

**Par courrier et courriel**  
**Direction générale du territoire et du logement (DGTL)**  
M. Alain **TURATTI**  
Directeur général  
Av. de l'Université 5  
1014 Lausanne

Paudex, le 30 juin 2026  
FD

## **Avant-projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) - réponse à la consultation**

---

Monsieur le Directeur général, cher Monsieur,

Dans le délai imparti, nous nous permettons de vous adresser notre prise de position quant au projet susmentionné et vous remercions de nous avoir consultés sur ce projet qui aura de nombreuses incidences pour les professionnels de l'immobilier.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, développement), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

### **I. Remarques générales**

Afin de lutter contre la pénurie de logements et ses effets néfastes (cherté des loyers, difficulté de se loger, etc), pénurie qui provient d'un déséquilibre entre l'offre et la demande, l'USPI Vaud est d'avis qu'il faut augmenter l'offre de logements pour toutes les catégories de la population, en facilitant la construction de nouveaux logements. A cet effet, il convient d'accélérer les procédures, de simplifier le cadre légal et cadrer les droits populaires.

Dans le cadre de la table ronde cantonale visant à lutter contre la pénurie de logements, nous avons proposé de supprimer des exigences, inutilement pointilleuses (couleur, alignement des murets posés sur le chemin pour délimiter la propriété, etc.) des communes qui surenchérisent inutilement les coûts de la construction et d'assouplir les règles en matière d'aménagement du territoire et police des constructions (par exemple, réduire les distances aux limites et augmenter, de manière substantielle, les coefficients d'utilisation avec de la densification verticale principalement en milieu urbain, en particulier lors de travaux d'assainissement énergétique et/ou de nouveaux projets).

Nous avons aussi proposé de cadrer le droit d'initiative populaire communale afin d'éviter qu'un plan d'aménagement du territoire définitif, qui aurait suivi tout le processus démocratique, puisse être remis en cause par des citoyens ; de mettre sur pied une campagne générale de sensibilisation de la population vaudoise, sous l'égide du canton de Vaud, avec toutes les associations actives dans l'immobilier (ASLOCA comprise), mettant l'accent sur l'importance des constructions (logements, surfaces commerciales, bureaux, infrastructures publiques, etc.) et les effets néfastes d'une pénurie.

L'avant-projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), mis en consultation, prévoit certaines mesures allant dans le sens d'un assouplissement des mesures d'aménagement du territoire et des constructions ainsi qu'un cadrage des droits populaires, ce que nous saluons.

En revanche, un certain nombre d'autres mesures alourdissent le processus telles que par exemple l'exigence de mesures climatiques dans les plans d'affectation, alors que les communes doivent déjà se doter de plans climat. Partant, de telles mesures doivent être supprimées ou, cas échéant, modifiées.

Nous ne commenterons que les dispositions qui suscitent des remarques particulières de notre part, et nous soutenons donc les autres dispositions modifiées.

## **II. Remarques particulières**

### **1. Etablissement et consultation (art. 8)**

Nous peinons à comprendre la différence entre les adaptations mineures des plans d'affectation cantonaux qui seraient soumises à une procédure de consultation publique réduite à 30 jours prévues à l'article 8 al. 1<sup>er</sup>, et les mises à jour desdits plans qui sont adoptées par le Conseil d'Etat sans consultation publique prévues à l'article 8 al. 3.

Dans le rapport explicatif, l'adaptation mineure est une adaptation qui apporte des précisions sans modifier le sens global d'une mesure. L'article 11 al. 3 de l'Ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (OAT) relève que la modification des éléments du plan directeur dans les limites des conditions fixées par celui-ci est une mise à jour.

Au vu de ce qui précède, il n'est pas clair de savoir ce qui relève d'une adaptation mineure ou d'une mise à jour. Aussi, dans la mesure où il est prévu deux procédures différentes, il est impératif que les contours et définitions des adaptations mineures et des mises à jour soient expressément définis dans la loi, afin d'éviter tout arbitraire ou confusion.

### **2. Contenu des plans d'affectation communaux (art. 24)**

L'article 179b al. 1 de la Constitution cantonale prévoit que, dans l'exercice de leurs tâches, l'Etat et les communes doivent atteindre la neutralité carbone d'ici à 2050 au plus tard. A cette fin, ils élaborent des plans d'action avec des objectifs intermédiaires pour 2030 et 2040.

