



**CHAMBRE VAUDOISE
IMMOBILIERE**
L'ASSOCIATION
DE TOUS LES PROPRIETAIRES

Direction générale du territoire et du logement
Monsieur Alain Turatti
Av. de l'Université 5
1014 Lausanne

Lausanne, le 17 juin 2026/OF

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

Monsieur le Directeur général,

Vous avez consulté la Chambre vaudoise immobilière (CVI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions vivement. Nous vous prions de trouver ci-dessous notre prise de position.

Remarques générales

La CVI soutient l'orientation générale de l'avant-projet de révision de la LATC. Dans un contexte marqué par une pénurie de logements, des procédures souvent très longues et une insécurité juridique croissante, la réforme envisagée est opportune.

L'avant-projet va dans la bonne direction. Il ne se limite pas à quelques ajustements techniques : il traduit une volonté politique claire de rendre l'aménagement du territoire plus efficace, équitable et prévisible.

Cette réforme ne résoudra certes pas à elle seule tous les défis liés à l'aménagement du territoire. Elle constitue néanmoins une étape importante. Elle envoie surtout un signal positif : celui d'un canton qui entend concilier construction de logements, efficacité des procédures et respect des droits des propriétaires.

Remarques particulières

Les remarques qui suivent se concentrent sur les dispositions qui nous paraissent imprécises, problématiques ou qui soulèvent des interrogations. Nous ne commentons pas les autres articles, qui nous semblent dans l'ensemble opportuns et clairs, en particulier ceux qui prévoient l'instauration de délais d'ordre que nous soutenons, sous réserve de quelques exceptions.

Article 8

Cette disposition concerne l'établissement du plan directeur cantonal. Elle prévoit des règles particulières relatives, d'une part, aux adaptations mineures et, d'autre part, aux mises à jour.

Si nous ne voyons a priori pas d'inconvénient à l'accélération des procédures recherchée au travers de cette disposition, il convient de préciser le sens des notions employées afin d'éviter l'arbitraire et la confusion.

Selon le rapport explicatif (p. 17), une adaptation mineure apporte des précisions sans modifier le sens global de la mesure, par exemple en ce qui concerne l'état de coordination d'un projet.

Selon l'article 11, alinéa 3, de l'ordonnance du Conseil fédéral sur l'aménagement du territoire (OAT), cité expressément dans la disposition, si les cantons modifient des éléments du plan directeur dans les limites des conditions fixées par celui-ci (mise à jour), il suffit qu'ils le communiquent sans retard à l'ARE.

Les définitions qui précèdent ne permettent toutefois guère de distinguer clairement les différences entre une révision ordinaire du plan directeur, une adaptation mineure et une mise à jour.

Article 16

La suppression du plan directeur intercommunal constitue une mesure bienvenue de simplification des règles d'aménagement du territoire.

Article 17

Les modifications procédurales proposées vont dans le sens d'un allègement bienvenu des procédures d'aménagement du territoire.

Article 19

Cette disposition concerne l'adoption des plans directeurs communaux et régionaux. Ceux-ci devraient à l'avenir être adoptés par les municipalités et non plus par les conseils communaux et les conseils généraux.

L'alinéa 3 précise toutefois que les plans directeurs communaux seront contraignants pour les autorités cantonales et communales concernées. Le rapport explicatif (p. 19) indique clairement que les plans directeurs communaux et régionaux, désormais adoptés par les municipalités, lieront les conseils communaux lors de l'adoption des plans d'affectation communaux.

Cette procédure nous paraît problématique sur le plan institutionnel. Si les conseils communaux et généraux ne peuvent plus se prononcer sur les plans directeurs, ils ne sauraient être liés par ces plans. En d'autres termes, ils doivent pouvoir adopter les plans d'affectation sans contrainte juridique ou pratique découlant des plans directeurs. À défaut, les municipalités pourraient imposer aux conseils communaux et généraux - ainsi qu'au peuple en cas de référendum - certaines orientations des plans d'affectation au travers du plan directeur. Cela soulève des questions majeures concernant les droits et les rôles respectifs du peuple, du législatif et de l'exécutif.

Article 20

Concernant l'alinéa 5, la question de l'articulation des rôles du peuple, du législatif et de l'exécutif se pose dans les mêmes termes qu'à l'article 19.

Article 27

Cette disposition vise à mettre en œuvre le principe de la stabilité des plans. Il s'agit d'un élément central de la réforme en vue d'assurer la sécurité juridique dans le domaine de l'aménagement du territoire. Nous saluons tout particulièrement cette proposition.

En revanche, nous estimons que la définition de la « modification mineure » d'un plan d'affectation devrait figurer dans la loi alors que le rapport explicatif (p. 22) indique que cette notion sera définie dans le règlement d'application. Dès lors que cette nouveauté touche directement à l'exercice des droits populaires, il nous paraît nécessaire que les contours de cette notion soient déterminés dans une base légale formelle adoptée par le Grand Conseil. Il convient en particulier de distinguer clairement les catégories de modifications visées par le principe de la stabilité des plans, qui déclenchent le délai de carence de dix ans, de celles qui y échappent.

