 Procédure

Art. 15 Centrale des autorisations

Cet article entérine l'existence d'une centrale des autorisations de construire, en l'état, la CAMAC.

Elle ne dispose toutefois pas à ce jour de base légale. L'art. 15 du projet vise à ancrer dans la loi l'existence et le rôle de la CAMAC (voir aussi l'art. 30 relatif aux autorisations spéciales).

Le projet de loi prévoit que la CAMAC peut assurer un contrôle formel de la demande. Il faut en effet que la CAMAC puisse s'assurer que la demande est complète et, en cas de réponse au questionnaire général qui apparaît manifestement fausse (l'oubli de mentionner, par exemple, que le projet se situe hors de la zone à bâtir), qu'elle puisse solliciter les services de l'Etat, la commune et le requérant afin de corriger le questionnaire. Conséquence logique, la centrale peut refuser la mise en circulation d'une demande incomplète ou contenant des erreurs manifestes.

L'al. 3 consacre pour sa part le rôle de transmission de données des demandes par la CAMAC aux services cantonaux ou aux autres autorités. En effet, la CAMAC alimente des registres détenus par des entités tierces dans le cadre de leurs missions.

Enfin, le rôle de la CAMAC est aussi renforcé par l'art. 17, selon lequel les services et communes traitent les demandes de permis (et partant les demandes d'autorisations spéciales) sur son système d'information.

Art. 16 Demande

Cet article permet la dématérialisation de la demande de permis de construire (ou de la demande préalable d'implantation).

D'une part, la demande de permis est déposée auprès de la municipalité par le requérant selon la forme précisée par le règlement.

D'autre part, il est prévu également (al. 1) que le requérant saisit une demande complète de permis de construire de manière électronique sur le système d'information de la CAMAC par l'intermédiaire du portail sécurisé des prestations en ligne de l'Etat. Les annexes à la demande, telles que prévues par le règlement, devront aussi être saisies sous forme numérique. Le mandataire principal du requérant, y compris les mandataires dits « secondaires », soit notamment le géomètre, le diagnostiqueur amiante ou encore l'ingénieur thermicien, doivent également déposer leurs documents (par exemple, leurs plans) sur le système d'information de la CAMAC et procéder aux éventuelles validations requises directement sur ce système. En pratique, le mandataire principal du requérant invite les mandataires dits « secondaires » à agir via le système d'information de la CAMAC et, une fois tous les documents déposés et validés par ces derniers, transmet la demande à la commune. L'entrée en vigueur de cet article pourra être différée par une disposition transitoire jusqu'à ce que la CAMAC dispose des ressources informatiques nécessaires.

De façon identique à ce qui prévaut actuellement, la loi renvoie au règlement pour ce qui concerne les annexes à la demande de permis, les profilages éventuels. La CAMAC coordonne l'établissement des questionnaires nécessaires aux dépôts des demandes de permis de construire. Les réponses apportées par le requérant à ces questionnaires permettent d'établir la circulation du dossier dans les différents services de l'Etat. La centrale concentre aussi la demande de permis à proprement parler et les demandes d'autorisations spéciales (art. 32).

Art. 17 Traitement et communication électronique des demandes

L'art. 17 prévoit que le traitement des demandes et le suivi des travaux jusqu'au permis d'habiter se fait sur le système d'information de la centrale mis à disposition par l'Etat.

Pendant la procédure, ces autorités communiquent avec le requérant par l'intermédiaire du portail sécurisé des prestations en ligne de l'Etat. La question de la notification de la décision est réglée à l'art. 29.

Art. 18 Etablissement des plans

L'art. 18 prévoit que les plans des projets doivent être établis et signés par un architecte ou un ingénieur reconnu. Font exception à cette obligation, les travaux de minime importance ne nécessitant pas de compétences particulières.

Art. 19 Architectes, ingénieurs et géomètres reconnus

La qualité d'architecte reconnu sera désormais réglée par la loi sur la profession d'architecte qui est en cours de modification. Cet article adapte aussi la dénomination des écoles formant les ingénieurs reconnus (écoles polytechniques et hautes écoles spécialisées). Enfin les géomètres reconnus sont les titulaires du brevet fédéral d'ingénieurs géomètres qui sont inscrits au registre.

La désignation de professionnels reconnus est une restriction de la liberté économique qui est justifiée et admise. En effet, les cantons ont la possibilité d'édicter des restrictions du droit d'exercer librement les professions d'architecte et d'ingénieur, s'ils les justifient par des motifs de police suffisants. Il leur est dès lors loisible d'exiger des qualifications particulières et de distinguer entre ceux qui possèdent ces qualifications et ceux qui ne les possèdent pas (ATF 2P.182.2001 in RDAF 2003 I 236). C'est ce que prévoit cet article.

Art. 20 Polluants dangereux pour l'environnement ou la santé

L'art. 20 prend la place de l'actuel art. 103a LATC dont il élargit la portée. Il prévoit désormais que la demande de permis de construire est accompagnée d'un diagnostic de produits dangereux.

Outre l'amiante pour lequel un diagnostic est exigé pour la démolition ou la transformation des bâtiments construits avant 1991, il convient de prévoir notamment un diagnostic pour le PCB (pour les bâtiments construits entre 1955 et 1975) le plomb (pour les bâtiments construits avant 2006) et le radon.

Le diagnostic de polluants dangereux doit être réalisé pour l'ensemble du bâtiment et doit respecter les normes mises en place par le département en charge des bâtiments de l'Etat (la DGIP). Lorsqu'elle traite la demande de permis de construire, la municipalité doit veiller à ce que le diagnostic amiante ait été correctement effectué.

L'art. 20 entérine aussi la modification réglementaire du 1^{er} janvier 2017 en donnant à l'Etat un pouvoir de haute surveillance des diagnostics amiante qui sont effectués. Il rend une décision dans le cadre de la synthèse CAMAC. L'actuel art. 26b RLATC prévoit que le département en charge des bâtiments de l'Etat assure un contrôle qualitatif de présence d'amiante lors des demandes d'autorisation relatives à des travaux de démolition ou de transformation.

Le résultat du diagnostic amiante est publié sur internet par le service en charge des bâtiments (DGIP).

Art. 21 Enquête publique

L'art. 21 prévoit que les projets de construction soumis à permis de construire doivent être mis à l'enquête publique pendant une durée de 30 jours. L'enquête publique permet aux tiers intéressés de prendre connaissance du projet et de s'y opposer ou de formuler une observation.

La loi précise désormais que la municipalité est tenue de procéder à la mise à l'enquête dans un délai de 30 jours après le dépôt de la demande complète. Si la municipalité ne procède pas à la mise à l'enquête, le requérant peut alors saisir le service qui fixe un délai de 10 jours à la

municipalité pour qu'elle procède à la mise à l'enquête, respectivement qu'elle se détermine sur les raisons du retard. Si rien n'est fait, le service procède à la mise à l'enquête. Ce nouvel article éclaircit donc le flou qui règne actuellement dans les cas de refus de mise à l'enquête.

Enfin, l'art. 96 LPA-VD, relatif aux fêtes en procédure administrative, ne s'applique pas à la durée de l'enquête publique.

La loi dispose désormais que les avis d'enquête sont publiés dans la FAO, à l'instar de ce qui prévaut pour les mises à l'enquête des plans d'affectation. Il est prévu aussi que la publication ait lieu sur le site internet du canton et que le requérant indique les travaux projetés sur la parcelle par un panneau ce qui se fait d'ores et déjà.

Art. 22 Dispense d'enquête

Le principe est que tout projet nécessitant un permis de construire doit faire l'objet d'une mise à l'enquête (art. 21).

Toutefois, la mise à l'enquête n'est pas une fin en soi. Elle ne sert qu'à permettre aux tiers concernés (c'est-à-dire aux tiers dont les intérêts sont touchés par la mise à l'enquête) de se manifester par une opposition ou par une observation. Aussi, dans certains cas, l'enquête ne sert à rien, notamment lorsque le projet n'est pas susceptible de porter atteinte aux intérêts privés des tiers ou à des intérêts publics. Dans ce cas, une dispense d'enquête peut être prononcée. Le cercle des objets susceptibles d'être dispensés d'enquête est plus large que les objets qui ne sont pas soumis à l'obligation du permis de construire. Il y a donc des objets soumis à permis, mais dispensés d'enquête, l'inverse n'étant – naturellement – pas vrai.

On peut ainsi imaginer que des éléments techniques ou intérieurs qui n'ont pas de conséquences sur l'affectation ou la fréquentation des locaux soient dispensés d'enquête. Le règlement prévoit une liste illustrative et non exhaustive des objets qui bénéficient d'une telle possibilité.

La loi permet ainsi de moduler le degré d'exigence et de publicité selon l'importance du projet et ses effets sur le territoire. La possibilité de dispenser un projet d'enquête publique en fait partie.

Enfin, l'article précise encore qu'hors de la zone à bâtir, la dispense ne peut être accordée qu'avec l'accord du service. Cela éclaircit la pratique qui a lieu aujourd'hui.

Art. 23 Oppositions et observations

En Suisse, deux systèmes prévalent selon les cantons en ce qui concerne la possibilité offerte pour s'opposer à un projet de construction.

Certains cantons prévoient – c'est le cas du Canton de Vaud – une faculté générale de s'opposer. N'importe qui, du voisin au touriste de passage en passant par l'association de protection de la nature, peut déposer une opposition, à n'importe quel projet sur le territoire cantonal. La qualité pour agir ne se réduit qu'au stade du recours à la Cour de droit administratif et public (CDAP) où, là, le recourant doit démontrer qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à l'admission du recours (art. 75 LPA-VD).

Dans d'autres cantons, la qualité pour s'opposer est restreinte. C'est le cas par exemple à Fribourg, où l'opposant doit démontrer qu'il dispose d'un intérêt digne de protection pour s'opposer.

Les deux systèmes présentent des avantages et des inconvénients. La simplicité pour l'un, avec le risque d'un trop-plein d'oppositions – surtout avec les possibilités de la cyber-administration – et une certaine complexité juridique pour l'autre avec toutefois une limitation des oppositions fantaisistes.

Un argument milite toutefois pour le maintien d'une faculté large de s'opposer. Outre le fait que le droit d'opposition est un droit important conféré aux citoyens dans un Etat libéral : c'est le risque de provoquer une multiplication des procédures. En effet, si la qualité pour s'opposer est restreinte, l'opposant risque tout d'abord de se plaindre que c'est à tort que son opposition n'a pas été prise en considération. Dans ce cas, une non prise en considération de l'opposition pourrait donner lieu à un premier recours sur la qualité pour s'opposer, puis éventuellement à un second sur le fond. En outre, la nécessité pour les municipalités d'assurer le contrôle systématique de la qualité pour s'opposer pourrait être compliquée, notamment pour les communes les plus petites. En raison de ces différents arguments, la loi maintient la possibilité d'opposition très large.

Se pose la question de la forme que doit revêtir l'opposition. La forme écrite, motivée qui indique le nom de son auteur demeure, même si, en parallèle la loi ouvre une possibilité de s'opposer par voie électronique. Il n'y a pas lieu en effet de prévoir une autre forme en matière de dépôt d'opposition que celle qui prévaudra pour le reste de la procédure à la CDAP et qui est réglée par la loi sur la procédure administrative.

Art. 24 Validité de l'enquête publique

L'art. 24 limite la validité de l'enquête publique à une durée de 3 ans. Si pendant ce laps de temps aucune décision n'a été rendue sur le projet, une nouvelle enquête est nécessaire.

Les procédures de permis de construire peuvent être longues ce qui implique que des dossiers peuvent rester ouverts de nombreuses années, avant qu'une décision ne soit rendue. Souvent, il s'agit de projets complexes qui ouvrent un véritable dialogue entre les services de l'Etat et le constructeur. Dans d'autres cas, un constructeur est sollicité, par exemple, pour donner des renseignements complémentaires et ne donne jamais suite. Un tel dossier devrait logiquement être clos par l'administration (décision de refus). Mais si ce n'est pas le cas, il faut éviter que quelques années plus tard, un requérant puisse simplement reprendre une procédure au point où elle était abandonnée.

En effet, dans ce cas, les propriétaires voisins ont pu changer, les circonstances se modifier. Aussi, le projet de loi prévoit que l'enquête publique n'est valable que trois ans. Après ce délai, une nouvelle enquête devra être organisée, avant que la municipalité ne rende une décision. Suite logique de cette limitation dans le temps, les oppositions, elles aussi, se périment après trois ans. Si elles ne sont pas renouvelées lors de la nouvelle enquête publique, elles n'auront pas à être levées par la municipalité, et leur auteur ne pourra pas continuer la procédure par un recours.

