
LOI 700.11

sur l'aménagement du territoire et les constructions

(LATC)

du 4 décembre 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

vu le projet de loi présenté par le Conseil d'Etat

Pour accéder aux versions précédentes, il faut consulter l'historique des versions

décrète

Titre I Principes généraux

Art. 1 Buts

¹ La loi a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol, dans le respect du principe de subsidiarité, conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT)^[A].

² La loi fixe les règles destinées à assurer la sécurité, la salubrité et l'esthétique des constructions.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 2 Information et participation de la population

¹ Les autorités veillent à informer et à faire participer la population conformément à l'article 4 LAT^[A].

² Les projets de plan ayant des incidences importantes sur le territoire font l'objet d'une démarche participative.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 3 Qualification

¹ Les plans directeurs et d'affectation, à l'exception de modifications de minime importance, sont établis par une personne qualifiée.

² La qualité d'élaborer les plans d'aménagement est reconnue :

- a. aux personnes inscrites au Registre des aménagistes A ou B du REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, des architectes et des techniciens) ;

- b. aux architectes inscrits au REG A ou B ;
- c. aux personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui ont prouvé leur aptitude à résoudre les tâches d'aménagement du territoire.

³ Ces personnes ne doivent pas dépendre dans leur situation professionnelle d'intérêts économiques particuliers incompatibles avec l'intérêt public.

Art. 4 Autorités exécutives

¹ Le Conseil d'Etat est l'autorité de surveillance en matière d'aménagement du territoire, de police des constructions et d'exécution de la législation fédérale sur les résidences secondaires^[B]. Il édicte les règlements d'application de la loi et tranche en cas de conflits de compétences entre les départements.

² Le département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (ci-après : le département)^[C], sous réserve de tâches spéciales attribuées à d'autres départements ou autorités, assure l'exécution des lois, des règlements et des plans relatifs à l'aménagement du territoire, à la police des constructions ainsi qu'aux résidences secondaires.

³ Le service en charge de l'aménagement du territoire (ci-après : le service) :

- a. est l'autorité compétente selon l'article 25, alinéa 2 LAT^[A] pour décider si les projets situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée ;
- b. assure la coordination entre les autorités concernant les plans d'aménagement selon l'article 25a LAT ; il propose si nécessaire une pesée des intérêts à l'intention de l'autorité d'approbation ;
- c. est le service cantonal selon l'article 31 LAT ;
- d. est l'autorité compétente au sens de l'article 15 de la loi fédérale du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires.

⁴ La municipalité est chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et des constructions.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

^[B] Loi fédérale du 20.03.2015 sur les résidences secondaires (RS 702)

^[C] Voir l'organigramme de l'Etat de Vaud

Art. 5 Commission cantonale consultative d'aménagement du territoire

¹ La Commission cantonale consultative d'aménagement du territoire peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements ou les municipalités pour donner son avis sur toute question relevant de l'aménagement du territoire, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation, ainsi que sur la mise en oeuvre du plan directeur cantonal.

² La commission est nommée pour 5 ans par le Conseil d'Etat, qui précise son organisation dans un règlement.

Art. 6 Emoluments

¹ L'Etat et les communes peuvent percevoir des émoluments des propriétaires :

- a. pour toutes les demandes, autorisations, préavis, en lien avec la police des constructions ;
- b. pour toutes les décisions, prestations, expertises, liées à une construction illicite.

Titre II Aménagement cantonal

Chapitre I Plan directeur cantonal

Art. 7 Définition

¹ Le plan directeur cantonal définit la stratégie d'aménagement du canton et les mesures de mise en oeuvre.

Art. 8 Etablissement et consultation

¹ Le Conseil d'Etat établit le plan conformément aux articles 6 et suivants LAT et le soumet à une consultation publique pendant 60 jours.

² Il établit et rend public un rapport de consultation.

Art. 9 Adoption et approbation

¹ Le Conseil d'Etat transmet au Grand Conseil le plan et le rapport de consultation.

² Le Grand Conseil adopte le plan. Ce dernier peut prévoir que certaines parties peuvent être modifiées par le Conseil d'Etat.

³ Le Conseil d'Etat transmet le plan au Conseil fédéral pour approbation.

Art. 10 Effets du plan directeur cantonal

¹ Le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités.

Chapitre II Plans d'affectation cantonaux

Art. 11 Etablissement

¹ Un plan d'affectation cantonal peut être établi dans les cas suivants :

- a. pour des objets d'importance cantonale ;
- b. lorsqu'une commune dûment mise en demeure n'établit pas ou ne modifie pas un plan d'affectation dont la loi lui impose l'adoption ou la modification ; dans ce cas, la commune assume les frais.

² Les articles 22 à 33 et 45 sont applicables par analogie.

³ La décision d'établir un plan d'affectation cantonal est prise par le Conseil d'Etat. L'élaboration du plan est conduite par le service, sauf disposition contraire dans une loi spéciale.

Art. 12 Consultation des municipalités

¹ Avant l'enquête publique, le service soumet le plan aux municipalités des communes concernées et recueille leurs déterminations.

Art. 13 Enquête publique

¹ Le plan fait l'objet d'une enquête publique de 30 jours.

² Durant l'enquête, le dossier est disponible pour consultation au service et dans les communes dont le territoire est concerné. Avis est donné de ce dépôt par affichage au pilier public et par insertion dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud.

³ Les oppositions et les observations auxquelles donne lieu le plan sont déposées par écrit au lieu de l'enquête publique ou postées à l'adresse du greffe municipal ou du service durant le délai d'enquête.

Art. 14 Conciliation

¹ Le service entend les opposants, à leur demande, au cours d'une séance de conciliation. Il peut également les entendre d'office.

Art. 15 Approbation

¹ Le département statue sur le plan et sur les oppositions par une décision motivée.

² Les décisions du département sont susceptibles d'un recours auprès du Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen.

Titre III Aménagement communal et intercommunal

Chapitre I Plans directeurs communaux, intercommunaux et régionaux

Art. 16 Définition

¹ Les plans directeurs définissent la stratégie d'aménagement du territoire pour les quinze à vingt-cinq prochaines années et les mesures de mise en oeuvre.

² Ils assurent la coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire.

Art. 17 Etablissement

¹ Une ou plusieurs municipalités peuvent établir un plan directeur couvrant tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.

² L'établissement d'un plan directeur communal est obligatoire pour les communes qui se trouvent dans un périmètre compact d'agglomération, pour les centres cantonaux ainsi que les centres régionaux, selon la liste du plan directeur cantonal.

³ Un plan directeur intercommunal ou régional peut satisfaire à l'obligation de l'alinéa précédent à condition que la partie stratégique du plan intercommunal ou régional soit adoptée par les conseils communaux ou généraux des communes concernées, la partie opérationnelle demeurant de la compétence des municipalités des communes concernées. Le plan est approuvé par le Conseil d'Etat. Il est contraignant pour les autorités cantonales et communales.

⁴ Le Conseil d'Etat peut fixer un délai aux communes qui n'ont pas établi de plan directeur conformément aux alinéas précédents, lorsque des circonstances particulières le justifient.

⁵ La municipalité soumet le plan à une consultation publique pendant trente jours au moins. Elle établit et rend public un rapport de consultation.

Art. 18 Examen préalable

¹ Avant la consultation publique, tout projet de plan directeur communal ou intercommunal est soumis par la ou les municipalités concernées au service pour examen préalable.