Les communes doivent établir des plans d'action en matière climatique. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir à nouveau, à l'article 24 al. 1bis, que 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.

Une telle mesure est non seulement superflue et inutile, mais elle va également alourdir la procédure d'élaboration des plans d'affectation communaux. Partant, cette disposition doit être supprimée.

Proposition : Suppression de l'article 24 al. 1bis

### **3. Rapport à l'attention de l'autorité chargée de l'approbation des plans (art. 26)**

Al. 2 : Il est prévu à l'article 26 al. 2 que le rapport doit notamment exposer la pesée des intérêts ainsi que les orientations stratégiques effectuées.

Cette nouvelle exigence va encore rallonger et alourdir la procédure, alors que l'adoption actuelle des plans d'affectation est déjà trop longue et complexe, ce qui contribue à favoriser la pénurie de logement.

Propositions : Cette nouvelle mesure doit être supprimée et la teneur actuelle de l'article 26 al. 2 doit être reprise en ce sens que « En plus des exigences découlant dudit article, le rapport démontre le respect des législations cantonales et du plan directeur cantonal ».

Al. 4 : Cette nouvelle disposition précise que la stratégie de l'aménagement doit fixer les objectifs de développement et l'organisation future du territoire de la commune pour les vingt-cinq prochaines années.

Cette durée de vingt-cinq ans est beaucoup trop longue. L'article 15 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) prévoit que les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Autrement dit, la planification des zones à bâtir est prévue sur une période de quinze ans, ce qui est déjà suffisamment peu aisé à prévoir. Aussi, il ne convient pas de rallonger ce délai, ce d'autant plus qu'une stratégie de l'aménagement doit rester suffisamment souple afin de pouvoir être adaptée à l'évolution des besoins de la population et de l'économie. Aussi, figer une stratégie d'aménagement sur une période de vingt-cinq ans n'est pas opportun.

Proposition : La teneur de l'article 26 al. 4 devrait être la suivante : « la stratégie d'aménagement fixe les objectifs de développement et l'organisation future du territoire de la commune pour les quinze prochaines années. Elle justifie les options retenues par la commune ».

Al. 5 : Dans la mesure où, comme nous l'avons expliqué sous chiffre 2 ci-dessus, les plans d'affectation n'ont pas à contenir des mesures climatiques, cette disposition doit être supprimée. Elle va encore rallonger et alourdir la procédure, au lieu de la simplifier et la raccourcir afin de lutter contre la pénurie de logements.

Proposition : Suppression de l'article 26 al. 5

#### **4. Révision et délai de carence (art. 27)**

Comme nous l'avons indiqué ci-dessus, dans nos remarques générales, les droits populaires doivent être cadrés afin de favoriser la construction de logements et lutter contre la pénurie.

Actuellement, les citoyens d'une commune peuvent remettre en cause des plans et règlements légalisés, ayant déjà suivi tout le processus législatif et démocratique avec la possibilité de déposer des oppositions et des référendums. Une telle situation nuit à la sécurité juridique et décourage les développeurs de construire car ils ne savent pas si le terrain acquis, en zone constructible, ne deviendra pas finalement une parcelle non constructible.

Aussi, c'est à bon droit que l'article 27 alinéa 2 prévoit qu'une initiative populaire communale ne peut pas être déposée contre des plans et règlements, pour autant que ceux-ci soient récents. Le Conseil d'Etat envisage de protéger les plans et règlements datant de moins de 10 ans. Or, la planification territoriale se déroule sur une période de 15 ans (art. 15 al. 1 LAT). Par conséquent, les plans et règlements datant de moins de 15 ans ne devraient pas pouvoir être remis en cause par des initiatives populaires.

En outre, si nous saluons le fait que les communes n'auront plus l'obligation d'établir un plan directeur, celles-ci en conservent la possibilité et elles auront l'obligation de le faire afin de gérer les zones d'activités.

Par conséquent, il faudrait aussi que cette disposition s'applique aux plans directeurs communaux et régionaux, afin de garantir la stabilité de tous les plans d'aménagement du territoire et les règlements.

