

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

Mont-sur-Rolle, le 17 juillet 2026

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

Monsieur le Directeur,

Nous vous remercions d'avoir consulté notre Association au sujet de l'avant-projet visé en objet et vous adressons par la présente notre prise de position.

Au vu de l'importance de cette révision pour les petites et moyennes communes, l'ADCV a tenu à organiser une consultation participative avec ses membres, afin de définir une position consolidée. A cette fin, nous leur avons tout d'abord adressé un questionnaire reprenant le contenu du formulaire de consultation en ligne de l'Etat, complété par des extraits du rapport explicatif. Sur la base des retours, nous avons ensuite organisé une Matinale visant à échanger et à valider les orientations de notre réponse. La présente prise de position est le résultat de cette démarche et représente la position consolidée de nos communes membres.

L'ADCV tient à remercier la DGTL pour sa transparence et la qualité des échanges, aussi bien en amont de la consultation que durant celle-ci. Les séances d'information organisées par le Département, ainsi que la qualité du rapport explicatif, ont permis aux communes de s'approprier cette consultation et de se positionner de manière éclairée sur ses propositions.

Notre Association partage les enjeux de la révision et accueille favorablement la plupart des modifications proposées dans l'avant-projet. En tant que représentante des petites et moyennes communes, l'ADCV émet cependant deux réserves majeures. La première porte sur les nouveaux délais irréalistes imposés aux communes dans les différentes phases de la procédure de permis de construire. La deuxième a trait à l'absence de propositions ambitieuses concernant l'efficacité et la coordination au sein des services de l'Etat.

Pour pallier ce deuxième point, l'ADCV propose l'introduction d'un mécanisme de coordination matérielle entre les services de l'Etat, permettant de consacrer le rôle de la DGTL comme autorité de coordination. Dans un contexte de développement des législations sectorielles, les communes attendent aujourd'hui des décisions coordonnées des services de l'Etat et demandent une limitation

de l'intervention des services spécialisés en dehors de leur champ de compétences. Faute de mesure ambitieuse en ce sens, nous craignons que la multiplication et la complexification des normes conduisent à un rallongement des procédures, plutôt qu'à l'accélération recherchée de celles-ci.

Notre prise de position comprend de nombreuses autres propositions constructives reprenant les principales attentes des communes et qui vous aideront, nous l'espérons, à parfaire le projet de révision.

En vous remerciant pour la suite que vous donnerez à la présente réponse, nous vous prions de recevoir, Monsieur le Directeur, nos salutations distinguées.

