

CONFERENCE DE PRESSE DU 26 MARS 2026, LAUSANNE

Département des finances, du territoire et du sport (DFTS)

Révision de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) Mise en consultation publique de l'avant-projet

Mme Christelle Luisier Brodard, conseillère d'Etat en charge du DFTS

M. Alain Turatti, directeur général de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

M. David Boulaz, directeur juridique de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL)

SOMMAIRE

1. Introduction
2. Constats et défis en lien avec l'aménagement du territoire
3. Les enjeux de la révision de la LATC
4. Calendrier
5. Conclusion
6. Questions

1.

Introduction

Une révision essentielle

- Concrétiser une mesure (3.2) du **programme de législature**
- Concrétiser une mesure (AT-1) du **Plan climat vaudois 2^e génération**
- Mettre en œuvre différents axes de la **Vision logement**
- Intégrer différentes pistes relevées par la démarche participative de la révision complète du **Plan directeur cantonal (PDCn 2050)**
- Prendre en compte plusieurs **interventions parlementaires**
- Apporter des adaptations ponctuelles rendues nécessaires par **la pratique**

Méthodologie

Elaboration de l'avant-projet nourrie par plusieurs démarches

- Démarches participatives
 - Ateliers régionaux menés dans le cadre de la révision du Plan directeur cantonal *
 - Tables rondes et groupes de travail sur la pénurie de logements – Vision logement **
- Différents partenaires et entités associés aux réflexions ***

* Réunissant des représentants territoriaux (régions et communes) et après une enquête menée auprès du grand public

** Réunissant des représentants des locataires, des communes, ainsi que des promoteurs, développeurs, architectes, ingénieurs, maîtres d'ouvrage ou encore urbanistes

*** Faïtières des communes, associations professionnelles, commission cantonale consultative d'aménagement du territoire

2.

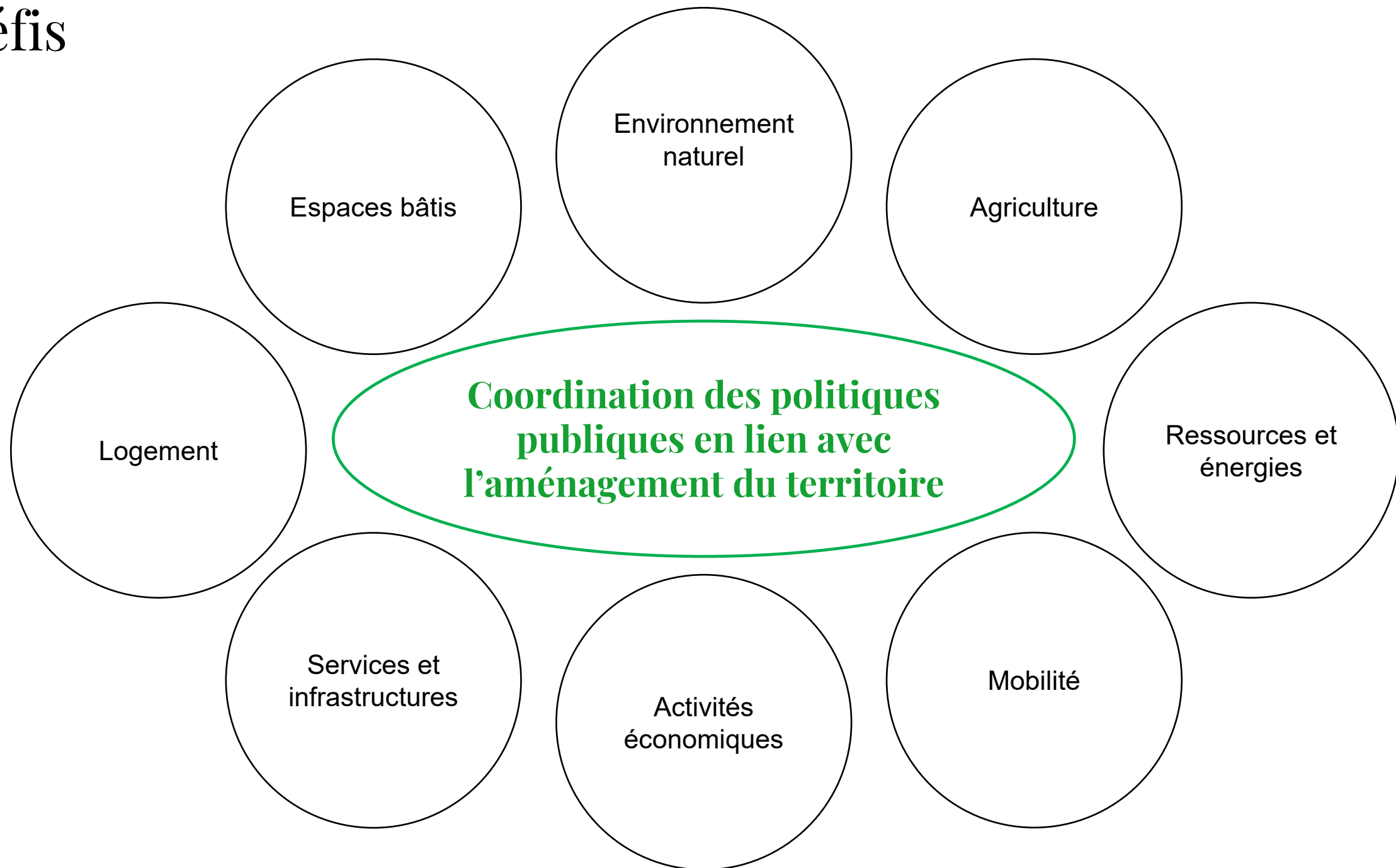
Constats et défis en lien avec l'aménagement du territoire

