

**Par courrier et courriel**  
**Service du développement**  
**territorial (SDT)**

M. Pierre Imhof  
Av. de l'Université 5

**1014 Lausanne**

Paudex, le 28 novembre 2019  
FD

**Avant-projets de loi modifiant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985, la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels du 27 mai 1970, la loi sur l'énergie du 16 mai 2006, décret portant adhésion du Canton de Vaud à l'Accord Intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions AIHC – mise en consultation**

Monsieur le Chef de service, cher Monsieur,

Nous vous remercions de nous avoir consultés dans le cadre du dossier susmentionné et vous faisons part, dans le délai que vous avez bien voulu prolonger, de notre prise de position.

A titre de rappel, l'Union suisse des professionnels de l'immobilier Vaud (USPI Vaud) regroupe une centaine d'entreprises réparties sur l'ensemble du canton et actives dans le domaine des services de l'immobilier (gérance d'immeubles, administration de propriétés par étages, courtage, expertise, promotion), ce qui représente plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier, ainsi que plus de 3 milliards de loyers gérés et 5 milliards de volume de vente.

## **1. Remarques générales**

Le projet de révision de la deuxième partie de la LATC a pour but d'offrir une loi efficace, claire, utilisable sans peine par des non-juristes et adaptée à régir les situations complexes qui se présentent. Cette révision porte sur les articles relatifs au droit public de la construction (police des constructions), à la procédure de permis de construire et aux sanctions pour violation de la loi.

L'USPI Vaud est favorable à l'allégement des procédures et aux simplifications administratives.

Cela étant dit, ce projet de révision de la partie construction de la LATC tend à durcir encore les restrictions à la construction prévues par le droit actuel. En effet, en imposant au propriétaire d'annoncer tous les travaux excédant l'entretien courant, la révision durcit le droit actuel et ne va pas inciter le propriétaire à effectuer des travaux, ce qui n'est pas dans l'intérêt du locataire et des emplois dans le secteur de la construction.

En outre, il est regrettable que ce projet prévoie une utilisation rationnelle des droits à bâtir alors que le droit fédéral ne l'impose pas.

Enfin, ce projet de révision tend à aller au-delà des exigences du droit fédéral et anticipe une deuxième révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, alors qu'elle n'est de loin pas entrée en vigueur, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire, et de l'énergie du Conseil national ayant décidé de ne pas entrer en matière.

Par conséquent, si le but de la révision est louable, l'USPI Vaud rejette, en l'état, ce projet qui renforce le dirigisme en matière d'aménagement du territoire et apporte davantage de restrictions en matière de police des constructions.

## **2. Remarques particulières sur le projet de révision de la LATC**

### **A. Police des constructions**

Article 1 : L'USPI Vaud s'oppose à la ratification de cet accord intercantonal au motif que les typicités locales communales doivent être respectées. En outre, une telle harmonisation engendrerait un surplus de travail pour les communes, alors qu'elles doivent déjà revoir leurs plans d'affectation suite à la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Enfin, alors que la jurisprudence a déjà défini certaines notions, cet accord intercantonal créera de nouvelles notions qu'il faudra interpréter, ce qui engendrera de l'insécurité juridique.

Article 7 al. 2 : Ce deuxième alinéa ne devrait s'appliquer qu'uniquement aux parties des accès des immeubles ou appartements existants touchés par la transformation ou l'agrandissement, sauf s'ils engendrent des frais disproportionnés. En effet, il est disproportionné d'exiger de réaliser des accès si les travaux ne concernent pas ceux-ci.

Article 8 : Le fait d'imposer, à l'alinéa 1, aux municipalités de prendre en considération des inventaires tels que l'ISOS va rajouter des restrictions supplémentaires et empêcher un développement du milieu bâti qui tiennent compte des besoins de la population et de l'économie. Il n'y a pas lieu de figer le milieu bâti sous peine de violer les objectifs de densification prévus par la première révision de la LAT et acceptée par le peuple. L'ISOS doit déjà être pris en compte dans le cadre des plans directeurs cantonaux, ce qui est suffisant. Par conséquent, il y a lieu de supprimer la deuxième phrase suivante « elle prend notamment en considération le recensement architectural ainsi que les inventaires cantonaux et fédéraux et les décisions de classement ».

Afin d'éviter des frais disproportionnés pour le propriétaire dans le cadre de déprédations (par exemple des graffitis) commises, à son insu, à son immeuble, l'amélioration de l'aspect esthétique devrait être exigée uniquement en cas de réfection extérieure d'un bâtiment. Par conséquent, la première phrase de l'alinéa 3 devrait avoir la teneur suivante « [...] pour améliorer l'aspect esthétique de son bien si celui-ci s'intègre mal, en cas de réfection extérieure d'un bâtiment ».