² Dans un délai de trois mois, le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal. Il indique, le cas échéant, à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme.

Art. 19 Adoption et approbation

¹ Le plan directeur communal est adopté par le conseil communal ou général et approuvé par le Conseil d'Etat.

² Le plan directeur intercommunal ou régional se compose d'une partie stratégique, adoptée et modifiée par les conseils communaux ou généraux des communes concernées, et d'une partie opérationnelle adoptée et modifiée par les municipalités des communes concernées. Le plan doit être approuvé par le Conseil d'Etat.

³ Ils sont contraignants pour les autorités cantonales et communales.

Art. 20 Plan directeur intercommunal dans un périmètre compact d'agglomération (projet d'agglomération)

¹ L'Etat et les municipalités concernées établissent de concert un plan directeur dans le périmètre compact de l'agglomération (projet d'agglomération) défini par le plan directeur cantonal.

² Ils définissent ensemble un mode de gouvernance pour l'établissement et la mise en oeuvre du plan.

³ Le plan se compose d'une partie stratégique, adoptée et modifiée par les conseils communaux ou généraux des communes concernées, et d'une partie opérationnelle adoptée et modifiée par les municipalités des communes concernées. Le plan est approuvé par le Conseil d'Etat. Il est contraignant pour les autorités cantonales et communales.

⁴ En présence d'enjeux importants, le Conseil d'Etat peut rendre le plan directeur dans un périmètre compact d'agglomération contraignant pour des communes ne l'ayant pas adopté.

Art. 21 Révision

¹ Le plan directeur communal ou intercommunal est réexaminé au moins tous les quinze ans. Il est révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Chapitre II Plans d'affectation communaux

Section I Buts et contenu

Art. 22 Définition

¹ Les plans d'affectation communaux règlent le mode d'utilisation du sol en définissant des zones sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes.

² La totalité du territoire communal doit être affectée.

Art. 23 Effets

¹ Les plans d'affectation sont contraignants pour les autorités et les propriétaires.

Art. 24 Contenu

¹ Les plans d'affectation comprennent un plan et un règlement. Ils fixent les prescriptions relatives :

- a. à l'affectation du sol ;
- b. au degré de sensibilité au bruit ;
- c. à la mesure de l'utilisation du sol.

² Ils contiennent toute autre disposition exigée par la présente loi, le plan directeur cantonal, ou les législations spéciales.

³ Ils peuvent également contenir d'autres dispositions en matière d'aménagement du territoire et de restriction du droit à la propriété, pour autant qu'elles ne soient pas contraires à la loi et au plan directeur cantonal. Ils prévoient en particulier des références aux normes professionnelles en matière de stationnement. Ils prévoient, notamment, des places de sport, de jeu ou de loisirs suffisantes, en particulier pour les enfants.

⁴ Dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la municipalité favorise le recours aux transports publics.

⁵ Pour les installations à forte fréquentation, l'accessibilité par les transports publics doit être garantie.

⁶ Les bâtiments et installations à forte génération de trafic de marchandises sont raccordés au rail.

⁷ Les alinéas 5 et 6 ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et pour autant que le raccordement soit techniquement possible, raisonnable et sans frais disproportionnés.

Art. 25 Méthode de mesure

¹ Le Conseil d'Etat fixe, après consultation de la Commission cantonale consultative d'aménagement du territoire, les notions et les méthodes de mesure utilisées dans les plans d'affectation dans un but d'harmonisation technique.

Art. 26 Rapport à l'attention de l'autorité chargée de l'approbation des plans

¹ Les plans d'affectation sont accompagnés d'un rapport selon l'article 47 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire^[D].

² En plus des exigences découlant dudit article, le rapport démontre le respect des législations cantonales et du plan directeur cantonal.

³ Lorsqu'il concerne une étape d'urbanisation, et en l'absence de plan directeur réglant la question, le rapport contient la stratégie de l'aménagement pour les étapes suivantes.

^[D] Ordonnance du 28.06.2000 sur l'aménagement du territoire (RS 700.1)

Art. 27 Révision

¹ Les plans sont réexaminés au moins tous les quinze ans. Ils sont révisés lorsque les circonstances ont sensiblement changé.

Art. 28 Plan d'affectation valant permis de construire ou autorisation préalable d'implantation

¹ Le plan d'affectation, ou une partie de celui-ci, équivaut à un permis de construire ou à une autorisation préalable d'implantation lorsqu'il contient les éléments d'une demande de permis de construire ou d'une demande préalable d'implantation. Les dispositions de police des constructions sont applicables à un tel plan.

² La construction doit commencer dans les cinq ans qui suivent la mise en vigueur du plan. Passé ce délai, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

Section II Zones

Art. 29 Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir sont définies conformément aux articles 1, 3 et 15 LAT^[A].

² Les zones à bâtir sont affectées notamment à l'habitation, à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux constructions et installations publiques ainsi qu'aux équipements publics et privés destinés à la culture, au sport, au tourisme et au délassement ; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, superposés ou limités dans le temps.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 30 Zones agricoles et viticoles

¹ Les zones agricoles sont définies conformément à l'article 16 LAT^[A].

² Les zones viticoles sont des zones agricoles affectées à la viticulture.

³ Les zones agricoles spécialisées selon l'article 16a LAT sont définies dans les plans d'affectation sur la base des critères contenus dans le plan directeur cantonal.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 31 Zones à protéger

¹ Les zones à protéger sont définies conformément à l'article 17 LAT^[A].

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 32 Autres zones

¹ Les plans peuvent contenir d'autres zones, selon l'article 18, alinéa 1 LAT^[A], notamment celles du domaine public destinées à la réalisation d'espaces publics pour les véhicules et les piétons.

² Ils peuvent prévoir des zones spéciales destinées à des activités spécifiques prévues dans le cadre du plan directeur cantonal.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 33 Aire forestière

¹ L'aire forestière selon l'article 18, alinéa 3 LAT^[A], est définie et protégée par la législation sur les forêts^[E].

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

^[E] Loi fédérale du 04.10.1991 sur les forêts (RS 921.0)

Section III Etablissement et approbation des plans d'affectation communaux

Art. 34 Etablissement des plans

¹ Les plans sont établis par la municipalité.

Art. 35 Consultation et participation financière des propriétaires

¹ Avant d'élaborer un plan, la municipalité invite et entend les propriétaires touchés, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci.

² La municipalité peut convenir avec les propriétaires d'une répartition des frais d'établissement d'un plan d'affectation.

Art. 36 Examen préliminaire

¹ Avant d'élaborer un plan d'affectation, la municipalité soumet au service un projet d'intention comprenant le périmètre et les objectifs du plan envisagé pour examen préliminaire. Pendant l'élaboration du plan, la municipalité peut soumettre au service des avant-projets ou des options.

² Dans un délai de trois mois, le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal.

³ Dans les cas de peu d'importance, si aucun intérêt digne de protection n'est atteint, le service peut décider que l'examen préliminaire vaut examen préalable.

Art. 37 Examen préalable

¹ Avant de mettre un plan d'affectation à l'enquête publique, la municipalité le soumet au service pour examen préalable.

² Dans un délai de trois mois, le service donne un avis sur la légalité du projet et sur sa conformité au plan directeur cantonal. Il indique le cas échéant à quelles dispositions légales ou du plan directeur cantonal le projet n'est pas conforme.

