
Avant-projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions (p-LATC)

Me Jacques Haldy
Avocat
Docteur en droit et Professeur UNIL
21 mai 2026

PLAN

- Appréciation générale
- Les points à contester de la révision
- Les points positifs de la révision
- Les points à discuter (9 ATELIERS)

APPRÉCIATION GÉNÉRALE

- ❖ Appréciation générale du projet présenté
 - 1^{ères} impressions de Me Jacques Haldy et du GT AT composé de Syndics :
 - Mme Weidmann Yenny (Savigny), Présidente de l'UCV,
 - M. Étienne Fleury (Cheseaux)
 - Mme Christine Girod (Gland)
 - M. Olivier Petermann (Lignerolle),
 - Mme Vilma Pirrello (St-Barthélemy)
 - M. Laurent Bovay (Crissier)
 - M. Patrick Turrian (Ollon)

LES POINTS À CONTESTER DE LA RÉVISION

❖ Contrôle en opportunité du Canton dans les examens préalables des plans d'affectation par le Canton

- Art. 37 al. 2 p-LATC:

*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.*

LES POINTS À CONTESTER DE LA RÉVISION

❖ Risque accru que les communes doivent intervenir dans des questions relevant du droit privé en raison de la notion de “règles de l’art éprouvées”.

- Art. 105 al.1 p-LATC:

*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**.*

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

❖ Introduction de règles et de conditions permettant à la municipalité d'autoriser le transfert de droits à bâtir

• Art. 85b al.1 p-LATC:

*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.*

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

- ❖ Renonciation au fait que les communes soient débitrices de l'indemnité pour expropriation matérielle lorsqu'elle est la conséquence d'une initiative populaire communale – Interpellation Joséphine Byrne Garelli (24_INT_16)
- *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.

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

- ❖ Renonciation à adhérer à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)
- Rapport explicatif p. 16

*Une telle adhésion **suscite plus d'inconvénients qu'elle n'offre d'avantages**. Parmi les premiers, on pense notamment à l'important travail d'harmonisation des règlements d'affectation communaux, alors que la plupart des communes vaudoises ont adopté de nouvelles planifications ou sont en passe de le faire.*

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

❖ Financement des équipements collectifs par le canton

- Art. 63a p-LATC:

*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.*

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

❖ Autorisations spéciales des services du canton

- Art. 120 p-LAT

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

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

❖ Indemnité pour les frais engagés de bonne foi par le constructeur

• Art. 71a p-LATC:

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.

LES POINTS POSITIFS DE LA RÉVISION

❖ Possibilité pour les communes de ne pas soumettre à autorisation les travaux énergétiques

• Art. 103 al. 2 lit d p-LATC

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

ATELIER A,B,C

(AMÉLIE RAMONI-PERRET ET GUILLAUME FÜRST)

❖ Introduction d'un double délai pour l'examen formel et matériel en droit de la construction.
Réaliste?

• Art. 108 al. 1bis p-LATC :

Dans les 20 jours dès réception de la demande, la municipalité effectue le contrôle formel des demandes. Elle retourne toute demande incomplète ou contenant des erreurs manifestes. Dans un délai de 30 jours, le requérant complète ou rectifie la demande. Dans les 20 jours suivants l'issue de ce délai, en cas de contestation ou de réponse incomplète, la municipalité rend une décision sujette à recours.