Le délai de trois ans ne court pas pendant les procédures judiciaires.

Art. 25 Demande complémentaire

L'art. 25 donne une base légale à l'enquête complémentaire qui est aujourd'hui uniquement prévue par l'art. 72b RLATC. Le terme de « demande complémentaire » est toutefois plus adapté à la nomenclature de la CAMAC.

La demande complémentaire permet d'autoriser certaines modifications au projet après que l'enquête publique (art. 21) a eu lieu et jusqu'à la délivrance du permis. Elle doit toutefois avoir lieu au plus tard dans les quatre ans qui suivent l'enquête principale, comme ce qui prévaut aujourd'hui. La précision de ce délai, plus long que le délai de validité de l'enquête principale, est nécessaire car l'enquête complémentaire peut avoir lieu après l'attribution du permis de construire.

L'enquête complémentaire ne peut porter que sur des modifications de peu d'importance. Afin de rendre plus aisée l'application de la jurisprudence antérieure, il a été décidé de maintenir la distinction entre « modification de minime importance » que l'on trouve en matière de dispenses d'enquête et « modification de peu d'importance » de l'enquête complémentaire, même si ces deux notions sont très proches.

En cas de modification d'un projet après le dépôt de la demande de permis, il y a donc trois possibilités :

- Si la modification est de minime importance, une dispense d'enquête peut lui être accordée. Il s'agit par exemple : de l'établissement d'un nouveau jeu de plans, de la réduction du projet, du faible déplacement du projet sur la parcelle, de la fermeture de la cage d'escalier.
- Si la modification est de peu d'importance, une enquête complémentaire est possible. Il s'agit par exemple : des modifications d'un projet concernant l'implantation et la surface du garage enterré et la suppression des murs de soutènement de la rampe d'accès au garage ; le remplacement de fenêtres par des portes-fenêtres et la suppression d'un balcon.
- Si la modification du projet est plus importante, il faudra une nouvelle enquête complète.

L'utilisation de ces notions juridiques indéterminées a pour conséquence que les autorités disposent d'une certaine marge d'appréciation.

Art. 26 Vérifications par la municipalité

L'art. 26 correspond à l'ancien art. 104 LATC dont il reprend le principe. Il intègre désormais l'existence d'une synthèse délivrée par la centrale. Parmi les vérifications que doit faire la municipalité figure le contrôle du diagnostic de polluants dangereux (il s'agit d'une reprise de l'ancien art. 103a LATC). Ce dernier doit répondre aux exigences fixées par le département en charge des bâtiments. La municipalité doit aussi s'assurer de l'utilisation rationnelle des droits à bâtir, en application de l'art. 9 LATC-rév. Ce point revêt désormais une grande importance au vu de la nécessité d'éviter la création de réserves inutilisables de zones à bâtir.

Le projet renonce à l'obligation de soumettre systématiquement les dossiers de construction à la commission de salubrité (art. 112 aLATC). La commission de salubrité est prévue par l'art. 17 de la loi sur la santé publique (LSP ; BLV 800.01). Chaque commune ou groupement de communes doit disposer d'une telle commission nommée par la municipalité et composée de

trois membres au moins, dont un médecin. La règle de l'actuel art. 112 selon laquelle chaque projet devait être soumis à la commission de salubrité apparaissait, lors de l'entrée en force de la LATC, déjà comme un anachronisme. D'ailleurs, cette obligation est demeurée lettre morte dans la plupart des communes car quantité de projets ne soulèvent aucun problème de salubrité.

Dans les communes dotées d'un service technique ou d'une commission consultative, ce sont souvent ces derniers qui examinent les questions d'hygiène et de salubrité comme toutes les autres relevant de la police des constructions, quitte, en cas de nécessité, à solliciter rapidement l'opinion du médecin membre de la commission de salubrité. En 1988, Benoît BOVAY constatait dans les dossiers de recours à la commission de recours qu'il était « fort rare de trouver un préavis émanant d'une commission de salubrité » dans les dossiers de recours.

Ce même auteur proposait de ne prescrire l'examen du dossier par la commission de salubrité que si des circonstances particulières l'exigent, comme ce que prévoit l'avant-projet.

Art. 27 Dérogations en zone à bâtir

L'art. 23 LAT prévoit que le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir afin d'éviter que le respect à la lettre des plans et des règlements ne mène à des solutions absurdes, ou trop rigoureuses pour un propriétaire.

En 1985, le système qui avait été prévu par la LATC était le suivant : une dérogation ne pouvait être accordée que si elle trouvait sa base dans un règlement. L'art. 85 LATC prévoyait en plus que la municipalité ne pouvait accorder que des dérogations de « minime importance » lorsque les circonstances imposaient des solutions particulières et s'il n'en résultait pas d'inconvénient majeur. Cette disposition avait pour but d'éviter que des règles générales autorisent les municipalités à accorder trop largement des dérogations.

En 1995, la condition de la « minime importance » a été supprimée, de sorte que les règlements peuvent prévoir des clauses dérogatoires plus larges.

Il n'en demeure pas moins que les dérogations que peut accorder une municipalité doivent être soumises à des conditions strictes mettant en jeu des circonstances particulières. Il est ainsi prévu que l'octroi de la dérogation doit être justifié par des circonstances objectives : si l'application rigoureuse d'une disposition mène à une situation contraire à son but, une dérogation pourra être accordée. En outre, la dérogation ne pourra être accordée que si elle ne porte atteinte à aucun intérêt public ou privé prépondérant. La jurisprudence selon laquelle l'octroi d'une dérogation doit apparaître comme une réponse à la particularité du cas (RDAF 2007 I 167) demeure.

Comme ce qui prévaut aujourd'hui, les dérogations doivent être prévues par le règlement communal. Pour éviter des clauses dérogatoires générales, la loi prévoit désormais que les règlements doivent avoir une certaine densité normative à ce sujet.

Art. 28 Délais

L'art. 28 met à jour l'actuel art. 114 LATC qui prévoyait des délais impossibles à tenir.

L'avant-projet met en place un délai d'ordre de soixante jours, à partir de la fin ou de la dispense de l'enquête publique (et non pas à compter de la demande de permis).

Au lieu d'un recours au département, c'est un recours au service qui est prévu. Ce recours n'est possible que si le projet a été correctement mis à l'enquête publique.

Art. 29 Décision de la municipalité

La décision sur la demande de permis est notifiée au requérant et aux opposants. Elle est accompagnée de la synthèse CAMAC et vaut notification des autorisations spéciales nécessaires à la réalisation du projet.

La notification ouvre les voies de droit des personnes qui peuvent faire recours, à savoir le service, les opposants, et les services dont les préavis n'ont pas été suivis.

L'al. 2 introduit la possibilité pour la municipalité de notifier électroniquement des décisions par l'intermédiaire du portail sécurisé de l'Etat, permettant ainsi aux communes de réaliser les procédures de permis de construire et d'autorisation préalable d'implantation de manière complète par voie électronique sans devoir développer leur propre système de communication électronique. La notification par voie électronique devra bien évidemment respecter les conditions posées par la législation cantonale sur la procédure administrative, notamment le principe selon lequel la notification par voie électronique n'est possible qu'avec l'accord du destinataire de la décision ainsi que l'exigence de la signature électronique (art. 44a LPA-VD). Ces signatures électroniques devront elles aussi respecter les conditions posées par la législation cantonale sur la procédure administrative (art. 44a LPA-VD et article correspondant du futur règlement sur la communication par voie électronique en procédure administrative).

Art. 30 Recours des départements

L'art. 30 prévoit les droits de recours spécifiques de l'administration, le droit de recours des particuliers demeurant réglé par l'art. 75 LPA-VD.

L'al. 1 prévoit que le département (en charge de l'aménagement du territoire) peut recourir contre la délivrance d'un permis de construire qui violerait une disposition légale ou réglementaire. Il s'agit d'une reprise de l'actuel art. 104a LATC qui concrétise le rôle d'autorité de surveillance de l'Etat. Ce rôle de haute surveillance ne l'oblige pas à mener une politique de surveillance absolue de la légalité de tous les permis de construire, la tâche étant avant tout communale.

L'al. 2 autorise le département à recourir contre un permis lorsqu'il existe une obligation légale ou issue du plan directeur pour la commune de réviser son plan d'affectation. Ce droit de recours ne permet pas d'invoquer toute non-conformité d'un plan, ce qui serait contraire à l'idée de stabilité des plans.

L'art. 30 al. 3 s'inspire de l'actuel art. 134 LATC. Il permet d'éviter, lorsque la loi (ou le plan directeur) oblige une municipalité à modifier son plan d'affectation, que cette modification soit rendue impossible par une « course au permis de construire » qui précéderait l'adaptation de la nouvelle planification communale.

Le département peut donc invoquer l'existence d'une obligation faite à la commune de revoir son plan et le fait que le projet en question rende plus compliqué ou impossible cette révision de plan. Un exemple de l'application d'un tel droit de recours est le redimensionnement de la zone à bâtir prévu à l'art. 15 al. 2 LAT et dans la mesure A11 du plan directeur de 2017.

Contrairement à l'al. 1 qui permet au département de recourir même s'il n'a pas fait opposition dans le cadre de son pouvoir de haute surveillance, le recours prévu à l'al. 2 doit être précédé d'une opposition et suivi de la mise à l'enquête – dans les trois mois – d'une zone réservée cantonale. Il s'agit d'un cas particulier, soumis à des conditions plus sévères, d'application de l'art. 46 LATC. Ce recours n'a ainsi pas pour effet d'annuler le plan non conforme ou le statut du sol ; il permet seulement à l'Etat de prendre une mesure provisoire en vue de la modification du plan d'affectation communal.

L'al. 3 prévoit enfin que les départements dont un service a préavisé négativement le projet au sens de l'art. 32 (voir ci-dessous) peuvent recourir.

Chapitre 3 Autorisations et préavis cantonaux

Les art. 31 et 32 concernent les autorisations et préavis des services cantonaux et leur traitement procédural.

Art. 31 Nécessité d'une autorisation ou d'un préavis cantonal

Cet article prévoit que pour pouvoir exiger un préavis ou une autorisation, l'Etat doit se fonder sur une base légale ou réglementaire comme d'ailleurs ce qui vaut pour toute restriction à la propriété (cf. art. 36 Cst).

L'art. 31 définit deux types d'intervention des services de l'Etat dans le cadre de la procédure de permis de construire et leur confère une valeur différente :

- L'autorisation, en l'absence de laquelle un projet ne peut pas se faire. L'autorisation doit être prévue par la loi ou le règlement. Si une autorisation n'est pas délivrée, la synthèse CAMAC est négative et la municipalité ne délivre pas le permis.
- Le préavis est un avis, non liant pour l'autorité communale qui délivre le permis. Un tel préavis est pertinent dans des cas où l'appréciation d'un service doit se faire en opportunité plutôt qu'en légalité, dans les cas où une marge de manœuvre doit être laissée à la commune. En cas de préavis négatif, si toutes les autorisations requises sont délivrées, la synthèse CAMAC demeure positive. Lorsqu'elle reçoit un préavis négatif d'un service, la municipalité doit le traiter comme une opposition, c'est-à-dire le lever en motivant sa décision de ne pas le suivre. L'art. 32 en lien avec l'art. 31 prévoit que le département dont un service a préavisé négativement dispose d'un droit de recours.

L'avant-projet ne prévoit pas d'autres interventions dans le cadre du permis de construire.

La mise en place d'autorisation/préavis nécessitera une certaine adaptation de la part des services. Il faudra notamment que les services listent les différentes interventions qu'ils ont dans le circuit CAMAC afin de pouvoir leur donner une juste valeur.

Cette mise au clair apparaît toutefois nécessaire. A ce jour, la situation est confuse, et il est difficile ne serait-ce que de savoir quel service intervient dans la procédure de permis de construire et quel est le poids de son intervention.

En attendant cette mise à jour, l'annexe 2 du règlement qui liste les autorisations nécessaires restera en vigueur.

Art. 32 Circulation du dossier et synthèse des autorisations

L'art. 32 précise la procédure de circulation et de synthèse des autorisations.

L'article prévoit que la centrale transmet le dossier aux services, après contrôle formel du dossier. Les services disposent d'un délai d'ordre d'un mois pour délivrer leurs autorisations et leurs préavis.

Après que la dernière autorisation a été rendue, la centrale émet la synthèse et la transmet à la municipalité concernée. Cette dernière rend sa décision sur le permis en respectant les délais prévus à l'art. 23.

L'art. 32 règle aussi la question des émoluments pour les autorisations et préavis.

