



Prise de position de la Commune de Lausanne sur l'avant-projet de révision de la LATC

TITRE III LATC : Aménagement communal et régional

Plans directeurs communaux et régionaux (art. 19)

Si les plans directeurs sont adoptés par la municipalité, il ne paraît pas approprié qu'ils soient contraignants pour les autorités, au risque de limiter la marge d'appréciation du conseil communal lorsqu'il devra adopter le plan d'affectation subséquent.

Proposition pour l'art. 19 LATC et le chapitre I :

Suppression de l'alinéa 3 de l'avant-projet et adaptation du reste du chapitre en conséquence.

Délai de réexamen des plans (art. 27)

Compte tenu de la réalité du terrain, il conviendrait d'instaurer un délai de 20 ans au moins avant de réexaminer un plan d'affectation. Cela nécessiterait *a priori* que le droit fédéral ait été aussi modifié (art. 15 al. 1 LAT). Mais le délai de 15 ans pourrait être déjà supprimé de la LATC afin de permettre plus de souplesse.

Proposition pour l'art. 27 LATC :

Suppression de la première phrase de l'art. 27.

Examen préliminaire des plans par la DGTL (art. 36)

Afin de clarifier la suite de la procédure et d'éviter les pertes de temps, il importe que les thèmes à traiter et les documents demandés par les services soient identifiés définitivement dès l'examen préliminaire.

Par ailleurs, il convient que le travail de mise à jour des données de base soit d'emblée lancé (recensement architectural cantonal, lisière forestière, etc.), pour éviter des imprévus à un stade ultérieur de la procédure.

Cela pourrait nécessiter que les communes fournissent un projet de plan un peu plus étayé.

Proposition pour l'art. 36 LATC :

Modification de l'alinéa 2 : « Dans un délai de trois mois, le service consulte tous les services cantonaux concernés et donne un avis sur [...]. »

Nouvel alinéa 2bis : « Dans cet avis, le service indique d'emblée quelles seront les éventuelles études que la commune devra mettre en œuvre. Il identifie également les données de base, recensements et inventaires que les services cantonaux doivent mettre à jour en lien avec le plan d'affectation. »



Droit d'opposition aux plans d'affectation (art. 38)

Il pourrait être opportun de limiter la qualité pour faire opposition aux personnes qui sont réellement touchées par le projet de plan d'affectation. Il s'agirait d'harmoniser le régime avec celui qui est prévu par l'avant-projet pour les oppositions aux permis de construire (cf. art. 109 al. 3bis P-LATC).

Proposition pour l'art. 38 LATC :

Nouvel alinéa 2bis : « Peuvent former opposition tous les propriétaires de parcelles situées dans le périmètre du plan, ainsi que toute autre personne physique ou morale qui est atteinte dans ses intérêts dignes de protection par le plan, ou à laquelle la loi accorde la qualité pour recourir. »

Conciliation dans la procédure de plan d'affectation (art. 40)

L'obligation d'organiser une séance de conciliation peut représenter une charge extrêmement lourde lorsque plusieurs dizaines, voire centaines d'oppositions sont déposées. Cela peut aussi être redondant en cas d'enquête publique complémentaire. Il faudrait donner aux communes une marge de manœuvre à ce sujet, en particulier lorsque l'opposant ne voit ses possibilités de construire que marginalement touchées par le projet de plan d'affectation.

Proposition pour l'art. 40 LATC :

Nouvelle phrase à la fin de l'alinéa 1 : « [...] Elle peut y renoncer lorsque le plan n'a qu'un effet limité ou indirect sur la parcelle de l'opposant ou, en cas d'enquête publique complémentaire, lorsque l'opposant a déjà été invité à une séance de conciliation. »

Zones réservées (art. 46)

La pratique a montré que la prolongation des zones réservées est souvent nécessaire. Ce mécanisme juridique a été jugé conforme par le Tribunal cantonal et la très grande majorité des prolongations ont été confirmées en justice. Il ne se justifie pas de rendre exceptionnel ce mécanisme alors qu'il permet de préserver des intérêts publics importants. Il est d'autant plus nécessaire de pouvoir prolonger les zones réservées car un arrêt récent (2026) du Tribunal fédéral a modifié le début de la validité des zones réservées, ce qui réduit de facto leur durée de validité.