Constats

Un territoire sous tension

- Une **situation de pénurie de logements qui se renforce**
- Une **densification vers l'intérieur qui a ses limites** (disponibilité et prix des terrains, planification, coordination avec les infrastructures, insécurité juridique des plans, etc.)
- La **temporalité** des procédures et des coordinations (délais)
- L'impact des **changements climatiques** et l'adaptation à ces derniers

Défis



3.

Les enjeux de la révision de la LATC

Les enjeux de la révision

a) Accélération des procédures

Prévoir plus d'agilité dans les outils de planification directrice, régionale et communale, ainsi que permettre aux communes de choisir l'outil de planification directrice qui s'adapte au mieux aux circonstances locales et réduire le temps de traitement des demandes de permis de construire

b) Stabilité des plans

Soutenir les régions et les communes dans leur développement territorial, questionner l'autorité d'adoption des plans directeurs et fixer un délai de carence pour le lancement d'une initiative remettant en cause un plan d'affectation entré en force

c) Défis climatiques

Intégrer dans les plans d'affectation et les permis de construire des mesures qui prennent en compte les défis climatiques et contribuent à la protection du climat et de la biodiversité

c) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires

Adapter, selon le nouveau cadre fédéral, la taxe sur la plus-value, notamment pour mieux prendre en compte les situations de vie, et prévoir l'indemnisation en cas de frais de projet et d'équipement

Les enjeux de la révision

Intégration de manière transversale dans la loi

L'accélération des procédures
La stabilité des plans
La prise en compte des défis climatiques
L'impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires



