

Par courriel

Direction générale du territoire et du logement
Monsieur
Alain Turatti
Directeur général
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne

Pully, le 30 juin 2026

Consultation publique de l'avant-projet de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC)

Monsieur,

Nous faisons suite à la consultation lancée par le Conseil d'État le 26 mars dernier concernant l'avant-projet de loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Dans un premier temps, l'Union des Communes Vaudoises (UCV) a procédé à une analyse approfondie des documents transmis. Nous remercions le Canton pour la qualité de ces derniers. Le rapport explicatif permet en effet de comprendre clairement les intentions du Conseil d'État, tandis que les séances d'information organisées à l'intention des communes se sont révélées utiles. Cette première analyse a permis d'identifier plusieurs thématiques majeures, qui ont fait l'objet d'un premier examen au sein du Groupe de travail « Aménagement du territoire » de l'UCV, composé de Syndics et Syndiques.

Compte tenu du nombre important de projets législatifs mis simultanément en consultation par le Canton, l'UCV a ensuite organisé, les 21 mai et 3 juin 2026, deux séances de consultation destinées à ses communes membres. Celles-ci ont réuni au total près de 200 représentants et représentantes de communes vaudoises (municipalités, administrations et services techniques). À cette occasion, les principales modifications proposées et leurs incidences pour les communes ont été présentées. Des ateliers thématiques ont ensuite été mis en place afin de favoriser les échanges avec les participants, ainsi que de recueillir leurs observations.

Les éléments issus de ces travaux ont été analysés par le Groupe de travail « Aménagement du territoire » de l'UCV, avant qu'une prise de position ne soit adoptée par le Comité de l'UCV.

De plus, vous recevrez et avez reçu plusieurs retours individuels de nos membres. Dans le même état d'esprit qui prévaut lors de nos rencontres du Groupe de travail « Aménagement du territoire », nous réitérons nos demandes de partage des réponses des communes afin de consolider notre lecture de cet avant-projet.

Par la présente, l'Union des Communes Vaudoises vous transmet sa prise de position sur le projet législatif mentionné en titre. Nous traiterons ci-dessous, en premier lieu, des éléments particuliers qui sont contestés ou salués, puis, en deuxième lieu, des thèmes spécifiques touchant les communes :

Les éléments contestés :

- Art. 37 al. 2 p-LATC – Contrôle en opportunité du Canton dans les examens préalables des plans d'affectation

Dans un délai de trois mois dès la réception du dossier complet, le service examine la pesée des intérêts effectuée et donne un avis sur la légalité du projet ainsi que sur sa conformité au plan directeur cantonal. Il indique le cas échéant à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme.

- L'UCV s'oppose à la modification proposée à l'art. 37, al. 2 p-LATC. Sous couvert d'un examen de la pesée des intérêts effectuée par l'autorité de planification, cette disposition tend à étendre le contrôle exercé par le service cantonal au-delà de la seule vérification de la légalité du projet et de sa conformité au plan directeur cantonal.

L'argument selon lequel cet examen ne ferait que reprendre la pratique actuelle fondée sur les art. 1 et 3 LAT, ainsi que sur l'art. 3 OAT, ne convainc pas. Ces dispositions sont déjà intégrées au contrôle de légalité prévu par le droit en vigueur. Dès lors, si la modification proposée vise uniquement à permettre leur application, elle est superflue. Si, en revanche, elle entend conférer au service un pouvoir d'appréciation supplémentaire sur les choix opérés par les autorités communales, elle revient à réintroduire un contrôle d'opportunité que le législateur a précisément abandonné lors de la révision de 2004.

L'UCV rappelle que cette réforme avait consacré un équilibre clair entre les compétences cantonales et communales, en limitant le contrôle de l'État à la légalité des plans. La disposition proposée remet en cause cet équilibre et porte atteinte à l'autonomie communale garantie par la Constitution.

Cette évolution apparaît d'autant plus problématique que l'art. 43 LATC, relatif à l'approbation des plans, n'est pas modifié et continue de limiter le contrôle du département à la légalité et à la conformité au plan directeur cantonal. L'introduction, à l'art. 37, d'un examen spécifique de la pesée des intérêts créerait ainsi une incohérence dans le dispositif légal et pourrait conférer au service un pouvoir d'examen plus étendu que celui reconnu à l'autorité d'approbation.

Pour ces raisons, l'UCV demande le maintien du texte actuel de l'art. 37 et le retrait de la référence à l'examen de la pesée des intérêts.