Proposition : La teneur de l'article 27 al 2 devrait être la suivante : « Une initiative populaire visant à adopter, modifier ou abroger un plan directeur ou d'affectation et leurs règlements ne peut pas être annoncée dans un délai de moins de quinze ans dès 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 ».

#### **5. Plan d'affectation valant permis de construire ou autorisation préalable d'implantation (art. 28)**

Actuellement, cette disposition est difficilement applicable au vu des exigences trop élevées requises dans le cadre du plan d'affectation. Afin que le plan d'affectation vaille permis de construire, il ne devrait pas être exigé tous les éléments liés à la volumétrie et à l'implantation de la construction.

A défaut, cette disposition restera quasiment inapplicable.

#### **6. Zones à bâtir (art. 29)**

L'actuel article 29 al. 2 prévoit que les types d'affectation des zones à bâtir peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps. La révision supprime le terme « prioritaires », et il n'est pas donné d'explications dans le rapport explicatif.

Afin de maintenir la totale marge de manœuvre des autorités communales, le terme « prioritaires » doit être repris.

Proposition : L'article 29 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « [...] ; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps ».

#### **7. Validité d'une initiative (art. 34a)**

L'article 34a al. 2 ne précise pas suffisamment le dies a quo du délai de trois mois imparti à la municipalité afin de se prononcer sur l'initiative populaire communale. Ce délai devrait courir dès réception de la demande de l'initiative au greffe municipal.

Proposition : L'article 34a al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « La municipalité se prononce dans un délai de trois mois dès la réception de la demande de l'initiative au greffe municipal ».

#### **8. Examen préliminaire (art. 36)**

##### A titre principal

A titre principal, nous rappelons le dépôt du postulat Pierre Zwahlen et consorts (26\_POS\_29) visant à alléger et simplifier la procédure des plans d'affectation communaux. Ce postulat vise à ce que l'examen préliminaire soit supprimé et remplacé par la publication d'une liste des éléments et normes à prendre en considération dans le cadre d'un plan d'affectation. Actuellement, le projet de plan d'affectation communal est examiné à trois reprises, via l'examen préliminaire, l'examen préalable et l'approbation.

Chaque étape dure généralement plusieurs années, de manière à ajuster le projet aux différentes règles cantonales et fédérales, aux besoins des partenaires et souhaits de l'administration.

Aussi, nous soutenons ce postulat dans la mesure où il vise à assouplir le cadre légal et contribuera à lutter contre la pénurie de logement.

Proposition : Suppression de l'article 36

A titre subsidiaire :

L'article 36 al. 2 prévoit un délai de trois mois afin que le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal. Le dies a quo n'y est pas précisé.

Proposition : L'article 36 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « Dans un délai de trois mois dès réception du projet d'intention du plan d'affectation communal, le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal ».

**9. Examen préalable (art. 37)**

L'article 37 al. 2 prévoit que le service indique le cas échéant à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet de plan d'affectation communal n'est pas conforme. Afin d'éviter de multiples échanges entre la commune et le service ainsi que de raccourcir la procédure, ce dernier devrait pouvoir également proposer (et non imposer) des mesures en vue de respecter la réglementation.

Proposition : La teneur de l'article 37 al. 2 devrait être la suivante : « [...] Il indique le cas échéant à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme et peut également proposer des mesures en vue de respecter ceux-ci ».

L'article 37 al. 3 prévoit un recours à la Cour constitutionnelle s'agissant d'un projet de plan élaboré à la suite d'une acceptation d'une initiative.

Le droit actuel ne prévoit pas une telle voie de droit. Selon l'article 4 al. 1<sup>er</sup> de la loi sur la juridiction constitutionnelle (LJC), ne peuvent pas faire l'objet d'un tel contrôle les plans d'affectation cantonaux et communaux, les règlements qui les accompagnent, de même que les décisions assimilées à des plans d'affectations cantonaux et communaux en vertu de la loi qui leur est applicable.