Parties de la
LATC

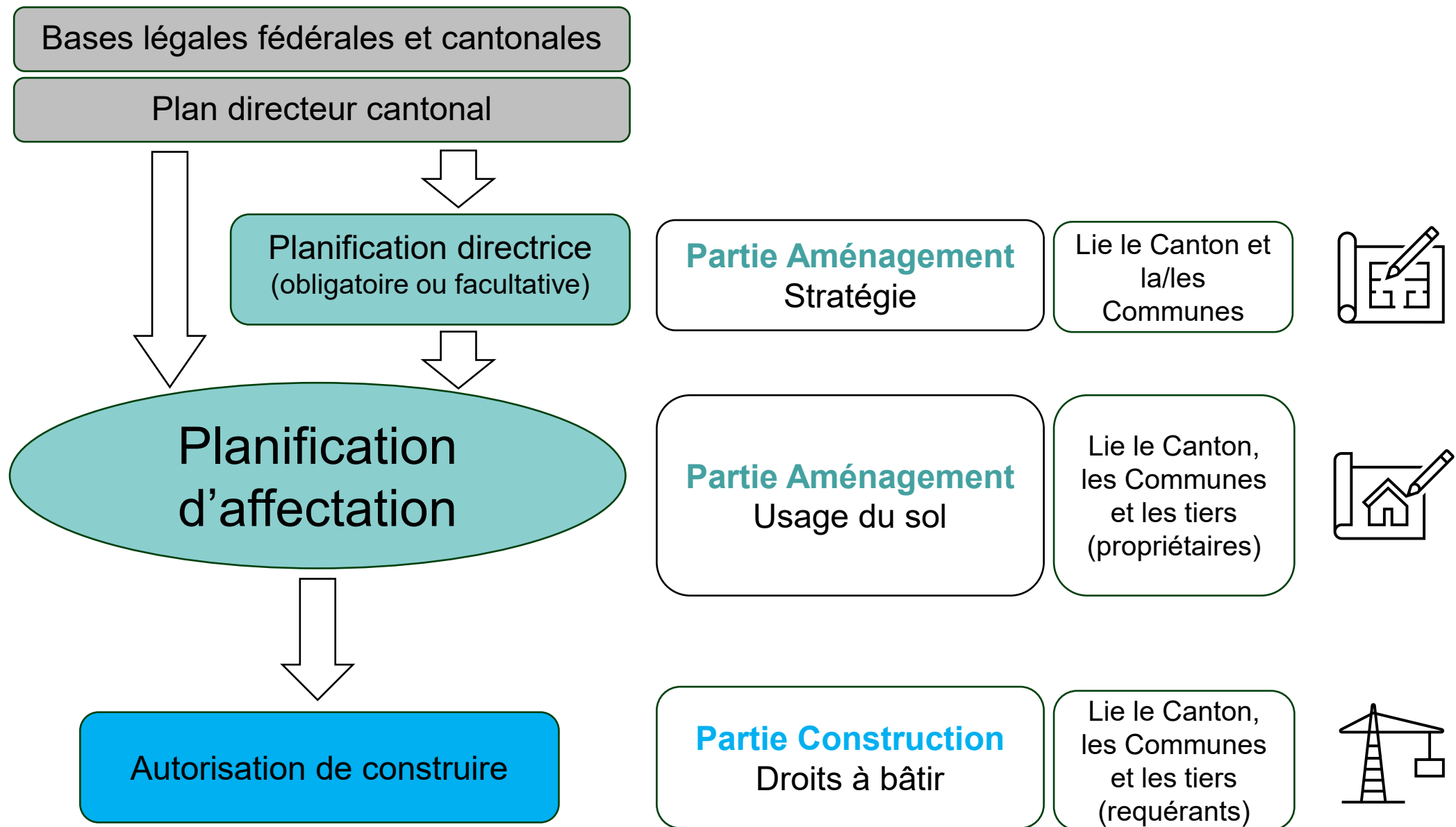
**Partie
Aménagement**

**Partie
Construction**

**Partie
Compensation et
indemnisation**

a) Accélération des procédures

a) Accélération des procédures – Schéma de la planification à l'autorisation de construire



a) Accélération des procédures – selon l'avant-projet

Planification directrice

Partie Aménagement – Allègement des planifications directrices

- **Assouplir les planifications directrices**
 - par exemple: Les communes des centres cantonaux et régionaux identifiés dans le Plan directeur cantonal choisissent l'outil qui s'adapte au mieux aux circonstances locales: un plan directeur communal ou une stratégie
- **Rendre les plans directeurs régionaux facultatifs**
 - par exemple: A l'exception des plans directeurs régionaux des zones d'activités, les plans directeurs sont rendus facultatifs
 - par exemple: Les projets d'agglomération ne nécessitent plus d'être doublés d'un plan directeur intercommunal
- **Transférer la compétence d'adoption** des plans directeurs du Conseil communal à la Municipalité pour accélérer les procédures
 - L'adoption des plans d'affectation reste de compétence du Conseil communal et les droits démocratiques sont garantis

a) Accélération des procédures – selon l'avant-projet

Planification
d'affectation

Partie Aménagement – Processus accéléré

- **Intégration d'un contrôle d'exhaustivité** du dossier (plan d'affectation) par la Direction générale du territoire et du logement **en amont de l'examen préalable**
Contrôle exercé par le service cantonal **dans les 10 jours** dès réception du dossier
- **Compétences communales pas impactées** par l'intégration du contrôle d'exhaustivité
- **Début** de l'examen préalable (3 mois) **une fois le dossier complet**

a) Accélération des procédures – selon l'avant-projet

Autorisation de
construire

Partie Construction

Système d'information unique (digitalisation)