Au nom de l'Association des Communes Vaudoises



Le Président
Alain Jaccard



Le Secrétaire général
Loïc Hautier

PLANS DIRECTEURS COMMUNAUX	4
CARACTÈRE FACULTATIF DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (ART. 17 AL. 2 BIS P-LATC)	4
ATTRIBUTION AUX MUNICIPALITÉS DE LA COMPÉTENCE D'ADOPTER LES PLANS DIRECTEURS COMMUNAUX ET RÉGIONAUX (ART. 19 AL. 1 P-LATC)....	4
CONTENU MINIMUM DU PLAN DIRECTEUR COMMUNAL (ART. 19 AL. 2 P-LATC)	4
PLANS D'AFFECTATION COMMUNAUX.....	4
OBLIGATION D'INTÉGRER DES MESURES POUR LA PROTECTION DU CLIMAT DANS LES PLANS D'AFFECTATION (ART. 24 AL. 1 BIS ET 26 AL. 5 P-LATC) ..	4
REMPLACEMENT DE L'OBLIGATION D'ÉTABLIR UN PLAN DIRECTEUR COMMUNAL PAR CELLE DE SE DOTER D'UNE STRATÉGIE COMMUNALE D'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE (ART. 26 AL. 3 ET 4 P-LATC)	5
EXAMEN PRÉALABLE DES PLANS D'AFFECTATION (ART. 37 P-LATC)	5
EXERCICE DES DROITS POLITIQUES.....	6
INSTAURATION D'UN DÉLAI DE CARENCE DE 10 ANS APRÈS L'ENTRÉE EN VIGUEUR D'UN PLAN D'AFFECTATION DURANT LEQUEL UNE INITIATIVE POPULAIRE SERAIT IMPOSSIBLE (ART. 27 AL. 2 P-LATC)	6
SUBVENTIONS.....	6
OBLIGATION FAITE AUX AGGLOMÉRATIONS DE DISPOSER DE LA PERSONNALITÉ JURIDIQUE POUR BÉNÉFICIER DE SUBVENTIONS (ART. 59 AL. 1 BIS ET 63 AL. 1 P-LATC)	6
SUBVENTIONNEMENT DE LA CONSTRUCTION D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'INTÉRÊT CANTONAL (SSDA ; ART. 63A P-LATC)	6
COMPENSATION DE LA PLUS-VALUE ET INDEMNISATION.....	7
INTRODUCTION D'UN SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER DÉTERMINANTE POUR DÉCLANCHER LA TAXATION EN MATIÈRE DE TAXATION DE LA PLUS-VALUE (ART. 64 P-LATC)	7
NOUVELLE DÉFINITION DES CAS DE PERCEPTION, NOTAMMENT AVEC L'INTRODUCTION D'UN SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER DÉTERMINANTE LORS D'UN PERMIS DE CONSTRUIRE (ART. 69 P-LATC)	7
INDEMNISATION DES PROPRIÉTAIRES AYANT DÉBOURSÉS DES FRAIS DE PROJET ET D'ÉQUIPEMENT DEVENUS SANS OBJET, EN CAS DE REFUS D'EXPROPRIATION MATÉRIELLE (ART. 71A P-LATC)	7
POLICE DES CONSTRUCTIONS.....	8
LIMITATION DES BONUS CONSTRUCTIFS POUR GARANTIR UNE URBANISATION COHÉRENTE ET QUALITATIVE (ART. 90A P-LATC)	8
CARACTÈRE SUFFISAMMENT INCITATIF DES BONUS ACCORDÉS EN MATIÈRE ÉNERGÉTIQUE (ART. 97 AL. 4 LATC)	8
OCTROI AUX COMMUNES DE LA COMPÉTENCE DE DISPENSER D'AUTORISATION LES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ÉNERGÉTIQUE À CERTAINES CONDITIONS (ART. 103 AL. 2 LIT. D P-LATC)	8
REMPLACEMENT DE LA DISPENSE D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE PAR UN SIMPLE DEVOIR D'ANNONCE (ART. 103 AL. 4 BIS P-LATC)	9
ATTRIBUTION À LA MUNICIPALITÉ DE LA COMPÉTENCE DE PROCÉDER AU CONTRÔLE DE LA BONNE EXÉCUTION DU DIAGNOSTIC ET DU PLAN D'ÉLIMINATION DES POLLUANTS DANGEREUX (ART. 103A AL. 2 P-LATC)	9
AJOUT DE LA CONFORMITÉ AUX « RÈGLES DE L'ART » (ART. 105 AL. 1 P-LATC)	10
INTRODUCTION DE L'EXIGENCE DE GABARITS (ART. 108 AL. 3 P-LATC)	10
PROCÉDURE ET NOUVEAUX DÉLAIS IMPOSÉS AUX COMMUNES (ART. 108 AL. 1 BIS, 109 AL. 1 BIS ET 114 AL. 1 BIS P-LATC)	10
LIMITATION DE LA QUALITÉ POUR INTERVENIR DURANT UNE PROCÉDURE D'ENQUÊTE PUBLIQUE (ART. 109 AL. 3 BIS P-LATC)	11
NOUVEAU RÉGIME CONCERNANT LES AUTORISATIONS SPÉCIALES (ART. 120 P-LATC)	12
DIVERS.....	12
RENONCIATION À L'ADHÉSION À L'ACCORD INTERCANTONAL HARMONISANT LA TERMINOLOGIE DANS LE DOMAINE DES CONSTRUCTIONS (AIHC).....	12
AUTRES REMARQUES ET PROPOSITIONS SUR LE PROJET	13
INTRODUCTION D'UN MÉCANISME DE COORDINATION MATÉRIELLE ENTRE LES SERVICES DE L'ÉTAT	13

Plans directeurs communaux

Caractère facultatif du plan directeur communal (art. 17 al. 2bis p-LATC)

Remarques : Comme dans le droit actuel, l'ADCV salue que l'établissement d'un plan directeur communal reste facultatif pour les communes, sous réserves des exceptions légales (périmètre compact d'agglomération, centres cantonaux et centres régionaux).

Attribution aux Municipalités de la compétence d'adopter les plans directeurs communaux et régionaux (art. 19 al. 1 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à cette simplification, à savoir que l'adoption d'un plan directeur communal soit de la compétence de la municipalité et non plus du conseil. Cela étant, ce dernier conserve la compétence en matière de plans d'affectation, il sera donc opportun de l'associer à l'élaboration des plans directeurs, afin d'éviter des blocages ultérieurs. En effet, les plans directeurs communaux et régionaux, qui seront adoptés par les municipalités, lieront les conseils au moment de procéder à l'adoption des plans d'affectation communaux.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Contenu minimum du plan directeur communal (art. 19 al. 2 p-LATC)

Remarques : L'ADCV salue le fait que seul le règlement d'application de la LATC puisse prévoir quels éléments devront figurer dans un plan directeur, à l'exclusion des autres législations sectorielles. Cela apportera davantage de clarté à l'élaboration du plan directeur. Les communes devront bien évidemment être consultées concernant le contenu minimal qui figurera dans le règlement d'application, lequel devra rester souple et se limiter aux orientations stratégiques pertinentes pour l'aménagement du territoire.