Article 34a

Cette disposition concerne la validité formelle des initiatives populaires visant les plans d'affectation. Les initiatives qui violent le délai de carence de dix ans prévu à l'article 27 devront être considérées comme nulles. Il importe dès lors, comme nous l'avons indiqué dans nos remarques relatives à l'article 27, de déterminer précisément dans la loi les modifications qui déclenchent ce délai de carence et celles qui ne le déclenchent pas.

Article 37

La disposition précise, à l'alinéa 3, que la décision de la municipalité concernant la suite à donner à une procédure portant sur un plan d'affectation déclenchée par une initiative populaire est susceptible d'un recours auprès de la Cour constitutionnelle dans un délai de 20 jours. Elle ajoute que la procédure de recours est régie par la loi sur la juridiction constitutionnelle.

Or, l'article 4 de la loi sur la juridiction constitutionnelle prévoit que les plans d'affectation cantonaux et communaux ne peuvent pas faire l'objet d'un contrôle abstrait par la Cour constitutionnelle.

Nous relevons également que l'article 19 de la loi sur la juridiction constitutionnelle prévoit que la Cour constitutionnelle se prononce sur les recours dirigés contre les décisions du Conseil d'Etat, du Grand Conseil et des conseils communaux et généraux en matière de droits politiques. En revanche, cette disposition ne mentionne pas les décisions prises par les municipalités.

Nous vous proposons dès lors de clarifier les modalités précises du recours mentionné à l'article 37, alinéa 3, à l'aune de la loi sur la juridiction constitutionnelle.

Article 43

Il est à nouveau question d'un recours auprès de la Cour constitutionnelle. Les questions soulevées en lien avec l'article 37 se posent également, du moins en partie, concernant cette disposition.

Article 46

Cette disposition concerne les zones réservées.

Nous saluons la proposition visant à mieux encadrer l'éventuelle prolongation, de trois ans au maximum, des zones réservées.

Toutefois, dès lors que les planifications territoriales devraient répondre aux besoins prévisibles des quinze prochaines années (article 15, alinéa 1, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire – LAT), il nous paraît disproportionné d'autoriser des zones réservées, qui sont de pures mesures conservatoires, pendant une période pouvant aller jusqu'à huit ans.

Nous vous prions dès lors d'examiner l'opportunité de réduire la durée maximale initiale des zones réservées ainsi que la durée maximale de leur éventuelle prolongation. Cela nous paraît possible à l'aune de l'article 27 LAT.

En outre, le dies a quo mentionné à l'alinéa 4 doit être fixé au jour de la mise à l'enquête alors qu'en droit actuel, il est fixé à la date d'approbation de la zone réservée. En effet, dans un récent arrêt (1C_311/2025) concernant le canton de Vaud, 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.

Article 64

L'avant-projet prévoit que la taxe sur la plus-value est prélevée non seulement en cas de classement d'un terrain en zone à bâtir mais aussi en cas d'augmentation des possibilités de bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible.

Or, depuis le 1^{er} janvier 2026, la LAT n'exige le prélèvement de la taxe sur la plus-value qu'en cas de classement d'un terrain en zone à bâtir (article 5, alinéa 1bis).

Nous vous invitons à examiner, ou à réexaminer, l'opportunité de ne pas aller au-delà des exigences du droit fédéral et de supprimer la taxation de l'augmentation des droits à bâtir. Cela nous semblerait d'autant plus opportun qu'il existe en droit cantonal vaudois une taxe pour l'équipement communautaire qui s'ajoute à la taxe sur la plus-value.

À titre subsidiaire, nous nous déclarons favorables au seuil fixé à 200 mètres carrés, tout en relevant que cette règle produira des effets de seuil susceptibles de générer des situations perçues comme inéquitables, notamment pour les propriétaires concernés par une augmentation qui dépasse de justesse les 200 mètres carrés mentionnés.

Article 65

L'avant-projet propose 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 relevant du droit privé.

Nous comprenons l'objectif poursuivi : il s'agit d'éviter que les débiteurs de la taxe puissent s'y soustraire par des moyens de droit privé (rapport explicatif, p. 31). Nous estimons toutefois que la règle est formulée de manière trop catégorique. En effet, un propriétaire peut, par exemple, se voir imposer une servitude de passage. Dans un tel cas, il paraîtrait équitable que l'incidence de la servitude soit prise en compte dans l'estimation de la valeur vénale.

Concernant l'alinéa 5, nous sommes favorables à ce que la taxe ne soit pas prélevée si la plus-value est inférieure à 20'000 francs. Nous relevons toutefois que ce seuil pourrait conduire à des différences de traitement difficilement compréhensibles pour les propriétaires concernés par une plus-value qui dépasserait de justesse les 20'000 francs mentionnés. L'emploi du verbe « prélever » appelle par ailleurs une clarification. Faut-il en déduire que le propriétaire concerné sera taxé mais que la taxe ne deviendra jamais exigible ?