Autrement dit, une loi spéciale doit prévoir une voie de recours auprès de la Cour constitutionnelle pour que les plans d'aménagement du territoire soient examinés par ladite Cour. La révision de la LATC vise en particulier à cadrer les droits populaires et à assouplir la procédure, de manière à lutter contre la pénurie de logements. Une telle mesure va dans le sens contraire en ouvrant encore une possibilité pour les initiants de s'opposer à la mise en œuvre de l'initiative. Par ailleurs, en vertu de l'article 19 LJC, les décisions émanant de la municipalité ne sont pas sujettes à recours à la Cour constitutionnelle.

Partant cette disposition doit être rejetée.

Proposition : Suppression de l'article 37 al. 3

**10. Conciliation (art. 40)**

L'article 40 al. 2 prévoit qu'un procès-verbal de la séance de conciliation soit établi et soumis aux opposants pour déterminations. Il serait transmis au département pour information.

Actuellement, un tel dispositif n'est pas prévu. Le fait de prévoir la tenue d'un procès-verbal avec la possibilité pour les opposants de se déterminer va rallonger inutilement la procédure d'opposition et peut-être entraver le bon déroulement de la conciliation si les propos d'une partie devaient être protocolés. Partant, cette disposition doit être supprimée.

Proposition : Suppression de l'article 40 al. 2

**11. Approbation (art. 43)**

L'article 43 al. 2bis relatif à l'approbation du plan d'affectation précise que s'il fait suite à une initiative populaire, la voie du recours pour violation des droits politiques peut être formé auprès de la Cour constitutionnelle.

Le droit actuel ne prévoit pas une telle voie de droit. Selon l'article 4 al. 1<sup>er</sup> de la loi sur la juridiction constitutionnelle (LJC), ne peuvent pas faire l'objet d'un tel contrôle les plans d'affectation cantonaux et communaux, les règlements qui les accompagnent, de même que les décisions assimilées à des plans d'affectations cantonaux et communaux en vertu de la loi qui leur est applicable.

Autrement dit, une loi spéciale doit prévoir une voie de recours auprès de la Cour constitutionnelle pour que les plans d'aménagement du territoire soient examinés par ladite Cour. La révision de la LATC vise en particulier à cadrer les droits populaires et à assouplir la procédure, de manière à lutter contre la pénurie de logements. Une telle mesure va dans le sens contraire en ouvrant encore une possibilité pour les initiants de s'opposer à la mise en œuvre de l'initiative. Ces derniers disposent de la voie du référendum et des voies de recours ordinaires à la CDAP, de sorte qu'il n'est pas nécessaire de prévoir une nouvelle voie de droit qui va fatalement alourdir et ralentir le processus.

Partant cette disposition doit être rejetée.

Proposition : Suppression de l'article 43 al. 2bis.

## **12. Zones réservées (art. 46)**

Bien souvent, les zones réservées sont détournées de leur but premier qui est de bloquer le développement d'une partie ou la totalité du territoire en vue de l'adoption d'un plan d'affectation. En effet, cet outil est souvent utilisé afin de bloquer des projets dans l'attente de réflexions futures sur le devenir de la parcelle suite par exemple à des mouvements citoyens.

En outre, la mise en zone réservée peut générer des dommages aux propriétaires concernés dès lors que les possibilités de bâtir ou de transformer le bâti existant peuvent être fortement entravés.

Par conséquent, la durée de ces zones réservées doit être réduite à une période maximale de cinq ans, sans possibilité de prolongation (article 46 al. 1<sup>er</sup>).

Proposition : L'article 46 al. 1<sup>er</sup> devrait avoir la teneur suivante : « [...] Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans ».

Par ailleurs, le dies a quo du délai de cinq ans prévu à l'article 46 al. 3 court dès la date d'approbation de la zone réservée, alors que le Tribunal fédéral a considéré que le dies a quo du délai de cinq ans devait correspondre au jour de la mise à l'enquête publique (arrêt 1C\_311/2025).

Proposition : L'article 46 al. 3 devrait avoir la teneur suivante : Le délai de cinq ans prévu à l'alinéa 1 court dès la date de la mise à l'enquête publique de la zone réservée communale ou d'adoption de la zone réservée cantonale [...] ».

## **13. Plans en voie d'élaboration (art. 47)**

Selon l'actuel article 47 LATC, la municipalité peut refuser un permis de construire alors bien même que le projet de construction répond aux exigences légales en vigueur dès lors qu'il pourrait compromettre une modification du plan envisagée non encore soumise l'enquête publique. Des délais d'ordre sont prévus afin que la commune adopte rapidement le nouveau plan (mise à l'enquête publique dans un délai de 14 mois et adoption dans un délai de 12 mois dès la fin de l'enquête publique).