Plans d'affectation communaux

Obligation d'intégrer des mesures pour la protection du climat dans les plans d'affectation (art. 24 al. 1bis et 26 al. 5 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à l'intégration de mesures pour la protection du climat dans les plans d'affectation. En effet, cela transpose l'obligation constitutionnelle faite à l'Etat et aux communes de veiller à la protection du climat et de lutter contre le réchauffement climatique. Notre Association s'interroge cependant sur la portée de cette nouvelle obligation, sachant que les mesures de protection du climat évoluent en permanence et qu'il paraît compliqué d'intégrer des mesures détaillées qui soient applicables durant toute la durée de vie du plan. Il serait donc davantage opportun de soustraire ces mesures au contrôle de l'Etat. En effet, la documentation par les communes de ces mesures dans le rapport 47 OAT, respectivement leur contrôle par l'autorité chargée de l'approbation des plans, risque d'alourdir le processus d'adoption sans réelle plus-value. Au demeurant, on peine à concevoir sur quelle base l'Etat entend contrôler, sous l'angle de la légalité, le caractère suffisant de ces mesures. En effet, la pesée d'intérêts concernant ces mesures revient exclusivement aux communes. De manière générale, le Canton a initié le PECC pour intégrer des mesures incitatives pour la protection du climat et il convient de constater que l'incitation est davantage génératrice de réalisations que l'obligation. Partant, l'ADCV propose de tracer l'art. 26 al. 5 p-LATC

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt oui

Remplacement de l'obligation d'établir un plan directeur communal par celle de se doter d'une stratégie communale d'aménagement du territoire (art. 26 al. 3 et 4 p-LATC)

Remarques : L'ADCV salue l'assouplissement partiel de l'obligation d'adopter un plan directeur communal. Les communes qui ont l'obligation d'établir un plan directeur communal et qui n'en disposent pas encore auront le choix entre établir un plan directeur communal ou une stratégie de l'aménagement du territoire qui n'intervient qu'au moment de l'adoption du plan d'affectation communal.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Examen préalable des plans d'affectation (art. 37 p-LATC)

Remarques : Comme l'indique le rapport explicatif, le délai de trois mois accordé à la DGTL pour rendre son avis sur la légalité du projet, ainsi que sur sa conformité au plan directeur cantonal (art. 37 al. 1 LATC), n'est pas toujours respecté. Dans près de 60 % des cas, les services spécialisés ne respectent pas le délai d'ordre qui leur est imparti. Dans un quart des cas, la circulation des dossiers dure près du double du délai fixé. Les causes sont multiples ; outre un certain manque d'efficacité et de coordination entre les services de l'Etat, il ne saurait être nié que les communes déposent parfois des dossiers incomplets pour l'examen préalable (sans doute expliqué par la complexité croissante des normes). Partant, l'ADCV soutient l'introduction proposée d'un nouvel examen de complétude du dossier, en amont de l'examen préalable à proprement parler (art. 37 al. 1bis p-LATC). Cette modification permettra d'éviter dans une certaine mesure les allers-retours entre les services de l'Etat et les communes, dont ces dernières se plaignent régulièrement.

L'ADCV s'oppose cependant fermement au nouvel article 37 al. 2 p-LATC qui introduit un examen par la DGTL, au stade de l'examen préalable, de la pesée des intérêts effectuée par la commune, à savoir un contrôle en opportunité. Cet examen doit rester limité à la légalité du projet ainsi qu'à sa conformité au plan directeur, comme actuellement. Il serait préférable, comme nous l'avons proposé ci-dessus, que la DGTL se concentre sur la pesée des intérêts globale liée aux préavis des services spécialisés.

Concernant les PACom, les communes remontent encore d'autres problématiques, sur la base desquelles l'ADCV formule les propositions suivantes :

- Il serait nécessaire d'avoir plus de flexibilité lorsque l'extension de la zone constructible est motivée par un intérêt public afin d'assurer un service à la population et non pas de construire des logements supplémentaires. En effet, les communes se retrouvent face à des injonctions contradictoires, les invitant d'un côté à développer des prestations à la population (accueil de jour, etc.) et, de l'autre, les empêchant de construire les infrastructures nécessaires.
- Lorsque l'Etat procède à son examen final, il serait opportun qu'il ne revienne pas sur des évolutions législatives (cantonales) qui sont entrées en vigueur depuis le début du processus, au vu de sa longueur. Il est admis que l'entrée en vigueur de nouvelles lois ne doit pas conduire à rouvrir un PACom déjà validé. Par conséquent, cela devra également être le cas pour les PACom qui se trouvent en fin de procédure. L'ADCV propose ainsi qu'une base légale spéciale précise que la conformité au cadre légal est validée au moment de la validation du PACom par le conseil. Cette base légale est d'autant plus

indispensable en vue de l'entrée en vigueur de la LVLEne et d'autres lois cantonales ayant un impact direct sur la planification. A défaut, de nombreuses communes seront obligées de reprendre une partie de leur PACom.

