

Département des finances, du territoire et du sport (DFTS)
Direction générale du territoire et du logement
M. Alain Turatti
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2026

Procédure de consultation - Avant-projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

Monsieur le Directeur général,
Mesdames, Messieurs,

La Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie (CVCI) remercie le Département des finances, du territoire et du sport de l'avoir associée à la consultation relative à l'objet mentionné ci-dessus.

I. Introduction

Le 14 juin 2026, le peuple suisse a rejeté l'initiative populaire « Pas de Suisse à 10 millions ! ». Ce résultat constitue un signal rassurant pour l'avenir économique de la Suisse. Il ne saurait toutefois conduire à ignorer les préoccupations exprimées durant la campagne. La pénurie de logements, la pression sur les infrastructures et les difficultés liées à l'aménagement du territoire sont des réalités concrètes qui appellent des réponses rapides. Pour répondre à ces défis, il faut permettre de construire plus rapidement des logements, développer des surfaces d'activités et équiper les zones stratégiques notamment. A cet égard, l'avant-projet soumis à consultation va dans le bon sens. Il traduit une volonté bienvenue de rendre l'aménagement du territoire plus efficace et plus prévisible.

La CVCI salue en particulier la volonté d'accélérer et de simplifier les procédures de planification et d'autorisation. L'introduction d'un délai de carence de dix ans suivant l'entrée en vigueur d'un plan d'affectation, durant lequel une initiative populaire ne saurait être annoncée, constitue une avancée importante.

La CVCI soutient également la création d'une base légale permettant de participer au financement d'équipements collectifs dans les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal, l'adaptation de la taxe sur la plus-value à la réalité économique ainsi que la simplification des travaux dispensés d'autorisation.

La CVCI émet en revanche des réserves quant à l'obligation faite aux plans d'affectation d'intégrer des mesures contribuant à la protection du climat et de la biodiversité. Ces objectifs sont légitimes mais ils ne doivent pas se traduire par de nouvelles couches d'exigences, d'incertitudes supplémentaires ou de risques de blocage. La réforme doit produire des effets concrets sur le terrain : construire des logements, développer des ateliers, équiper des zones d'activités et réaliser les infrastructures nécessaires.

II. Position par article

Art. 24 Contenu

L'art. 24 al. 1bis p-LATC, prévoit que les plans d'affectation intègrent des mesures contribuant à la protection du climat et de la biodiversité, ainsi qu'à la lutte contre le réchauffement climatique. La CVCI comprend l'objectif poursuivi et reconnaît l'importance de mieux prendre en compte ces enjeux dans la planification territoriale, conformément aux principes inscrits dans la Constitution vaudoise.

Elle estime toutefois indispensable que cette disposition soit appliquée avec souplesse et proportionnalité. Chaque territoire présente des caractéristiques propres : les besoins d'un quartier d'habitation, d'un centre urbain, d'une zone artisanale ou d'un site industriel nécessitant des accès poids lourds ne sont pas comparables. Des mesures pertinentes dans une zone peuvent s'avérer inadaptées, coûteuses ou excessivement contraignantes dans une autre. Ainsi, la CVCI souhaite que le règlement d'application tienne expressément compte de la diversité des zones concernées et des contraintes spécifiques liées aux activités économiques. Les exigences climatiques ne doivent pas créer de nouveaux obstacles au développement des entreprises. En ce sens, la CVCI appelle à une application proportionnée de cette disposition, sans qu'elle ne vienne compromettre le développement d'activités économiques.

Art. 27 Révision et délai de carence

A l'art. 27 du projet de loi, il est stipulé qu'une initiative populaire visant à adopter, modifier ou abroger un plan ne peut pas être annoncée dans un délai de moins de dix ans après l'entrée en vigueur du plan. La CVCI soutient pleinement cette disposition qui met en œuvre le principe de stabilité des plans et contribue à sécuriser les investissements. Elle estime toutefois que la notion de « modification mineure » d'un plan d'affectation devrait être définie dans la loi et non uniquement dans le règlement d'application, compte tenu de ses effets sur l'exercice des droits populaires et sur la sécurité juridique des projets.

Art. 46 Zones réservées

La CVCI salue la volonté de renforcer les conditions permettant la prolongation des zones réservées qui ne sont possibles qu'à titre exceptionnel.

Elle relève toutefois qu'une immobilisation du foncier pouvant atteindre huit ans demeure excessive au regard des besoins actuels en logements, en infrastructures et en surfaces d'activités. Par ailleurs, conformément à la jurisprudence récente du Tribunal fédéral (1C_311/2025), le point de départ du délai de cinq ans devrait être fixé au jour de la mise à l'enquête publique de la zone réservée, et non à celui de son approbation ou de son adoption.

Art. 63a Equipements collectifs

La CVCI salue le principe d'une aide à fonds perdu, ponctuelle et unique, destinée à financer les études techniques puis la construction d'équipements collectifs dans les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal. Cette base légale répond à un besoin concret : le développement de ces zones dépend souvent d'infrastructures collectives dont le financement dépasse les capacités des communes et des propriétaires.