Proposition pour l'art. 46 LATC :

Ne pas modifier l'art. 46 al. 1 LATC.

Refus de permis de construire en raison d'un plan en voie d'élaboration (art. 47)

La pratique a montré que les délais de mise à l'enquête et d'adoption d'un plan après un refus de permis pouvaient être trop courts. Le traitement des oppositions, parfois nombreuses, et le processus démocratique devant le conseil communal peuvent prendre un temps assez long.

Peuvent s'y ajouter également les délais de traitement cantonaux. Cela a pour conséquence que des projets contraires aux futurs plans peuvent être construits.



Proposition pour l'art. 47 LATC :

Modification de l'alinéa 2 : « L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 18 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 16 mois suivant la fin de l'enquête publique. »

Refus de permis de construire en raison d'un plan mis à l'enquête publique (art. 49)

Pour les mêmes raisons qu'au point précédent, le délai d'adoption d'un plan après un refus de permis peut parfois être trop court. Cela a pour conséquence que des projets contraires aux futurs plans peuvent être construits.

Proposition pour l'art. 49 LATC :

Modification de l'alinéa 2 : « L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 16 mois qui suivent le refus de permis. »

Servitudes et expropriation (art. 51)

L'art. 51 LATC pourrait être complété (ou un nouvel article pourrait être ajouté) afin de créer une base légale au sens de l'art. 3 de la loi sur l'expropriation (LE) pour permettre aux communes de constituer les servitudes nécessaires à la réalisation des plans d'affectation (notamment les servitudes de passage à pied et pour véhicules). En effet, souvent, les plans d'affectation sont mis en péril ou entravés à cause de contraintes d'accessibilité.

Disponibilité des terrains (art. 52)

L'art. 52 LATC laisse les communes démunies dans certains cas, à savoir lorsque les hypothèses de l'alinéa 2, lettres a et b ne sont pas réalisés, notamment lorsqu'il s'agit d'une parcelle déjà partiellement bâtie. Dans ce cas, seul un contrat de droit administratif peut être employé, sans les moyens contraignants du droit public. Une réflexion pourrait être engagée pour améliorer ce mécanisme, sachant que l'enjeu ces prochaines années sera de développer de telles parcelles déjà partiellement bâties.

Par ailleurs, l'art. 52 LATC ne permet pas de contraindre des propriétaires fonciers à terminer les travaux de construction nécessaires à une mise en exploitation de leurs bâtiments sis en zone à bâtir, ce qui est parfois problématique. Un mécanisme pourrait être ajouté à cet effet.

Exigence de personnalité juridique pour les projets d'agglomération (art. 59 et 63)

Une nouvelle condition impose que l'entité bénéficiaire d'une subvention cantonale en lien avec un projet d'agglomération dispose de la personnalité juridique (art. 59 P-LATC). De même, l'aide cantonale pour le fonctionnement des structures d'organisation des territoires d'agglomérations est également conditionnée au fait d'avoir la personnalité juridique (art. 63 P-LATC).

Cette exigence pourrait s'avérer problématique à mettre en œuvre et ne paraît pas indispensable.

Proposition pour les art. 59 et 63 LATC :

Supprimer l'exigence de personnalité juridique pour bénéficier des subventions et aides cantonales.



Subventions dans les zones d'activités économiques (art. 63a)

La création d'une base légale pour subventionner la construction d'équipements collectifs dans les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal est à saluer. Toutefois le montant prévu de CHF 5'000'000.- paraît insuffisant. Les frais d'équipement dépassent largement les capacités d'investissement des communes. Une participation cantonale plus importante est souhaitée.

Proposition pour l'art. 63a LATC :

Modification de l'alinéa 5 de l'avant-projet : « Le montant de l'aide ne peut pas dépasser Fr. 10'000'000.-. »

Compensation de la plus-value (art. 64)

Concernant le choix qui est proposé à l'art. 64 al. 2 let. b (50 m² ou 200 m²), il paraît plus réaliste de se limiter aux cas suffisamment importants où l'augmentation des possibilités de bâtir atteint 200 m² de surface de plancher déterminante.