Exercice des droits politiques

Instauration d'un délai de carence de 10 ans après l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation durant lequel une initiative populaire serait impossible (art. 27 al. 2 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à l'introduction d'un délai de carence de 10 ans, lequel permettra d'éviter la remise en cause de plans d'affectation dûment validés et de projets portés depuis de nombreuses années par les municipalités. Ce délai respecte la procédure ordinaire de révision des plans fixée à quinze ans par le droit fédéral (art. 15 al. 1 LAT). De plus, les droits politiques demeurent garantis ; ce n'est que si le référendum n'a pas été utilisé ou si le plan a été validé suite à un référendum qu'il entrera en force.

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt oui

Subventions

Obligation faite aux agglomérations de disposer de la personnalité juridique pour bénéficier de subventions (art. 59 al. 1bis et 63 al. 1 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est plutôt opposée à cette proposition et considère que cette obligation ne devrait pas être introduite par la bande, mais devrait faire l'objet d'une réflexion complète. Cas échéant, cette obligation de disposer de la personnalité juridique devrait en effet être coordonnée avec la révision de la Loi sur les communes. S'il est vrai qu'une telle obligation renforcerait le rôle des bureaux d'agglomération dans l'élaboration et le suivi des projets d'agglomération, cela conduirait également à l'ajout d'intermédiaires entre la commune et le Canton, synonyme d'une potentielle perte d'autonomie de la commune dans l'agglomération. Dans tous les cas, une clarification quant aux périmètres, et aux communes comprises dans les agglomérations, devrait également être effectuée.

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt non

Subventionnement de la construction d'équipements collectifs dans les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal (art. 63a p-LATC)

Remarques : L'ADCV salue l'introduction d'un soutien étatique pour le financement des études techniques, puis de la construction des équipements collectifs, au sein des zones d'activités économiques d'intérêt cantonal. En effet, les propriétaires et les communes peinent souvent à couvrir seuls ces financements. De plus, les bénéficiaires et les modalités de l'aide semblent clairement définis.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Compensation de la plus-value et indemnisation

Introduction d'un seuil de surface de plancher déterminante pour déclencher la taxation en matière de taxation de la plus-value (art. 64 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à l'introduction d'un seuil permettant d'exclure du champ de la taxe les augmentations marginales de droits à bâtir ou les petites extensions, qui ne constituent pas concrètement un avantage majeur au sens de l'art. 5 LAT. Un seuil intermédiaire de 100 m² semblerait adéquat, permettant à la fois de maintenir des recettes proches de celles encaissées actuellement tout en améliorant l'efficacité administrative.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Nouvelle définition des cas de perception, notamment avec l'introduction d'un seuil de surface de plancher déterminante lors d'un permis de construire (art. 69 p-LATC)

Remarques : L'ADCV est plutôt favorable à cette nouvelle définition et propose un report de taxation pour les permis de construire ne créant pas plus de 50m² (sur la base d'un seuil de 100 m² pour la taxation, cf. point précédent) de surface de plancher déterminante.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Indemnisation des propriétaires ayant déboursé des frais de projet et d'équipement devenus sans objet, en cas de refus d'expropriation matérielle (art. 71a p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à ce qu'un propriétaire qui ne serait pas éligible à être indemnisé au titre de l'expropriation matérielle puisse tout de même percevoir une indemnité (versée par l'Etat) pour les frais de projet et d'équipement rendus complètement inutiles par la nouvelle planification, par exemple en raison de la collocation de sa parcelle en zone agricole. Concernant les conditions d'octroi de l'indemnisation, tout réside dans la définition réelle d'une zone réservée. Pour les parcelles non construites, elle devrait à notre sens être indemnisée dès sa mise en zone réservée quitte à contraindre le propriétaire à restituer l'indemnité reçue si la zone repassait en zone à bâtir.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Police des constructions

Limitation des bonus constructifs pour garantir une urbanisation cohérente et qualitative (art. 90a p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à une limitation globale des bonus constructifs à hauteur de 20% dans l'hypothèse d'un cumul, afin de garantir le respect des règles de base du plan d'affectation, qui ont pour objectif de cadrer la densification des zones à bâtir.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Caractère suffisamment incitatif des bonus accordés en matière énergétique (art. 97 al. 4 LATC)

Remarques: L'avant-projet reprend un principe que prévoit déjà le droit actuel. Selon l'art. 97 al. 4 LATC, les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. L'ADCV estime que certaines précisions doivent être apportées, afin que les bonus accordés en matière énergétique soient suffisamment incitatifs :

1. Ces bonus présentent des difficultés de mise en œuvre dans la mesure où l'espace supplémentaire dégagé ne suffit pas toujours à compenser la surface perdue par les installations techniques et d'isolation supplémentaires. Il conviendrait donc de tenir compte de cette surface perdue et de préciser les art. 97b et 97c p-LATC.
2. Il serait intéressant de différencier l'incitation entre la construction de bâtiments neufs (techniquement plus simple et financièrement moins coûteux) et les bâtiments à rénover (techniquement plus complexe et financièrement plus coûteux). En effet, l'incitation pourrait ne pas suffire pour un propriétaire rénovant un bien immobilier ancien.
3. Il serait judicieux de reconnaître également d'autres labels de performances énergétiques supérieures que la certification Minergie.