Art. 38 Enquête publique

¹ Après réception de l'avis du service et éventuelle adaptation, le plan est soumis à l'enquête publique pendant 30 jours. Le dossier est tenu à disposition du public et, dans la mesure du possible, publié en ligne. Avis de ce dépôt est donné par affichage au pilier public et par insertion dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud.

² Les propriétaires touchés sont avisés par lettre recommandée, sauf s'il s'agit d'un plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci.

³ Les oppositions et les observations auxquelles donne lieu le projet sont déposées par écrit au lieu de l'enquête ou postées à l'adresse du greffe municipal durant le délai d'enquête.

Art. 39 Oppositions ou observations collectives lors des enquêtes publiques

¹ En cas d'observations ou d'oppositions collectives lors des enquêtes publiques, leurs auteurs désignent un représentant commun auprès duquel ils élisent domicile. Celui-ci est habilité à participer en leur nom et pour leur compte à tous les actes de la procédure. A défaut de représentant commun désigné, le premier signataire en fait office.

Art. 40 Conciliation

¹ Au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation nommée par celle-ci invite les opposants à une séance de conciliation.

Art. 41 Modifications et enquête complémentaire

¹ Après l'enquête publique, le plan peut être modifié par la municipalité et soumis à enquête complémentaire dans les formes et délais des articles 37 et 38, si les modifications sont de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection.

Art. 42 Adoption

¹ La municipalité transmet le dossier au conseil communal ou général (ci-après : le conseil) pour adoption. Il est accompagné d'un préavis avec les propositions de réponses aux oppositions et le ou les avis du service selon les articles 36 et 37.

² Le conseil statue sur les projets de réponses aux oppositions en même temps qu'il se prononce sur le plan.

³ Lorsque le conseil apporte au plan des modifications de nature à porter atteinte à des intérêts dignes de protection, celles-ci sont soumises au service pour examen préalable, puis font l'objet d'une enquête complémentaire ne portant que sur les éléments modifiés.

⁴ En cas d'opposition, le conseil statue sur les propositions de réponses aux opposants et sur les éléments modifiés.

Art. 43 Approbation

¹ Le département approuve le plan adopté par le conseil sous l'angle de la légalité et de sa conformité au plan directeur cantonal.

² La décision du département et les décisions communales sur les oppositions sont notifiées par écrit à la municipalité et aux opposants. Ces décisions sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal avec libre pouvoir d'examen.

³ Le service constate l'entrée en vigueur du plan.

Art. 44 Caducité des projets de plans d'affectation

¹ Les plans d'affectation qui n'ont pas été adoptés 24 mois après la fin de l'enquête publique sont caducs. Ce délai ne court pas pendant les procédures devant les tribunaux.

² Le service peut à la demande de la commune et dans des cas exceptionnels prolonger le délai de 12 mois.

Art. 45 Procédure simplifiée

¹ Dans les cas de minime importance et en l'absence d'atteinte à des intérêts dignes de protection, le service peut dispenser la commune d'enquête publique et d'adoption par le conseil.

Section IV Mesures conservatoires

Art. 46 Zones réservées

¹ Les communes ou le département peuvent établir des zones réservées selon l'article 27 LAT^[A]. Ces zones interdisent ou limitent la constructibilité de terrains pendant une période maximale de cinq ans, pouvant être prolongée de trois ans au maximum.

² La procédure d'approbation est celle des plans d'affectation.

^[A] Loi fédérale du 22.06.1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700)

Art. 47 Plans en voie d'élaboration

¹ La municipalité peut refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme, compromet une modification de plan envisagée, non encore soumise à l'enquête publique.

² L'autorité en charge du plan est tenue de le mettre à l'enquête publique dans les 14 mois qui suivent la décision de refus du permis de construire, puis d'adopter son projet dans les 12 mois suivant la fin de l'enquête publique.

³ Lorsque ces délais n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit alors statuer dans les 30 jours.

Art. 48 Indemnisation

¹ L'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'article 47 répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais pour établir un projet conforme à la réglementation existante. L'action, introduite au lieu de situation de l'immeuble, est soumise à la procédure en matière d'expropriation matérielle ; elle se prescrit par un an dès l'entrée en vigueur du nouveau plan.

Art. 49 Plans soumis à l'enquête publique

¹ La municipalité refuse tout permis de construire allant à l'encontre d'un plan, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan d'affectation.

² L'autorité en charge du plan est tenue de l'adopter dans les 12 mois qui suivent le refus du permis.

Titre IV Mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir

Art. 50 Coordination avec les mesures d'améliorations foncières

¹ Les mesures d'aménagement du territoire et d'améliorations foncières sont coordonnées.

² L'approbation d'un plan d'affectation peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

³ Les dispositions de la loi sur les améliorations foncières^[F] sont applicables, sous réserve des dispositions de la présente loi.

^[F] Loi du 29.11.1961 sur les améliorations foncières (BLV 913.11)

Art. 51 Libération des servitudes

¹ La municipalité peut décider la libération ou le transfert de servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

² La loi sur l'expropriation^[G] est applicable.

³ Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire.

Art. 52 Disponibilité des terrains

¹ La commune assure la disponibilité des terrains affectés en zone à bâtir. Elle détermine les mesures.

² Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut :

- a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un projet défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;
- b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son règlement, et pour une parcelle non bâtie, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;
- c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

³ Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du territoire urbanisé et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur changement d'affectation.

⁴ Si des mesures fiscales sont appliquées par la commune au sens de l'alinéa 2, lettre b, le propriétaire, qui serait responsable de la non-construction de sa parcelle, doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe est perçue dès la première année à l'échéance du délai de construction et correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.

⁵ Si l'estimation fiscale indiquée au Registre foncier date de plus de 5 ans, la commune demande une révision de celle-ci auprès du département en charge de l'estimation fiscale des immeubles.

⁶ La taxe est prélevée par les communes. Le produit de la taxe est affecté aux mesures en relation avec l'aménagement du territoire communal.

⁷ La taxe est due par le propriétaire de l'immeuble ; en cas de transfert, elle est due par l'acquéreur et peut faire l'objet d'une charge foncière annotée au Registre foncier, ainsi que, en cas de non-paiement, d'une garantie sous forme d'hypothèque légale.

⁸ La taxe prévue au présent article peut être invoquée à titre d'impenses dans le cadre de l'impôt sur les gains immobiliers (art. 70 de la loi sur les impôts directs cantonaux^[H]).

⁹ La taxe cesse d'être exigible dès le premier jour de l'enquête publique du projet.

¹⁰ Si la construction n'est pas réalisée à l'échéance de la validité du permis de construire au sens de l'article 118, la taxe est à nouveau exigible au taux en vigueur lors de sa dernière perception.

Titre V Equipement

Art. 53 Définition

¹ Un terrain en zone à bâtir est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue et qu'il est possible de s'y raccorder sans frais disproportionnés. L'équipement technique comprend les réseaux suivants :

- a. les voies d'accès ;
- b. l'alimentation en eau ;
- c. l'évacuation des eaux ;
- d. l'approvisionnement en énergie.

² L'équipement général est constitué par les réseaux principaux et l'équipement de raccordement par les réseaux secondaires.

³ L'équipement individuel relie les biens-fonds à l'équipement général ou de raccordement.

Art. 54 Obligation d'équiper

¹ Les collectivités concernées procèdent à l'équipement des terrains situés en zone à bâtir dans le délai prévu par leur programme d'équipement, au besoin de manière échelonnée, dans un délai maximum de 10 à 15 ans.