Chapitre 4 Dispositions particulières hors de la zone à bâtir

Le chapitre 4 contient un certain nombre de dispositions relatives à la protection de la zone agricole et aux constructions hors zone à bâtir.

Art. 33 Autorisation cantonale

L'art. 33 concrétise en droit cantonal l'art. 25 al. 2 LAT selon lequel « *pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée* ». C'est le SDT qui délivre les autorisations cantonales (art. 4 LATC).

Cet article prévoit aussi le préavis de la Direction générale de l'agriculture et de la viticulture pour les éléments qui relèvent de sa compétence.

Art. 34 Avis préalable

Vu la complexité et la sévérité du droit relatif aux constructions hors de la zone à bâtir, l'art. 34 offre aux particuliers la possibilité de demander au service d'examiner préalablement les projets qu'ils envisagent de réaliser.

L'avis préalable lie l'autorité qui l'a rendu pour les domaines qu'il couvre. Il s'agit toutefois d'un avis qui n'est pas susceptible de recours, et non pas d'une décision. Si le propriétaire ne partage pas le point de vue du service, libre à lui de déposer une demande de permis en bonne et due forme.

Art. 35 Remise en état en cas de perte de l'utilité agricole

L'art. 35 donne le pouvoir au service d'assortir le permis de construire délivré en conformité à la zone agricole d'une charge faisant obligation au maître de l'ouvrage de remettre en état son fonds, dès que l'objet autorisé aura perdu son utilité initiale.

Cet article permet donc d'éviter que la zone agricole ne se couvre de bâtiments qui demeurent malgré la perte de leur utilité agricole. Cette mesure est envisagée aussi au niveau fédéral dans le cadre de la deuxième révision partielle de la LAT, qui a fait l'objet d'une consultation récente.

Une telle charge pourrait concerner aussi bien les bâtiments d'exploitation que d'habitation, par exemple les locaux servant au gardiennage, qui ne sont possibles que si l'exploitation a du bétail nécessitant d'être gardé. La forme potestative de l'al. 1 de l'article permet aussi une souplesse tant au niveau de la pratique administrative que d'une éventuelle précision par le règlement.

Cette disposition permettra d'autoriser plus facilement des bâtiments pour des besoins agricoles qui sont incertains ou difficiles à établir.

L'al. 2 précise que la charge, qui a un effet réel, devra être inscrite au registre foncier afin de permettre l'information des éventuels repreneurs de la parcelle.

Art. 36 Utilisation optimale des surfaces disponibles

Cet article permet au service de refuser un permis de construire s'il apparaît qu'économiquement, une solution acceptable peut être trouvée pour l'exploitation sans construction de nouveaux bâtiments.

Il s'agit d'un dernier filtre qui permet de refuser un projet qui par ailleurs est conforme à la réglementation. D'un point de vue du fonctionnement, il est comparable à la clause générale d'esthétique. Pour que cette faculté soit utilisée, il faut que le service démontre la disponibilité réelle et concrète de locaux qui pourraient remplacer ceux que projette l'agriculteur.

Cette preuve ne pouvant être apportée pour chaque dossier, c'est donc dans des cas très particuliers où l'inutilité d'une construction est manifeste que cette disposition s'applique.

Art. 37 Charge foncière et mention au registre foncier

Cet article reprend au niveau de la loi, l'actuel art. 86 RLATC qui traite de la charge foncière. Le service peut subordonner la délivrance d'une autorisation à l'inscription d'une charge foncière ou d'une mention au registre foncier.

L'autorité peut requérir une charge foncière pour s'assurer que perdurent certaines circonstances de fait qui ont permis la délivrance de l'autorisation cantonale. La charge foncière empêche par exemple la construction d'un logement agricole destiné en fait à des non-agriculteurs. La charge foncière ne peut porter que sur le bâtiment qui fait l'objet de l'autorisation.

Les charges foncières publiques sont régies par le droit administratif cantonal et non pas par le code civil. Ainsi, en droit vaudois, c'est l'art. 90 du code de droit privé judiciaire qui s'applique.

TITRE X : Réalisation des travaux et permis d'habiter

Cet ultime titre est consacré aux opérations qui suivent l'attribution du permis, à savoir le chantier, puis, enfin, le permis d'habiter.

Art. 38 Direction des travaux

Reprenant l'art. 124 LATC, l'art. 38 prévoit que la direction des travaux doit être assurée par un architecte reconnu dans certains cas :

- lorsque des difficultés particulières se présentent dans l'exécution du permis de construire, notamment pour les travaux spéciaux qui représentent un danger pour les tiers ;
- ainsi que les interventions dans les ensembles historiques méritant protection, ou dans un contexte de contiguïté avec les bâtiments voisins.

En cela, la nécessité de recourir à un mandataire qualifié a été précisée par rapport à la LATC de 1985.

Art. 39 Suivi de travaux

Il appartient au maître d'œuvre d'annoncer le début et la fin des travaux autorisés à la municipalité et à l'ECA. Cette faculté est aussi conférée aux services qui ont autorisé ou préavisé le projet. Ils doivent mentionner dans la synthèse CAMAC le souhait d'être informés.

Des avis intermédiaires ou des informations liées aux charges peuvent être exigés.

Art. 40 Inspection du chantier

L'art. 40 ne porte que sur l'inspection des chantiers en cours, le pouvoir général d'inspection des bâtiments à des fins de contrôle de sécurité étant prévu à l'art. 43.

Les représentants des autorités impliquées ont en tout temps accès au chantier pour le contrôler.

Art. 41 Chantiers laissés à l'abandon

Cet article vise à éviter l'abandon d'un chantier.

La municipalité a ainsi la faculté d'agir si le maître de l'ouvrage laisse son chantier inachevé sans raison apparente. Il ne vise pas les chantiers arrêtés pour des raisons saisonnières, ou suite à une instabilité du terrain appelant des mesures de consolidation. Il faut que la situation apparaisse durable et non justifiable à l'autorité.

Une fois constaté l'arrêt, la municipalité doit interpeller le maître de l'ouvrage et lui fixer un délai pour qu'il explique la cause de l'arrêt du chantier. Si ses explications sont convaincantes, la municipalité lui fixe un délai pour reprendre les travaux.

Si le maître de l'ouvrage ne répond pas ou s'il s'avère que pour une raison ou une autre il ne reprendra pas son chantier, la municipalité retire le permis. Le chantier est alors considéré comme une ruine qu'il convient de remettre en état.

Art. 42 Permis d'habiter ou d'utiliser

La loi révisée reprend le principe de la délivrance d'un permis d'habiter à la fin des travaux. Ce permis d'habiter, selon l'art. 80 RLATC, sert principalement à trois choses :

- Contrôler la conformité de la construction aux lois.
- Contrôler la conformité de la construction aux charges spécifiques et conditions du permis.
- Contrôler enfin l'aptitude du bâtiment à accueillir des gens.

Chapitre XI Violation de la loi et sanctions

Art. 43 Inspection des bâtiments

La municipalité est l'autorité compétente pour procéder à l'inspection des constructions et installations. Pour procéder, elle s'adjoit les personnes disposant des compétences nécessaires (architecte, ingénieur, médecin, commission de salubrité). Elle peut déléguer cela à un service communal.

Lorsqu'elle constate le caractère insalubre ou dangereux d'un bâtiment, la municipalité fixe au propriétaire un délai pour prendre les mesures nécessaires. Lorsque le propriétaire n'effectue pas les travaux ou qu'il y a péril en la demeure, la municipalité peut soit procéder aux travaux aux frais du propriétaire soit ordonner l'évacuation et, dans ce cas, révoquer le permis d'habiter. Ce dernier ne sera rendu que lorsque le bâtiment aura été remis en état.

L'al. 4 de l'article prévoit que la compétence d'inspecter les bâtiments appartenant à la commune appartient, dans les mêmes conditions, au préfet.

Art. 44 Arrêt des travaux et remise en état

L'art. 44 correspond aux art. 105 et 127 de la loi actuelle. Le principe est le même, les compétences des uns et des autres étant éclaircies.

La loi prévoit que la faculté de prononcer un ordre d'arrêt des travaux sur l'entier du territoire appartient aussi bien à la municipalité qu'au service. S'agissant d'une mesure provisionnelle, il convient en effet qu'elle puisse être largement et rapidement appliquée.

L'ordre de remise en état, par contre, doit être prononcé par la commune pour toutes les constructions sises dans la zone à bâtir. Il s'agit en effet d'un domaine éminemment communal. Hors de la zone à bâtir, c'est uniquement le service qui en a la compétence.

La loi prévoit aussi que, lorsque la commune est propriétaire ou maître d'œuvre, les compétences d'ordonner la remise en état appartiennent au préfet de façon concurrente.

Art. 45 Sanctions pénales

L'art. 45 prévoit que la violation intentionnelle ou par négligence d'une des dispositions de la loi est passible d'une amende de 200 francs à 200'000 francs. La loi sur les contraventions (LContr ; BLV 800.01) s'applique.

La loi prévoit comme autre sanction la confiscation du gain illicite, respectivement son remplacement par une créance compensatrice.

Art. 46 Hypothèque légale

La rédaction de l'article de la loi relatif aux hypothèques légales a été mise à jour afin de correspondre à la nouvelle loi.

5.2 Commentaire des articles de l'AIHC

Art. 1 Principe

L'article relatif au but (= principe) définit l'objectif principal de l'Accord, à savoir l'harmonisation de la terminologie et des méthodes de mesure par les cantons. La formulation « droit de l'aménagement et de la construction » tient compte du fait que la plupart des cantons utilisent cette expression dans leurs lois et que la terminologie du domaine de la construction englobe souvent des opérations liées à l'aménagement. Cet article est général et doit permettre, ou du moins ne pas empêcher, un développement du concordat dans ces domaines, même si aujourd'hui, l'harmonisation ne concerne que les termes utilisés dans la construction au sens strict. Tout développement de l'AIHC, par exemple en vue de l'harmonisation de notions liées à l'aménagement du territoire, nécessite l'accord de tous les cantons parties.

La « terminologie dans le domaine de la construction » englobe également les méthodes de mesure. Cette terminologie ne peut être harmonisée que si les méthodes de mesure sont identiques. Une longueur n'est définie que si la méthode de mesure de cette longueur est clairement déclarée.

La définition de chacune de ces notions figure en annexe. Les annexes constituent une partie intégrante de l'accord y compris les esquisses.

Art. 2 Obligation des cantons

Par son adhésion à l'AIHC, le canton partie à l'accord s'engage à adapter sa législation dans le domaine des notions relatives aux constructions. Cette adaptation intervient au moyen des procédures cantonales individuelles, sur lesquelles l'AIHC n'a aucune incidence.

Le texte du concordat n'entend pas intervenir dans les systèmes législatifs des cantons, mais se limite à garantir que les notions et les méthodes de mesure soient comprises de manière identique. Si l'objectif d'harmonisation peut être atteint par ce moyen, les cantons sont libres de ne reprendre à leur compte qu'une partie des notions qui figurent en annexe à l'AIHC. Toutefois, les cantons (y compris les communes) ne peuvent évidemment pas établir des définitions de notions qui seraient en contradiction avec celles qui figurent dans l'AIHC et qui, par conséquent, annuleraient les efforts d'harmonisation. Cette règle s'applique par

analogie aux notions du domaine de la construction utilisées dans la planification d'affectation.

L'adhésion à l'AIHC n'entraîne pas l'intégration automatique dans le droit cantonal des notions qui figurent en annexe. La mise en vigueur n'intervient qu'au moment où le transfert a lieu au moyen de l'inscription dans la législation cantonale.

Les cantons doivent par ailleurs fixer une échéance à laquelle les plans d'affectation (plans de zones et règlements de construction) doivent avoir été contrôlés et adaptés le cas échéant. Ils définissent par ailleurs si des plans d'affectation sont soumis à ce devoir de contrôle et d'adaptation, et si oui, lesquels. L'adhésion à l'Accord ne déclenchera pas de vagues d'adaptations parmi les plans d'affectation. Autrement dit, ce n'est qu'au moment où les plans d'affectation sont contrôlés (démarche qui intervient à un rythme de quinze ans), que cet examen par rapport aux dispositions de l'AIHC intervient dans la mesure où les dispositions de l'annexe sont concernées. On s'apercevra alors que les nouvelles notions et méthodes de mesure entraîneront une adaptation de certains indices d'utilisation et de dimensions minimales et maximales (longueur des constructions, hauteur nette des constructions, distances minimales).