Article 69

À l'alinéa 2, lettre b, nous soutenons tout particulièrement le report de la perception de la taxe en cas d'aliénation de parts de propriété par étages isolément.

À l'alinéa 2, lettre c, nous sommes favorables au seuil de 100 mètres carrés. Ce mécanisme n'échappe toutefois pas au risque d'effets de seuil, les propriétaires concernés par des travaux dépassant de justesse les 100 mètres carrés prescrits pouvant se sentir injustement traités.

Article 70

Sur le plan terminologique, nous ne comprenons pas bien la référence au « constat » de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. Le rapport explicatif (p. 34) n'apporte pas d'explication à ce sujet. Quelle est la différence entre l'entrée en vigueur d'une mesure d'aménagement et le constat de l'entrée en vigueur de cette mesure ? Le cas échéant, ne faudrait-il pas plutôt évoquer la « date » d'entrée en vigueur ?

Article 71a

Nous saluons l'inscription dans la loi de l'indemnisation des propriétaires qui engagent des frais de projet et d'équipement dans les quinze ans précédant l'approbation d'un plan d'affectation les privant de toute utilité.

Nous proposons toutefois que la part des frais pris en compte passe de 30% à au moins 50%. Cette augmentation nous paraîtrait d'autant plus justifiée si le Conseil d'Etat devait maintenir la taxation de l'augmentation des possibilités de bâtir sur un terrain déjà colloqué en zone constructible alors que le droit fédéral ne l'impose plus depuis le 1^{er} janvier 2026.

Article 72

Concernant l'alinéa 2, la décision devrait, en bonne logique, également être notifiée au propriétaire qui formule une demande d'indemnisation.

Article 73b

Comme à l'article 70, nous ne comprenons pas bien la référence au « constat » de l'entrée en vigueur.

Article 80

L'avant-projet prévoit la possibilité de limiter la transformation d'un bâtiment existant non conforme aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement en cas d'existence d'un intérêt prépondérant. Selon le rapport explicatif (p. 37), cette adjonction apporterait une plus grande marge de manœuvre aux autorités dans la pesée des intérêts. Pour notre part, nous percevons avant tout dans cette proposition une complication additionnelle en cas de transformation de bâtiments existants. À tout le moins, le rapport explicatif devrait préciser les développements jurisprudentiels qui justifient cette adjonction.

Article 103

Cette disposition vise à concrétiser l'objectif affiché d'accélérer les procédures notamment en lien avec la transition énergétique.

Nous soutenons l'ensemble des modifications proposées.

La proposition visant à soumettre à un simple devoir d'annonce les travaux d'assainissement énergétique réalisés dans les zones à bâtir déterminées par les communes dans leur plan d'affectation est particulièrement opportune tant sous l'angle de l'allègement des procédures que sous celui de la durabilité. Nous relevons toutefois que le critère esthétique prévu (rapport explicatif, p. 42) présente un caractère subjectif marqué. Le droit cantonal ne peut toutefois pas y échapper dès lors qu'il découle de l'article 18a, alinéa 2, lettre a, LAT.

S'agissant de la proposition selon laquelle l'absence de réponse à une annonce dans un délai de trente jours permet la réalisation des travaux, elle constitue une approche novatrice et bienvenue. Cette logique pourrait d'ailleurs également être envisagée dans d'autres situations régies par le droit public cantonal.

Article 103a

Le diagnostic amiante, dorénavant bien connu des propriétaires, est remplacé par un diagnostic des polluants dangereux. Si nous pouvons comprendre l'objectif poursuivi, nous vous serions reconnaissants de préciser dans le rapport explicatif les coûts et la charge de travail supplémentaires que ce changement induira, en particulier pour les propriétaires concernés.

Article 115

À l'alinéa 4, nous nous demandons si les voies de droit ne devraient pas également être ouvertes contre les décisions de la municipalité. En d'autres termes, la mention des « services » nous intrigue quelque peu dans ce cadre.

Article 118

La disposition figurant à l'alinéa 1 mériterait d'être rédigée de manière plus compréhensible.

Divers

Nous invitons le Conseil d'Etat à profiter de la révision de la LATC pour traiter également le postulat 25_POS_5 visant un système de perception de la taxe pour l'équipement communautaire équitable et respectueux du principe de la légalité.

Rappelons que ce postulat a été pris en considération, du moins partiellement, par le Grand Conseil à l'unanimité le 14 janvier 2025. Sur le fond, il aborde des questions comparables à celles traitées à l'article 69 de l'avant-projet de révision de la LATC.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur général, l'expression de nos sentiments respectueux.

Le Directeur :

Olivier Feller

Envoyé également en format word et en format pdf à :

consultation.latc@vd.ch