



CHAMBRE VAUDOISE  
IMMOBILIERE

L'ASSOCIATION  
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Service du développement territorial  
Consultation LATC  
Av. de l'Université 5  
1014 Lausanne

Lausanne, le 9 décembre 2019 OF/cd

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

---

Madame, Monsieur,

Vous avez consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions. Nous vous remercions également de nous avoir accordé un délai supplémentaire en vue de l'envoi de notre prise de position.

Sur un plan général, la CVI est a priori favorable à un toilettage de la partie « constructions » de la LATC. Toutefois, un certain nombre de points contenus dans l'avant-projet mis en consultation se doivent d'être impérativement corrigés, à l'instar de ceux traités aux articles 8, 9 et 20.

Nous vous prions de trouver ci-dessous nos principales remarques.

**1. Adhésion du canton de Vaud à l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)**

Nous considérons qu'il serait inopportun d'adhérer à cet accord maintenant. Les communes et les acteurs privés concernés par l'aménagement du territoire sont, en ce moment, confrontés à un travail gigantesque en lien avec la révision des plans d'affectation communaux imposée par la nécessité de redimensionner la zone à bâtir, la mise en œuvre de la quatrième adaptation du Plan directeur cantonal et la nouvelle mouture de la partie « planification » de la LATC entrée en vigueur le 1er septembre 2018. Dans un tel contexte, nous estimons qu'il faut éviter d'adhérer à un accord intercantonal qui induirait des changements importants pour les communes et les acteurs privés concernés par l'aménagement du territoire et la police des constructions.

Concrètement, l'adhésion à l'accord aurait pour conséquence d'imposer des notions nouvelles ou différentes que les communes et les acteurs concernés par l'aménagement du territoire et la police des constructions n'ont pas l'habitude de pratiquer aujourd'hui dans notre canton. Les réglementations communales en vigueur devront certainement être révisées pour s'aligner sur l'AIHC, ce qui créera une période d'incertitude, de flou, d'insécurité juridique et remettra en cause le principe de la stabilité des plans.

Enfin, une harmonisation formelle conduit presque automatiquement, à terme, à une harmonisation matérielle, ce à quoi la CVI est hostile. Il est à craindre que cette adhésion n'entame la qualité d'ensemble de secteurs remarquables dont les constructions répondent à des règles constructives particulières (sites ISOS, quartiers particuliers ou historiques, etc.).

## **2. Elimination des obstacles architecturaux pour les personnes handicapées (article 7)**

La CVI est favorable aux dispositions proposées.

Toutefois, afin d'éviter de la confusion et compte tenu des explications fournies dans l'exposé des motifs (page 16), nous proposons de formuler le second alinéa de la manière suivante :

<sup>2</sup>L'alinéa précédent est applicable également aux parties de bâtiments existants qui sont concernées par des travaux de transformation ou d'agrandissement importants, sauf si cela engendre des frais disproportionnés.

## **3. Clause générale d'esthétique (article 8)**

La question esthétique et de l'intégration des constructions mérite assurément une disposition générale car elle doit systématiquement être englobée dans la pesée d'intérêts que doivent réaliser les autorités lors de toute demande.

En revanche, il ne paraît pas nécessaire de prévoir expressément que le recensement architectural ainsi que les inventaires et les décisions de classement doivent être pris en considération. La phrase qui y fait allusion doit être biffée car la jurisprudence est suffisamment claire sur le sujet.

De plus, il est à relever que le recensement architectural contient des notes indicatives et évolutives, ne constituant ainsi pas une référence absolue. Les inventaires cantonaux et fédéraux sont indirectement pris en considération par le biais du Plan directeur cantonal puis des plans d'affectation communaux, conformément à la jurisprudence.

Notons que les éléments listés sont incomplets ; sont omis, par exemple, la qualité d'ensemble de certains sites ou le patrimoine naturel, qui ont également leur importance dans le cadre de l'appréciation de l'intégration d'une construction. Comme son intitulé l'indique, cette clause doit rester générale et ne pas mettre en avant des critères particuliers d'esthétique ou d'intégration par rapport à d'autres.

Bref, nous proposons de supprimer la phrase suivante : « Elle prend notamment en considération le recensement architectural ainsi que les inventaires cantonaux et fédéraux et les décisions de classement ».

#### **4. Utilisation rationnelle des droits à bâtir (article 9)**

Cette disposition prévoit que si un projet n'épuise pas les droits à bâtir de la parcelle, la Municipalité s'assure que le solde de ces droits peut être utilisé ultérieurement. Il est aussi prévu que la Municipalité pourra exiger la modification du dimensionnement ou de l'implantation d'un projet si le solde des droits à bâtir ne peut pas être utilisé ultérieurement.

