



Consultation

**concernant la révision de la partie « constructions »
de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)**

Autorité / Organisation : AdCV

Personne à contacter en cas de question :

Nom : Chemouny Prénom : Siegfried

Adresse : Rte du Château 4

NP : 1185 Commune : Mont-sur-Rolle

Téléphone direct : 021 826 11 41 Portable : 079 470 51 96

E-mail : sg@adcv.ch

Questionnaire

1) Êtes-vous favorable à l'adhésion du canton de Vaud à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) (art. 1) ?

Réponse : cette adhésion permettra que chaque méthode de mesures et notions formelles relevant de la construction telles que les hauteurs, les distances, les étages etc... soient comprises de la même manière dans tous les cantons et plus encore, dans chaque commune. Les intérêts publics qu'elle défend (sécurité du droit, limitation des coûts) sont donc importants.

Remarque : cette adhésion aura pour conséquence la révision des règlements des constructions communaux. Il convient toutefois de relever qu'une fois cette adhésion signée, le Canton de Vaud disposera d'un délai de 3 ans pour adapter sa législation. Après cela, les communes auront encore 15 ans pour reprendre les notions de l'AIHC dans leur plan communaux (voir page 15 de l'EMPL). Ce délai transitoire semble donc largement suffisant.

Compte tenu de ce qui précède, nous sommes favorables à cette adhésion. Toutefois l'autonomie communale devra être respectée et il faut que la décision soit prise rapidement afin de pouvoir encore adapter le PGA et son règlement dans les communes où il est en cours de révision.

2) Comment jugez-vous la disposition relative à l'élimination des obstacles architecturaux (art. 7) ?

Réponse : elle est justifiée. En effet, les personnes handicapées doivent pouvoir accéder 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. Toutefois la formulation de cette disposition est trop vague et un de nos membres ne voit pas l'intérêt de modifier les art. 94 à 96, respectivement 36 à 38 RLATC, puisque cela renvoie à la norme SIA 500.

3) Comment jugez-vous le projet d'article sur l'utilisation rationnelle des droits à bâtir (art. 9) ?

Réponse : Nous relevons que l'art. 52 LATC permet d'éviter que ne se créent des réserves inutilisables de zone à bâtir et permet ainsi de lutter efficacement contre la thésaurisation des sols.

Prévoir en plus de cet article 52 LATC qu'il faudra « éviter tous les cas où les droits à bâtir sont utilisés peu rationnellement et partiellement » va trop loin. Il s'agit d'une limitation excessive du droit à la propriété.

Ceci est d'autant plus vrai que l'alinéa 1 du projet d'article prévoit que « la municipalité veille à l'utilisation rationnelle des droits à bâtir ». Si cette disposition était adoptée, les municipalités du canton ne disposeraient donc plus d'aucune marge d'appréciation dans son application. Elles devraient effectuer ces contrôles de manière systématique et exiger des modifications du dimensionnement ou de l'emplacement, sauf si le solde des droits à bâtir peut être utilisé ultérieurement (cf. alinéa 1 et 2 de l'article 9).

L'EMPL prétend que les réserves de ces terrains "doivent être prises en considération lors du dimensionnement de la zone à bâtir selon l'art. 15 LAT", spécifiquement les clauses 15.4 et 15a.

Mais il est question dans ces clauses de "nouveaux terrains" et de "zones à bâtir", nullement de "terrains partiellement bâtis".

Ces obligations faites aux communes sont un non-sens, en particulier pour ce qui concerne les zones de villas, plans de quartier et zones village. Les règlements communaux fixent les surfaces minimales des parcelles à bâtir. Il n'est pas concevable que l'on impose à un propriétaire de construire afin de respecter le maximum autorisé sur sa parcelle.

En outre, la notion d'utilisation rationnelle des droits à bâtir est une notion délicate, sujette à interprétation.

Compte tenu de ce qui précède, cet article contraignant allant à l'encontre du droit à la propriété et limitant l'autonomie communale, doit être retiré du projet. Nos communes membres sont très majoritairement opposées à cette disposition.

4) Que pensez-vous de la disposition relative au stationnement (art. 10) ?

Réponse : Elle est justifiée et reprend d'ailleurs, au moins pour partie, des dispositions réglementaires déjà existantes. Il est à noter que cette nouvelle disposition indique uniquement 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. La détermination de ce nombre « adéquat » reste donc de la compétence des communes. Ceci permettra aux communes de percevoir (pour celles qui ne le pratiquent pas encore) une contribution compensatoire pour l'aménagement de places sur le domaine public. Toutefois, des dérogations communales devraient rester possibles.

5) Comment jugez-vous la disposition relative aux constructions, installations et aménagements en vue d'une manifestation (art. 12) ?