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt oui

Octroi aux communes de la compétence de dispenser d'autorisation les travaux d'assainissement énergétique à certaines conditions (art. 103 al. 2 lit. d p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à l'octroi de cette compétence aux communes. Outre les dispenses prévues par le droit fédéral (art. 18a LAT et 32a OAT), cette compétence permettra aux communes de délimiter, par le biais de leur plan d'affectation, des zones à bâtir dans lesquelles les travaux d'assainissement énergétique seront dispensés d'autorisation de construire, dans le respect des conditions posées par le droit fédéral, à savoir lorsque l'aspect esthétique est mineur. Chaque commune disposera d'une marge d'appréciation en fonction des circonstances locales ; elle pourra prévoir de telles dispenses si elle l'estime approprié, sans aucune obligation.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Remplacement de la dispense d'autorisation de construire par un simple devoir d'annonce (art. 103 al. 4bis p-LATC)

Remarques : L'avant-projet propose d'abandonner le mécanisme d'octroi d'une décision de dispense d'autorisation et de le remplacer par un devoir d'annonce à la municipalité. Les travaux qui ne sont pas assujettis à autorisation devraient être annoncés à la municipalité et pourraient 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. Ce système permet à l'autorité, comme le système actuel, d'avoir connaissance de l'intégralité des dossiers de constructions et installations sur son territoire, y compris en cas de non-assujettissement à autorisation, ce qui est indispensable aux yeux des communes. Cela étant, L'ADCV estime préférable de maintenir le système actuel, pour deux raisons :

1. Bien qu'il semble séduisant de prime abord, le modèle proposé ne change rien en termes de charge de travail pour les communes. En effet, la municipalité devra en tous les cas procéder à un contrôle matériel de l'ensemble du dossier afin de vérifier que les conditions de la dispense sont respectées. L'incertitude juridique mentionnée au point suivant n'est donc pas compensée par une simplification administrative pour les communes. De plus, il convient de rappeler que le droit actuel impose déjà un délai de 30 jours à la municipalité pour décider si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation (art. 103 al. 5 LATC). Par ailleurs, cette mesure risque d'inciter les communes à exiger systématiquement une autorisation pour avoir un suivi des constructions sur leur territoire, ou gagner du temps.
2. En lien avec la remarque précédente, le devoir d'annonce risque de provoquer une incertitude juridique et une perte de maîtrise sur les dossiers de construction pour les communes. En effet, les conséquences juridiques d'un silence erroné de la commune ne sont pas claires, à savoir si la municipalité n'intervient pas dans les 30 jours alors que le dossier doit être soumis à autorisation. Dans tous les cas, si ce nouveau système venait à être retenu, il conviendra de préciser que le respect du cadre légal est de la responsabilité exclusive du requérant, en ce sens que le silence de l'autorité n'engage pas sa responsabilité, ni ne soigne l'illicéité des travaux.

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt non

Attribution à la municipalité de la compétence de procéder au contrôle de la bonne exécution du diagnostic et du plan d'élimination des polluants dangereux (art. 103a al. 2 p-LATC)

Remarques : L'obligation pour le requérant de joindre à sa demande d'autorisation un diagnostic de présence des polluants dangereux et un plan d'élimination est fondée sur le droit fédéral (OLED). Une meilleure gestion des polluants dangereux lors des travaux de transformation ou de démolition doit bien évidemment être saluée. Cependant, les petites et moyennes communes ne disposent pas des ressources et connaissances pour procéder elles-mêmes au contrôle de la bonne exécution du diagnostic et du plan d'élimination. Ce contrôle requiert des compétences qui ne peuvent être qu'externalisées, créant des coûts supplémentaires pour les communes qui font appel à des bureaux externes. En particulier, les modalités du contrôle ne sont pas suffisamment détaillées dans la nouvelle disposition, ni expliquées dans le rapport explicatif. S'agit-il uniquement de contrôles sur pièce, à savoir du contenu du diagnostic et du plan d'élimination, ou également de contrôles de conformité en cours de chantier ? Partant, l'ADCV demande que les responsabilités de la commune en matière de contrôle soient mieux définies et conditionnées aux éléments suivants :

- La responsabilité de la municipalité en matière de contrôle doit se limiter à un contrôle documentaire, à savoir du contenu du diagnostic et du plan d'élimination, respectivement de leur exécution sous la forme de bons d'élimination.
- Pour le surplus, il serait utile d'ajouter une base légale obligeant le requérant à fournir la preuve de l'élimination comme charge au permis de construire, ce qui serait assurément plus efficace pour garantir la bonne exécution du plan d'élimination (cf. art. 16 OLED qui laisse la possibilité à la commune d'en demander la preuve).
- De plus, au vu des coûts et de la charge administrative supplémentaires, notre Association est opposée à ce que le règlement prévoie une liste de polluants dangereux plus étendue que le droit fédéral.