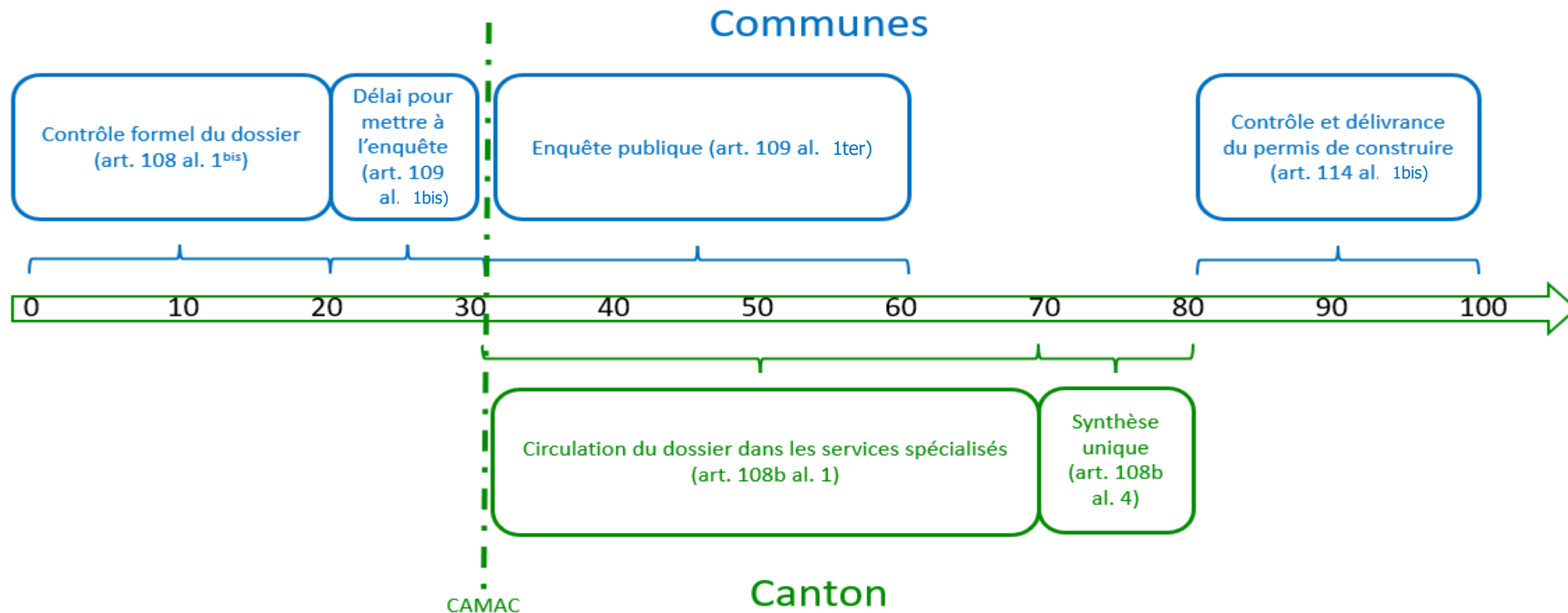
• Art. 109 al. 1bis p-LATC :

Une fois le contrôle formel réalisé, la municipalité la (ndlr. la demande) met à l'enquête publique dans les 10 jours, sous réserve de l'article 111. Si ce délai n'est pas respecté, le requérant peut demander au service qu'il fixe un ultime délai de 10 jours à la municipalité pour agir, à défaut de quoi le service peut procéder lui-même à la mise à l'enquête publique.

• art. 114 al. 1bis p-LATC:

La municipalité rend une décision sur la demande d'autorisation dans les 20 jours qui suivent la communication de la synthèse de la centrale, respectivement la confirmation par cette dernière qu'aucune autorisation ni préavis cantonal ne sont nécessaires. L'article 96 LPA-VD s'applique par analogie.

ATELIER A,B,C



ATELIER D (CHANTAL WEIDMANN YENNY)

Les plans directeurs communaux

- ❖ Les communes qui se trouvent dans un périmètre compact d'agglomération ou qui sont considérées comme un centre cantonal ou régional n'auront plus l'obligation de se doter d'un plan directeur communal, sauf pour les plans directeurs régionaux des zones d'activités PDRZA (art 17 al. 2bis p-LATC)
- ❖ Le contenu du plan directeur communal sera défini par le règlement d'application de la loi (art. 19 al. 2 p-LATC)
- ❖ Ils relèveront désormais exclusivement de la compétence des municipalités (art. 19 al. 1 p-LATC)
- ❖ Caractère contraignant des plans directeurs à conserver ?

ATELIER E (RÉMI SCHWEIZER)

❖ Mesures climatiques

- Art. 24 al. 1bis p-LATC

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

- Art 90 p-LATC

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.

- ❖ Le rapport 47 OAT devra mettre en évidence les mesures prévues par le plan d'affectation (art. 26 al. 5 p-LATC)

ATELIER F (ME JACQUES HALDY)

- ❖ Ce qu'aurait pu proposer le p-LATC
- Introduction d'un permis partiel de construire et permis partiel d'habiter?
- Extension du champ d'application de l'art. 117 LATC?:

*Lorsqu'elle impose des **modifications de minime importance**, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet.*

- Etc...

ATELIER G (EVE ZEENDER)

- ❖ Procédure d'annonce pour les travaux non soumis à autorisation (Système Saint-Gallois)

- Art. 103 al. 4bis p-LATC:

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

ATELIER H (VILMA PIRRELLO)

❖ Restriction de la qualité pour s'opposer à un permis de construire avec l'introduction de l'intérêt digne de protection

• Art. 109 al. 3bis p-LATC:

*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).*

ATELIER I (ELOI FELLAY)

- ❖ Diagnostic élargi aux polluants dangereux (et plus seulement amiante) sur la partie du bâtiment concerné par les travaux

- Art. 103a p-LATC:

*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.*

ATELIER I (ELOI FELLAY)

❖ Introduction de l'exigence des gabarits sauf si cela paraît disproportionné au lieu de l'actuelle possibilité de l'exiger

- Art.108 al. 3 p-LATC

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.

ATELIER I (ELOI FELLAY)

❖ Droits politiques : moratoire de 10 ans pour les initiatives communales relative aux plans d'affectation

• Art. 27 al. 2 p-LATC:

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.