En pratique, il est constaté que les délais d'ordre ne sont pas respectés, que les communes refusent des permis de construire pour des projets conformes au droit en vigueur sous prétexte qu'elles ont entamé des réflexions dans le cadre d'un futur plan d'affectation.

Par ailleurs, un permis de construire est valable deux ans, alors que durant cette période de validité, le cadre légal peut se modifier.

Au vu de ce qui précède, cette disposition doit être supprimée, voire être modifiée en ce sens que les délais d'ordre doivent devenir des délais légaux impératifs.

#### A titre principal

Proposition : Suppression de l'article 47.

#### A titre subsidiaire

Proposition : L'article 47 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « [...] A défaut de respect de l'un ou l'autre de ces délais, la décision de rejet du permis de construire d'un projet de construction conforme au droit en vigueur est caduque et le permis de construire est délivré ».

### **14. Principe (art. 64)**

Suite à la deuxième révision de la LAT, entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2026, l'article 5 al. 1bis LAT précise que seuls les avantages résultant d'un classement durable de terrains en zone à bâtir dans le cadre de mesures d'aménagement du territoire sont compensées par une taxe sur la plus-value d'au moins 20 %.

Autrement dit, le droit fédéral n'oblige pas les cantons à percevoir une taxe sur la plus-value lors de l'augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir ou en cas de changement d'affectation de la zone.

Par ailleurs, la propriété immobilière est déjà lourdement taxée au travers de l'impôt sur les gains immobiliers, l'impôt foncier, la taxe d'équipement communautaire, sans oublier les impôts sur le revenu et la fortune. Partant, à titre principal, l'article 64 al. 2 lettres b et c doit être supprimé. A titre subsidiaire, l'augmentation des possibilités de bâtir devrait être d'au moins 200 m<sup>2</sup>, étant précisé que ces 200 m<sup>2</sup> ne sont pas considérés comme une plus-value en cas de dépassement de ce seuil. Le changement d'affectation de la zone devrait être durable.

#### A titre principal

Proposition : Suppression de l'article 64 al. 2 lettres b et c

#### A titre subsidiaire

Proposition : L'article 64 al. lettres b et c devrait avoir la teneur suivante : « [...] b. de l'augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir, pour autant que cette augmentation atteigne au moins 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante, seuls les m<sup>2</sup> dépassant ce seuil sont considérés comme une plus-value.

c. d'un changement durable d'affectation de la zone.

### **15. Taux et calcul de la taxe sur la plus-value (art. 65)**

Il est prévu à l'article 65 al. 2 de ne pas tenir compte, dans l'estimation de la valeur vénale, de l'éventuelle incidence pouvant résulter de la constitution de servitudes de droit privé ou de tout autre accord ou convention relevant du droit privé.

Or, un certain nombre de servitudes ont des incidences économiques très importantes et peuvent empêcher ou limiter fortement les possibilités de construire. Par exemple, une servitude de vue empêche la construction ou la surélévation d'un bâtiment. Aussi, les servitudes ou tout autre accord doivent être pris en considération dans le cadre de la

détermination de la valeur vénale afin qu'elle corresponde à une valeur effective et non purement théorique, les éventuels cas d'abus étant réservés.

Proposition : L'article 65 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « [...] Il est tenu compte dans l'estimation de la valeur vénale de l'éventuelle incidence pouvant résulter de la constitution de servitudes de droit privé ou de tout autre accord ou convention relevant du droit privé ».

### **16. Exigibilité de la taxe sur la plus-value et report de perception (art. 69)**

L'article 69 al. 2 liste les cas où la taxe est différée. S'agissant de la lettre c, nous soutenons la variante suivante : en cas de travaux ne créant pas plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante sur le bien-fonds.

En effet, ce seuil de 100 m<sup>2</sup> est adéquat et permet d'éviter que des travaux augmentant de manière très modeste la surface de plancher soient assujettis à la taxe sur la plus-value.