- Art. 105 al. 1 p-LATC – Ajout de la conformité aux « règles de l'art »

Sur l'ensemble de son territoire, la municipalité, à son défaut le service, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art éprouvées.

- L'UCV relève que l'ajout de conformité « aux règles de l'art » représente un risque accru d'augmentation de plaintes de voisinage, qui encombrant déjà l'activité des communes, et de demandes aux communes d'intervenir dans des conflits qui relèvent du droit privé, pour lesquels les communes ne sont pas compétentes. Cette notion doit donc être supprimée du p-LATC.

Les éléments à saluer :

- Art. 85b al. 1 p-LATC - Introduction de règles et de conditions permettant à la municipalité d'autoriser le transfert de droits à bâtir

La municipalité peut autoriser un transfert de capacité constructive entre des parcelles situées dans une même zone d'affectation et dont la proximité géographique est suffisante. Elle en informe le service.

→ Cette modification est conforme à la jurisprudence constante et clarifie la situation pour toutes les municipalités. Cette autonomie d'action est à saluer.

- Art. 73 p-LATC – Renonciation au fait que les communes soient débitrices de l'indemnité pour expropriation matérielle lorsqu'elle est la conséquence d'une initiative populaire communale

Rapport explicatif p. 12 : Après examen, il n'est pas envisageable de modifier la qualité de débiteur en fonction de la cause de l'expropriation matérielle.

→ Il paraît évident que, ne recevant pas les montants liés à la taxe sur la plus-value, la commune ne saurait être débitrice d'une quelconque indemnité pour expropriation matérielle.

- Renonciation à adhérer à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)

→ L'UCV partage l'analyse du service cantonal, tel que détaillé dans le rapport explicatif (p. 12), de ne pas adhérer à l'accord intercantonal.

- Art. 63a p-LATC – Financement des équipements collectifs par le Canton

En cas de préavis favorable de l'organe de gestion du site au sens du plan directeur cantonal, le service accorde une aide à fonds perdu, ponctuelle et unique, aux communes ou aux syndicats d'améliorations foncières pour financer les études techniques, puis la construction d'équipements collectifs dans les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal.

→ Ces équipements bénéficiant à une population, dans la majorité des cas, supérieure à celle de la commune, les investissements cantonaux semblent faire sens dans une logique de répartition équitable des efforts.

- Art. 120 p-LATC – Autorisations spéciales des services du Canton

Les cas dans lesquels un projet nécessite une autorisation spéciale sont déterminés exhaustivement par la loi. Le droit fédéral est réservé.

→ Cette limitation du pouvoir d'intervention du Canton, basé sur une base légale au sens formel, est bienvenue.

- Art. 71a p-LATC – Indemnisation pour les frais engagés de bonne foi par le constructeur

Donnent droit à une indemnisation les frais de projet et les frais d'équipement individuels du bien-fonds au sens de l'article 53 alinéas 1 et 3 lorsqu'ils ont été effectivement engagés de bonne foi par le propriétaire dans les quinze ans précédant l'approbation d'un plan d'affectation les privant définitivement de toute utilité. Le règlement précise les modalités.

→ Cette nouvelle indemnisation, dont le champ d'application va au-delà de ce qui est prévu pour l'expropriation matérielle *stricto sensu*, est bienvenue.

Procédure et délais

- Art. 108 al. 1bis, 109 al. 1bis et 114 al. 1bis p-LATC – Procédure et nouveaux délais
 - ➔ De manière générale, les communes sont favorables à toute mesure permettant d'accélérer les procédures et d'améliorer l'efficacité du traitement des dossiers, dans l'intérêt des administrés et des porteurs de projets. Elles considèrent toutefois qu'une telle réforme ne peut produire les effets escomptés que si l'ensemble des acteurs de la procédure est soumis à des exigences comparables. Les communes rappellent en outre que les municipalités et les services techniques ne constituent qu'un maillon de la chaîne de traitement des permis de construire. Le respect des délais dépend également des services cantonaux, des bureaux spécialisés, des architectes et des propriétaires. Or, les communes ont le sentiment qu'on leur impose de nouveaux délais, voire des délais plus contraignants, alors que les services de l'État ne respectent pas toujours ceux qui leur sont applicables. Cette perception est notamment alimentée par les retards constatés dans le traitement des plans d'affectation ou l'établissement des synthèses CAMAC. Une réforme visant à accélérer les procédures devrait ainsi reposer sur un engagement partagé de l'ensemble des intervenants et intervenantes, et sur une plus grande réciprocité dans les obligations qui leur incombent.