² Elles peuvent faire passer sur les fonds d'autrui les réseaux souterrains, moyennant indemnisation des propriétaires. La loi sur l'expropriation^[G] est applicable.

[G] Loi du 25.11.1974 sur l'expropriation (BLV 710.01)

Art. 55 Financement de l'équipement général

¹ Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement général engagés par la commune. Leur participation financière est réglée par les lois spéciales ou par convention.

Art. 56 Financement de l'équipement de raccordement

¹ Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais de raccordement engagés par la commune. Leur participation financière est réglée par les lois spéciales ou par convention.

² La commune peut reporter sur les propriétaires l'obligation de réaliser l'équipement de raccordement selon les plans approuvés.

Art. 57 Equipement individuel

¹ Chaque bâtiment ou groupe de bâtiments est relié au réseau d'équipement par son propriétaire, qui réalise le raccordement et l'entretient à ses frais.

² La municipalité peut fixer les conditions techniques du raccordement à l'équipement.

Titre VI Subventions

Chapitre I Subventions de plans ou d'études d'aménagement du territoire

Art. 58 Principe

¹ Le service peut subventionner :

- a. les plans directeurs intercommunaux d'importance régionale, les projets d'agglomérations et leurs adaptations ainsi que les études sur lesquelles ils se basent ;
- b. les études d'aménagement du territoire nécessaires à l'élaboration de planifications stratégiques d'intérêt cantonal.

Art. 59 Bénéficiaires et taux

¹ Les subventions sont accordées par le service aux communes, associations de communes, fédérations de communes et aux agglomérations pour les plans, leurs adaptations et les études mentionnés à l'article 58.

² Le taux de subventionnement ne peut pas dépasser 50% des coûts. Il est fixé en tenant compte du degré d'intérêt cantonal des études et des projets.

³ Le degré d'intérêt cantonal est déterminé en fonction :

- a. du plan directeur cantonal ;
- b. des autres plans directeurs ;
- c. des objectifs et du programme de législature ;
- d. de l'importance des nouvelles connaissances que le canton pourra acquérir dans le domaine de l'aménagement du territoire.

Art. 60 Formes et modalités de l'octroi

¹ Le service octroie les subventions par décision ou par convention.

² La subvention est accordée pour une durée limitée qui ne doit en principe pas dépasser cinq ans.

³ Le service peut impartir des charges et des conditions.

Art. 61 Procédure de suivi et de contrôle

¹ Le service assure le suivi et le contrôle de la subvention.

² Le bénéficiaire doit fournir au service toutes les informations et tous les documents nécessaires à la bonne réalisation de sa mission de suivi et de contrôle.

Art. 62 Restitution des subventions

¹ L'inobservation des charges et des conditions fixées entraîne l'obligation pour le bénéficiaire de rembourser tout ou partie des subventions perçues.

Chapitre II Aide pour le fonctionnement

Art. 63 Principe, bénéficiaires, taux, formes et modalités de l'octroi

¹ Le service accorde, par décision ou convention, une aide à fonds perdu aux structures d'organisation des territoires d'agglomérations pour financer au maximum le 50% du budget de fonctionnement de leurs bureaux d'aménagement du territoire.

² L'aide à fonds perdu est annuelle et renouvelée d'année en année. Elle est réexaminée tous les cinq ans.

³ Les articles 60 à 62 sont applicables pour le surplus.

Titre VII Compensation et indemnisation

Chapitre I Compensation de la plus-value

Art. 64 Principe

¹ Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value.

² Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :

- a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
- b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

³ Le classement temporaire d'un bien-fonds en zone à bâtir, en vue par exemple de l'exploitation d'une gravière ou d'une carrière, est exempté de la taxe.

Art. 65 Taux et calcul de la taxe sur la plus-value

¹ Le taux de prélèvement est de 20% de la plus-value.

² La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

Art. 66 Principes de calcul

¹ Peuvent être déduits du montant de la plus-value :

- a. les frais d'étude au sens de l'article 35 ;

- b. les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques ;
- c. les frais découlant d'un syndicat d'améliorations foncières ;
- d. la taxe d'équipement communautaire ;
- e. le montant utilisé dans un délai de cinq ans pour l'acquisition et la construction d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, lorsque la plus-value résulte du classement du bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale.

² Si la plus-value est inférieure à CHF 20'000.-, la taxe de plus-value n'est pas prélevée.

Art. 67 Affectation des recettes

¹ Le produit de la taxe alimente un fonds géré par le département et destiné, outre la couverture des frais liés au prélèvement de la taxe et à la gestion de ce fonds, dans l'ordre de priorité défini ci-dessous :

- a. au versement de l'indemnité due au titre d'expropriation matérielle ;
- b. aux mesures de protection et de reconversion de terres en surfaces d'assolement ;
- c. aux mesures de protection ou de valorisation de la forêt en cas de défrichement.

² En cas de manque momentané de trésorerie, l'Etat avance les ressources nécessaires.

Art. 68 Taxation

¹ Le département rend une décision de taxation motivée lorsque la mesure d'aménagement du territoire est mise en vigueur. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

² La taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire selon l'article 64, alinéa 2.

³ Tous les propriétaires ou bénéficiaires répondent solidairement de la taxe sur la plus-value.

⁴ Les collectivités publiques qui sont propriétaires des terrains faisant l'objet d'une des mesures d'aménagement du territoire prévues à l'article 64, alinéa 2, sont exemptes de la taxe sur la plus-value lorsque ces terrains sont destinés à la réalisation de tâches publiques qu'elles accomplissent elles-mêmes. Sont notamment considérés comme tels les logements d'utilité publique.

⁵ La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une mention inscrite au registre foncier, sur réquisition du département.

⁶ Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense déductible de l'assiette de l'impôt sur les gains immobiliers.

Art. 69 Exigibilité de la taxe sur la plus-value

¹ La taxe sur la plus-value est exigible :

- a. 90 jours après l'entrée en force du permis de construire ;

- b. en cas d'aliénation du bien-fonds, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.

² La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de transfert de propriété par succession, d'avancement d'hoirie ou de donation.

³ La perception de la taxe sur la plus-value est différée en cas de fouilles archéologiques d'une durée supérieure à 90 jours.

⁴ Le département rend une décision relative à la perception de la taxe lorsque les conditions prévues à l'alinéa 1 sont remplies. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Art. 70 Prescription

¹ Le droit de procéder à la taxation, selon l'article 68, se prescrit par cinq ans à partir de la mise en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

² Le droit de percevoir la taxe, selon l'article 69, se prescrit par cinq ans dès son exigibilité.

³ La législation sur les impôts directs cantonaux^[H] s'applique par analogie s'agissant de la prescription.

^[H] Loi du 04.07.2000 sur les impôts directs cantonaux (BLV 642.11)

Chapitre II Indemnisation

Art. 71 Principe

¹ Les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité, si elles constituent un inconvénient majeur.

² Est considéré comme inconvénient majeur toute restriction au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire et équivalant à une expropriation matérielle.

Art. 72 Demande en indemnisation ¹

¹ Celui qui estime qu'une restriction de son droit de propriété au sens de l'article 71 équivaut à une expropriation matérielle adresse une demande en indemnisation au département, qui rend une décision.

² Celle-ci est notifiée à l'administration cantonale des impôts (ACI).

Art. 73 Ayant droit ¹

¹ L'indemnité est versée par l'Etat au propriétaire du bien-fonds au moment où la décision arrêtant son montant entre en force.