Après adhésion et transposition dans le droit cantonal, les constructions existantes correspondent aux dispositions de l'ancien droit, alors que les notions et les méthodes de mesure telles qu'elles figurent dans l'AIHC s'appliquent aux nouvelles constructions. Cette situation ne pose pas de problème ; elle correspond à celle qui fait suite à toute révision de la législation cantonale. Par ailleurs, l'adhésion à l'AIHC, respectivement les obligations qui en découlent (art. 2 AIHC), n'entraîne pas de frais autres que ceux qui découlent de toute autre révision de loi (sauf coûts marginaux selon l'art. 5 AIHC).

Lors de la consultation, seuls quelques rares cantons ont évoqué des problèmes au niveau de la mise en œuvre, alors que d'autres cantons ont indiqué vouloir reprendre à leur compte les nouvelles notions et méthodes de mesure avant l'entrée en vigueur de l'AIHC (si cette dernière devait prendre du retard), dans le cadre de la révision en cours de leur législation. Ces cantons tendent donc plutôt à presser l'ouverture de la procédure d'adhésion.

Art. 3 Autorité intercantonale

L'art. 3 prévoit la constitution d'une Autorité intercantonale chargée de l'exécution de l'accord intercantonal (cf. art. 4 AIHC). Cette Autorité est composée d'un représentant du gouvernement de chacun des cantons parties à l'Accord. L'Autorité intercantonale s'appuie à juste titre sur la DTAP et les membres de la DTAP forment l'Autorité intercantonale (dans la mesure où leur canton a adhéré à l'AIHC). A l'heure actuelle déjà, la DTAP est, en tant que Conférence des Directeurs cantonaux, en charge de l'ensemble des questions du domaine de la construction. Ce regroupement organisationnel paraît donc logique.

En attribuant cette tâche à la DTAP, on évite la création d'un organe supplémentaire. En pratique, les tâches sont confiées à la DTAP. Ce recours à des structures existantes permet de simplifier considérablement l'organisation. Dans les faits, cette répartition des tâches a fait ses preuves dans le cadre de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP) et dans celui de l'Accord intercantonal sur la suppression des entraves techniques au commerce (AIETC).

En cas de vote, chaque canton dispose d'une voix. Dans son Règlement d'organisation, l'Autorité intercantonale décide si un membre de cette Autorité peut se faire représenter, ainsi que d'autres dispositions de procédure (art. 4 al. 2 let. d AIHC).

Art. 4 Compétences de l'autorité intercantonale

L'Autorité intercantonale est l'organe décisionnel et administratif du concordat. Elle est mandatée par les cantons parties à l'Accord pour exécuter l'AIHC en supervisant la mise en œuvre et l'application dans ces cantons.

L'art. 4 AIHC montre que pour être effective, l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions, nécessite une étroite coordination entre la Confédération, les cantons et – par leur intermédiaire – les communes, ainsi qu'avec les associations normatives. Au moment d'élaborer ce concordat, une telle collaboration avec la Confédération a eu lieu ; cette dernière a d'ailleurs apporté un soutien considérable à la création de l'AIHC.

On peut encore imaginer que la Confédération souhaite elle aussi définir des normes de la construction dans le contexte de sa propre législation (p. ex. protection de l'environnement, aménagement du territoire, armasuisse) ou dans le contexte de ses activités normatives. Un contact étroit entre l'Autorité intercantonale et les services de la Confédération est donc indiqué en vue d'une harmonisation. L'Autorité intercantonale joue le rôle de point de contact avec la Confédération et les organisations concernées, qui peuvent donc s'adresser à une instance unique au lieu de devoir consulter 26 cantons.

L'Autorité intercantonale est donc habilitée à développer, ou, le cas échéant, à réviser les dispositions du concordat, pour autant qu'elle dispose de l'accord unanime des cantons parties ; pour ce faire, ces derniers peuvent soit donner pouvoir à la personne qui représente leur canton dans l'Autorité intercantonale, soit choisir la procédure prévue dans leur canton. Le développement ou la modification des dispositions requiert une décision des cantons à l'unanimité, contrairement aux décisions d'ordre administratif, qui sont prises à la majorité des trois quarts des cantons parties. L'Autorité intercantonale n'a donc aucun effet sur la législation formelle des cantons parties sans l'accord explicite de ces derniers.

La let. b de l'al. 2 règle une disposition particulière : elle accorde à l'Autorité intercantonale la liberté de prolonger le délai de mise en œuvre du concordat dans la législation des cantons qui adhèrent au concordat.

L'AIHC a, parmi d'autres, une fonction technique et juridique (définition de notions du domaine de la construction) ; il est donc important de laisser à l'Autorité intercantonale la possibilité de rédiger des fiches explicatives spécialisées et d'autres documents. De tels textes sont utiles aux communes et aux cantons, mais aussi à l'ensemble du secteur. L'art. 4 confère enfin à l'Autorité intercantonale la compétence de régler elle-même ses activités et de créer les structures nécessaires à cet effet. Aucune exigence n'a délibérément été prévue en matière d'organisation, réservant ainsi la possibilité d'instituer un comité et un secrétariat si nécessaire. L'exécution du concordat peut éventuellement être déléguée au secrétariat d'une instance intercantonale existante, par exemple au secrétariat d'une Conférence des Directeurs cantonaux comme la DTAP.

Art. 5 Financement

Cette réglementation est calquée sur les dispositions correspondantes de l'Accord intercantonal sur les marchés publics (AIMP), de l'Accord intercantonal sur l'élimination des entraves techniques au commerce (AIETC) du 23 octobre 1998, de l'accord sur la Conférence des gouvernements cantonaux et sur diverses conférences de directeurs cantonaux, notamment la DTAP.

En général, les frais administratifs liés à une Autorité intercantonale sont peu élevés. Les tâches spéciales sont soumises à une approbation formelle des cantons parties à l'Accord, qui, par conséquent, en assurent aussi le financement.

Art. 6 Adhésion

Cette règle correspond à une pratique qui a fait ses preuves. Elle permet, en attendant l'entrée en vigueur, de désigner une entité responsable et compétente pour recevoir les déclarations d'adhésion. L'Autorité intercantonale peut être constituée et devenir effective dès l'adhésion de six cantons. Elle devient ensuite l'adresse de référence pour la remise des demandes d'adhésion ultérieures.

Art. 7 Dénonciation

Un concordat est une convention conclue entre des cantons (art. 18 Cst). Comme pour tout contrat, il importe de prévoir des possibilités de dénonciation. Le délai de six mois semble approprié dans le présent cas. La portée du concordat étant de longue durée, les dénonciations devraient être évitées.

Art. 8 Entrée en vigueur

Il est judicieux que l'AIHC soit efficace le plus rapidement possible. Sa mise en vigueur est donc prévue dès l'adhésion de six cantons. Le but est de parvenir à une adhésion de tous les cantons. Ceux-ci pourront adhérer progressivement, conformément à leur procédure cantonale. Cette manière de procéder a fait ses preuves pour d'autres conventions. L'adhésion de six cantons permet à l'Accord de produire ses effets rapidement dans un nombre approprié de cantons. L'expérience montre que si un nombre encore plus important de cantons devait adhérer à l'Accord intercantonal, il n'aurait pas force de loi avant longtemps. Un plus petit nombre de cantons s'opposerait à l'objectif qui consiste à obtenir qu'un nombre adéquat de cantons suisses soutienne l'harmonisation. Par ailleurs, l'expérience montre également que certains cantons attendent que d'autres deviennent actifs avant d'agir à leur tour.

Selon la loi fédérale du 18 juin 2004 sur les recueils du droit fédéral et la Feuille fédérale (loi sur les publications officielles, LPubl), les accords intercantonaux ne sont publiés ni dans le recueil systématique, ni dans le recueil officiel du droit fédéral. L'entrée en vigueur du concordat est donc effective au moment où six cantons ont envoyé leur déclaration d'adhésion à la DTAP. Les adhésions ultérieures seront effectives à la date de l'entrée de la déclaration d'adhésion auprès de l'Autorité intercantonale, sous réserve de l'obligation de communication prévue à l'art. 48 al. 3 Cst. Cette communication est assurée par l'Autorité intercantonale.

5.3 Commentaire des articles de la LPIEN

Titre de la loi

L'adaptation du titre de la loi est nécessitée par l'introduction dans dite loi du risque sismique dont on veut prévenir les conséquences dommageables.

Art. 1

L'adaptation de l'article est nécessitée par l'introduction du risque sismique en tant qu'aléa contre lequel il y a lieu de se prémunir.

Art. 4a (nouveau)

L'élaboration d'un nouvel article est motivée par la nécessité d'instituer une base légale concernant le financement, l'établissement, la gestion et l'utilisation de la carte des sols de fondation, qui constitue une donnée de base en matière de prévention du risque sismique pour l'aménagement du territoire et la police des constructions. Cet article a également pour but de définir les attributions respectives de l'ECA et des autorités compétentes en matière de planification, quant au financement, à l'établissement, à la gestion et à l'utilisation de cette carte.

Art. 5

L'adaptation de cet article est nécessitée par l'introduction dans la LPIEN de la prévention des dangers liés au risque sismique. Elle est aussi motivée par le « nouveau » statut juridique de l'ECA, qui depuis le 1^{er} janvier 2000 n'est plus un service de l'administration cantonale subordonné à un département mais un établissement autonome de droit public.

Concernant l'alinéa premier de cet article, la compétence exercée par l'ECA en matière d'octroi d'autorisation spéciale au nom du département résultait de l'art. 121 let. b LATC (abrogé par la loi du 28 septembre 2004), qui avait été adopté avant le changement de statut de l'ECA. L'ECA était alors rattaché au Département de la prévoyance sociale et des assurances. Ce département était compétent pour les constructions prévues à l'art. 120 let. b LATC, article qui prévoit l'obligation d'une autorisation spéciale pour les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature. Lors du changement de statut de l'ECA, la mise à jour de la référence, qui aurait supposé une modification de la LATC, n'a pas été faite. L'art. 121 al. 1 let. b LATC a été remplacé par l'art. 121 al. 1 let. c LATC selon lequel sont compétents les départements désignés dans la liste des catégories d'établissements et de constructions prévues par l'art. 120 let. b et c LATC. Selon cette liste, Annexe II au RLATC, une autorisation spéciale est exigée pour les constructions situées dans une zone de danger lié aux crues, aux mouvements de terrain ou aux avalanches ou sur des sols sensibles à l'activité sismique. Cette liste indique l'autorité compétente dans le domaine des dangers naturels et du risque sismique de la manière suivante : Sécurité et environnement (selon le type de danger, l'autorisation relève de la DGE Forêt, de la DGE Eaux ou de l'ECA). Cependant, selon l'arrêt AC.2007.0019 de la Cour de droit administratif et

public du Tribunal cantonal, cette formulation ne permet pas de désigner clairement l'autorité compétente. Le tribunal a en conséquence considéré que la suppression de l'art. 121 al. 1 let. b LATC avait créé une lacune qu'il lui appartenait de combler. Il a ainsi admis que seul l'ECA était compétent en la matière. L'adaptation de cet article permet dès lors « d'entériner » cette jurisprudence et de combler cette lacune du point de vue législatif.

Concernant le second alinéa, cette adaptation est dictée par un souci de cohérence entre les articles de la LPIEN. Ceci dans la mesure où le but de la loi, défini à l'article premier LPIEN, est étendu à la prévention des dangers résultant de l'activité sismique.

Art. 6

L'adaptation de l'article est nécessitée par l'introduction du risque sismique dont on doit prévenir les conséquences dommageables ainsi que par un souci de cohérence, avec le but de la loi qui traite de la protection contre les dangers d'incendie, d'explosion et contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique.

La référence à la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions est également adaptée, en raison de l'abrogation de la LCAT et de l'adoption de la LATC.

Art. 8

L'adaptation de cet article est motivée par le changement de statut de l'ECA. Ce changement de statut a notamment eu pour conséquence le transfert à l'ECA de la compétence de fixer le statut des inspecteurs chargés de la prévention des incendies.

Art. 10

L'adaptation de cet article est dictée par la volonté de maintenir la réserve du droit fédéral mais sans devoir le revoir à chaque modification de loi.

Art. 11

L'art. 11 LPIEN contient désormais la base légale relative aux autorisations de l'ECA pour les dangers naturels.

Cet article remplace l'ancien art. 89 LATC intitulé « qualité du site. Plans d'ingénieurs ». Il prévoit une base légale pour une autorisation cantonale lorsque le projet de construction se trouve dans un secteur de dangers naturels selon les cartes de dangers. Actuellement, c'est l'art. 120 al. 1 let. b qui prévoit cette autorisation spéciale.