Réponse consolidée (questionnaire) : Plutôt non

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

Remarques : Cette nouvelle disposition ajoute les « règles de l'art éprouvées » aux motifs permettant à la municipalité, à son défaut le service, de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier des travaux. Cette notion n'est pas claire et il serait préférable d'y substituer la notion de « règles de sécurité ». Il existe sinon un risque d'insécurité juridique et d'une multiplication de plaintes portant sur des aspects relevant du droit du voisinage.

Introduction de l'exigence de gabarits (art. 108 al. 3 p-LATC)

Remarques : L'ADCV demande de conserver le système actuel, qui laisse la liberté d'exiger des profilements ou des montages photographiques selon les caractéristiques du projet. L'utilité de ces outils pour l'information du public et le respect du droit d'être entendu n'est pas contestée, mais cela doit être apprécié au cas par cas par la municipalité.

Procédure et nouveaux délais imposés aux communes (art. 108 al. 1bis, 109 al. 1bis et 114 al. 1bis p-LATC)

Remarques : Le projet apporte de nombreuses précisions concernant la procédure d'autorisation de construire. L'objectif de ces modifications est de donner un cadre temporel clair à toutes les parties prenantes ainsi qu'à toutes les phases de la procédure de permis de construire, afin d'accélérer le processus. Le projet impose de nouveaux délais aux communes, à savoir :

- Contrôle formel (art. 108 al. 1bis p-LATC) : la municipalité disposera ainsi d'un délai de 20 jours pour effectuer le contrôle formel des demandes (art. 108 al. 1bis p-LATC).
- Mise à l'enquête (art. 109 al. 1bis p-LATC) : la municipalité sera tenue de procéder à la mise à l'enquête dans un délai de 10 jours après le dépôt de la demande complète de la centrale.
- Décision municipale sur l'autorisation (art. 114 al. 1bis p-LATC) : un nouveau délai d'ordre de 20 jours sera imparti à la municipalité pour rendre une décision sur la demande d'autorisation, dès la communication de la synthèse par la centrale.

Concernant le contrôle formel, le système proposé restreindra de manière significative la possibilité pour les communes de procéder à une première analyse matérielle du dossier en amont de la mise à l'enquête,

respectivement de proposer des adaptations au requérant. Le contrôle sera en effet strictement formel, à savoir limité à un contrôle de l'exhaustivité du dossier. Quant au contrôle matériel, celui-ci aurait lieu durant la mise à l'enquête et suite à la communication de la synthèse. Si l'on peut comprendre le souci d'éviter que certaines communes ne traînent en longueur et bloquent la mise à l'enquête, ce système risque d'entraîner la mise à l'enquête de projets manifestement non conformes entraînant de nombreuses oppositions. Il est partant difficile de parler de simplification administrative dans ce contexte. Les lois cantonales sont plus facilement compréhensibles pour les mandataires que des règlements communaux, lesquels appellent souvent des échanges complémentaires. Ce système risque donc d'engendrer une masse non négligeable de travail supplémentaire pour les services concernés ainsi qu'une explosion des mises à l'enquête complémentaires. **Sans pour autant rejeter le principe d'un meilleur encadrement du contrôle formel, l'ADCV propose que la nouvelle disposition soit complétée, afin de permettre à la commune de prolonger le délai en présence d'une illécitité manifeste et d'échanger avec le requérant.**

De manière générale, l'ADCV juge irréalistes les trois nouveaux délais mentionnés ci-dessus, pour deux raisons principales. Premièrement, ces délais sont fixes et ne tiennent pas compte de la complexité du dossier. Or, la problématique des délais relève essentiellement de la complexité des dossiers. Lorsqu'il s'agit d'éléments complexes, il est illusoire de penser que ces délais soient tenus. **Une différenciation du délai en fonction de la surface en m² ou du type de projet pourrait être opportune au lieu d'une uniformisation intenable.** Cette situation concerne tant les administrations communales que les bureaux techniques. Deuxièmement, ces délais méconnaissent la réalité des communes, en particulier la fréquence des séances de municipalité, les périodes de vacances et de surcharge de travail, ou l'externalisation des tâches de police des constructions. En effet, la plupart des petites et moyennes communes ne disposent pas de service dédié et externalisent l'analyse des demandes d'autorisation, ce qui rend ces délais d'autant plus intenable.