Cette disposition porte atteinte à la garantie de la propriété sans être exigée par le droit fédéral. Elle porte en elle les germes de nombreux conflits qui ralentiront le processus de validation des projets de construction. Cette disposition doit être purement et simplement biffée.

#### **5. Stationnement (article 10)**

L'actuel article 24, alinéa 4, de la LATC, qui prévoit que les plans d'affectation se réfèrent aux normes professionnelles de stationnement, est suffisant. L'article 10 tel que projeté doit donc être biffé.

#### **6. Nécessité d'un permis de construire (article 11)**

Cette disposition n'est pas très claire. Selon cette disposition, il y aurait les catégories de travaux suivantes :

- Les travaux qui ne dépassent pas l'entretien courant. Ces travaux n'ont pas à être annoncés.
- Les travaux qui dépassent l'entretien courant mais qui sont de minime importance. Ces travaux doivent être annoncés mais ne sont pas soumis à l'exigence d'un permis.
- Les travaux qui dépassent l'entretien courant mais qui ne sont pas de minime importance. Ces travaux doivent être annoncés et sont soumis à l'exigence d'un permis.

Nous nous demandons s'il ne faudrait pas simplifier cette disposition. La notion d'« entretien courant », en particulier, n'est pas forcément très compréhensible. Une solution consisterait à modifier la première phrase de l'alinéa 3 de la manière suivante : « Tout projet de travaux au sens des alinéas 1 et 2 doit être annoncé à la municipalité ».

#### **7. Validité d'un permis de construire (article 14)**

S'agissant de l'alinéa 2, nous considérons que la Municipalité doit pouvoir prolonger la validité du permis d'une année si les circonstances le justifient. La validité « ordinaire » du permis de construire passerait ainsi de deux à trois ans, la Municipalité conservant la compétence d'en prolonger la validité d'une année.

## **8. Demande de permis (article 16)**

Afin d'éviter tout contentieux, l'alinéa 1 doit être complété afin d'exiger la signature du propriétaire s'agissant de la demande du permis de construire, comme cela est actuellement prévu à l'article 108, alinéa 1, de la LATC.

## **9. Polluants dangereux (article 20)**

Cette disposition élargit de façon considérable la portée de l'actuel article 103a. Elle n'est pas adaptée au régime juridique en vigueur ni à la réalité que représentent ces substances. Le traitement du PCB et du plomb est déjà régi par l'ordonnance sur la limitation et l'élimination des déchets (OLED) dès lors qu'ils constituent des déchets de chantier (ils sont fixés dans des matériaux de construction). Cette réglementation est tout à fait suffisante en l'état et cet ajout dans la LATC est disproportionné.

S'agissant du radon, qui est un gaz que l'on retrouve à peu près partout en Suisse, à des valeurs différentes suivant les moments et les endroits, il est inutile d'imposer un diagnostic au stade de la demande de permis. En effet, la mesure du radon doit être réalisée une fois la construction terminée. Certaines mesures architecturales permettent de l'atténuer mais, en tant que gaz dynamique, il n'est jamais certain à l'avance qu'une mesure soit efficace tant qu'elle n'a pas été réalisée et testée. En la matière, l'ordonnance sur la radioprotection (ORaP) est applicable et est suffisante. Elle prévoit en outre que le maître d'ouvrage doit prendre des mesures préventives. De plus, la nouvelle norme SIA 180 en la matière propose des solutions architecturales permettant de limiter la concentration du radon.

Nous proposons le statu quo en matière de diagnostic amiante ; toute réglementation supplémentaire doit être abandonnée.

## **10. Enquête publique (article 21)**

La CVI salue le délai de 30 jours proposé à l'alinéa 1 en vue de la mise à l'enquête publique d'un projet.

## **11. Dispense d'enquête (article 22)**

A l'alinéa 3, la notion de « constructions protégées » apparaît comme étant très vague. Afin d'éviter des malentendus, il convient d'évoquer les constructions classées ou inventoriées.

## **12. Oppositions et observations (article 23)**

Nous ne voyons pas d'inconvénients à ce que les oppositions et les observations puissent être déposées par voie électronique.

En revanche, nous considérons qu'une règle devrait être prévue concernant les oppositions abusives. On pourrait imaginer l'insertion d'un quatrième alinéa dont la teneur serait la suivante : « Une opposition abusive peut donner lieu à des dommages-intérêts en application des articles 41 et suivants du code des obligations ».

### **13. Demande complémentaire (article 25)**

En droit actuel, lorsque la Municipalité impose des modifications de minime importance, elle peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. Dans un tel cas, il n'y a pas d'enquête complémentaire.