Cette autorisation est délivrée par l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) si les mesures nécessaires pour écarter le danger sont mises en place ou le seront avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser. L'ECA dispose par ailleurs de la faculté d'exiger de la part du constructeur une étude localisée de risque pour déterminer exactement les mesures qui doivent être prises.

Le système qui est prévu par la révision se fonde donc sur les cartes de dangers qui délimitent le périmètre d'une autorisation spéciale. Hors des zones de dangers qu'elles définissent, aucune autorisation ne sera requise de la part de l'ECA, étant entendu que les bâtiments

devront naturellement respecter les exigences réglementaires de stabilité et de solidité et que, le cas échéant, des plans d'ingénieurs devront être établis.

Toutefois, dans certains lieux, les cartes de dangers définitives n'ont pas encore été établies. Il y a dans ce cas des cartes indicatives des dangers.

Le danger sismique ne fait pas l'objet d'une carte des dangers au sens de l'alinéa premier. Il convient toutefois de s'assurer que les bâtiments selon leur importance offrent la solidité nécessaire. Les règles de détail seront définies par le règlement.

Art. 11 al. 2 à 7

L'al. 2 de cet article a pour but de déterminer les cas dans lesquels une autorisation spéciale est nécessaire en matière de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique. Il se justifie de faire figurer cette détermination dans la LPIEN, dans la mesure où cette manière de procéder correspond à la systématique législative cantonale selon laquelle les ouvrages et constructions soumis à autorisation spéciale et la compétence de les délivrer sont en général définis dans la loi spéciale qui régit le domaine en question. Ainsi à titre d'exemple, les autorisations de construction à moins de 20 mètres des cours d'eau sont fondées sur la loi du 3 décembre 1957 sur la police des eaux dépendant du domaine public (LPDP, BLV 721.01) et les autorisations de construire et d'exploiter des établissements sanitaires et apparentés relèvent de la loi du 29 mai 1985 sur la santé publique (LSP, BLV 800.01). Il est dès lors légitime de faire figurer les autorisations spéciales relatives à la prévention des dommages résultant des incendies, des explosions ainsi que des éléments naturels et de l'activité sismique dans la législation y afférente.

L'al. 3 de cet article reprend le contenu de l'art. 13 LPIEN, qui soumet à autorisation spéciale les modifications de bâtiments ayant pour conséquence un changement dans leur exploitation ou leur affectation nécessitant des mesures particulières en matière de prévention des dommages liés aux incendies, aux explosions, aux éléments naturels et à l'activité sismique. Cette manière de procéder a pour but de regrouper dans un même article toutes les constructions soumises à autorisation spéciale, qu'il s'agisse de nouvelles constructions ou de constructions existantes modifiées du point de vue de leur exploitation ou de leur affectation, permettant ainsi une meilleure cohérence et une appréhension facilitée de la loi.

L'al. 4 de cette disposition permet d'instaurer une délégation de compétence claire du Grand Conseil en faveur du Conseil d'Etat quant à la fixation des seuils à partir desquels ou des critères selon lesquels des mesures particulières sont nécessaires en matière de prévention des dommages liés aux incendies, aux éléments naturels et à l'activité sismique. Cet alinéa permet également de préciser les éléments pertinents dont il y a lieu de tenir compte pour fixer les seuils à partir desquels une autorisation spéciale est nécessaire.

En matière de prévention des incendies, les critères de fixation des seuils ont été déterminés en fonction de la norme de protection incendie (01.01.2015/1-15) de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) et des directives de protection incendie de cette association énumérées dans le règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI, BLV 963.11.2).

Ces dispositions sont obligatoires pour le canton. Ceci par le biais de l'accord intercantonal sur l'élimination des entraves techniques au commerce adopté par la Conférence des gouvernements cantonaux le 23 octobre 1998 (AIETC, RS 946.513) auquel le Canton de Vaud a adhéré le 1^{er} mai 2004. Il y a lieu de préciser qu'en deçà des seuils susmentionnés, les mesures nécessaires à la prévention des dommages liés aux incendies prévues dans les prescriptions en matière de protection incendie relèvent de la compétence des autorités communales.

Pour ce qui a trait aux dangers naturels, les critères pour l'octroi d'autorisations spéciales ont été définis en fonction de la localisation des ouvrages et constructions, appréciée sur la base des cartes de dangers naturels établies par les services de l'Etat dans le cadre du programme de cartographie cantonal. Les critères sont ainsi déterminés compte tenu du niveau de danger (résiduel, faible, moyen ou fort) énoncé dans la carte concernant le secteur dans lequel est situé l'ouvrage ou la construction faisant l'objet de la procédure de permis de construire. Sont aussi concernés les objets dits sensibles selon la liste établie par les services de l'Etat et localisés en secteur de danger résiduel. En ce qui concerne le risque de ruissellement de surface, les critères ont été fixés en fonction des types d'ouvrages et constructions et de leur localisation quant à la carte de ruissellement.

Enfin, en matière de risque sismique, les critères pour l'octroi d'autorisations spéciales ont été établis en fonction des règles de l'art en matière de construction parasismique en Suisse, en l'occurrence les normes de la Société suisse des ingénieurs et architectes (SIA).

Les al. 5 et 6 de cette disposition prévoient la possibilité pour l'autorité de demander la production d'une évaluation locale de risque (ELR). En effet, afin de considérer le niveau d'exposition du projet au phénomène naturel, il est nécessaire que le maître de l'ouvrage adapte son projet à la situation de danger et que celui-ci intègre les mesures particulières de protection contre les forces de la nature avant la mise à l'enquête. L'ECA, qui peut le cas échéant se prononcer sur la base d'un préavis d'un service cantonal, pourra ainsi évaluer le projet en disposant d'une documentation portant à la fois sur l'exposition du bien ou phénomène concerné, mais également sur sa prise en compte dans le projet mis à l'enquête. Cette documentation est regroupée sous forme d'un rapport technique intitulé ELR. Cette évaluation est demandée dans la mesure où les informations contenues dans les cartes de dangers ne traitent pas de la vulnérabilité des constructions exposées au danger. Par ailleurs, pour chaque situation de danger, il existe souvent plusieurs mesures possibles, voire des combinaisons, permettant de diminuer le niveau de risque auquel la construction est exposée. Il revient donc au maître de l'ouvrage de déterminer, grâce à une ELR, quelles sont les mesures les mieux appropriées à son projet et les plus proportionnées en termes de coûts. Il pourra dès lors les faire figurer sur les plans d'enquête.

L'al. 7 de cette disposition donne lieu à la création d'une liste annexée au règlement d'application de la LPIEN. Cette liste établie sur le modèle de la liste Annexe II au RLATC énumère l'ensemble des ouvrages, équipements et installations qui doivent faire l'objet d'une autorisation ou d'une approbation par l'ECA. Cette manière de procéder permet de regrouper la totalité des objets de compétence ECA dans le cadre d'octroi d'autorisations spéciales dans une liste rattachée directement à la législation relative au domaine de la prévention des incendies et des dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique. Enfin, cela permet de pallier la suppression dans la liste Annexe II au RLATC des objets de

compétence ECA en matière de prévention des incendies et des explosions, effectuée à l'occasion de la modification du RLATC, entrée en vigueur le 1^{er} mars 2008.

Art. 12

La modification de cet article est motivée par le fait que les cas dans lesquels une autorisation spéciale est nécessaire en matière de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique sont désormais déterminés à l'art. 11 LPIEN et que les objets soumis à l'octroi d'une telle autorisation sont énumérés dans une liste rattachée au règlement d'application de la LPIEN. Un renvoi à la LATC concernant la détermination de ces cas n'a dès lors plus lieu d'être.

Art. 13

Le contenu de l'art. 13 LPIEN est intégré dans l'art. 11 al. 2 LPIEN. L'art. 13 est en conséquence abrogé.

Art. 14

L'adaptation de cet article est nécessaire d'une part en raison de l'introduction dans la LPIEN de la prévention des dommages liés au risque sismique, d'autre part afin d'uniformiser les termes utilisés dans cette loi.

Art. 16 et 17b

Les termes « canal » ou « canaux » de fumée sont remplacés par les dénominations « conduit » ou « conduits » de fumée utilisées dans les prescriptions de protection incendie AEAI.

Art. 21 al. 1

Sous réserve des administrations communales, le terme « fonctionnaire » n'est plus utilisé dans le secteur public vaudois. C'est la raison pour laquelle il est remplacé par celui de « collaborateur ».

Art. 22

Concernant les al. 1 à 6 de cet article, selon les principes dégagés ces dernières années par la jurisprudence du Tribunal fédéral dans le domaine fiscal, en cas de délégation de compétence à l'organe exécutif en matière de fixation d'émolument, la norme de délégation ne peut constituer un blanc-seing en faveur de cette autorité ; cette norme doit indiquer de manière suffisamment précise le cercle des contribuables ainsi que l'objet et la base de calcul de la contribution, afin de permettre aux citoyens de cerner les contours de la contribution qui pourra être prélevée sur cette base (ATF 135 I 130 c. 7.2 p. 140, ATF 131 II 271 c. 6.1 p. 278, ATF 126 I 180 c. 2a/bb p. 183). Par ailleurs, en vertu du principe de l'équivalence, le montant de l'émolument ne doit pas être en disproportion manifeste avec la valeur objective

de la prestation et se tenir dans des limites raisonnables. La valeur de la prestation se détermine soit par référence à l'utilité pour le contribuable, soit à son coût par rapport à l'ensemble des dépenses de l'activité administrative en cause (ATF 126 I 180 c. 3a (p. 188).

Cet article est modifié afin de satisfaire aux exigences de la jurisprudence.

Art. 23

L'entrée en vigueur de la procédure civile suisse le 1^{er} janvier 2011 a entraîné l'abrogation partielle de la loi du 30 novembre 1910 d'introduction dans le Canton de Vaud du code civil suisse (LVCC, BLV 211.01) et l'adoption du code du 12 janvier 2010 de droit privé judiciaire vaudois (CPD, BLV 211.02).

Depuis le 1^{er} janvier 2000, l'ECA n'est plus un service de l'Etat subordonné à un département mais un établissement autonome chargé selon l'art. 4 LPIEN de diriger et de surveiller les mesures prévues à l'art. 1 LPIEN. Il se justifie dès lors de le faire figurer expressément en tant que bénéficiaire de l'hypothèque légale.

Cette disposition est adaptée en conséquence.

5.4 Commentaire des articles de la LVLEne

Art. 38 Coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, distances aux limites et hauteur des bâtiments

Al. 1

L'art. 38 al. 1 du projet de loi reprend le contenu de l'art. 97 al. 3 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire abrogé par la présente révision.

Conformément à l'art. 40d al. 1 du règlement d'application de la LVLEne sont considérées comme exigences supérieures aux normes en vigueur, les valeurs du coefficient de transmission thermique (valeurs limites ponctuelles) meilleures que celles définies par la norme SIA 380/1, édition 2009 (art. 19 al. 1 du règlement d'application de la LVLEne du 4 octobre 2006, RLVLEne ; BLV 730.01.1). L'art. 40d al. 1 RLATC sera repris dans le RLVLEne lors de la modification du RLATC.

Al. 2

L'art. 38 al. 2 du projet de loi modifiant la LVLEne reprend le contenu de l'art. 97 al. 4 de la LATC abrogé par la présente révision.

Conformément à l'art. 40d al. 2 du règlement d'application de la LATC (RLATC ; BLV 700.11.1), on entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur (art. 97 al. 4 LATC), un bâtiment certifié selon le standard Minergie® ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. L'art. 40d al. 2 RLATC sera repris dans le RLVLEne lors de la modification du RLATC.

Al. 3

L'al. 3 est la seule nouveauté de la révision par rapport à l'art. 97 LATC. Il prévoit que le gain énergétique qui donne le droit au bonus ne peut pas résulter en une aggravation des nuisances dues au bâtiment en question.

Al. 4 et 5

L'art. 38 al. 4 du projet de loi modifiant la LVLEne reprend le contenu de l'art. 97 al. 5 de la LATC abrogé par la présente révision et l'art. 38 al. 5 du projet modifiant la LVLEne reprend l'art. 95 al. 6 LATC également abrogé par le projet de loi modifiant la LATC.

7. TEXTES DES PROJETS DE LOIS

PROJET DE LOI

modifiant les art. 80 à 138 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) du 4 décembre 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

¹ La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) est modifiée comme suit :

TITRE VIII POLICE DES CONSTRUCTIONS

Art. 1 Harmonisation de la terminologie

¹ Le règlement définit les notions et méthodes de mesure en matière de police des constructions.

Art. 2 Normes de construction

¹ Le règlement définit les normes techniques que doivent respecter les constructions et les installations en vue d'assurer leur solidité, leur salubrité et leur sécurité, y compris pendant la durée du chantier.