L'ADCV partage l'ambition de l'Etat d'accélérer le processus et de mieux délimiter les différentes étapes. Cela étant, inscrire des délais – irréalistes – dans la loi ne suffit pas à accélérer, dans les faits, le traitement des demandes d'autorisation. Nous relevons en particulier que l'Etat s'est montré plus exigeant avec les communes qu'avec ses propres services (sous réserve bien évidemment des propositions que nous avons saluées). On relèvera d'ailleurs avec une certaine surprise que ces nouveaux délais ne figurent pas dans le questionnaire de consultation. Pourtant, les retards constatés dans le traitement par les services de l'Etat des plans d'affectation ou de l'établissement des synthèses CAMAC sont bien réels, comme en attestent les statistiques récemment publiées par l'Etat. Notons encore que la durée des procédures dépend directement de la qualité des dossiers déposés par les propriétaires et architectes. Par conséquent, les procédures ne pourront être accélérées que si tous les acteurs de la procédure d'autorisation sont soumis à des exigences comparables.

Outre les remarques concernant le contrôle formel, l'ADCV demande donc que l'ensemble des délais soient :

- **allongés (en particulier le délai de 20 jours pour rendre la décision municipale sur l'autorisation) ;**
- **suspendus lors des fêtes judiciaires ;**
- **aisément prolongeables en présence de dossiers complexes.**

Limitation de la qualité pour intervenir durant une procédure d'enquête publique (art. 109 al. 3bis p-LATC)

Remarques : L'ADCV est favorable à ce que la qualité pour déposer des oppositions soit calquée sur la qualité pour recourir, à savoir que l'opposant doive disposer d'un intérêt digne de protection. Cela permettra aux municipalités d'écarter, sans devoir procéder à une analyse sur le fond, les oppositions « abusives » ou celles déposées par des personnes qui ne tireraient aucun avantage pratique d'une modification du projet.

Schématiquement, il n'y aura donc plus que deux types d'oppositions, ce qui facilitera le travail des communes, à savoir les oppositions déposées 1) par les personnes disposant d'un intérêt digne de protection (qualité pour recourir générale) et 2) par des associations disposant de la qualité pour recourir de par la loi (recours idéal). A l'instar du recours populaire, l'opposition populaire de particuliers ne disposant d'aucun intérêt concret sera donc exclue. Cela permettra également de connaître dès la procédure non contentieuse le cercle des recourants potentiels. Bien évidemment, l'analyse par les communes de l'existence d'un intérêt digne de protection ne sera pas toujours aisée, puisqu'il s'agit d'une notion juridique indéterminée. De plus, les communes devront rendre des décisions d'irrecevabilité qui conduiront à des recours très tôt dans la procédure, ce qui affectera le déroulement des procédures d'autorisation. Il sera donc utile que l'Etat fournisse des supports résumant la jurisprudence en la matière, afin d'aiguiller les communes. Nous émettons cependant des réserves concernant la limitation de la qualité pour déposer des observations, puisque ces dernières n'octroient pas la qualité de partie et n'appellent pas de décision de la commune. A notre sens, il serait utile de continuer à disposer d'un outil informel permettant à des tiers de déposer des observations (qui ne constituerait donc pas une intervention au sens procédural).

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Nouveau régime concernant les autorisations spéciales (art. 120 p-LATC)

Remarques : L'ADCV salue tout particulièrement ce nouveau régime, lequel permettra de distinguer les autorisations spéciales (obligatoires) des préavis (non obligatoires) des services cantonaux. Il sera désormais exigé que les cas dans lesquels un projet nécessite une autorisation spéciale soient déterminés exhaustivement dans une loi au sens formel (à savoir validée par le Grand Conseil). Il s'agit là d'une avancée importante qui répond à une attente des communes, lesquelles sont souvent confrontées à des exigences des services cantonaux dont la base légale et le caractère obligatoire n'est pas claire. Comme le précise le rapport explicatif, les services spécialisés devront établir une liste des différentes interventions qu'ils effectuent à ce jour dans le cadre du traitement des autorisations de construire, afin de mettre en œuvre ce nouveau régime. Il s'agira d'examiner, pour chaque intervention, si elle revêt le caractère d'autorisation spéciale et, dans l'affirmative, de questionner la pertinence et le fondement de cette autorisation. L'ADCV invite les services de l'Etat à saisir cette occasion pour procéder à une simplification administrative et suivra de près les modifications législatives qui seront proposées.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Divers

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

Remarques : L'ADCV est favorable à ce qu'il soit renoncé à cette adhésion. En effet, l'adhésion à cet accord renforcerait le pouvoir d'examen du Tribunal fédéral lors de recours dirigés à l'encontre d'un projet de construction, puisque ce dernier examine librement la violation du droit intercantonal mais non du droit cantonal. Cette renonciation permet donc de préserver l'autonomie cantonale dans le respect du droit fédéral.