Nous estimons que cette prérogative municipale, destinée à simplifier et à fluidifier le processus d'octroi des permis de construire, doit être maintenue.

### **14. Vérifications par la Municipalité (article 26)**

Dès lors que nous nous opposons aux articles 9 et 20 du projet, nous souhaitons que la dernière partie du texte de l'alinéa 1 soit biffée (« que le projet permet une utilisation rationnelle des droits à bâtir et que le diagnostic de polluants dangereux répond aux exigences »).

Par ailleurs, afin de s'assurer que le projet est réalisable pratiquement et juridiquement, la Municipalité ne devrait pouvoir accorder le permis de construire que lorsque les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette condition figure à l'article 104, alinéa 3, de la LATC dans sa teneur actuelle.

### **15. Dérogation en zone à bâtir (article 27)**

A l'alinéa 2, afin d'éviter des confusions, il convient d'écrire en toutes lettres que c'est la demande de dérogation (et non la faculté d'accorder des dérogations) qui ne peut porter que sur des points précis énumérés de manière exhaustive. En effet, imposer une liste exhaustive des dérogations possibles dans la réglementation communale serait une exigence irréaliste et excessive.

Par ailleurs, l'application de l'alinéa 3 va poser de nombreux problèmes pratiques et créer n'innombrables conflits dès lors que la notion de tiers est difficile à déterminer. Cet alinéa doit être biffé.

### **16. Délais (article 28)**

Alors que la révision a pour but de rendre la loi actuelle plus efficace, elle prolonge, sans raison, les délais de décision des collectivités publiques. Nous considérons que les délais actuellement mentionnés à l'article 114 LATC doivent être maintenus.

### **17. Décision de la municipalité (article 29)**

Le Grand Conseil a accepté le 23 avril 2013, sans opposition ni abstention, le postulat Jacques Haldy et consorts pour alléger et faciliter les procédures de construction (12\_POS\_004).

Ce postulat proposait notamment d'introduire un « permis de construire à deux degrés ». En substance, il s'agit de dissocier la procédure administrative, qui concerne les aspects purement techniques du bâtiment, de la procédure liée aux éléments essentiels de la construction (volumétrie, distances, implantation, hauteur, nuisances, etc.) de nature à toucher les intérêts des tiers. La première phase de la procédure ne porterait que sur ces derniers aspects, avec une mise à l'enquête et la délivrance d'un permis provisoire permettant de régler les oppositions. Dans un deuxième temps, qui pourrait débuter dès la délivrance en première instance du permis provisoire, le dépôt et l'examen des documents administratifs qui concernent uniquement les communes et l'Etat (documents relatifs aux performances énergétiques du bâtiment, questions de protection incendie ECA, rapports amiante, formulaires de protection civile, etc.) seraient examinés par les services concernés. Le permis de construire devenant exécutoire uniquement à l'issue de cette deuxième phase.

Nous regrettons que le projet de révision n'intègre pas le permis de construire à deux degrés.

### **18. Recours des départements (article 30)**

L'alinéa 2 est à supprimer dans la mesure où il porte atteinte à l'autonomie communale. Il n'y a pas de raison d'autoriser le département à recourir à la place de la municipalité qui aurait dû ou pu le faire.

### **19. Nécessité d'une autorisation ou d'un préavis spécial cantonal (article 31)**

Il n'appartient pas au Conseil d'Etat de prévoir que certains projets de construction ou d'installation nécessitent une autorisation ou un préavis d'un service cantonal. Seul le Grand Conseil doit pouvoir le prévoir. Aussi, le terme « réglementaire » doit être supprimé à l'alinéa 1.

### **20. Circulation du dossier et synthèse des autorisations (article 32)**

Nous saluons la mention à l'alinéa 1 d'un délai de 30 jours applicable aux services qui doivent examiner le dossier.

### **21. Dispositions relatives à la zone agricole (articles 33 à 37)**

Les articles 35 et 36 anticipent la deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) qui suscite, en l'état, beaucoup de critiques aux Chambres fédérales. Ainsi, le 3 décembre 2019, le Conseil national a refusé d'entrer en matière, le Conseil des Etats devant encore se prononcer. L'obligation systématique de remise en état est disproportionnée et peut engendrer d'importants coûts. Et la possibilité pour le service de refuser un permis de construire au motif que le constructeur pourrait utiliser une construction déjà existante constitue une ingérence disproportionnée de l'Etat. Ces deux dispositions doivent dès lors être biffées.

S'agissant de l'article 37, l'alinéa 2 doit être supprimé, la question devant être traitée par le droit foncier rural.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Directeur :  
  
Olivier Feller

**Courrier également envoyé en format word et pdf à :**

[info.sdt@vd.ch](mailto:info.sdt@vd.ch)