- Le dépôt, les compléments et modifications ou le retrait de la demande
- Le suivi, la communication entre les autorités communales et cantonales
- Le dépôt des interventions (opposition et observations)
- Possibilité **de notifier par voie électronique**
 - Le permis de construire
 - Les réponses aux interventions (oppositions et observations)
- Les travaux dispensés d'autorisation doivent toujours être annoncés, cependant la Municipalité dispose d'**un délai pour intervenir; au-delà de ce délai, le requérant peut commencer les travaux**
- Meilleure **délimitation** des autorisations spéciales nécessaires

a) Accélération des procédures – permis de construire, les étapes

Autorisation de
construire

Partie Construction

Clarification des étapes de procédure et des délais impartis à chaque autorité

Les étapes en mains de la **commune** et du **Canton** pour la délivrance d'un permis de construire :

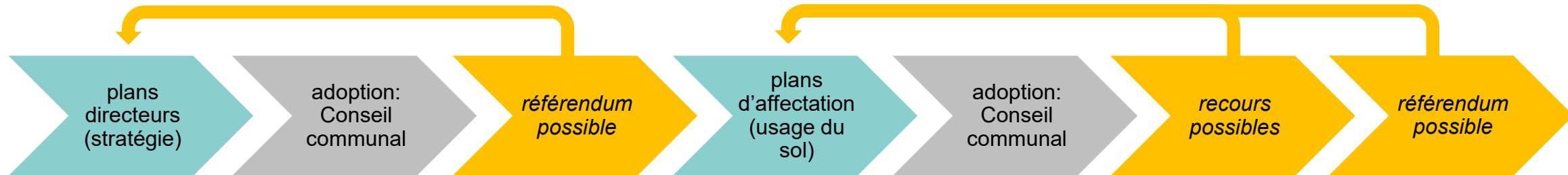
- Contrôle du dossier
- Mise à l'enquête publique
- Examen par les services de l'Etat concernés
- Etablissement d'une synthèse par la DGTL
- Contrôle et délivrance du permis de construire

b) Stabilité des plans

b) Stabilité des plans – actuellement

Processus de validation

- plans directeurs (stratégique)
 - adoptés par le Conseil communal
 - soumis au référendum
- plans d'affectation (réglant l'usage du sol)
 - adoptés par le Conseil communal
 - soumis au référendum



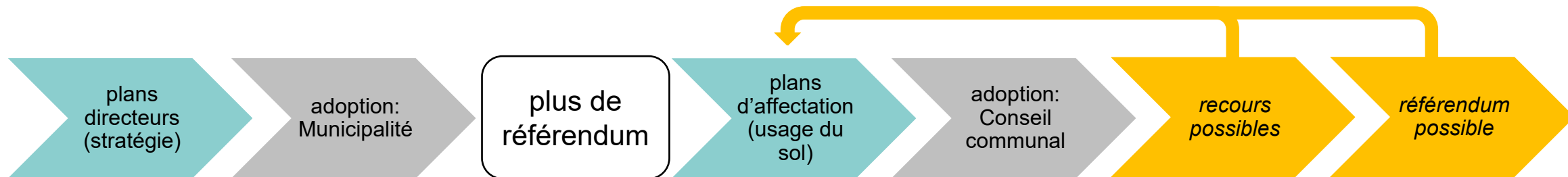
b) Stabilité des plans – selon l'avant-projet

Planification
directrice

Planification
d'affectation

Processus de validation

- plans directeurs (stratégique)
 - adoptés par la Municipalité
- plans d'affectation (réglant l'usage du sol)
 - adoptés par le Conseil communal
 - soumis au référendum



b) Stabilité des plans – selon l'avant-projet

Droit d'initiative = délai de carence de 10 ans

- Durant les 10 ans après l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation, les droits à bâtir sont protégés
- Au-delà de 10 ans, une initiative peut proposer une modification de l'affectation

b) Stabilité des plans – selon l'avant-projet

Planification
directrice

Planification
d'affectation

Les droits démocratiques sont garantis

- Les Municipalités adoptent les plans directeurs (communaux et régionaux)
- Les Conseils communaux adoptent les plans d'affectation, qui lient les autorités aux tiers et qui définissent les droits à bâtir
- Les plans d'affectation sont dès lors toujours soumis au référendum
- L'initiative est toujours possible, avec délai de carence de 10 ans après l'entrée en vigueur du plan d'affectation
- Les droits à bâtir, octroyés récemment par un plan d'affectation, ne sont ainsi pas remis en cause