Pour la CVCI, la révision de la LATC ne doit pas uniquement faciliter la réalisation de logements. Elle doit également garantir des conditions-cadres favorables au maintien et au développement des activités économiques, industrielles et artisanales. Les zones d'activités économiques d'intérêt cantonal jouent un rôle déterminant pour l'emploi, l'innovation, la production et la compétitivité du canton.

La CVCI invite toutefois le Département à préciser les bénéficiaires et les modalités d'octroi dans la loi ou, à tout le moins, dans le règlement d'application. Les bénéficiaires doivent être définis de manière suffisamment large. Les modalités d'octroi devront en outre être simples, rapides et prévisibles afin que les critères liés à la qualité et à la durabilité ne créent pas de nouvelles incertitudes administratives.

Art. 64 Compensation de la plus-value

L'avant-projet prévoit d'assujettir à la taxe sur la plus-value non seulement les nouveaux classements en zone à bâtir mais également les augmentations de droits à bâtir sur des terrains déjà situés en zone constructible. Cette extension du champ d'application va toutefois au-delà de ce que prévoit le droit fédéral. Depuis le 1^{er} janvier 2026, la LAT limite l'obligation de prélever cette taxe aux seuls cas de classement d'un terrain en zone à bâtir.

La CVCI ne peut soutenir un dispositif cantonal plus contraignant que les exigences fédérales. Elle demande dès lors que l'augmentation des possibilités de bâtir sur des terrains déjà constructibles soit exclue du champ de la taxe sur la plus-value. A titre subsidiaire, la CVCI soutient la variante fixant un seuil minimal de 200 mètres carrés de surface de plancher déterminante.

Art. 69 Exigibilité de la taxe sur la plus-value et report de perception

La CVCI soutient le report de perception de la taxe en cas d'aliénation isolée de parts de propriété par étages. Elle soutient également le report de taxation pour les permis de construire ne créant pas plus de 100 mètres carrés de surface de plancher déterminante.

Art. 71a Frais de projet et d'équipement devenus sans objet en cas de refus d'expropriation matérielle

L'avant-projet ouvre la voie à une meilleure indemnisation des frais de projet et d'équipement, devenus sans objet ensuite d'une nouvelle planification. A l'heure actuelle, les cas qui donnent effectivement droit à des indemnités restent relativement rares. L'avant-projet permet ainsi désormais d'indemniser les frais de projet et d'équipement engagés de bonne foi dans les 15 ans précédant l'approbation d'un plan d'affectation, dans la mesure où ce plan les prive définitivement de toute utilité. La CVCI salue cette avancée tout en invitant le Département à examiner la possibilité d'augmenter la part des frais pris en charge par le Canton, que l'avant-projet fixe à 30%.

Art. 103 Assujettissement à autorisation et exceptions

La possibilité de réaliser certains travaux après une simple annonce restée sans réponse durant trente jours est particulièrement bienvenue. De même, la CVCI salue la volonté visant à soumettre à un simple devoir d'annonce les travaux d'assainissement énergétique.

Art. 103a Diagnostic et plan d'élimination des polluants dangereux

La CVCI comprend l'objectif poursuivi par l'art. 103a p-LATC qui vise à mieux prendre en compte l'ensemble des polluants dangereux pour l'environnement ou pour la santé, au-delà du seul diagnostic amiante. La protection des travailleurs, des occupants et de l'environnement constitue un intérêt public important.

Cette nouvelle obligation devra toutefois être mise en œuvre de manière proportionnée. La CVCI demande que le règlement d'application précise clairement les polluants concernés, les types de constructions visées, les périodes de construction pertinentes, ainsi que le contenu minimal attendu du diagnostic et du plan d'élimination. Ces précisions sont nécessaires pour éviter que cette disposition ne devienne une source supplémentaire de retards ou d'incertitudes pour les maîtres d'ouvrage et les entreprises.

Art. 109 Enquête publique et interventions

Le droit actuel ne pose aucune condition pour déposer une opposition ou une observation durant une enquête publique. Tout un chacun peut ainsi agir, indépendamment de l'existence d'un lien direct avec le projet concerné. L'avant-projet apporte à cet égard une clarification bienvenue en rapprochant la qualité pour intervenir dans la procédure de la qualité pour recourir contre une « intervention ». À l'avenir, seules les personnes physiques ou morales atteintes dans leurs intérêts dignes de protection, ainsi que celles auxquelles la loi reconnaît expressément cette faculté, pourraient faire valoir une intervention. Cette évolution permettrait de concentrer la procédure sur les personnes réellement concernées par le projet et d'alléger le travail des autorités.

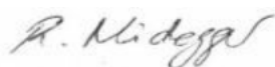
III. Conclusion

La CVCI soutient globalement l'avant-projet soumis à consultation. Elle n'a pas de remarques particulières à formuler, hormis celles mentionnées ci-dessus.

La CVCI restera particulièrement attentive aux dispositions transitoires et au règlement d'application qui interviendront en fin de processus. Les effets économiques réels de la réforme dépendront largement de leur contenu. Pour atteindre ses objectifs, la révision devra préserver son ambition initiale : simplifier, accélérer, sécuriser et permettre la réalisation effective des projets dont le canton a besoin.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à ces lignes, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Directeur général, nos salutations les meilleures.

Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie



Romaine Morard Nidegger
Responsable service politique



Oriane Engel
Responsable politique