Réponse : Elle est justifiée. Elle clarifie les conditions auxquelles la Municipalité peut renoncer à une demande de permis de construire pour des installations servant à une manifestation et lève donc un « flou juridique ».

6) Comment jugez-vous la disposition relative aux polluants dangereux pour l'environnement et pour la santé (art. 20) ?

Réponse : Elle est partiellement justifiée. Outre l'amiante, il s'agit ici de prévoir un diagnostic pour le PCB (bâtiments construits entre 1955 et 1975) et le plomb (bâtiments construits avant 2006 dont des études montrent qu'environ 60% sont encore enduits de peintures contenant du plomb). Cette disposition répond donc à des considérations de santé publique dignes d'intérêt qui peuvent justifier les coûts supplémentaires qu'elle entraîne pour les propriétaires (les communes ne sont pas touchées financièrement).

S'agissant du radon, il ressort de l'art. 202 ORaP (ordonnance fédérale sur la radioprotection) que les cantons doivent adapter leur procédure d'autorisation de construire d'ici à 2020 afin qu'elle satisfasse aux exigences de l'art. 163 ORaP. On comprend donc, dans son principe, la nécessité de légiférer en la matière.

Cela étant, il ressort également des « cartes interactives radon » reproduites dans les lignes directrices édictées par l'Office fédéral de la santé publique, que la probabilité de la présence du niveau de référence de 300 Bq/m³ dans notre Canton est faible ou très faible, en dehors de quelques zones comme le Jura ou les Préalpes.

Par ailleurs, l'art. 163 ORaP dispose que l'autorité délivrant l'autorisation de construction rend attentif le propriétaire du bâtiment ou, dans le cas d'une nouvelle construction, le maître d'ouvrage, aux exigences de l'ORaP concernant la protection contre le radon, pour autant que cela soit judicieux. Il est donc disproportionné d'exiger ce contrôle du radon de manière systématique comme le prévoit le projet de loi.

Il convient donc d'amender cet article en indiquant que le contrôle du niveau de radon sera recommandé uniquement quand il existe un risque réel, par exemple pour les vieilles bâtisses (sous-sol non étanche en terre battue).

Plusieurs communes s'inquiètent des coûts que ces procédures vont entraîner.

7) Comment jugez-vous les dispositions relatives à la zone agricole (art. 33 à 37) ?

Réponse : Il s'agit d'une procédure purement cantonale qui ne concerne pas directement les communes. En effet, elles concrétisent dans le droit cantonal des dispositions du droit fédéral, notamment l'art. 25 al. 2 LAT selon lequel « pour tous les projets de constructions situés hors 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 ». Ces nouvelles dispositions prévoient la faculté de demander un avis préalable, et l'art 33 nouveau prévoit aussi le préavis de la Direction générale de l'agriculture et de la viticulture pour les éléments qui relèvent de sa compétence. A ce jour, ce dernier point fait déjà l'objet d'une directive datant du 17 mars 2015.

8) Avez-vous des remarques à formuler concernant la procédure de permis de construire ?

Réponse :

Dans la synthèse des décisions des divers services étatiques, deux actions seront reconnues :

- l'autorisation et l'absence d'autorisation
- le préavis positif ou négatif

Ce qui paraît grave dans le cadre d'un préavis négatif, c'est que la Municipalité qui rend l'autorisation de construire et qui peut ou non tenir compte du préavis, doit notifier sa décision au Canton qui peut alors faire recours. On se demandera dès lors quel est le sens du préavis qui doit rester un simple avis et non une autorisation déguisée.

Les dérogations que peut accorder une Municipalité sont impérativement nécessaires parce qu'elles permettent d'apprécier en opportunité des situations particulières. S'il faut justifier l'octroi de la dérogation par des circonstances objectives et si la dérogation ne pourra être accordée que si elle ne porte aucun intérêt public, un tel octroi paraît singulièrement difficile à décider.

Même si une de nos communes membres estime accessoirement que sa nouvelle mission de contrôle formel des dossiers paraît redondante en regard du travail des communes et qu'une autre considère que les compétences de la CAMAC ne doivent pas se substituer à celles des communes, nous approuvons les dispositions relatives aux compétences de la CAMAC.

Article 11 al. 2 : La formulation doit laisser le choix à la municipalité de décider si elle exige un permis.

Alinéa 3 - les municipalités n'ont pas forcément les compétences techniques pour déterminer la nécessité ou non d'un diagnostic de présence de polluants et n'ont pas à se déterminer sur la nécessité des diagnostics, ceux-ci doivent être fournis selon les dispositions légales. En outre, la notion de « travaux dépassant l'entretien courant » doit être précisée (type de travaux, montants engagés, volumes ou superficies concernées, etc.).