Proposition : L'article 69 al. 2 lettre c devrait avoir la teneur suivante : « [...] en cas de travaux ne créant pas plus de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante sur le bien-fonds, [...] ».

### **17. Prescription (art. 70)**

Selon le droit actuel, le délai de prescription du droit de procéder à la taxation est de cinq ans et court dès la mise en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. La révision prévoit que ce délai de cinq ans court dès le « constat » de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

Nous peinons à comprendre ce terme « constat » qui n'est d'ailleurs pas usité dans l'ordre juridique et qui sera de nature à créer de l'insécurité juridique dès lors que l'autorité ou le justiciable pourrait constater l'entrée en vigueur à des moments différents. Soit la mesure est entrée en vigueur et le délai de prescription commence à courir, soit elle ne l'est pas et le délai ne court pas.

Partant, la teneur du droit actuel doit être maintenue.

Proposition : Reprise de la teneur actuelle de l'article 70 al. 1

### **18. Frais de projet et d'équipement devenus sans objet en cas de refus d'expropriation matérielle (art. 71a)**

Cette nouvelle disposition permettra à des propriétaires de percevoir une indemnité pour les frais de projet et les frais d'équipement individuels du bien-fonds s'ils ont été engagés de bonne foi dans les quinze ans précédant l'approbation d'un plan d'affectation les privant définitivement de toute utilité. Nous saluons une telle mesure qui atténuera les effets d'un déclassement de terrain qui n'aurait pas fait l'objet d'une indemnisation pour expropriation matérielle.

Cela étant dit, il n'y a pas lieu de limiter l'indemnisation à 30 % des frais engagés avec un plafond d'un montant maximum de CHF 500'000.-. En effet, le propriétaire, fondé sur une décision des autorités compétentes, a dépensé des montants à titre de frais de projet ou d'équipement en vue de construire sa parcelle légalisée en zone à bâtir. Suite à une nouvelle décision des autorités compétentes, son terrain est déclassé en zone agricole et, en raison des critères stricts de la jurisprudence, il ne perçoit pas d'indemnité pour expropriation matérielle. Autrement dit, il perd la valeur de son terrain, n'est pas indemnisé et ne pourrait récupérer que 30 % des frais engagés, mais au maximum CHF 500'000.-, ceci n'est pas acceptable. Si la collectivité publique a classé indûment une parcelle en zone à bâtir, le propriétaire, de bonne foi, n'a pas à en assumer pleinement les conséquences, ils doivent être répartis à parts égales.

Proposition : L'article 71a al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « L'indemnisation couvre jusqu'à 50 % des frais engagés. Les critères d'octroi de l'indemnisation sont fixés par voie réglementaire ».

### **19. Demande en indemnisation (art. 72)**

Proposition : L'article 72 al. 1<sup>er</sup> doit être reformulé dans le sens suivant afin qu'il soit davantage compréhensible : « Celui qui estime qu'il a fait l'objet d'une restriction de son droit de propriété au sens des articles 71 et 71a adresse une demande d'indemnisation au service, qui rend une décision ».

### **20. Ayant droit (art. 73)**

Le droit actuel prévoit que l'indemnité due par l'Etat porte intérêt au taux de 3 % dès la date à laquelle la restriction du droit de propriété a pris effet (art. 73 al. 2). Ces intérêts rémunérateurs de 3 % ont été injustement supprimés dans la révision. Il n'y a effectivement aucune raison pour que l'Etat ne verse pas d'intérêts rémunérateurs alors qu'il a restreint le droit de propriété du propriétaire et que l'indemnité est versée tardivement.

Proposition : Reprise de la teneur de l'actuel article 73 al. 2

### **21. Péremption (art. 73b)**

A nouveau, nous peinons à comprendre le terme « constat » de l'entrée en vigueur et nous nous référons à nos remarques formulées à l'article 70. Partant, ce terme doit être supprimé.

Proposition : L'article 73b al. 1<sup>er</sup> devrait avoir la teneur suivante : « Le droit de demander le paiement d'une indemnité au sens des articles 71 et 71a se périmé par un an à partir de la date d'entrée en vigueur de la mesure [...] ».