² Il tient compte de l'état de la technique et des normes professionnelles en vigueur.

Art. 3 Transfert et maintien de capacité constructive

¹ La municipalité peut autoriser un transfert de capacité constructive entre deux parcelles dont la proximité géographique dans une même zone est suffisante.

² Ce transfert ne peut pas rendre non réglementaire une construction érigée sur la parcelle transférante ; la surface mise à contribution ne peut plus servir à un nouveau calcul d'indice. Les autres dispositions réglementaires s'appliquant à la parcelle ne sont pas modifiées.

³ La municipalité peut également maintenir les capacités constructives d'une parcelle dont une partie est transférée au domaine public. Les autres dispositions réglementaires s'appliquant à la parcelle ne sont pas modifiées.

⁴ Le transfert ou le maintien de la capacité constructive est mentionné au registre foncier.

Art. 4 Garantie de la situation acquise en zone à bâtir

¹ En zone à bâtir, les constructions et installations existantes réalisées conformément au droit antérieur mais devenues contraires aux prescriptions en vigueur peuvent être entretenues, transformées ou agrandies si les travaux ne provoquent pas d'aggravation sensible de l'atteinte à la réglementation. La protection du patrimoine bâti et les autres intérêts privés et publics doivent être pris en compte dans le cadre d'une pesée des intérêts.

² En cas de destruction accidentelle totale, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial pendant cinq ans, pour autant qu'un volume comparable ne puisse pas être édifié de façon conforme sur la parcelle. Toute autre reconstruction est interdite.

³ Les autorisations spéciales ainsi que les éventuelles obligations légales d'adapter ou d'assainir sont réservées.

Art. 5 Bâtiments frappés d'une limite des constructions

¹ Le premier alinéa de l'art. 4 est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions.

² En cas de transformation partielle ou d'agrandissement, le propriétaire ne peut pas, en cas d'expropriation, réclamer la plus-value résultant des travaux. Ce point fait l'objet d'une mention au registre foncier.

³ Les reconstructions sont interdites.

Art. 6 Fractionnement

¹ Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone.

Art. 7 Elimination des obstacles architecturaux

¹ Les nouvelles constructions et installations qui sont ouvertes au public ou qui servent à l'activité professionnelle ou à l'habitat collectif, doivent être accessibles sans difficulté aux personnes handicapées. Le règlement fixe les mesures nécessaires et précise les bâtiments concernés.

² L'alinéa précédent est applicable en cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, sauf s'il engendre des frais disproportionnés.

Art. 8 Clause générale d'esthétique

¹ La municipalité veille à l'intégration des constructions et installations dans leur environnement naturel, artificiel et construit. Elle prend notamment en considération le recensement architectural ainsi que les inventaires cantonaux et fédéraux et les décisions de classement. Les compétences cantonales hors de la zone à bâtir sont réservées.

² Elle peut refuser tout projet de construction ou de démolition qui ne respecte pas l'alinéa premier.

³ Elle peut exiger d'un propriétaire qu'il prenne des mesures raisonnables pour améliorer l'aspect esthétique de son bien si celui-ci s'intègre mal, notamment la réfection extérieure d'un bâtiment. Elle peut exiger la démolition d'un ouvrage menaçant de tomber en ruine.

⁴ Le Conseil d'Etat gère un fonds destiné à l'aménagement du territoire cantonal, régional et communal, notamment pour faciliter des solutions satisfaisantes en vue de l'intégration des constructions et de la sauvegarde des paysages et des sites.

Art. 9 Utilisation rationnelle des droits à bâtir

¹ La municipalité veille à l'utilisation rationnelle des droits à bâtir.

² Si un projet n'épuise pas les droits à bâtir de la parcelle, elle s'assure que le solde de ces droits puisse être utilisé ultérieurement.

³ Elle peut exiger la modification du dimensionnement ou de l'implantation d'un projet afin qu'il respecte les al. 1 et 2 du présent article.

Art. 10 Stationnement

¹ Toute nouvelle construction ou installation doit disposer, sur fonds privé, d'un nombre de places de stationnement pour véhicules automobiles, pour deux-roues motorisés et pour vélos en adéquation avec l'importance et la destination de la construction. Ce nombre est fixé conformément aux normes techniques communément admises et en cohérence avec la politique de mobilité communale et la gestion du stationnement sur le domaine public.

² Pour les cas où un tel aménagement sur fonds privé est impossible, la commune peut prévoir dans son règlement la perception d'une contribution compensatoire destinée à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement.

³ Dans des cas particuliers, la commune peut déroger aux normes techniques communément admises si, selon sa politique de mobilité ou le projet de construction, un besoin limité en places de stationnement est prévu.

Chapitre 1 Principes

Art. 11 Nécessité d'un permis de construire ou de démolir

¹ La réalisation, la démolition, la transformation, ainsi que le changement d'affectation de toute construction ou installation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT doit faire l'objet d'un permis de construire ou de démolir délivré par la municipalité. Les dispenses d'autorisation prévues par la législation spéciale cantonale ou fédérale sont réservées.

² Les constructions et installations de minime importance notamment celles que mentionne le règlement ne sont pas soumises à l'exigence d'un permis.

³ Tout projet de travaux dépassant l'entretien courant doit être annoncé à la municipalité. Elle décide, dans un délai de trente jours, s'il est soumis à la nécessité d'un permis de construire. Les services se déterminent pour les projets hors de la zone à bâtir, respectivement pour les constructions protégées. La municipalité se détermine aussi sur la nécessité d'un diagnostic de présence de polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé.

Art. 12 Constructions, installations et aménagements en vue d'une manifestation

¹ Les constructions, installations et aménagements temporaires en vue d'une manifestation peuvent être dispensés de permis de construire par la municipalité aux conditions cumulatives suivantes :

- a. ils sont mis en place pour une durée maximale de trois mois ;
- b. la remise en état complète, dans l'état initial du site, est garantie ;
- c. il n'est pas porté atteinte à des intérêts dignes de protection.

² Le service est consulté pour les constructions, installations et aménagements hors de la zone à bâtir. Il peut fixer des conditions.

³ Le service en charge de l'environnement se prononce en cas de risque d'atteinte à l'environnement. Il peut fixer des conditions d'exploitation et de remise en état.

⁴ L'obligation de planifier de l'art. 2 LAT ainsi que les autorisations de police sont réservées.

Art. 13 Autorisation préalable d'implantation

¹ Les travaux soumis à permis de construire peuvent faire l'objet d'une demande préalable d'implantation auprès de la municipalité. La procédure relative au permis de construire s'applique par analogie.

² L'autorisation préalable d'implantation liquide définitivement les questions de volume, d'implantation, d'affectation et d'accès, ainsi que les autorisations spéciales cantonales ou dérogations pouvant être accordées à ce stade.

³ La demande de permis de construire ultérieure ne peut pas faire l'objet d'oppositions sur les points qui ont fait l'objet de l'autorisation préalable d'implantation.

Art. 14 Validité du permis de construire ou de démolir et de l'autorisation préalable d'implantation

¹ Le permis de construire ou de démolir ainsi que l'autorisation préalable d'implantation sont personnels. Ils peuvent être cédés notamment en cas de vente d'un immeuble. Dans ce cas, le cédant ou le cessionnaire en informe la municipalité.

² Le bénéficiaire d'un permis de construire ou de démolir doit, sous peine de péremption, entreprendre les travaux faisant l'objet du permis dans les trois ans qui suivent son octroi.

³ Le bénéficiaire d'une autorisation préalable d'implantation doit, sous peine de péremption, déposer sa demande de permis de construire dans les deux ans qui suivent son octroi.

Chapitre 2 Procédure

Art. 15 Centrale des autorisations

¹ La gestion et la circulation électroniques des demandes de permis de construire et d'autorisations préalables d'implantation sont assurées par une centrale cantonale des autorisations (ci-après : la centrale).

² La centrale peut assurer un contrôle formel de la demande et peut solliciter, au besoin, les services de l'Etat, la municipalité ou le requérant quand celle-ci lui semble erronée ou incomplète. Elle refuse la mise en circulation d'une demande incomplète ou contenant des erreurs manifestes.

³ Dans le cadre de son rôle de centralisation des demandes de permis de construire et d'autorisation préalable d'implantation, la centrale peut communiquer les données des demandes aux services cantonaux et aux autres autorités concernées si elles sont nécessaires à l'accomplissement de leurs missions.

Art. 16 Demande

¹ Toute demande de permis de construire ou préalable d'implantation est déposée auprès de la commune ainsi que sur le système d'information de la centrale par l'intermédiaire du portail sécurisé des prestations en ligne de l'Etat. Elle est composée des questionnaires nécessaires, des plans et des autres documents exigés par le règlement et indique les dérogations requises. La version électronique de la demande fait foi.

² Le requérant communique les compléments, les modifications ou le retrait de la demande de permis de construire ou la demande préalable d'implantation à la commune ainsi qu'à la centrale sur son système d'information via le portail sécurisé.

³ La centrale établit en collaboration avec les services compétents la rédaction du questionnaire général. Elle valide le principe et la forme des questionnaires particuliers établis par les services.

⁴ La commune transmet toute demande de permis de construire ou demande préalable d'implantation à la centrale au moment de la mise à l'enquête publique, respectivement au moment de la décision de dispense d'enquête.

Art. 17 Traitement et communication électronique des demandes

¹ La municipalité, les services cantonaux et les autres autorités concernées traitent les demandes et le suivi des travaux jusqu'au permis d'habiter sur le système d'information de la centrale.

² Les services cantonaux et les autres autorités concernées communiquent leurs écrits avec le requérant sur le système d'information de la centrale via le portail sécurisé des prestations en ligne de l'Etat.

³ Tous les événements de la procédure sont renseignés sur le système d'information de la centrale.

Art. 18 Etablissement des plans

¹ Les plans des projets sont établis par un architecte ou un ingénieur reconnu au sens de l'art. 19.

² Les travaux de minime importance n'exigeant pas de compétences scientifiques, techniques ou artistiques sont dispensés de cette obligation.

Art. 19 Architectes, ingénieurs et géomètres reconnus

¹ La loi du 13 décembre 1966 sur la profession d'architecte détermine quels sont les architectes reconnus.

² La qualité d'ingénieur est reconnue aux titulaires du diplôme des Ecoles polytechniques fédérales ou d'un diplôme reconnu équivalent, aux titulaires du diplôme des Hautes Ecoles Spécialisées (HES) ou d'un diplôme reconnu équivalent et aux personnes reconnues comme ingénieurs par la fondation des registres suisses des ingénieurs et des techniciens.

³ La qualité d'ingénieur géomètre est reconnue aux titulaires du brevet fédéral d'ingénieur géomètre.

Art. 20 Polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé

¹ L'Etat et les communes veillent à la prise des mesures nécessaires à l'assainissement des bâtiments contenant des polluants dangereux pour l'environnement ou la santé.

² La demande de permis de construire est accompagnée d'un diagnostic de présence de polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé pour l'ensemble du

bâtiment, effectué conformément aux normes édictées par le département en charge des bâtiments de l'Etat. Les substances concernées sont notamment :

- a. les biphényles polychlorés (PCB), pour les demandes portant sur des bâtiments construits entre 1955 et 1975 ;
- b. l'amiante pour les demandes portant sur des bâtiments construits avant 1991 ;
- c. le plomb pour les demandes portant sur des bâtiments construits avant 2006 ;
- d. le radon.

³ La municipalité veille à la bonne exécution du diagnostic et de l'assainissement liés aux polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé. Le département en charge des bâtiments de l'Etat assure la haute surveillance des diagnostics et des assainissements. Il délivre une autorisation spéciale en lien avec la présence de polluants dangereux pour l'environnement et la santé et définit les conditions d'assainissement.

⁴ Le permis de construire est conditionné à la réalisation des assainissements. Un diagnostic après travaux doit être réalisé avant l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser.

⁵ Les résultats des diagnostics amiante ainsi que le rapport après travaux de désamiantage sont rendus publics.

Art. 21 Enquête publique

¹ Dès lors que le dossier de demande est complet, la municipalité le met à l'enquête publique dans les 30 jours.

² Si la municipalité n'agit pas dans le délai de l'al. 1, le requérant peut solliciter du service qu'il fixe un ultime délai de 10 jours à la municipalité. A défaut d'une décision de la municipalité, le requérant peut solliciter du service qu'il ordonne lui-même la mise à l'enquête publique.

³ L'enquête publique dure 30 jours. Les suspensions de délai de l'art. 96 LPA-VD ne s'appliquent pas.