Article 13 al. 2 : l'autorisation préalable d'implantation ne porte pas toujours sur tous les points mentionnés ; elle ne liquide donc pas forcément tous ces points. A formuler plus clairement.

Art 14 : nous sommes favorables aux délais mentionnés.

Article 16 : sans se prononcer sur les implications techniques de ces dispositions, il paraît illusoire que la version électronique des documents fasse foi. La version papier signée par tous les propriétaires, architectes, promettant-acquéreurs, etc.) et avec les sceaux communaux doit toujours faire foi.

Les plans ne devront être numérisés qu'après validation par la municipalité et porter les sceaux officiels de la municipalité, Il appartiendra dès lors à la CAMAC de numériser les documents transmis par les communes et non aux Communes de vérifier si les documents fournis sont les mêmes que ceux numérisés. La mise en place d'un système de gestion électronique des documents afin de faciliter, au sein des services de l'état, la consultation des dossiers ne doit pas alourdir les procédures pour les autres intervenants. En outre, il n'est pas possible de contrôler des plans d'enquête que sur version électronique.

Article 17 : cet article précise que tous les événements de la procédure sont renseignés sur le système d'information de la centrale. Cet article ne sera pas applicable sans une refonte complète du système d'information. Un tel système ne pourra pas fonctionner sans une prise en compte des besoins des communes et devra être beaucoup plus abouti que les différents programmes actuellement en fonction. Cette procédure doit simplifier le travail et non en ajouter une couche supplémentaire.

Art. 21 : si l'on peut comprendre qu'un délai soit imposé aux Municipalités pour procéder à l'enquête publique une fois que celles-ci sont en possession d'un dossier complet, il pourrait toutefois poser certaines difficultés aux petites communes.

Remarque : on peut se demander si le Service est réellement la bonne autorité pour se substituer aux Municipalités en cas de retard injustifié. En effet, un récent sondage mené par l'AVIATCO (Association vaudoise des ingénieurs, architectes et techniciens communaux) auprès de ses membres a montré que dans 50 % des dossiers au moins, ledit service ne respecte pas les délais légaux.

Nous notons que l'affichage au pilier public, dans la Feuille des avis officiels et sur le site internet du canton est suffisant. Cela étant, il n'est plus fait mention de publication dans un journal local (art. 109 LATC).

L'affichage sur la parcelle demanderait une surveillance tout au long de la durée de l'enquête et pourrait être l'objet de recours en cas de disparition malveillante de ce dernier affichage.

Art. 22 : selon nos communes membres, il y a lieu d'ajouter la notion de minime importance. Une commune ajoute que ce projet de révision stipule que la dispense d'enquête publique doit être renseignée dans le système informatique de la centrale. Pour se prononcer sur cette modification, il y aurait lieu de connaître les démarches nécessaires.

De plus, les dispenses d'enquête ne sont pour l'heure pas transmises à la CAMAC. Les transmettre alourdirait encore les procédures.

Art 23 : nous relevons que la possibilité de consulter les documents de l'enquête et faire opposition par informatique risque d'augmenter les oppositions au vu de la facilité de les faire sans devoir se déplacer.

Les oppositions ne peuvent pas être déposées à la fois auprès de la commune et sur le système d'information de la centrale. Il ne doit y avoir qu'un seul endroit pour le faire et donc laisser la réception et le traitement des oppositions aux communes, sans transmission des oppositions sur le système d'information de la centrale.

A l'alinéa 3, il est mentionné que les oppositions ou observations sont consultables par tout intéressé. Cette formulation ne précise ni ce que l'on entend par "tout intéressé", ni si cela concerne uniquement la durée de mise à l'enquête.

Art 25 : cet article n'appelle pas de remarque.

Art 26 : au sujet de l'obligation faite aux municipalités de s'assurer de l'utilisation rationnelle des droits à bâtir, nous renvoyons à notre prise de position concernant l'art 9.

S'agissant des contrôles de l'amiante, du radon et du PCB, dont la complexité et les coûts inquiètent, nous nous permettons de vous renvoyer à nos remarques en réponse à la question 6.

La disposition de l'article 104 al. 3 LATC qui prévoit que la Municipalité vérifie les titres juridiques d'accès, doit être incluse dans l'article 26. C'est une disposition bien pratique permettant de vérifier que le titulaire du permis peut accéder à son bien-fonds.

Il faut impérativement conserver la disposition de l'article 117 LATC. Cette disposition a une importance pratique et une utilité considérable, elle permet, lorsque le projet est légèrement modifié ou surtout réduit (en général à la suite d'oppositions), de délivrer le permis en intégrant ces modifications ou réductions sans nouvelle enquête.