² L'indemnité porte intérêt au taux de 3% dès la date à laquelle la restriction du droit de propriété a pris effet.

¹ Modifié par la loi du 23.06.2020 entrée en vigueur le 01.10.2020

Art. 73a Recours ¹

¹ La décision fixant le montant de l'indemnité ou rejetant la demande peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

Art. 73b Péremption ¹

¹ Le droit de demander le paiement d'une indemnité se périmé par un an à partir de l'entrée en vigueur de la mesure entraînant la restriction au droit de propriété.

Art. 74 ...

Titre VIII Effet des plans et des règlements d'affectation

Art. 75 ...

Art. 76 ...

Art. 76a ...

Art. 77 ...

Art. 78 ...

Art. 79 ...

Art. 80 Bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir

¹ Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés.

² Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage.

³ Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie.

¹ Modifié par la loi du 23.06.2020 entrée en vigueur le 01.10.2020

Art. 81 Constructions hors des zones à bâtir

¹ Pour tous les projets de construction ou de changement de l'affectation d'une construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir, le département décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Cette décision ne préjuge pas de celle des autorités communales.

² Lorsque la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination, cette autorisation est accordée à condition qu'aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose et que le terrain soit équipé.

³ Les conditions fixées dans cette autorisation spéciale sont incluses dans l'autorisation communale. Le département peut subordonner l'autorisation de construire à l'inscription d'une charge foncière ou d'une mention au registre foncier pour assurer le maintien et la destination du bâtiment ; la mention peut porter en particulier sur l'interdiction de morceler la parcelle concernée par l'autorisation.

⁴ Le département peut autoriser l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Un agrandissement de la partie habitable peut être admis aux conditions fixées par le droit fédéral.

⁵ Le département en charge de l'application de la législation sur l'agriculture donne son préavis sur les projets de constructions et d'installations liées à des exploitations agricoles situées hors de la zone à bâtir. Il peut confier tout ou partie de l'examen nécessaire à l'élaboration du préavis à un professionnel qualifié.

Art. 81a Constructions et installations jugées dignes d'être protégées

¹ Le département peut autoriser le changement complet d'affectation de constructions ou d'installations jugées dignes d'être protégées et mises sous protection.

² Sont jugées dignes d'être protégées :

- a. les constructions ou installations inscrites à l'inventaire conformément à la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites^[1] ou
- b. celles qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

³ La mise sous protection peut être assurée par :

- a. le plan d'affectation des zones ou
- b. une décision du département en charge de la protection des monuments et des sites bâtis.

⁴ Le changement d'affectation doit être adapté aux caractéristiques du bâtiment protégé et ne doit pas porter atteinte à ses abords. Une modification des aménagements extérieurs peut être autorisée. Les autres conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.

^[1] Loi du 10.12.1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (BLV 450.11)

Art. 82 Bâtiments frappés d'une limite des constructions

¹ L'article 80 est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes :

- a. le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux ; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire ;
- b. la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée ; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle ;
- c. la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée.

Art. 83 Fractionnement

¹ Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone.

² La mention est accompagnée d'un plan coté ; elle indique la portée des restrictions sur les parcelles en cause.

³ ...

Art. 84 Constructions souterraines

¹ Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération :

- dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments ;
- dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol.

² Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage.

Art. 85 Dérogations dans la zone à bâtir

a) Principe

¹ Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers.

² Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières.

Art. 85a b) Publication

¹ La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (art.109).

Titre IX Police des constructions

Chapitre I Esthétique et intégration des constructions

Art. 86 Règle générale

¹ La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement.

² Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle.

³ Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords.

Art. 87 Réfection ou démolition des constructions inesthétiques

¹ La municipalité peut exiger la réfection extérieure et l'entretien des abords de tout bâtiment qui nuirait à l'aspect du paysage ou du voisinage.

² Elle peut également exiger l'exécution de travaux qui, sans frais excessifs pour le propriétaire, sont de nature à remédier à la situation ; elle peut aussi exiger la plantation d'arbres ou de haies.

³ Elle ordonne la démolition des constructions et des ouvrages abandonnés qui nuisent à l'aspect des lieux, alors même qu'ils ne mettraient pas en danger la sécurité publique.

⁴ En cas d'inexécution dans le délai imparti, les travaux sont exécutés par la commune aux frais du propriétaire.

⁵ Les mesures prévues aux alinéas précédents peuvent être prises par le département, à défaut de la commune.

Art. 88 Fonds cantonal d'urbanisme

¹ Le Conseil d'Etat gère un fonds destiné à l'aménagement du territoire cantonal, régional et communal, notamment pour faciliter des solutions satisfaisantes en vue de l'intégration des constructions et de la sauvegarde des paysages et des sites.

² ...

Chapitre II Solidité, sécurité et salubrité des constructions

Art. 89 Qualité du site Plans d'ingénieurs

¹ Toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers ; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat.

² Les plans de constructions nécessitant des calculs de résistance doivent être établis par un ingénieur ; il en est de même des plans de fondations et de toute autre partie de la construction lorsque celle-ci présente des dangers spéciaux.

Art. 90 Normes de construction

¹ Le règlement cantonal fixe les normes applicables aux différents genres de constructions et de matériaux utilisés, en vue d'assurer la stabilité, la solidité et la salubrité des constructions et de garantir la sécurité des habitants et celle des ouvriers pendant l'exécution des travaux. Le droit fédéral est réservé.

² Le règlement cantonal fixe également les normes en matière d'isolation phonique et thermique, de ventilation, d'éclairage et de chauffage des locaux.

³ Il est tenu compte des normes professionnelles en usage.

Art. 91 Assainissement et protection du sol

¹ Le sol affecté à la construction doit être reconnu salubre.

² Les mesures nécessaires doivent être prises pour préserver le sol de toute infiltration provenant de la construction, du sous-sol ou du voisinage.

Art. 92 Consolidation ou démolition

¹ La municipalité ordonne la consolidation, le cas échéant la démolition, de tout ouvrage menaçant ruine ou présentant un danger pour le public ou les habitants.

² Les mesures prescrites par la municipalité sont communiquées par écrit au propriétaire et au locataire ou à l'occupant. La municipalité désigne la personne à qui elles incombent et fixe le délai d'exécution.

³ En cas d'urgence ou si les travaux ordonnés ne sont pas exécutés dans le délai imparti, la municipalité les fait exécuter aux frais du propriétaire.

⁴ En cas de carence de la municipalité, le département peut prendre les mesures prévues aux alinéas 1 à 3.

Art. 93 Inspection des bâtiments

¹ La municipalité fait procéder à des inspections des bâtiments chaque fois qu'elle le juge nécessaire, ainsi que sur la demande motivée des propriétaires, des locataires ou des médecins notamment ; le propriétaire et les personnes qui ont requis l'inspection en sont avisés. Le règlement communal peut prescrire des inspections périodiques.

² Lorsqu'un bâtiment est reconnu insalubre ou dangereux et que le propriétaire ne prend aucune mesure pour y remédier dans le délai qui lui est imparti, la municipalité en ordonne l'évacuation et retire le permis d'habiter.

Chapitre III Suppression des barrières architecturales

Art. 94 Principe

¹ La construction des locaux et des installations accessibles au public, de même que des immeubles d'habitations collectives et des bâtiments destinés à l'activité professionnelle, doit être conçue en tenant compte, dans la mesure du possible, des besoins des personnes handicapées ou âgées, en particulier de celles se déplaçant en fauteuil roulant.