TITRE VIII LATC : Effet des plans et règlements d'affectation

Bâtiments existants et garantie de la situation acquise (art. 80)

L'art. 80 LATC constitue actuellement un verrou pour l'aménagement du territoire.

Cette disposition garantit le principe de la situation acquise pour les bâtiments déjà existants, rendus non conformes par les règles entrées en force postérieurement.

Ce principe doit être conservé, mais avec plus de souplesse. La rigidité actuelle découle notamment du fait que le Tribunal cantonal a jugé que la formulation de l'art. 80 LATC ne permettait pas de dérogations au sens de l'art. 85 LATC (CDAP, AC.2024.0123 du 8 novembre 2024 consid. 3c/dd).

Cet article a deux effets négatifs principaux :

- 1) Entrave à la transition écologique : les communes doivent travailler avec un bâti déjà largement existant. Or l'art. 80 LATC empêche les communes de demander certaines mises en conformité. Par exemple, lors de la rénovation d'un bâtiment existant dont l'entier des aménagements extérieurs est bitumé, l'art. 80 LATC peut empêcher d'exiger qu'une partie de la surface au sol soit aménagée en espaces verts.
- 2) Entrave aux surélévations et rénovations qualitatives : beaucoup de bâtiments existants sont non-conformes aux distances aux limites et à d'autres règles. En raison de l'art. 80 LATC, une surélévation devra se conformer à ces règles et ne pourra pas avoir lieu sur l'entier du bâtiment. Cela limitera la création de logements et donnera un aspect inesthétique au bâtiment. Aucune dérogation au sens de l'art. 85 LATC ne peut être accordée.

Proposition pour l'art. 80 LATC :

Modification de l'alinéa 2 de l'avant-projet : « [...] Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (sous réserve d'une dérogation au sens de l'article 85) ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. »



Nouvel alinéa 2bis : « Le règlement communal peut prévoir une mise en conformité par rapport à certaines règles de la zone à l'occasion de travaux de transformation, lorsque des motifs d'intérêt public le justifient et pour autant qu'elle soit économiquement supportable pour le propriétaire. »

Fractionnement (art. 83)

Il faudrait préciser cet article pour indiquer que non seulement la construction, mais tout ce qui ressort des règles de police des constructions, ne doit pas être rendu non réglementaire. En effet, selon l'interprétation (contestée) du Registre foncier, l'art. 83 ne concerne que les constructions au sens strict, de sorte qu'il refuse les mentions concernant notamment les aménagements extérieurs (par ex. fractionnement rendant la construction non réglementaire du point de vue du respect du quota d'espaces verts).

Proposition pour l'art. 83 LATC :

Modification de l'alinéa 1 : « [...] ayant pour effet de rendre non réglementaire une construction, y compris les aménagements obligatoires qui y sont liés, sont interdits [...] ».

Normes de stationnement (art. 90)

Le projet 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.* » (art. 90 al. 2bis P-LATC).

En utilisant la formulation « *dans le respect* » (reprise de l'art. 40a RLATC, jugé inapplicable par le Tribunal cantonal), le projet semble imposer le respect de normes privées (normes VSS) pour le dimensionnement du stationnement, alors que chaque commune doit pouvoir appliquer sa propre politique de gestion du stationnement, en fonction de ses objectifs, de son territoire et des transports publics à disposition. En imposant aux communes une politique du stationnement, cette restriction ne paraît pas conforme à l'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire, garantie par le Constitution vaudoise (art. 139).

Proposition pour l'art. 90 LATC :

Renoncer au nouvel art. 90 al. 2bis LATC.

Rénovation énergétique des bâtiments existants (art. 97b)

L'article omet de mentionner également le cas des bâtiments dont la longueur est déjà égale ou supérieure au maximum autorisé (selon la réglementation communale) et dont une isolation périphérique viendrait le rendre non-conforme ou aggraver la non-conformité.

Proposition pour l'art. 97b LATC :

Modification du nouvel alinéa 1 lettre b : « de la hauteur et de la longueur des bâtiments ».