⁴ Les avis d'enquête publique sont publiés au pilier public, dans la Feuille des avis officiels, sur le site internet du canton, et par un affichage sur la parcelle.

⁵ La demande peut être consultée sur le site internet du canton pendant la durée de l'enquête publique.

Art. 22 Dispense d'enquête

¹ La municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de construction et installation qui ne portent pas atteinte aux droits des tiers ou à un intérêt public, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement. La dispense est renseignée dans le système informatique de la centrale.

² Hors de la zone à bâtir, la dispense d'enquête ne peut être accordée qu'avec l'accord du service.

³ Pour les constructions protégées, la dispense d'enquête ne peut être accordée qu'avec l'accord du service en charge de la protection du patrimoine bâti.

Art. 23 Oppositions et observations

¹ Toute personne peut déposer une opposition motivée ou une observation concernant un projet pendant la durée de l'enquête publique.

² Les oppositions et observations sont déposées à la commune ou sur le système d'information de la centrale. Elles indiquent le nom de leur auteur. Lorsqu'elles sont déposées par voie électronique, elles respectent les canaux et formats de communication admis par la centrale.

³ Les oppositions et observations sont consultables par tout intéressé. La municipalité soumet les oppositions et observations déposées au requérant du permis ou de l'autorisation préalable d'implantation pour déterminations éventuelles.

⁴ Au terme de l'enquête publique, la municipalité renseigne le résultat de l'enquête sur le système d'information de la centrale et lui transmet les oppositions et observations déposées.

Art. 24 Validité de l'enquête publique

¹ L'enquête publique est valable trois ans. Ce délai ne court pas pendant les procédures judiciaires.

² A l'échéance de ce délai, le projet ne peut être autorisé sans une nouvelle mise à l'enquête. Les oppositions et observations doivent être renouvelées.

Art. 25 Demande complémentaire

¹ En cas de modification peu importante du projet effectuée après l'enquête publique, le requérant peut déposer une demande complémentaire. Il est procédé à une enquête complémentaire qui peut avoir lieu, sous réserve de l'art. 24 al. 1, jusqu'à la délivrance du permis d'habiter mais au plus tard quatre ans après l'enquête publique. Les observations et oppositions ne peuvent porter que sur les éléments faisant l'objet de l'enquête complémentaire.

² Une modification plus substantielle du projet nécessite une nouvelle demande au sens de l'art. 16.

³ Une dispense d'enquête complémentaire peut être accordée aux conditions de l'art. 22, notamment s'il s'agit d'une modification minimale de l'implantation du projet, ou d'une réduction de ce dernier.

Art. 26 Vérifications par la municipalité

¹ La municipalité vérifie la conformité du projet au droit fédéral, cantonal et communal. Elle s'assure notamment que la centrale a rendu une synthèse au sens de l'art. 32, que toutes les autorisations spéciales requises ont été délivrées au sens des art. 31 ss, que le terrain est correctement équipé, que le projet permet une utilisation

rationnelle des droits à bâtir et que le diagnostic de polluants dangereux répond aux exigences.

² La municipalité veille au respect du principe de coordination.

³ Si des circonstances l'exigent, en particulier lorsque le projet suscite des questions relatives à l'hygiène et à la salubrité, la municipalité peut le soumettre à la commission de salubrité prévue à l'art. 17 de la loi sur la santé publique qui rend un préavis motivé.

Art. 27 Dérogations en zone à bâtir

¹ La municipalité peut accorder, à titre définitif ou temporaire, des dérogations aux prescriptions de la zone à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances objectives ou par l'intérêt public et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés.

² La faculté d'accorder des dérogations doit être prévue dans le règlement communal. Elle ne peut porter que sur des points précis, énumérés de manière exhaustive.

³ La municipalité avertit les tiers éventuellement concernés par la demande de dérogation. Elle est mentionnée dans l'avis d'enquête.

Art. 28 Délais

¹ La municipalité rend une décision sur la demande de permis de construire dans les 60 jours qui suivent la fin de l'enquête publique ou la dispense d'enquête publique.

² Si une autorisation ou un préavis cantonal est requis, le délai prévu à l'al. 1 ne court qu'après la délivrance de la synthèse de la centrale.

³ Si la municipalité n'agit pas dans le délai des al. 1 et 2, le requérant peut solliciter du service qu'il fixe un ultime délai de 10 jours à la municipalité. A défaut d'une décision de la municipalité, le requérant peut alors solliciter du service qu'il statue lui-même sur le dossier dans un délai de 30 jours.

Art. 29 Décision de la municipalité

¹ La décision de la municipalité peut être assortie de charges et de conditions. Elle est motivée et notifiée avec la synthèse des autorisations et préavis établie par la centrale au requérant et aux opposants. La décision figure dans le système de la centrale.

² Elle peut être notifiée par l'intermédiaire du portail sécurisé des prestations en ligne de l'Etat, aux conditions prévues par la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative.

³ Lorsque la décision est notifiée par voie électronique, elle comporte les signatures électroniques de ses auteurs.

⁴ La notification ouvre les voies de droit contre la décision et les autorisations spéciales délivrées ou leur refus.

Art. 30 Recours des départements

¹ Le département peut recourir contre une décision accordant un permis de construire ou d'implantation en violation de dispositions légales ou réglementaires.

² Le département peut également recourir, après s'être opposé au projet, si la réalisation de la construction ou de l'installation compromet l'adaptation d'un plan communal rendue obligatoire par le plan directeur ou par la loi. Dans ce cas, son opposition lie la municipalité et il met à l'enquête une zone réservée dans les trois mois qui suivent son opposition.

³ Les départements dont un service a rendu un préavis négatif au sens de l'art. 31 ainsi que l'ECA peuvent aussi recourir aux mêmes conditions que l'al. 1.

Chapitre 3 Autorisations et préavis cantonaux

Art. 31 Nécessité d'une autorisation ou d'un préavis spécial cantonal

¹ Des dispositions légales ou réglementaires peuvent prévoir que certains projets de construction ou d'installation nécessitent une autorisation ou un préavis d'un service cantonal.

² Le permis de construire ne peut être accordé qu'à la condition que toutes les autorisations nécessaires aient été délivrées. Un préavis négatif vaut opposition au sens de l'art. 23.

³ La demande d'autorisation spéciale et de préavis est jointe à la demande du permis de construire et traitée dans le système de la centrale. Les réponses données par le requérant au questionnaire de la centrale valent demande d'autorisation spéciale.

Art. 32 Circulation du dossier et synthèse des autorisations

¹ Après contrôle formel du dossier, la centrale transmet la demande aux services qui doivent préavisier ou autoriser le projet. Ces derniers se prononcent dans un délai de 30 jours dès réception du dossier complet. Leurs autorisations peuvent être assorties de charges et de conditions.

² La centrale communique à la municipalité une synthèse des autorisations et préavis des services consultés.

³ Elle perçoit auprès du requérant les émoluments dus pour ses prestations ainsi que pour les autorisations et préavis et les publications dans la FAO. Le propriétaire est solidairement responsable avec le requérant du montant total des émoluments. En cas de pluralité de requérants ou de propriétaires, ceux-ci répondent solidairement entre eux.

Chapitre 4 Dispositions particulières hors de la zone à bâtir

Art. 33 Autorisation cantonale

¹ Aucune construction ou installation ne peut être réalisée, transformée, démolie ou faire l'objet d'un changement d'affectation hors de la zone à bâtir sans une autorisation cantonale.

² Le service en charge de l'agriculture et de la viticulture rend un préavis sur les projets liés à des exploitations ou des entreprises agricoles situées hors de la zone à bâtir.

Art. 34 Avis préalable

¹ Toute personne envisageant d'effectuer des travaux soumis à permis de construire hors de la zone à bâtir peut requérir un avis préalable du service. La demande contient les éléments nécessaires pour que le service puisse rendre un avis motivé, notamment une description complète du projet et un plan ou croquis à l'échelle.

² L'avis préalable est liant pour les éléments qu'il couvre. Il est valable deux ans sauf modification des bases légales sur lesquelles il se fonde.

Art. 35 Remise en état en cas de perte de l'utilité agricole

¹ Lorsqu'il délivre une autorisation pour une construction ou installation agricole, le service peut mettre à la charge du propriétaire l'obligation de remettre en état la parcelle dès lors que la construction ou l'installation ne sert plus à une affectation conforme à la zone agricole.

² Cette charge fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 36 Utilisation optimale des surfaces disponibles

¹ Le service peut refuser de délivrer l'autorisation cantonale s'il peut être raisonnablement exigé du constructeur qu'il réponde à son besoin agricole par l'usage ou la transformation de constructions ou d'installations déjà construites.

Art. 37 Charge foncière et mention au registre foncier

¹ Lorsqu'il autorise la construction, la transformation ou la réaffectation d'une construction ou d'une installation hors de la zone à bâtir, le service peut exiger du propriétaire l'inscription d'une charge foncière au profit de l'Etat ou d'une mention pour assurer la destination future de l'ouvrage.

² La mention peut porter en particulier sur l'interdiction de morceler la parcelle concernée par l'autorisation.

³ La valeur de la charge, fixée par le service, correspond à l'avantage économique retiré par le propriétaire.

⁴ Les frais de constitution et d'inscription sont à la charge du propriétaire.

Art. 38 Direction des travaux

¹ La direction des travaux est assurée par un architecte reconnu ou par un ingénieur reconnu pour les travaux relevant de sa spécialité, lorsque des difficultés particulières se présentent dans l'exécution du permis de construire. C'est notamment le cas pour les travaux spéciaux qui représentent un danger pour les tiers, ainsi que pour les interventions dans les objets méritant protection, ou dans un contexte de contiguïté avec les bâtiments voisins.

² Le maître de l'ouvrage annonce la direction des travaux à la commune.

³ Dans les autres cas, la municipalité ou une autorité ayant délivré une autorisation peut exiger que le maître de l'ouvrage confie la direction des travaux à un mandataire qualifié.

Art. 39 Suivi des travaux

¹ Le maître de l'ouvrage avise la municipalité et l'ECA du début et de la fin des travaux. D'autres services ayant autorisé ou préavisé le projet peuvent, dans la synthèse de la centrale, exiger un tel avis.

² La municipalité ainsi que les autres services ayant autorisé ou préavisé le projet peuvent exiger des avis intermédiaires ou des informations liées aux charges incluses dans le permis.

Art. 40 Inspection du chantier

¹ Les représentants de l'administration communale et cantonale ont en tout temps accès au chantier ; le maître de l'ouvrage est tenu, s'il en est requis, d'assister aux inspections ou de s'y faire représenter.

Art. 41 Chantiers laissés à l'abandon

¹ Si le maître de l'ouvrage laisse un chantier inachevé sans raison, la municipalité, à défaut, le service, l'interpelle et lui demande de justifier l'arrêt.

² Un délai raisonnable est fixé pour reprendre les travaux. A défaut, la municipalité retire le permis ; l'art. 44 est applicable.

Art. 42 Permis d'habiter ou d'utiliser

¹ Dans le délai d'un mois dès l'avis de fin des travaux, la municipalité contrôle la conformité de l'ouvrage aux plans approuvés et au permis de construire. Elle délivre, ou délivre partiellement, le permis d'habiter ou d'utiliser si ces conditions sont

respectées, respectivement partiellement respectées. Les autres autorisations d'exploiter sont réservées.

² En cas de non-conformité, les modifications font l'objet d'une décision de régularisation ou de remise en état par les autorités compétentes.

³ L'ouvrage ne peut pas être habité ou utilisé avant la délivrance du permis d'habiter ou d'utiliser.

⁴ Le permis d'habiter ou d'utiliser est transmis à la centrale.

TITRE XI VIOLATION DE LA LOI ET SANCTIONS

Art. 43 Inspection des bâtiments

¹ La municipalité ou le service communal qu'elle désigne peut, d'office ou sur requête, procéder à l'inspection des constructions et installations pour en contrôler la solidité, la salubrité et la sécurité. Elle se fait accompagner des personnes ayant les compétences techniques nécessaires.

² Lorsqu'elle constate qu'un bâtiment est insalubre ou dangereux, la municipalité en ordonne la consolidation ou l'assainissement. Elle fixe au propriétaire un délai pour effectuer les travaux.

³ Si le propriétaire n'effectue pas les travaux ou s'il y a péril en la demeure, la municipalité peut faire effectuer elle-même la construction ou l'installation aux frais du propriétaire. Elle peut ordonner la consolidation ou l'évacuation du bâtiment et révoquer le permis d'habiter ou d'utiliser.

⁴ L'inspection est assurée par le préfet, dans les mêmes conditions, pour les constructions et installations qui appartiennent à la commune.