La population conserve son pouvoir de décision sur les aspects concrets de l'aménagement

c) Défis climatiques

c) Défis climatiques – selon l'avant-projet

Planification
d'affectation

Partie Aménagement

- Les plans d'affectation **doivent contenir des mesures** qui
 - contribuent à la protection du climat et de la biodiversité
 - tendent à lutter contre le réchauffement climatique et les dérèglements qu'il génère
- Les plans d'affectation peuvent délimiter des **zones** dans lesquelles **l'assainissement énergétique des bâtiments est dispensé d'autorisation**, aux conditions fixées par le droit fédéral

c) Défis climatiques – selon l'avant-projet

Autorisation de
construire

Partie Construction

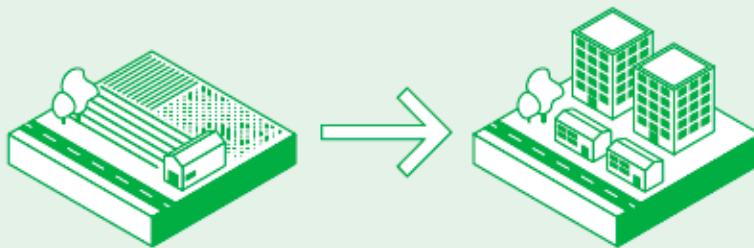
- Le futur règlement d'application de la LATC révisée...
 - incitera à l'utilisation de **matériaux de construction à faible impact climatique et environnemental**
 - privilégiera **les principes de l'économie circulaire**
- Des dérogations sont prévues lors de l'assainissement de bâtiments existants
- Le **bonus énergétique** est revu en fonction des exigences de la nouvelle loi cantonale sur l'énergie
- Le diagnostic et le plan d'élimination des polluants dangereux a été revu, en plus de l'amiante, des **polluants dangereux** sont intégrés (plomb, mercure, PCB notamment), en conformité avec le droit fédéral

d) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires

d) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires

En cas d'augmentation de la valeur d'un bien-fonds à la suite d'une mesure d'aménagement du territoire

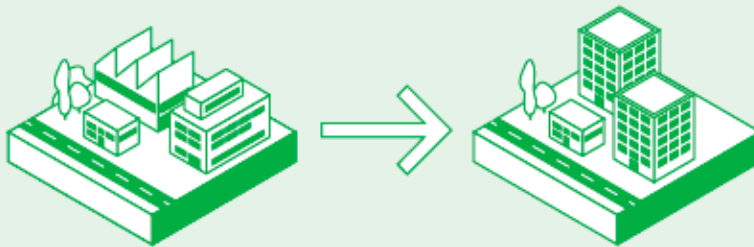
**1. CRÉATION
D'UNE NOUVELLE
ZONE À BÂTIR OU
ZONE SPÉCIALE**



PAR EXEMPLE

Lors du classement
d'une zone
agricole en zone
d'habitation

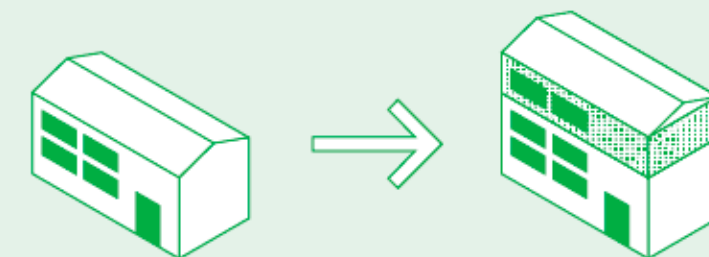
**2. CHANGEMENT
D'AFFECTATION
DU SOL**



PAR EXEMPLE

Lors du passage
d'une zone
d'activités en
zone d'habitation

**3. AUGMENTATION
DES DROITS À BÂTIR
SANS CHANGEMENT
D'AFFECTATION
DU SOL**



PAR EXEMPLE

Droits à bâtir
supplémentaires
pour un nouvel
étage ou un
agrandissement

d) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires – **actuellement**

- Taxation
 - Toutes les augmentations des droits à bâtir sont taxées, y compris celles qui ne permettent pas de densification
- Perception
 - Le cadre légal conduit à des perceptions qui ne tiennent pas compte des situations de vie (ex. divorce)
- Indemnisation
 - En cas d'expropriation matérielle (jurisprudence du Tribunal fédéral)

d) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires – selon l'avant-projet