La principale préoccupation exprimée par les communes concerne le caractère irréaliste des délais proposés. Ceux-ci ne tiennent pas suffisamment compte du fonctionnement réel des municipalités, notamment du rythme des séances, des périodes de vacances et des contraintes organisationnelles propres aux administrations communales. Les services techniques partagent cette analyse et relèvent que ces délais ne correspondent pas à la réalité du traitement des dossiers de permis de construire, qui implique notamment l'analyse des projets, les demandes de compléments, les échanges avec les requérants ainsi que le traitement des oppositions.

Les nouvelles exigences risquent par ailleurs de créer des difficultés importantes, en particulier pour les petites et moyennes communes. Beaucoup peinent à identifier les bénéfices concrets de simplification annoncés par le projet et estiment que celui-ci entraînera surtout une augmentation des tâches administratives liées au suivi des délais, à la coordination des différents intervenants et à la gestion des procédures, notamment en cas d'opposition.

Si l'UCV partage pleinement l'objectif d'amélioration de l'efficacité de la procédure de permis de construire, elle estime que le cadre temporel proposé n'est pas adapté à la réalité du terrain. Si les différentes étapes de la procédure devaient être maintenues, il apparaît indispensable **que chacun des délais soit allongé et plus particulièrement le dernier, à savoir celui s'applique à la délivrance du permis de construire (art. 114 al. 1bis p-LATC). Des délais calculés en jours ouvrables sont aussi sollicités.**

L'UCV prend par ailleurs acte de la précision figurant dans le rapport explicatif (p. 45), selon laquelle la procédure proposée n'empêche pas les échanges et l'examen préalable d'un projet entre la commune et le constructeur avant le dépôt formel de la demande. Cette possibilité est essentielle, car elle permet d'anticiper certaines difficultés avant le déclenchement des délais légaux.

Enfin, plusieurs communes relèvent que cette nouvelle organisation de la procédure pourrait avoir un effet positif en incitant les requérants et requérantes à déposer des dossiers plus complets et de meilleure qualité dès le départ, ce qui contribuerait également à fluidifier le traitement des demandes.

- Art. 108ss – Système d’information et dématérialisation des permis de construire

Art. 108 – Toute demande d’autorisation de construire ou d’autorisation d’implantation est déposée sur le système d’information de la centrale.

Art. 108a – La municipalité, les services cantonaux et les autres autorités concernées utilisent le système d’information de la centrale pour le suivi des demandes d’autorisation ainsi que pour le suivi des étapes principales des travaux.

- La dématérialisation de la procédure de demande de permis de construire ainsi que l’introduction de l’utilisation globale du système d’information cantonal engendreraient des impacts très importants sur les communes, qui sont elles-mêmes dotées de systèmes d’information communaux ou intercommunaux, qu’elles ont développés individuellement ou collectivement selon leurs besoins propres.

Pour que ce système d’information prévu par le cadre légal puisse servir la LATC ainsi que contribuer à l’accélération et l’efficacité des procédures de demande de permis de construire, un travail de fond sur l’entier des échanges entre les propriétaires, porteurs de projets et les administrations (communales et cantonales) doit être effectué. Il s’agit de partir des contacts et prises de renseignements nécessaires en amont du dépôt des dossiers jusqu’à la délivrance du permis d’habiter ou d’utiliser.

Plans directeurs communaux

- Art. 17 al. 2bis p-LATC – Caractère non-obligatoire du plan directeur communal

L’établissement d’un plan directeur régional est obligatoire uniquement pour la mise en œuvre de la stratégie régionale de gestion des zones d’activités ou lorsque la présente loi le prévoit.

- Les communes, dans leur majorité, sont satisfaites de la liberté qui leur est laissée d’établir ou non un plan directeur communal, sous réserve des exceptions prévues dans cet alinéa.

- Art. 19 al. 1 p-LATC – Compétence de la municipalité d’adopter les plans directeurs communaux

Le plan directeur est adopté par la ou les municipalités concernées et approuvé par le Conseil d’Etat.

- La consultation démontre une nette majorité en faveur de la solution proposée, soit que la compétence d’adoption d’un plan directeur communal soit attribuée à la seule municipalité.