Art. 95 Accessibilité aux bâtiments

¹ Le règlement cantonal, en tenant compte des normes en la matière, fixe les mesures concernant l'accès aux bâtiments, la largeur de passage libre des portes et des dégagements nécessaires ainsi que les dispositions à prendre pour certains locaux ou installations tels que cuisines, locaux sanitaires ou ascenseurs.

Art. 96 Bâtiments existants

¹ Lors de travaux importants de transformation ou de modification des éléments de construction mentionnés à l'article 95, les mesures prévues à cet article sont applicables si la situation de l'immeuble, sa structure et son organisation intérieure le permettent sans frais disproportionnés.

Chapitre IV Utilisation rationnelle et économie d'énergie dans les constructions

Art. 97 Conception architecturale

¹ Les plans directeurs tiennent compte d'une utilisation rationnelle de l'énergie.

² Dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la municipalité favorise l'utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables.

³ La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment.

⁴ Les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5% dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol.

⁵ Les capteurs solaires implantés dans le terrain ne sont pas pris en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et peuvent être érigés dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété, à condition de ne pas dépasser trois mètres de hauteur sur le sol naturel et de ne pas causer de préjudice pour le voisinage.

⁶ L'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété.

Art. 98 ...

Art. 99 ...

Art. 100 ...

Art. 101 ...

Art. 102 ...

Chapitre V Permis de construire et de démolir

Art. 103 Assujettissement à autorisation

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. Les articles 69a, alinéa 1, et 72a, alinéa 2, sont réservés.

² Ne sont pas soumis à autorisation :

- a. les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal ;
- b. les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance;
- c. les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée.

Le règlement cantonal mentionne les objets non assujettis à autorisation.

³ Les travaux décrits sous les lettres a à c de l'alinéa 2 doivent respecter les conditions cumulatives suivantes :

- a. ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins ;
- b. ils ne doivent pas avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement.

⁴ Les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière.

⁵ Dans un délai de trente jours, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation. Elle consulte le service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions pour les projets dont l'implantation est située hors de la zone à bâtir et le service chargé des monuments historiques pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

⁶ Ne sont pas assujettis à autorisation :

- a. les objets ne relevant pas de la souveraineté cantonale ;
- b. les objets dispensés d'autorisation par la législation cantonale spéciale.

Art. 103a Diagnostic amiante

¹ En cas de travaux de démolition ou de transformation soumis à autorisation et portant sur des immeubles construits avant 1991, le requérant joint à sa demande un diagnostic de présence d'amiante pour l'ensemble du bâtiment, accompagné, si cette substance est présente et en fonction de sa quantité, de la localisation et de sa forme, d'un programme d'assainissement.

² La municipalité veille à ce que le diagnostic et l'assainissement soient effectués conformément aux normes édictées en la matière par le département en charge des bâtiments de l'Etat.

³ Sous réserve de l'approbation du propriétaire (ou requérant), les résultats des diagnostics amiante sont rendus publics et actualisés sur Internet.

Art. 104 Vérifications

¹ Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration.

² Elle vérifie si les autorisations cantonales et fédérales préalables nécessaires ont été délivrées.

³ Elle 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.

⁴ Le permis est personnel. La municipalité est avisée sans délai en cas de changement de titulaire.

Art. 104a Qualité pour recourir du département

¹ Le département peut recourir dans les délais légaux contre une décision accordant un permis de construire au sens des articles 103 et suivants ou adoptant un plan de quartier de compétence municipale.

Art. 105 Travaux non conformes aux dispositions légales et réglementaires

¹ La municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires.

² Les dispositions pénales cantonales et fédérales sont réservées.

Art. 106 Elaboration des projets de construction

¹ Les plans de toute construction mise à l'enquête, à l'exception des constructions de minime importance, doivent être établis et signés soit par un architecte, soit par un ingénieur pour les plans particuliers relevant de sa spécialité.

Art. 107 Architectes reconnus

¹ La qualité d'architecte est reconnue :

- aux porteurs du diplôme des Ecoles polytechniques fédérales de Lausanne et de Zurich ou de l'Ecole d'architecture de Genève, ainsi qu'aux diplômés bénéficiant d'une équivalence constatée par le département ;
- aux porteurs du diplôme des Ecoles techniques supérieures ETS ;
- aux personnes inscrites au Registre des architectes A ou B du REG (Fondation suisse des registres des ingénieurs, des architectes et des techniciens).

² ...

³ ...

Art. 107a Ingénieurs reconnus

¹ La qualité d'ingénieur est reconnue :

- aux porteurs du diplôme des Ecoles polytechniques fédérales de Lausanne et de Zurich, ainsi qu'aux diplômés bénéficiant d'une équivalence constatée par le département ;
- aux porteurs du diplôme des Ecoles techniques supérieures ETS ;
- aux personnes inscrites au Registre des ingénieurs A ou B du REG (Fondation suisse des registres des ingénieurs, des architectes et des techniciens).

² La qualité d'ingénieur géomètre est reconnue aux personnes ayant obtenu le brevet fédéral d'ingénieur géomètre.

Art. 108 Forme de la demande de permis

¹ La demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées.

² Le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. La demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies.

³ La municipalité, le cas échéant le département, peut exiger le profillement ou des montages photographiques de la construction projetée, aux frais de la personne sollicitant le permis.

Art. 109 Enquête publique, opposition

¹ La demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours.

² L'avis d'enquête est affiché au pilier public, publié dans un journal local, dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud ainsi que sur le site Internet officiel de l'Etat de Vaud ; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'article 106, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées.

³ Le règlement communal peut exiger en outre la pose d'un panneau indiquant l'objet et les dates de l'enquête publique.

⁴ Les oppositions motivées et les observations sur le projet sont déposées par écrit au greffe municipal dans le délai d'enquête, durant lequel elles peuvent être consultées par tous les intéressés.

⁵ En cas d'observations ou d'oppositions collectives, les intervenants désignent un représentant commun auprès duquel ils élisent domicile. Ils l'habilitent à participer en leur nom et pour leur compte à tous les actes de la procédure. A défaut de représentant commun désigné, le premier signataire le remplace.

Art. 110 Délai supplémentaire d'opposition accordé au département

¹ Le département peut encore formuler des observations ou une opposition en même temps que la communication de la décision cantonale à la municipalité, pour les projets soumis à autorisation spéciale selon les articles 120 à 123.

Art. 111 Dispense d'enquête publique

¹ La municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal

Art. 112 Examen de la commission de salubrité

¹ La municipalité soumet le dossier dans les plus brefs délais à la commission de salubrité qui dépose un préavis motivé.

Art. 113 Autorisation cantonale préalable

¹ Dans les cas prévus à l'article 120 et dans tous ceux où l'autorisation ou l'approbation cantonale est requise, la municipalité transmet la demande d'autorisation et les pièces annexes aux départements intéressés, avant l'ouverture de l'enquête publique. Elle peut les accompagner d'un préavis.

² Le délai d'enquête expiré, les oppositions ou les observations auxquelles celle-ci a donné lieu sont immédiatement communiquées aux départements intéressés.

Art. 114 Délai de la décision municipale

¹ Dans les quarante jours dès le dépôt de la demande de permis conforme aux exigences légales et réglementaires et des pièces qui doivent l'accompagner, ou dès le profillement exécuté si celui-ci a été exigé après la demande de permis, délai réduit à vingt jours s'il n'y a pas eu d'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis.