CHAPITRE V LATC : Permis de construire



Dispense de permis de construire (art. 103)

Le nouveau mécanisme de dispense « automatique » de permis de construire sans réponse dans un certain délai (art. 103 al. 4bis LATC) est problématique pour le respect des intérêts publics (qui seraient sacrifiés en cas de réponse tardive) et susceptible de causer de nombreux conflits, si des travaux qui auraient dû être soumis à permis sont réalisés. La question de la responsabilité des communes se posera. En outre, le délai de 30 jours accordé à la municipalité pour se prononcer ne doit courir que lorsqu'une demande complète a été déposée.

Proposition pour l'art. 103 LATC :

- 1) Renoncer à l'alinéa 4bis de l'avant-projet.
- 2) Subsidiairement : Modification de l'alinéa 4bis de l'avant-projet : « [...] dès la réception de l'annonce soumise de manière complète [...] »

Diagnostic et plan d'élimination des polluants dangereux (art. 103a)

La plupart des communes ne disposent pas des compétences internes nécessaires pour veiller à la bonne exécution du diagnostic des polluants dangereux et du plan d'élimination des déchets. Le Canton, pour sa part, dispose de la Direction générale de l'environnement, avec des spécialistes en la matière. En outre, cette obligation représente une charge de travail importante pour les communes.

Proposition pour l'art. 103a LATC :

Confier cette responsabilité au service cantonal spécialisé.

Système d'information unique pour les permis de construire (art. 107b, 108 et 108a)

Le projet prévoit que toute la procédure de permis se fasse par l'intermédiaire d'un système d'information unique mise en place par le Canton. Cela inclut aussi le suivi des travaux (art. 108a P-LATC).

Un système d'information unique amènerait davantage de clarté et de transparence pour les usagers, notamment externes aux administrations. Dans le développement de cet outil, il convient de bien identifier les besoins cantonaux et les besoins des communes, pour leur propre usage (circulations internes, archivage, etc.). Par ailleurs, certaines communes disposent de leur propre système, parfois récent.

Proposition pour les art. 107b, 108 et 108a LATC :

Assouplir les formulations légales pour les rendre incitatives, certaines communes ayant déjà des systèmes informatiques efficaces et fonctionnels. A défaut, inscrire dans la loi que la base d'information cantonale sera développée en collaboration avec les communes et, en cours d'usage, sera adaptée en fonction de leurs demandes et dans une optique d'interopérabilité avec d'autres systèmes.

Contenu du dossier de permis de construire (art. 108 al. 2)

Il est important que chaque commune puisse déterminer dans son règlement les différents documents à fournir avec la demande de permis de construire, puisqu'ils dépendent des exigences spécifiques de chaque règlement communal. Il n'est donc pas possible que la



législation cantonale dresse une liste exhaustive. Le système informatique unique devra aussi avoir la souplesse nécessaire pour tenir compte de ces spécificités.

Proposition pour l'art. 108 LATC :

Modifier l'alinéa 2 de l'avant-projet pour réserver la réglementation communale.

Responsabilité solidaire du propriétaire (art. 108b al. 5)

Le projet prévoit que la CAMAC peut facturer les frais des services au propriétaire du fonds de manière solidaire avec le requérant du permis de construire. Cela pourrait toutefois mener à des situations problématique ou injuste, lorsque le requérant abandonne un projet et/ou s'abstient de payer les frais, et que le propriétaire est sollicité à sa place. C'est d'autant plus vrai lorsqu'une commune a par exemple créé un droit de superficie (DDP) sur une parcelle au bénéfice d'un tiers, mais en reste propriétaire. Les DDP sont d'ailleurs souvent constitués après délivrance du permis de construire, accentuant ainsi le risque précité.

Proposition pour l'art. 108b LATC :

Modifier l'alinéa 5 de l'avant-projet, en ce sens que le propriétaire n'est pas solidairement responsable.

Examen de la commission de salubrité (art. 112)

La commission de salubrité n'est en principe pas compétente pour la protection contre les incendies (cf. art. 17 de la loi sur la santé publique [LSP]). Cette problématique nécessite un examen attentif par un service compétent.

Proposition pour l'art. 112 LATC :

Modifier le titre de l'article et ajouter un alinéa prévoyant l'examen du dossier par le service communal spécialisé, sous réserve de la compétence cantonale.