Partie Compensation et indemnisation

Compensation (taxe sur la plus-value foncière)

- La **taxation** est adaptée – à la suite de la modification du cadre fédéral 2026 (LAT 2)
 - Seules les augmentations sensibles, au-dessus d'un certain seuil, des droits à bâtir seront désormais soumises à la taxe
- La **perception** est ajustée
 - Les permis de construire permettant un développement modéré, en fonction d'un seuil, sont exemptés
 - Les situations de vie (ex. divorce) sont mieux prises en considération
- **Les procédures de taxation et perception sont revues**

d) Impact des mesures d'aménagement du territoire sur les propriétaires – selon l'avant-projet

Partie Compensation et indemnisation

Indemnisation

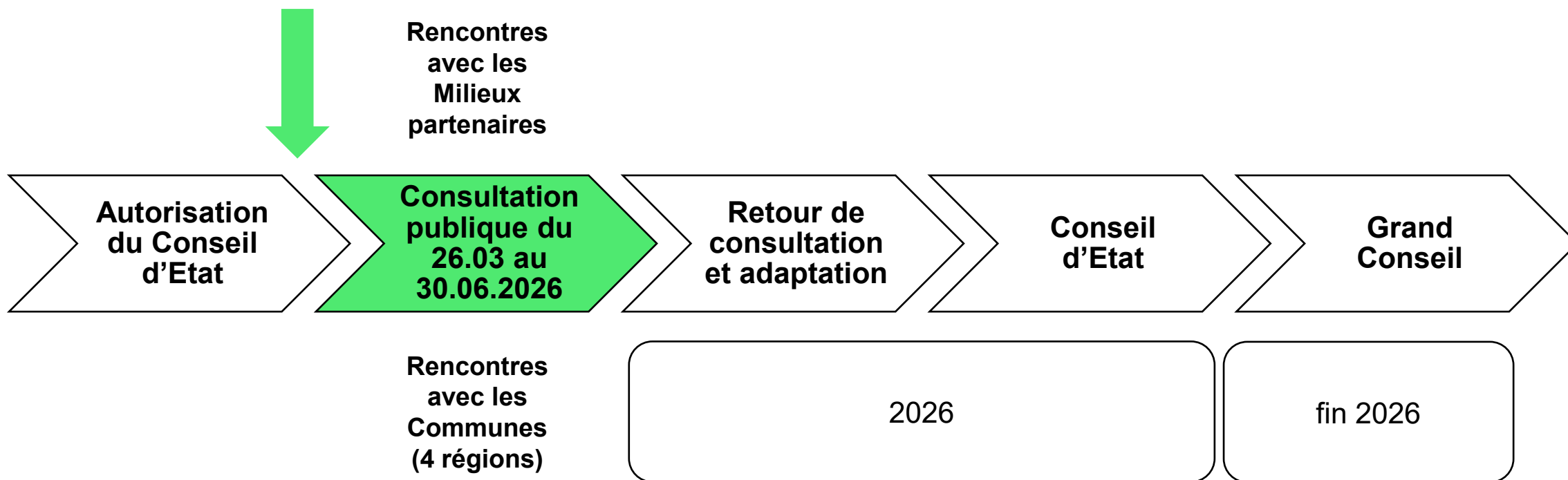
Une nouvelle **indemnité** est prévue en cas de frais de projet et d'équipement devenus sans objet en raison d'une perte de droits à bâtir

- Elle est due par le Canton
- Elle est due sous certaines conditions (notamment la bonne foi)
- Elle se limite au maximum à 30 % des frais et est plafonnée à 500'000.-

4.

Calendrier

Calendrier prévisionnel



5.

Conclusion

6.

Questions