Art. 44 Arrêt des travaux et remise en état

¹ La municipalité ou le service, sur requête ou d'office, ordonne l'arrêt des travaux qui apparaissent non conformes aux prescriptions légales et réglementaires ou au permis de construire.

² En zone à bâtir, la municipalité ordonne la remise en état du fonds et la suppression des constructions et installations non conformes ou qui menacent de tomber en ruine. L'ordre de remise en état est adressé au propriétaire. Le perturbateur par comportement est solidairement responsable de la remise en état.

³ Hors de la zone à bâtir, les compétences prévues à l'al. 2 appartiennent au service. Les compétences spéciales d'autres services de l'Etat sont réservées.

⁴ Lorsque la commune est elle-même maître de l'ouvrage ou propriétaire, les compétences municipales prévues aux al. 1 et 2 appartiennent au préfet.

Art. 45 Sanctions pénales

¹ Celui qui contrevient de façon intentionnelle ou par négligence à la présente loi, à ses règlements d'application ou aux décisions fondées sur ces lois et règlements est

passible d'une amende de 200 francs à 200'000 francs. La loi du 19 mai 2009 sur les contraventions s'applique.

² L'autorité compétente peut prononcer la confiscation du gain illicite réalisé par la personne qui a violé la loi, notamment les loyers perçus pour la location d'un bien illicite. Lorsque les valeurs patrimoniales à confisquer ne sont plus disponibles, elle ordonne leur remplacement par une créance compensatrice du même montant (art. 70 et 71 CP).

³ L'art. 44 est réservé.

Art. 47 Dispositions transitoires

¹ L'art. 7 s'applique aux demandes de permis déposées après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Le délai de validité de l'enquête publique prévu à l'art. 24 commence à courir après la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

³ Pendant un délai de 10 ans, les autorisations et préavis nécessaires selon les art. 31 et 32 peuvent se fonder sur l'annexe 2 du règlement.

PROJET DE LOI

modifiant la loi sur l'énergie (LVLEne) du 16 mai 2006

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

décrète

Article premier

¹ La loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (LVLEne) est modifiée comme suit :

Texte actuel	Projet
<p>Art. 38 Coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, distances aux limites et hauteur des bâtiments</p> <p>¹ Les dispositions plus favorables relatives aux coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, aux distances aux limites et à la hauteur des bâtiments dans le cadre d'applications de performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur sont réglées par la législation sur l'aménagement du territoire et les constructions.</p>	<p>Art. 38 Coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, distances aux limites et hauteur des bâtiments</p> <p>¹ La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment.</p> <p>² Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol.</p> <p>³ Ce bonus ne peut en aucun cas servir à l'octroi de places de stationnement supplémentaires par rapport à celles prévues dans le plan.</p> <p>⁴ Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser trois mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas causer de</p>

préjudice pour le voisinage.

⁴ L'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété.

PROJET DE DÉCRET
portant adhésion du Canton de Vaud à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de décret présenté par le Conseil d'Etat

décède

Art. 1

¹ Le Conseil d'Etat est autorisé à adhérer, au nom de l'Etat de Vaud, à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions, à l'exception du chiffre 8.2 de l'annexe 1 à l'AIHC, relatif à l'indice de surface utile.

Art. 2

¹ Les plans d'affectation seront adaptés dans un délai de quinze ans dès l'entrée en vigueur de la modification de la législation cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Art. 3

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution du présent décret. Il en publiera le texte conformément à l'article 84 alinéa 1 lettre a de la Constitution vaudoise et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le

La présidente :

Le chancelier :

N. Gorrite

V. Grandjean

Annexes

Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

Annexe 1 Notions et méthodes de mesure

Annexe 2 Croquis

AIHC Commentaire du 3 septembre 2013

TEXTE ACTUEL

PROJET DE LOI modifiant la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN)

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE
VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil
d'Etat

décète

Article premier

¹ La loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels est modifiée comme il suit :

Titre de la loi

Le titre de la loi devient : Loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique.

Art. 1

¹ La présente loi a pour objet la protection des personnes et des biens contre les dangers d'incendie, d'explosion et contre ceux résultant des éléments naturels.

Art. 1

¹ La présente loi a pour objet la protection des personnes et des biens contre les dangers d'incendie, d'explosion et contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique.

Art. 4a

¹ L'Etablissement finance et gère la carte des sols de fondation en se conformant aux recommandations de la Confédération.

² Les autorités compétentes au sens de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions tiennent compte de la carte des sols de fondation dans leur planification.

³ L'Etablissement prend en considération la

carte des sols de fondation dans le cadre de ses attributions.

Art. 5

¹ L'Etablissement exerce les attributions qui sont conférées au département par la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire. Il assume de manière générale l'exécution des lois et des règlements concernant la prévention des incendies ou la limitation de leurs effets.

Art. 5

¹ L'Etablissement est l'autorité compétente pour délivrer ou refuser les autorisations visées par l'article 11, alinéa 2.

² Il assume de manière générale l'exécution des lois et des règlements concernant la prévention des incendies et des dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique ou la limitation de leurs effets.

Art. 6

¹ La municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur les constructions et l'aménagement du territoire destinée à prévenir les dangers d'incendie.

Art. 6

¹ La municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur l'aménagement du territoire et les constructions destinées à prévenir les dangers d'incendie, d'explosion et les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique.

Art. 8

¹ Il y a dans chaque district, fraction de district ou groupe de districts, un inspecteur chargé de la prévention des incendies. Son statut est fixé par voie d'arrêté.

Art. 8

¹ Il y a dans chaque district, fraction de district ou groupe de districts, un inspecteur chargé de la prévention des incendies. Son statut est fixé par l'Etablissement.

Art.10

¹ La présente loi réserve entièrement les dispositions de droit fédéral, notamment celles sur :

- a. les rapports de voisinage (art. 684 CC) ;
- b. la responsabilité des propriétaires d'immeubles et d'ouvrages (art. 58 CO) ;

Art. 10

¹ La présente loi réserve entièrement les dispositions de droit fédéral, notamment celles relatives :

- a. aux rapports de voisinage ;
- b. à la responsabilité des propriétaires d'immeubles et d'ouvrages ;

- c. le contrôle des installations électriques et la responsabilité de leurs propriétaires (loi fédérale du 24 juin 1902) ;
- d. les obligations des employeurs (lois fédérales du 13 juin 1911 sur l'assurance maladie et accidents (LAMA) et du 13 mars 1964 sur le travail dans l'artisanat, l'industrie et le commerce) ;
- e. la protection de l'environnement (loi fédérale sur la protection de l'environnement du 7 octobre 1983) ;
- f. les explosifs (loi fédérale du 25 mars 1977 et ordonnance du 26 mars 1980).

- c. au contrôle des installations électriques et à la responsabilité de leurs propriétaires ;
- d. aux obligations des employeurs en matière d'assurance maladie, accidents et de droit du travail ;
- e. à la protection de l'environnement ;
- f. aux explosifs.

Art. 11

¹ Les bâtiments, ouvrages et installations doivent présenter toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation.

Art. 11

¹ Sans changement.

² Les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique sont soumis à autorisation.

³ Les transformations et les modifications touchant l'exploitation ou l'affectation des bâtiments ou des locaux sont soumises à une autorisation lorsqu'elles entrent dans le champ d'application de l'alinéa 2.

⁴ Le Conseil d'Etat arrête les seuils et les critères selon lesquels les ouvrages et constructions nécessitent des mesures particulières. En matière de prévention des incendies, ces seuils sont fixés pour un ouvrage ou une construction, en fonction de sa surface, de son volume, de sa hauteur, de ses spécificités architecturales, de son mode de réalisation, des matières utilisées pour son exécution et de l'importance de sa fréquentation. En ce qui concerne la

prévention des dommages résultant des éléments naturels, ces critères sont fixés en fonction de la localisation d'un ouvrage ou d'une construction telle que déterminée par les cartes des dangers naturels. En matière de danger lié au ruissellement et au risque sismique, ces critères sont établis en fonction de la situation et de la typologie de l'ouvrage ou de la construction.

⁵ L'ECA peut exiger du requérant qu'il produise une évaluation locale du risque (ELR) réalisée par un professionnel qualifié. Cette ELR doit démontrer l'absence de risque ou l'efficacité de mesures antérieures ayant permis d'écarter les dangers ou définir les mesures à prendre dans le cadre du projet pour assurer la sécurité des personnes et des biens, pendant et après les travaux.

⁶ Le rapport de l'ELR fait partie intégrante du dossier de demande de permis de construire lorsqu'il est exigé par l'autorité cantonale.

⁷ La liste des objets soumis à autorisation spéciale figure en annexe au règlement d'application de la présente loi.

Art. 12

¹ La loi sur les constructions et l'aménagement du territoire fixe la procédure d'autorisation pour tous les projets de constructions. Elle détermine notamment les cas dans lesquels une autorisation cantonale est nécessaire.

Art. 13

¹ Les modifications touchant l'exploitation ou l'affectation des bâtiments ou des locaux doivent faire l'objet d'une autorisation chaque fois que cette nouvelle exploitation ou affectation est visée par les dispositions de l'article 89 de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire.

Art. 12

¹ La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions fixe la procédure applicable.

Art. 13

¹ Abrogé.

Art.14

¹ Au besoin, l'Etablissement peut exiger l'amélioration des projets. Il prescrit les mesures de construction, d'exploitation et d'entretien propres à prévenir les dangers d'incendie, d'explosion et les dommages causés par les forces de la nature.

Art. 16

¹ Aucun nouveau canal de fumée ne peut être mis en service sans avoir été préalablement contrôlé par l'autorité communale compétente.

Art. 17b

¹ Les canaux de fumée rattachés de manière durable à des installations productrices de chaleur doivent obligatoirement être ramonés, afin de prévenir, par l'enlèvement régulier des suies et des combustibles imbrûlés, les dangers d'incendie et d'asphyxie.

Art. 21

¹ Les fonctionnaires chargés de l'application de la présente loi ont accès en tout temps aux locaux et installations qu'ils ont mission d'inspecter, de contrôler ou de surveiller.

² Ils sont tenus de conserver le secret vis-à-vis des tiers sur ce qu'ils ont pu apprendre dans l'accomplissement de leur mission.

Art. 22

¹ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des émoluments dus pour les autorisations, inspections, vacations ou opérations prévues par la présente loi.

Art. 14

¹ Au besoin, l'Etablissement peut exiger l'amélioration des projets. Il prescrit les mesures de construction, d'exploitation et d'entretien propres à prévenir les dangers d'incendie, d'explosion et les dommages résultant des éléments naturels et de l'activité sismique.

Art. 16

¹ Aucun nouveau conduit de fumée ne peut être mis en service sans avoir été préalablement contrôlé par l'autorité communale compétente.

Art. 17b

¹ Les conduits de fumée rattachés de manière durable à des installations productrices de chaleur doivent obligatoirement être ramonés, afin de prévenir, par l'enlèvement régulier des suies et des combustibles imbrûlés, les dangers d'incendie et d'asphyxie.

Art. 21

¹ Les collaborateurs chargés de l'application de la présente loi ont accès en tout temps aux locaux et installations qu'ils ont mission d'inspecter, de contrôler ou de surveiller.

² Sans changement.

Art. 22

¹ L'Etablissement perçoit des émoluments de 120 francs à 7'500 francs, pour toute opération ou décision prise en application de la présente loi.

² L'émolument est calculé en fonction de l'importance du travail accompli.

³ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des émoluments.

⁴ Le montant des frais extraordinaires, tels que frais d'expertise, d'enquête ou de publication, est perçu en sus.

⁵ En règle générale, les émoluments et les frais sont supportés par le requérant.

⁶ L'Etablissement peut les mettre à la charge d'un tiers si les circonstances le justifient, notamment lorsque celui-ci a rendu nécessaire l'intervention de l'autorité ou adopté un comportement téméraire ou abusif.

Art. 23

¹ L'Etat bénéficie, pour garantir le paiement des émoluments et, le cas échéant, des travaux non effectués par le propriétaire ou l'exploitant malgré sommation, d'une hypothèque légale conformément aux articles 189 et 190 de la loi d'introduction du Code civil suisse dans le Canton de Vaud.

Art. 23

¹ L'Etablissement bénéficie, pour garantir le paiement des émoluments et, le cas échéant, des travaux non effectués par le propriétaire ou l'exploitant malgré sommation, d'une hypothèque légale conformément au code de droit privé judiciaire vaudois.

Art. 2

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 84, alinéa 1, lettre a, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

Ainsi adopté, en séance du Conseil d'Etat, à Lausanne, le.