Procédure de permis de construire (art. 108, 108b, 109, 114)

Le projet ajoute beaucoup de nouvelles règles sur la procédure de permis de construire. Il introduit davantage de délais et de possibilité de sommations de la part du requérant. Il ajoute également des décisions sujettes à recours.

Ce nouveau système est contre-productif et ne correspond pas à la réalité du traitement d'un permis de construire. La Municipalité de Lausanne appuie les démarches qui permettent d'accélérer la procédure. Il faut toutefois éviter des modifications légales qui n'en n'ont que l'apparence et qui, dans les faits, vont complexifier le processus. A cet égard, deux points principaux sont problématiques :

- La procédure avec un « contrôle formel du dossier », qui est suivi presque immédiatement d'une mise à l'enquête publique, omet complètement le travail nécessaire à la vérification du caractère réglementaire du projet. *A minima*, un délai serait également nécessaire pour cette phase. Cette analyse implique en effet un important travail compte tenu du cadre toujours plus complexe, et peut prendre plusieurs mois si l'architecte du propriétaire doit soumettre une ou plusieurs versions corrigées des plans, ce qui est fréquent. En outre, c'est aussi à cette occasion qu'une négociation et un travail commun peuvent avoir lieu sur la qualité architecturale du projet. Si le propriétaire passe en force sur la base de ces nouveaux articles légaux, il en résultera soit des projets de mauvaise qualité, soit des



décisions de refus de permis, puis des recours au Tribunal cantonal. Le résultat est contre-productif. En résumé, fixer des délais aux communes paraît opportun, mais après analyse formelle et réglementaire du projet.

- Possibilités de sommation puis gestion du dossier directement par le service cantonal : la pratique actuelle montre que le service cantonal n'a généralement pas les moyens internes pour reprendre l'analyse complète de dossiers de permis de construire communaux. Cela devrait intervenir uniquement dans des cas exceptionnels : la formulation des articles légaux doit le refléter (notamment à l'art. 114 al. 4 P-LATC). En outre, les délais impartis par le service ne devraient pas être fixés dans la loi, mais fixés selon la complexité du dossier.

Proposition pour les art. 108 à 114 LATC :

- 1) Effectuer les modifications suivantes permettant de rendre la procédure réaliste :

Modification de l'art. 108 al. 1bis de l'avant-projet : « Dans les 30 jours dès réception de la demande, la municipalité effectue un contrôle formel. Elle retourne toute demande incomplète ou contenant des erreurs manifestes. » (La suite de l'alinéa étant supprimée.)

Ajout d'un alinéa 1ter à l'art. 108 de l'avant-projet : « Sur la base de la demande complète, la municipalité examine la conformité du projet au cadre légal et à la réglementation communale, et demande les corrections nécessaires. En cas de désaccord persistant sur la conformité du projet, le requérant peut demander, dans un délai de 60 jours après dépôt de la demande complète, que le projet soit mis à l'enquête publique. »

Modification de l'art. 109 al. 1bis de l'avant-projet : « Une fois le contrôle formel réalisé et lorsque le projet est conforme à la réglementation (sous réserve de l'article 108 alinéa 1ter), la municipalité le met à l'enquête publique dans les 10 jours, sous réserve de l'article 111. Si ce délai n'est pas respecté, le requérant peut demander au service qu'il fixe un ultime délai de 20 jours à la municipalité pour agir, à défaut de quoi le service peut procéder lui-même à la mise à l'enquête publique. »

Modification de l'art. 114 al. 1bis de l'avant-projet : « 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. En cas d'oppositions ou si le requérant propose une modification du projet après l'enquête publique, ce délai est porté à 60 jours. L'article 96 LPA-VD s'applique par analogie. »

Modification de l'art. 114 al. 4 de l'avant-projet : « [...] le service fixe à la municipalité un délai approprié pour se déterminer ; si la municipalité ne se prononce pas dans ce délai, le service peut statuer lui-même [...] »

- 2) De manière alternative, le Canton aurait aussi pu prévoir des procédures différentes et accélérées pour les petits projets ou pour les rénovations, de manière à accélérer sensiblement la procédure pour des projets plus simple que des constructions, transformations ou démolitions-reconstructions.