- Art. 19 al. 3 p-LATC – Caractère contraignant des plans directeurs communaux

Ils (ndlr : les plans directeurs communaux) sont contraignants pour les autorités cantonales et communales concernées.

- La consultation démontre une nette majorité contre le caractère contraignant des plans directeurs communaux.

- Art. 19 al. 2 – Contenu minimum du plan directeur communal

Le contenu minimum du plan directeur est exclusivement défini par le règlement.

- La consultation démontre que le plan directeur devrait définir les grandes orientations stratégiques de la commune (territoire, mobilité, infrastructures, climat, énergie) tout en restant suffisamment souple et non prescriptif pour s’adapter aux réalités locales. L’UCV demande à être consultée dans le cadre de l’élaboration du règlement qui définira le contenu minimum des plans.

Mesures climatiques

- Art. 103 al. 2 lit. d p-LATC – Possibilité pour les communes de ne pas soumettre à autorisation les travaux d’assainissement énergétique

Ne sont pas assujettis à autorisation : (...) Les travaux d’assainissement énergétique, dans les zones à bâtir délimitées par les communes dans leur plan d’affectation et dans le respect des conditions du droit fédéral.

→ Les communes saluent la possibilité offerte de simplifier les procédures pour les travaux d’assainissement énergétique pour celles qui le souhaiteraient.

- Art. 90 p-LATC – Matériaux de construction à faible impact climatique

Il (ndlr : le règlement cantonal) incite à l’utilisation de matériaux de construction à faible impact climatique et environnemental et privilégie les principes de l’économie circulaire. Le droit fédéral est réservé.

→ Les communes adhèrent globalement à l’objectif de favoriser les matériaux à faible impact climatique et environnemental. En revanche, elles considèrent que la mesure manque aujourd’hui de clarté quant aux critères applicables, aux responsabilités de contrôle et aux modalités de mise en œuvre. Elles privilégient une approche incitative plutôt qu’une nouvelle obligation réglementaire et s’inquiètent des coûts potentiellement engendrés.

L’UCV souligne en outre que le principe des mesures incitatives, dont des exemples sont mentionnés dans le rapport explicatif (p. 39), est encore flou et peu concret. Il est relevé que certaines incitations citées, comme les bonus constructifs, auraient des impacts sur les communes puisque cela représenterait des dérogations aux plans d’affectation. Une consultation de l’UCV lors l’élaboration du règlement est ainsi demandée.

- Art. 24 al. 1bis p-LATC – Mesures climatiques dans les plans d’affectation

Ils (ndlr: les plans d’affectation) intègrent des mesures qui contribuent à la protection du climat et de la biodiversité, et qui tendent à lutter contre le réchauffement climatique et les dérèglements qu’il génère.

→ Les communes soutiennent largement l’intégration des enjeux climatiques dans les plans d’affectation. En revanche, elles sont plus réservées sur l’introduction d’une obligation générale et souhaitent conserver une marge d’appréciation locale.

Procédure d’annonce

- Art. 103 al. 4bis p-LATC – Procédure d’annonce pour les travaux non soumis à autorisation

Les travaux qui ne sont pas assujettis à autorisation doivent être annoncés à la municipalité. Ils peuvent être réalisés si, dans les 30 jours suivant la réception de l’annonce, la municipalité n’informe pas par écrit le requérant que le dossier sera soumis à la procédure d’autorisation.

→ Les communes ont été sondées sur trois modèles différents : le modèle actuel de la LATC (annonce et décision de dispense d’autorisation), le modèle proposé par le p-LATC (annonce et silence/information de la municipalité dans les 30 jours) ainsi que le modèle bernois (aucune annonce dans des cas bien précis). Les communes privilégient de manière très nette le maintien de la situation actuelle, principalement pour des raisons liées à la maîtrise et au suivi des dossiers de construction par la commune.

En outre, il a été relevé que la disposition actuelle sur la dispense d'autorisation pourrait être mise à jour et lister encore plus clairement les objets concernés.

Droit d'opposition

- Art. 109 al. 3bis p-LATC – Restriction de la qualité pour s'opposer à une demande de permis de construire avec l'introduction de la condition de l'intérêt digne de protection

Toute personne physique ou morale qui est atteinte dans ses intérêts dignes de protection par le projet, ou à laquelle la loi accorde la qualité pour recourir, peut déposer une intervention (opposition ou observation).