² ...

³ Lorsque l'autorisation ou l'approbation cantonale doit être requise, les délais prévus au premier alinéa ne courent que dès la réception de la décision cantonale.

⁴ Lorsque le délai est échu sans que la municipalité se soit prononcée et sur requête écrite de l'instant à l'autorisation, le département fixe à la municipalité un ultime délai de dix jours pour se déterminer ; si la municipalité ne se prononce pas dans ce délai, le département statue sur la demande de permis dans les vingt jours qui suivent.

Art. 115 Motivation de la décision de refus de permis

¹ Le refus du permis, avec référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées, est communiqué au requérant sous pli recommandé.

² La décision précise en outre la voie, le mode et le délai de recours.

Art. 116 Avis aux opposants

¹ Les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée.

² Pour les oppositions, l'avis, sous pli recommandé, précise en outre la voie, le mode et le délai de recours.

Art. 117 Modifications de minime importance

¹ Lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer un permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet.

Art. 118 Péremption retrait de permis

¹ Le permis de construire est périmé si, dans le délai de deux ans dès sa date, la construction n'est pas commencée.

² La municipalité peut en prolonger la validité d'une année si les circonstances le justifient.

³ Le permis de construire peut être retiré si, sans motifs suffisants, l'exécution des travaux n'est pas poursuivie dans les délais usuels ; la municipalité ou, à défaut, le département peut, en ce cas, exiger la démolition de l'ouvrage et la remise en état du sol ou, en cas d'inexécution, y faire procéder aux frais du propriétaire.

⁴ La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales.

Art. 119 Autorisation préalable d'implantation

¹ Toute personne envisageant des travaux peut requérir, avant la mise à l'enquête du projet de construction, une autorisation préalable d'implantation. Les articles 108 à 110 et 113 à 116 sont applicables.

² L'autorisation préalable d'implantation est périmée si, dans les deux ans dès sa délivrance, elle n'est pas suivie d'une demande de permis de construire.

³ L'autorisation ne couvre que les éléments soumis à l'enquête publique préalable.

Chapitre VI Autorisations spéciales

Art. 120 Champ d'application

¹ Indépendamment des dispositions qui précèdent, ne peuvent, sans autorisation spéciale, être construits, reconstruits, agrandis, transformés ou modifiés dans leur destination :

- a. les constructions hors des zones à bâtir ;
- b. les constructions et les ouvrages nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et d'explosion ainsi que contre les dommages causés par les forces de la nature ;
- c. sous réserve de l'alinéa 2, les constructions, les ouvrages, les entreprises et les installations publiques ou privées, présentant un intérêt général ou susceptibles de porter préjudice à l'environnement ou créant un danger ou un risque inhérent à leur présence ou à leur exploitation, faisant l'objet d'une liste annexée au règlement cantonal ; cette liste, partie intégrante de ce dernier, indique le département qui a la compétence d'accorder ou de refuser l'autorisation exigée. Le Conseil d'Etat peut déléguer ces autorisations aux communes avec ou sans conditions. La délégation générale aux communes fera l'objet d'un règlement. Les délégations à une ou des communes particulières feront l'objet de décisions qui seront publiées dans la Feuille des avis officiels ;
- d. les constructions, les ouvrages, les installations et les équipements soumis à autorisation ou qui doivent être approuvés selon des dispositions légales ou réglementaires fédérales ou cantonales.

² Les études d'impact sur l'environnement des installations dont l'implantation est prévue en zone à bâtir ou en zone spéciale et qui ne sont pas mentionnées dans la liste annexée au règlement cantonal s'effectuent dans le cadre de la procédure de permis de construire.

Art. 121 Autorités compétentes

¹ Sont compétents :

- a. le département pour les constructions prévues à l'article 120, lettre a ;
- b. ...
- c. les départements désignés dans la liste des catégories d'établissements et de constructions prévues par l'article 120, lettres b et c sous réserve d'une délégation de compétence aux communes ;
- d. l'autorité désignée dans les dispositions légales et réglementaires spéciales (article 120, lettre d).

Art. 122 Procédure, délais

¹ La demande, accompagnée des plans et des descriptions nécessaires, est adressée par écrit à la municipalité. Elle est jointe à la demande de permis de construire, dans la forme prévue aux articles 109 et suivants.

² La décision cantonale doit intervenir dans les trente jours dès la réception du dossier complet par l'Etat. Ce délai peut être prolongé dans des circonstances particulières, définies dans le règlement cantonal.

Art. 123 Décision

¹ L'autorité saisie statue, sans préjudice des dispositions relatives aux plans et aux règlements communaux d'affectation, sur les conditions de situation, de construction, d'installation et, éventuellement, sur les mesures de surveillance.

² Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement.

³ Les décisions cantonales comportant les délais et les voies de recours sont communiquées à la municipalité, qui les notifie selon les articles 114 à 116. Une copie de la notification est adressée au département.

Chapitre VII Exécution des travaux et permis d'habiter ou d'utiliser

Art. 124 Direction des travaux

¹ La municipalité peut exiger que la direction des travaux soit assumée par un mandataire professionnellement qualifié.

² Ce droit est également reconnu aux autorités délivrant les autorisations spéciales prévues aux articles 120 et suivants.

Art. 125 Avis de début et d'achèvement des travaux

¹ Le maître de l'ouvrage est tenu d'aviser la municipalité et l'Etablissement cantonal d'assurance contre l'incendie et les éléments naturels du commencement et de l'achèvement de tous travaux faisant l'objet d'un permis de construire.

Art. 126 Avis intermédiaires

¹ Les règlements peuvent prévoir des avis intermédiaires au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Art. 127 Suspension des travaux non conformes

¹ La municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire.

Art. 128 Permis d'habiter ou d'utiliser

¹ Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis.

² La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis.

³ Le permis ne comporte pas, pour les entreprises industrielles et celles, non industrielles, présentant des risques importants au sens de la législation fédérale sur le travail, le droit d'exploiter.

Art. 129 Conditions d'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser

¹ Le règlement cantonal fixe les conditions auxquelles doit répondre une construction pour bénéficier d'un permis d'habiter ou d'utiliser.

Titre X Contraventions et exécution forcée

Art. 130 Contraventions

¹ Celui qui contrevient à la présente loi, aux règlements d'application tant cantonaux que communaux ou aux décisions fondées sur ces lois et ces règlements, est passible d'une amende de deux cents francs à deux cent mille francs. La poursuite a lieu conformément à la loi sur les contraventions^[J].

² La poursuite a lieu sans préjudice du droit de l'autorité d'exiger, selon les circonstances, la suppression ou la modification des travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires et, en cas d'inexécution, de faire exécuter les travaux aux frais des propriétaires. Le permis d'habiter ou d'utiliser peut en outre être retiré.

³ La municipalité ou l'autorité de recours peut signifier l'ordre de démolir ou de modifier les travaux sous la menace de la peine de l'amende prévue à l'article 292 du Code pénal suisse^[K].

^[J] Loi du 19.05.2009 sur les contraventions (BLV 312.11)

^[K] Code pénal suisse du 21.12.1937, RS 311.0

Art. 131 Autres dispositions pénales réservées

¹ Toutes autres dispositions pénales, tant fédérales que cantonales, demeurent réservées.