Réponse consolidée (questionnaire) : Oui

Autres remarques et propositions sur le projet

Introduction d'un mécanisme de coordination matérielle entre les services de l'Etat

Les communes font régulièrement état de problèmes de coordination, voire de contradictions entre les services de l'Etat, en particulier dans les projets de planification (PACOM, etc.). Dans certaines situations ubuesques, les municipalités n'ont d'autre choix que de mettre elles-mêmes les services de l'Etat autour de la table afin d'effectuer cette pesée d'intérêts et d'arriver à une décision utilisable. Bien évidemment, il n'est pas aisé de coordonner et d'arbitrer les exigences relevant de politiques publiques distinctes. Cela étant, il revient à l'Etat de consolider la position de ses services, et non aux communes. Cette exigence découle directement du principe de coordination posé par l'art. 25a LAT.

Alors que la présente révision de la LATC a pour objectif principal l'accélération et la simplification des procédures, l'ADCV s'étonne que le projet reste muet sur l'application du principe de coordination par les services de l'Etat. La seule mention du principe de coordination concerne les communes (art. 104 al. 2 p-LATC).

C'est pourquoi, l'ADCV propose l'introduction d'une base légale claire instaurant un mécanisme de coordination matérielle au niveau de l'administration cantonale. Actuellement, l'absence d'une telle disposition dans la législation vaudoise crée une insécurité juridique et une complexité administrative superflue, tant pour les porteurs de projet que pour l'administration elle-même.

L'objectif de cette proposition est de consacrer le rôle de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) comme autorité de coordination sur un modèle éprouvé dans d'autres cantons comme Fribourg. Cette mesure vise à garantir la cohérence des décisions cantonales, à simplifier les procédures et à renforcer l'efficacité de l'action publique. En matière d'aménagement du territoire, il revient à la DGTL et non aux services spécialisés de procéder à la pesée d'intérêts globale pour ce qui relève de la compétence cantonale (l'autonomie communale devant être respectée).

Le principe de coordination n'est pas une simple option, mais une exigence fondamentale du droit fédéral. L'article 25a LAT est la pierre angulaire de ce système. Il dispose que lorsqu'un projet (construction ou plan) nécessite des décisions de plusieurs autorités, une autorité chargée de la coordination doit être désignée. Ses missions sont claires : assurer une instruction unifiée (enquête publique simultanée), recueillir les avis des services concernés et veiller à la concordance matérielle des décisions, qui ne doivent pas être contradictoires. Cet article s'applique par analogie aux procédures de plans d'affectation (art. 25a al. 4 LAT). Le Tribunal fédéral a constamment rappelé l'importance de ce principe.

En l'état, la législation vaudoise ne transpose pas explicitement cette exigence fédérale, créant une lacune qui doit être comblée. L'introduction d'un mécanisme de coordination, piloté par la DGTL, présenterait des avantages majeurs pour toutes les parties prenantes :

- Pour les porteurs de projet (communes, privés) :
 - o Sécurité juridique accrue : Une décision coordonnée et unique (ou des décisions concordantes) prévient le risque de décisions contradictoires émanant de différents services de l'Etat.
 - o Prévisibilité et réduction des délais : Une procédure structurée et pilotée permet de mieux anticiper les exigences et de réduire les délais globaux.
- Pour l'administration cantonale :

- Cohérence de l'action de l'État : La coordination garantit que les différentes politiques publiques (environnement, mobilité, économie, logement) sont prises en compte de manière intégrée et non contradictoire.
- Efficacité administrative : Elle évite les doublons, optimise l'utilisation des ressources et permet une instruction plus rapide et complète des dossiers.
- Pour la politique d'aménagement du territoire :
 - Vision stratégique : Confier ce rôle à la DGTL, direction dont la mission est précisément la gestion transversale du territoire, assure que les projets sont évalués à l'aune des objectifs stratégiques cantonaux (plan directeur, densification, protection du paysage, etc.).
 - Mise en œuvre efficace : La DGTL est la mieux placée pour arbitrer entre les intérêts sectoriels et garantir que le développement territorial se fasse de manière ordonnée et durable.

Nous proposons d'intégrer dans la LATC un nouvel article, dont la teneur pourrait être la suivante, directement inspirée du droit fribourgeois (art. 1 et 2 ReLATeC) :

Art. XX - Coordination des procédures cantonales

¹ Lorsqu'un projet de planification ou de construction nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités cantonales, la procédure est coordonnée.

² Le service est l'autorité de coordination dans les domaines de l'aménagement du territoire et des constructions. A ce titre, il :

- a) prend les dispositions nécessaires pour conduire les procédures ;
- b) veille à recueillir toutes les informations nécessaires à l'examen de la conformité légale du projet ;
- c) veille au respect des délais d'ordre qui sont fixés aux autorités consultées ;
- d) veille à assurer une concordance matérielle des différentes décisions des autorités cantonales, de façon qu'elles ne soient pas contradictoires.

³ Le Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article par voie de règlement.