### **22. Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir (art. 80)**

Il est prévu que les transformations ou les agrandissements des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir soient autorisés dans les limites des volumes existants, pour autant notamment qu'il n'en résulte pas une atteinte à un intérêt prépondérant.

Dans la mesure où l'aménagement du territoire implique une pesée d'une multitude d'intérêts publics, nous estimons que seule une atteinte à un intérêt public prépondérant devrait empêcher des transformations ou agrandissements de ces bâtiments existants.

Proposition : L'article 80 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « [...], au caractère ou à la destination de la zone ou à un intérêt public prépondérant. [...] ».

### **23. Règle générale (art. 86)**

S'agissant de l'esthétique et l'intégration des constructions, cette disposition est fréquemment utilisée par les communes afin de refuser des projets de construction qui seraient, sur la base de critères purement subjectifs, cas échéant, émanant d'un employé de l'administration, inesthétiques ou qui ne s'intégreraient pas dans l'environnement. Afin d'améliorer la sécurité juridique et la transparence, des critères objectifs relatifs à l'aspect architectural devraient être prévus dans la réglementation communale.

En outre, dans le cadre d'une révision de l'ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS), il est prévu que les communes et les cantons puissent déroger aux objectifs de sauvegarde de l'ISOS dans l'exécution de tâches cantonales et communales si la pesée des intérêts débouche sur la conclusion que d'autres intérêts prévalent.

Aussi, alors que le cadre fédéral s'assouplit, nous nous opposons à ce qu'il soit prévu à l'article 86 al. 1 LATC que les inventaires fédéraux soient obligatoirement pris en considération dans la pesée des intérêts, ce qui pourrait laisser à penser qu'ils devraient l'emporter. Cette phrase doit donc être supprimée.

Propositions : L'article 86 al. 1 devrait avoir la teneur suivante : « Les autorités veillent à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural de qualité et s'intègrent à l'environnement, conformément au règlement communal ».

L'article 86 al. 3 devrait avoir la teneur suivante : « les règlements communaux définissent les critères objectifs relatifs à l'aspect architectural de qualité et à l'intégration à l'environnement ».

#### **24. Normes de construction (art. 90)**

L'article 90 al. 2bis prévoit que la réglementation communale fixe le nombre de places de stationnement pour les véhicules à moteur et les deux-roues légers non motorisés, dans le respect des normes techniques et des directives applicables en matière de stationnement et en fonction de l'importance et de la destination de la construction.

Or, les normes techniques actuelles en matière de place de parc sont suffisantes, de sorte que cette disposition est superflue et doit être supprimée.

Proposition : Suppression de l'article 90 al. 2bis

#### **25. Bonus énergétique (art. 97c)**

Cette disposition prévoit que les bâtiments rénovés, agrandis et les bâtiments neufs 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.

A l'heure de la lutte contre le réchauffement climatique, ce bonus n'est pas suffisamment incitatif. Il devrait être de 10%, comme le prévoit d'ailleurs le canton de Genève (art. 59 de la loi sur les constructions et les installations diverses (LCI)).

Proposition : L'article 97c devrait avoir la teneur suivante : « [...] d'un bonus supplémentaire de 10 % dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol ».

#### **26. Assujettissement à autorisation et exceptions (art. 103)**

Nous saluons le fait que les travaux non assujettis à autorisation puissent être réalisés dans les 30 jours suivant l'annonce de ceux-ci si la municipalité n'informe pas, par écrit, le requérant que le dossier sera soumis à la procédure d'autorisation (art. 103 al. 4bis).

Cela étant dit, cet assouplissement ne doit pas être annihilé par des réserves ou des conditions émises par la municipalité. Autrement dit, si l'autorité estime que les travaux sont soumis à autorisation, elle doit l'affirmer sans réserve, sinon le requérant peut réaliser les travaux.

Proposition : L'article 103 al. 4 bis devrait avoir la teneur suivante : « [...] Ils peuvent être réalisés si, dans un délai de 30 jours suivant la réception de l'annonce, la municipalité n'informe pas par écrit le requérant que le dossier sera effectivement et sans réserve, soumis à la procédure d'autorisation ».

## **27. Forme de la demande d'autorisation (art. 108)**

L'article 108 al. 2 ne stipule pas expressément que c'est au règlement cantonal de préciser les conditions de dépôt de la demande sur le système d'information de la centrale. Aussi, par souci de clarté, cela devrait y figurer.