- ➔ Les communes sont nettement favorables à cette restriction du droit d'opposition et à ce que celui-ci soit limité aux personnes qui ont un intérêt digne de protection. Cela étant, des craintes ont été formulées s'agissant de l'interprétation par les municipalités de l'intérêt digne de protection, qui est un terme juridiquement indéterminé. Enfin, il a été constaté qu'il existait une confusion générale sur les termes d'intervention, d'opposition et d'observation. L'UCV suggère d'abandonner le nouveau terme global « d'intervention », ce qui permettrait de s'assurer que les outils actuels continuent à être utilisés de manière claire. En effet, la distinction a un impact sur les droits de recours dans la suite de la procédure.

Divers

- Art. 103a p-LATC – Diagnostic élargi à la présence de polluants dangereux

En cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence des polluants dangereux pour les parties visées par les travaux et un plan d'élimination conformément à l'ordonnance du 4 décembre 2015 sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED). Le règlement précise les modalités d'application.

- ➔ Les communes soutiennent l'objectif de mieux gérer les polluants dangereux lors des travaux de transformation ou de démolition ainsi que le fait que l'exigence de diagnostic soit limitée aux parties visées par les travaux. Elles demandent toutefois des clarifications sur les responsabilités et la durée de validité des diagnostics, tout en exprimant des inquiétudes importantes concernant les coûts et la charge administrative supplémentaires que ces nouvelles exigences entraîneraient.

L'UCV souligne que le règlement d'application ne devra en aucun cas prévoir une liste de polluants dangereux plus étendue que celle prévue par le droit fédéral.

- Art. 108 al. 3 p-LATC – Introduction de l'exigence de gabarits

La municipalité, le cas échéant le service, exige l'installation d'un profillement ou la fourniture de montages photographiques de la construction projetée durant l'enquête publique, aux frais de la personne sollicitant le permis, sauf si cela paraît disproportionné.

- ➔ Les communes rejettent largement cette nouvelle exigence et demandent à conserver le système actuel, qui leur laisse la liberté d'exiger des profillements ou des montages photographiques selon les caractéristiques du projet. L'utilité de ces outils pour la compréhension et l'information du public a d'ailleurs été reconnue, mais son exigence doit être appréciée au cas par cas par la municipalité. Par ailleurs, la notion de l'exception en cas de « disproportion » a été jugée trop floue et source d'insécurité juridique.

L'UCV, de même que certaines communes, encouragent fortement l'utilisation des outils numériques, qui permettent de juger avec facilité de l'intégration d'une construction dans l'environnement du projet.

- Art. 27 al. 2 p-LATC – Délai de carence de 10 ans pour les initiatives communales relative aux plans d'affectation

Une initiative populaire visant à adopter, modifier ou abroger un plan et son règlement ne peut pas être annoncée dans un délai de moins de dix ans après l'entrée en vigueur du plan, sous peine de nullité. La modification mineure d'un plan d'affectation ou de son règlement ne fait pas courir un nouveau délai de carence.

- Les communes soutiennent très largement l'introduction d'un délai de carence pour les initiatives populaires touchant les plans d'affectation. Le principal argument avancé est la nécessité de garantir la stabilité, la sécurité juridique et la cohérence de procédures de planification longues et complexes.

Thème particulier non traité par le p-LATC

- Permis d'habiter ou d'utiliser partiel

- La problématique du permis d'habiter est souvent soulevée par les communes. En effet, il peut arriver qu'une construction soit suffisamment aboutie pour permettre l'habitation ou l'utilisation d'un bâtiment, sans qu'un permis d'habiter ou d'utiliser ne puisse être délivré en application de l'art. 128 LATC et de l'art. 79 RLATC, cela en raison de travaux qui ne sont pas complètement terminés. Cela donne lieu à des situations juridiquement peu claires tant pour les propriétaires que pour la commune. Il est ainsi proposé de compléter le p-LATC avec l'introduction d'une possibilité de délivrer un permis d'habiter ou d'utiliser partiel, lorsqu'une construction est suffisamment achevée pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs.

En conclusion de ce courrier, nous réitérons notre volonté de rester à votre disposition pour évaluer avec vous l'entier des retours des communes afin de faire évoluer le projet dans le souci d'un cadre légal adapté aux différents enjeux de l'aménagement du territoire.

En vous remerciant d'avoir consulté notre Association, nous vous prions de recevoir, Monsieur, nos meilleures salutations.

Chantal Weidmann Yenny



Présidente

Eloi Fellay



Directeur