Art. 132 Hypothèque légale

¹ Les créances de l'autorité fondées sur la présente loi, notamment aux articles 52, 55, 56, 64, 87, alinéas 4 et 5, 92, alinéas 3 et 4, 105, alinéa 1, 118, alinéa 2 et 130, alinéa 2, sont garanties par une hypothèque légale conformément au code de droit privé judiciaire vaudois^[L].

² L'hypothèque d'un montant supérieur à mille francs est inscrite au registre foncier sur la réquisition de l'autorité compétente indiquant le nom du débiteur, les immeubles grevés et la durée de la garantie. La réquisition est accompagnée d'une copie de l'avis du montant à percevoir certifiée conforme à l'original, ainsi que, le cas échéant, des décisions prises par l'autorité de recours.

³ L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier à titre déclaratif, sur la seule réquisition du département.

^[L] Code de droit privé judiciaire vaudois du 12.01.2010 (BLV 211.02)

Titre XI Dispositions transitoires et finales

Art. 133 Délai pour les plans d'affectation

¹ Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, le Conseil d'Etat établit la liste des communes dont les plans et les règlements d'affectation en vigueur sont conformes aux dispositions de ladite loi.

² Simultanément, il impartit aux communes, dont les plans d'affectation ne sont pas conformes à la loi ou qui n'ont pas de plan d'affectation, un délai, pouvant aller selon les cas jusqu'à deux ans au maximum, pour adopter un plan répondant aux exigences légales. Passé ce délai, l'Etat peut procéder conformément à l'article 45, alinéa 2, lettre d.

Art. 134 Plans d'affectation non conformes

¹ Dans les communes ayant un plan d'affectation et un règlement non conformes aux dispositions de la loi, ce plan et ce règlement s'appliquent avec les restrictions suivantes :

- a. dans les zones à bâtir, le département peut s'opposer à la délivrance d'un permis de construire s'il s'agit d'une zone manifestement trop étendue, ne répondant pas aux critères des articles 48 et 51 ; dans ce cas, l'Etat doit, dans les trois mois qui suivent son opposition, soumettre à l'enquête publique une zone réservée ;
- b. hors des zones à bâtir, notamment dans les zones sans affectation spéciale, la délivrance de tout permis de construire est subordonnée à l'autorisation préalable du département, qui statue conformément aux articles 81 et 120, lettre a.

Art. 135 Territoire sans plan d'affectation

¹ Les territoires ou fractions de territoire d'une commune qui ne sont pas encore régis par un plan d'affectation ou un règlement comprennent, de par la loi, le périmètre de localité et le territoire agricole.

² Est périmètre de localité l'aire délimitée par une ligne entourant à une distance de cinquante mètres les bâtiments extérieurs d'une localité (ville, village ou hameau). A l'intérieur de ce périmètre, les constructions sont autorisées selon les règles suivantes :

- a. partout où les bâtiments existants sont construits dans l'ordre contigu, celui-ci est maintenu ;
- b. là où l'ordre contigu n'existe pas, l'ordre non contigu est obligatoire ; la distance à la limite de la propriété privée voisine ne peut être inférieure à cinq mètres ;
- c. quel que soit l'ordre des constructions, celles-ci ne peuvent comprendre plus de trois niveaux habitables, ni excéder la hauteur de onze mètres à la corniche.

³ Le territoire hors du périmètre d'une localité est dit territoire agricole. Seules les constructions suivantes y sont autorisées, sans limitation de hauteur ou de longueur, la distance à la limite de propriété voisine ne pouvant toutefois être inférieure à trois mètres :

- a. les constructions en rapport avec la culture, l'exploitation du sol et l'élevage ;
- b. les constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel ;
- c. les constructions et les installations d'intérêt public ou indispensables à un service public.

⁴ Tout permis de construire est subordonné à l'autorisation préalable du département. Dans le périmètre de localité, cette autorisation n'est délivrée que si le projet est compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Dans le territoire agricole, l'article 134, lettre b, est applicable.

Art. 136 Dérogation à l'article 48, alinéa 3

¹ En dérogation à l'article 48, alinéa 3, les dispositions des règlements communaux en force au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi et qui permettent de tenir compte des surfaces non classées en zone à bâtir pour le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol restent applicables durant une période transitoire de cinq ans. Cette disposition transitoire ne s'applique qu'à l'état parcellaire existant au moment de l'entrée en vigueur de la loi.

Art. 136a Modification des articles 109, 114 et 120

¹ La modification des articles 109, 114 et 120 de la loi s'applique à tous les projets mis à l'enquête publique après l'entrée en vigueur de cette modification.

Art. 136b Dispositions transitoires de la loi du 04.03.2003^[M]

¹ Les modifications liées à la procédure d'adoption et d'approbation des plans d'affectation ne sont pas applicables aux plans qui ont déjà été adoptés par le conseil de la commune, s'agissant des plans d'affectation communaux, ou qui ont été approuvés par le département, s'agissant des plans d'affectation cantonaux.

^[M] Correspond à l'article 3 de la loi modifiante du 04.03.2003

Art. 136c Dispositions transitoires de la loi du 28.09.2004^[N]

¹ Le département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions approuve les plans d'affectation communaux et cantonaux et statue sur les recours dirigés contre les décisions communales sur opposition conformément aux dispositions transitoires de l'article 3 de la loi du 4 mars 2003 modifiant la LATC.

² Le département en charge des affaires intérieures statue sur les recours dirigés contre les plans d'affectation cantonaux conformément aux dispositions transitoires de l'article 3 de la loi du 4 mars 2003 modifiant la LATC.

^[N] Correspond à l'article 2 de la loi modifiante du 28.09.2004

Art. 136d Dispositions transitoires de la loi du 17.04.2018^[O]

¹ Le délai de 24 mois après la fin de l'enquête publique pour l'adoption des plans d'affectation sous peine de caducité selon l'article 44 commence à courir à partir de la date d'entrée en vigueur de ladite disposition.

² Les dispositions relatives à la compensation de la plus-value ne s'appliquent qu'aux plans approuvés après la date d'entrée en vigueur desdites dispositions.

³ Les dispositions relatives à l'indemnisation pour expropriation matérielle ne s'appliquent qu'aux plans approuvés après le 1^{er} janvier 2017.

⁴ Les procédures et syndicats d'améliorations foncières déjà constitués et qui ont déjà procédé à la mise à l'enquête de leur nouvel état, ou dont les propriétaires ont admis formellement le nouvel état, lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont exclus du chapitre I du titre VII.

[o] Correspond à l'article 3 de la loi modifiante du 17.04.2018

Art. 136e Disposition transitoire aux articles 72, 73, 73a, 73b ¹

¹ Les dispositions relatives à l'indemnisation pour expropriation matérielle s'appliquent aux demandes en indemnisation adressées après la date d'entrée en vigueur desdites dispositions ainsi qu'aux demandes pendantes devant les tribunaux.

² Les demandes en indemnisation au sens des articles 71 à 73 qui sont pendantes à l'entrée en vigueur de la présente loi sont transmises au département.

Art. 137 Abrogation

¹ La loi du 5 février 1941 sur les constructions et l'aménagement du territoire est abrogée.

Art. 138 Exécution

¹ Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi. Il en publiera le texte conformément à l'article 27, chiffre 2, de la Constitution cantonale et en fixera, par voie d'arrêté, la date d'entrée en vigueur.

¹ Modifié par la loi du 23.06.2020 entrée en vigueur le 01.10.2020