Article 9 : Cette disposition est à supprimer. Elle porte atteinte à la garantie de la propriété et n'est pas exigée par le droit fédéral. Par ailleurs, il pourrait être difficilement praticable pour le propriétaire d'apporter la preuve que le solde des droits à bâtir puisse être utilisé ultérieurement.

Article 10 : L'actuel article 24 alinéa 3 LATC prévoyant que les plans d'affectation se réfèrent aux normes professionnelles de stationnement est suffisant. En outre, l'article 10 projeté ne fait pas de distinction entre les régions. En effet, l'usage de la voiture automobile est différent en montagne par rapport à la plaine. Par conséquent, cette disposition doit se limiter à reprendre l'actuel article 24 alinéa 3 LATC.

## B. Permis de construire, de démolir et autorisation préalable d'implantation

Article 11 : Dans la pratique l'annonce de travaux pose passablement de problèmes dès lors que certaines communes exigent du propriétaire des documents qui ont parfois été déjà produits dans le cadre par exemple de la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). En outre, certaines communes mettent plusieurs mois avant d'informer le propriétaire que les travaux ne nécessitent pas d'autorisation. Dans l'intervalle, les logements restent vides, ce qui ne lutte pas contre la pénurie. Aussi, seuls les travaux de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment devraient être annoncés. Une motion du député Marc-Olivier Buffat a d'ailleurs été déposée au Grand Conseil visant à ce que seuls les travaux prévus à l'actuel article 103 al. 1 LATC soient annoncés.

En outre, certains travaux sont dispensés d'autorisation ou autorisés sous l'angle de la LPPPL par le Service cantonal du logement. Afin d'alléger la procédure, ces travaux ne devraient pas devoir encore être annoncés à la commune dans le cadre de la LATC. Partant, l'article 11 devrait avoir la teneur suivante :

« Al. 1 : Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Il n'y a pas de changement d'affectation si la nouvelle activité est conforme à la zone.

Al. 2 : Les constructions et installations de minime importance notamment celles que mentionne le règlement ne sont pas soumises à l'exigence d'un permis.

Al. 3 : Les travaux de construction ou de démolition au sens de l'alinéa 1 doivent être annoncés à la municipalité, à l'exception des travaux de rénovation intérieure.

Al. 4 : Dans un délai de trente jours, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition au sens de l'alinéa 1 nécessite une autorisation. Les services se déterminent pour les projets hors de la zone à bâtir, respectivement pour les constructions inventoriées.

Al. 5 : Toutefois, ne sont pas assujettis à autorisation et aux procédures prévues aux alinéas 3 et 4 :

- a. les objets ne relevant pas de la souveraineté cantonale ;
- b. les objets dispensés d'autorisation ou ayant fait l'objet d'autorisation ou de dérogation en application d'une législation cantonale spéciale, telle que notamment la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL) »

Article 12 : Le délai prévu de trois mois à l'alinéa 1 lettre a est trop court. Un délai de six mois est plus approprié.

Article 14 : L'obligation prévue à l'alinéa 1 d'informer la municipalité en cas de cession du permis de construire alourdit la procédure administrative. Partant, elle devrait être supprimée de cette disposition.

L'actuel article 118 al. 2 LATC devrait être repris et permettre à la municipalité de prolonger d'une année la validité du permis de construire si les circonstances le justifient.

Article 16 : Afin d'éviter tout éventuel contentieux, l'alinéa 1 de cette disposition doit être complété afin d'exiger la signature du propriétaire s'agissant de la demande du permis de construire, comme cela est prévu à l'actuel article 108 alinéa 1 LATC.

Article 18 : L'exigence de l'établissement des plans par un architecte ou un ingénieur reconnu ne se justifie que pour des travaux complexes, sous peine de renchérir inutilement les coûts de la construction qui se répercutent fatalement sur les loyers. Aussi, l'alinéa 2 devrait être modifié en ce sens que « les travaux n'exigeant pas de compétences scientifiques, techniques ou artistiques sont dispensés de cette obligation ».

Article 20 : Cette disposition est à supprimer. En effet, il est disproportionné d'exiger pour tous travaux des diagnostics amiante, de plomb, etc. Seuls les travaux portant sur des éléments où il y aurait par exemple de l'amiante devraient faire l'objet d'un tel diagnostic. Par ailleurs, le droit actuel assure des protections suffisantes, sans qu'il y ait lieu de les renforcer.