Art 27 : l'alinéa 3 doit être amendé en supprimant l'avis aux « tiers éventuellement concernés ». C'est en effet très délicat, voire impossible, de déterminer tous les tiers qui pourraient être touchés. Il suffit que la dérogation soit mentionnée dans l'avis d'enquête, ce que prévoit la fin de l'alinéa 3. Par souci de clarté, il faudrait également amender l'alinéa 2 dans le sens où « la demande de dérogation ne peut porter que sur des points précis, énumérés de manière exhaustive » ; il faut en effet que l'on soit tout à fait au clair sur les dérogations sollicitées, sans cependant que le règlement communal n'ait à faire l'énumération précise et complète de toutes les dérogations possibles. Le système actuel présente la souplesse et les garanties nécessaires.

Art. 29 : il manque la possibilité de délivrer un permis partiel. Lorsqu'une demande porte par exemple sur trois ouvrages ou un ouvrage complexe, avec des oppositions ciblées sur un ouvrage ou un corps d'ouvrage, il devrait être possible de délivrer un permis partiel pour les éléments non contestés.

Art. 31 : il convient de supprimer le terme de « réglementaires » à l'alinéa 1 ; pour qu'une construction ou une installation soit soumise à autorisation spéciale ou préavis, il faut une disposition légale. C'est en effet au législateur et non au gouvernement de décider si un tel alourdissement se justifie ; il en va également de la sécurité du droit. Il y a lieu de préciser le traitement d'un préavis positif avec des exigences non acceptables. Il n'est pas judicieux que des services conditionnent leur préavis à des exigences hors de toutes bases légales dans le but de contourner la loi.

Art. 32 : il y a lieu de prévoir comme à l'art. 28 une procédure et une autorité pour statuer à la place des services qui n'agiraient pas dans les délais. Alternativement, une certaine pression pourrait être mise sur les services en prévoyant que l'absence de détermination dans les délais impartis équivaut à un accord.

L'alinéa 2 précise que la CAMAC communique une synthèse. Les synthèses actuelles n'en ont que le nom, il ne s'agit que d'un assemblage des préavis des services concernés et non d'une véritable synthèse. Il y a lieu de clarifier la forme et le contenu de la « synthèse ».

Art. 42 al. 3 : cette disposition ne correspond pas à la pratique actuelle. Les locaux sont toujours occupés avant la délivrance du permis d'habiter. Il semble que c'est surtout dans les cas où il y a un danger que l'ouvrage ne saurait être occupé. Cette disposition doit être précisée ou alors des sanctions dissuasives doivent être prévues. Dans tous les cas, il serait judicieux de préciser que le contrôle que la Municipalité doit réaliser selon alinéa 1 peut donner lieu à une inspection des lieux.

9) Avez-vous des remarques à formuler concernant les nouvelles dispositions sur les dangers naturels et sismiques (modification de la LPIEN) ?

Réponse :

Non, il semble justifié de prévenir les risques sismiques quand ils existent. Selon un de nos membres, les dispositions relatives aux normes parasismiques ne permettent pas de connaître précisément les conséquences pour les communes et les procédures de planification et/ou d'autorisation de construire. Il conviendrait de préciser ces points.

10) Avez-vous d'autres remarques à formuler ?

Réponse :

Certains articles de la loi sont beaucoup trop vagues. C'est dans le règlement d'application que certains points seront définis et pour cette rédaction, les communes n'ont rien à dire.

Nous nous étonnons d'ailleurs qu'une révision du RLATC n'ait pas été mise en consultation en même temps que la loi. Il manque également une vision pratique au projet.

Nous estimons que le bonus de 5% pour « Minergie » n'est pas suffisant, et qu'il n'est donc pas vraiment incitatif. En effet, il serait peut-être bon de s'inspirer de ce qui est fait notamment en Valais, où les bonus d'encouragement sont plus importants.

Concernant l'article 8, le statut juridique du recensement architectural doit être précisé. Le cas échéant, il serait préférable de s'en tenir à la formulation « inventaires cantonaux » et préciser dans la LPNMS le statut du recensement. Cependant, il semble que le législateur souhaite donner à la protection du patrimoine une portée plus importante qu'aux autres éléments dans le cadre de la pesée des intérêts, ce qui n'est pas admissible.

Modification de la LVLEne : Art 38 al. 4 prévoit que l'isolation périphérique d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire. En revanche, la loi ne dit rien sur la possibilité de poser une isolation périphérique sur un bâtiment ayant déjà épuisé les droits à bâtir de la parcelle concernée. Il serait judicieux de préciser si une telle isolation, qui répond aux normes en vigueur, mais sans aller au-delà de celles-ci, peut être admise sans être prise en compte dans les coefficients (COS/CUS).