Proposition : L'article 108 al. 2 devrait avoir la teneur suivante : « Le règlement cantonal précise les conditions de dépôt de la demande sur le système d'information de la centrale, [...] ».

## **28. Enquête publique et interventions (art. 109)**

Si nous saluons le cadrage du droit d'opposition aux personnes ayant un intérêt digne de protection, nous regrettons qu'une avance de frais ne soit pas exigée de l'opposant.

En effet, bien souvent, des projets de construction sont bloqués par des oppositions infondées qui engendrent passablement de retards et des surcoûts aux projets de construction. Une avance de frais permettrait, d'une part, de responsabiliser, l'opposant. D'autre part, celle-ci contribuerait à éviter une banalisation de l'opposition.

Par conséquent, nous sommes d'avis qu'une avance de frais devrait être perçue dans le cadre la procédure d'opposition et un nouvel alinéa devrait être prévu en ce sens.

## **29. Enquête complémentaire (art. 109a)**

Il est prévu que l'enquête complémentaire pour des modifications peu importantes du projet ait lieu au plus tard trois ans après l'enquête publique principale. Cependant, il peut arriver qu'un chantier soit très important et dure plusieurs années, et le requérant pourrait se voir déchu de son droit à demander une enquête complémentaire si le délai de trois ans a expiré dans l'intervalle. Aussi, le délai de trois ans devrait courir dès le début des travaux.

Proposition : L'article 109a devrait avoir la teneur suivante : « [...] Elle peut avoir lieu jusqu'à la fin des travaux, mais au plus tard trois ans après le début des travaux. Ce délai est impératif. [...] ».

## **30. Délai de la décision municipale (art. 114)**

Nous nous opposons à la prise en considération de fériés prévues à l'article 96 de la loi sur la procédure administrative (LPA) dans le cadre des décisions communales en matière de permis de construire. La procédure est déjà suffisamment longue, sans qu'il soit nécessaire de la prolonger avec les fériés. La référence à l'article 96 LPA doit donc être supprimée.

Proposition : L'article 114 al. 1bis devrait avoir la teneur suivante : « 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 ».

## **31. Contraventions (art. 130)**

Celui qui contrevient intentionnellement à la LATC doit être effectivement sanctionné. En revanche, il nous paraît disproportionné de sanctionner une personne qui aurait agi par simple négligence. Le droit actuel ne le prévoit pas et il n'est pas démontré (ni même mentionné dans le rapport explicatif) une recrudescence des cas de négligence qui pourrait justifier davantage de répression.

Proposition : L'article 130 al. 1<sup>er</sup> devrait avoir la teneur suivante : « Celui qui contrevient intentionnellement à la présente loi, aux règlements d'application tant cantonaux que communaux [...] ».

**32. Plateforme unique et centralisée pour le dépôt des demandes d'autorisation de construire au niveau communal (nouvelle proposition)**

A l'instar du système de centralisation des autorisations au niveau de la CAMAC, il devrait être prévu une plateforme unique et centralisée où le requérant pourrait déposer sa demande de permis de construire au niveau communal, ce qui améliorerait la traçabilité du dossier et la transparence. Cette plateforme pourrait être conçue comme une sorte d'extension communale du système de centralisation CAMAC. Par ailleurs, un tel système commun pour toutes les communes vaudoises raccourcirait le traitement du dossier puisqu'il serait disponible pour tous les services de la commune concernée en même temps.

**33. Prise en considération du postulat 25\_POS\_5 visant un système de perception de la taxe pour l'équipement communautaire équitable et respectueux du principe de la légalité**

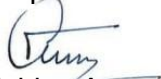
Ce postulat, accepté par le Grand Conseil le 14 janvier 2025, vise à modifier l'exigibilité de la taxe d'équipement communautaire en appliquant le système prévu pour l'exigibilité de la taxe sur la plus-value. Aussi, nous invitons le Conseil d'Etat à profiter de la présente révision de la LATC afin de traiter également ce postulat.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Directeur général, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le président :



Fabien Anex

Le secrétaire :



Frédéric Dovat

Annexe : Formulaire de réponse (rempli directement en ligne)