Article 22 : L'alinéa 3 prévoit que pour les constructions protégées, la dispense d'enquête ne peut être accordée qu'avec l'accord du service en charge de la protection du patrimoine bâti. Le terme « constructions protégées » est trop vague et pourrait viser également les constructions figurant dans un inventaire fédéral, ce qui n'est pas admissible. Seules les constructions classées doivent être visées par cet alinéa. Aussi, la teneur de cette disposition devrait être « Pour les constructions classées, la dispense d'enquête ne peut être [...] ».

Article 23 : L'opposition à un projet de construction n'est pas un acte anodin et peut avoir de lourdes conséquences. Aussi, il convient de ne pas la banaliser en autorisant qu'elle puisse être déposée sur le système d'information de la centrale. Partant, cette possibilité prévue à l'alinéa 2 doit être supprimée de manière à ce que les oppositions et observations soient déposées à la commune.

En outre, le système d'opposition ne doit pas être détourné de son but par des oppositions abusives qui peuvent engendrer des dommages. Aussi, un nouvel alinéa 5 devrait être prévu ayant la teneur suivante « Une opposition abusive peut donner lieu à des dommages-intérêts en application des articles 41ss du code des obligations ».

Article 26 : Dans la mesure où nous nous opposons à l'article 9 du projet, les termes « que le projet permet une utilisation rationnelle des droits à bâtir » devraient être supprimés à l'article 26 alinéa 1.

En outre, l'actuel article 104 alinéa 3 doit être repris dans cette disposition de sorte que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique.

Article 27 : Par souci de clarté, l'alinéa 2 doit être précisé en ce sens que « la faculté d'accorder des dérogations doit être prévue dans le règlement communal. La demande de dérogation ne peut porter que sur des points précis, énumérés de manière exhaustive ».

L'application de l'alinéa 3 va poser passablement de problèmes pratiques dès lors que la notion de tiers va être difficile à déterminer. Partant, cet alinéa doit être supprimé.

Article 28 : Alors que la révision a pour but d'offrir une loi efficace, elle prolonge, sans raison, les délais de décision de la collectivité publique. Les délais du droit actuel (article 114 LATC) doivent être maintenus, à savoir 40 jours et 20 jours en l'absence d'enquête publique. Il n'y a pas de raison de les prolonger à 60 jours.

Article 29 : L'actuel article 117 LATC doit être repris dans cette disposition afin d'éviter que si le projet nécessite de minimes modifications, toute la procédure doive être recommencée.

Par ailleurs, la possibilité pour la municipalité d'accorder un permis de construire partiel doit être prévue, afin de ne pas bloquer inutilement certaines constructions par le fait que d'autres devraient être revues.

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.

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 devrait prévoir ceci. Aussi, le terme « réglementaire » doit être supprimé à l'alinéa 1.

Articles 35 et 36 : Ces deux dispositions anticipent la deuxième révision de la LAT. D'une part, l'obligation systématique de remise en état est disproportionnée et peut engendrer d'importants coûts. En outre, le fait que le service pourrait refuser un permis de construire au motif que le constructeur pourrait utiliser une construction déjà existante rajoute des restrictions supplémentaires en matière d'aménagement du territoire, ce qui n'est pas acceptable. D'autre part, la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national a refusé d'entrer en matière sur cette deuxième révision de la LAT. Par conséquent, ces deux dispositions doivent être supprimées.

Article 37 : L'alinéa 2 n'a pas sa place dans la LATC. La LDFR doit traiter de ceci.

#### C. Réalisation des travaux et permis d'habiter

Article 38 : Afin d'éviter des surcoûts de construction inutiles, le terme « notamment » doit être supprimé à la deuxième phrase de l'alinéa 1, de manière à ce que la direction des travaux ne soit assurée par un architecte ou par un ingénieur que pour des travaux spéciaux qui représentent un danger pour les tiers, ainsi que pour les interventions dans les objets méritant protection, ou dans un contexte de contiguïté.

L'alinéa 2 devrait être supprimé afin de ne pas alourdir la procédure.

### 3. **Conclusions**

Ce projet de révision alourdit par certains aspects la police des constructions et tend à renforcer le dirigisme en matière d'aménagement du territoire, ce qui n'est pas acceptable. Si une révision de la partie construction de la LATC est pertinente en soi, elle ne doit pas rajouter des restrictions supplémentaires pour l'économie immobilière qui représente, rappelons-le, plus de 10 % du PIB vaudois et plusieurs dizaines de milliers d'emplois.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Monsieur le Chef de service, cher Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS  
DE L'IMMOBILIER VAUD**

Le secrétaire

  
Frédéric Dovat