

LOI sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

700.11

du 4 décembre 1985

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décète

TITRE I PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 1 Buts de la loi

¹ La loi a pour but d'organiser l'aménagement et l'utilisation judicieuse et mesurée du territoire cantonal.

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

³ L'aménagement du territoire tient compte notamment des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire et des impératifs posés:

- par le développement régional, les structures urbaines et les besoins de l'économie;
- par l'évolution urbanistique et architecturale;
- par la sauvegarde d'un territoire agricole et sylvicole;
- par la protection des sites et des espaces naturels ou réservés à la détente.

Art. 2 Collaboration entre les autorités

¹ Les autorités cantonales et communales procèdent de concert à l'aménagement du territoire. Elles s'assurent de la concordance des dispositions qu'elles prennent dans l'application de la loi. L'Etat laisse aux communes la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches.

² Les autorités cantonales s'efforcent d'harmoniser leurs actions avec celles des cantons voisins, de la Confédération et des autorités étrangères des régions limitrophes au sujet des problèmes communs relatifs à l'aménagement du territoire.

Art. 3 Obligation d'informer

¹ L'Etat et les communes informent la population de manière appropriée, conformément aux dispositions de la présente loi, sur les objectifs et les problèmes relatifs à l'aménagement du territoire, ainsi que sur le déroulement de la procédure d'établissement des plans.

Art. 4 Proportionnalité

¹ Lorsque plusieurs mesures permettent d'atteindre l'objectif visé, l'autorité applique celle qui lèse le moins les intéressés.

Art. 5 Arrêtés, règlements, plans

¹ La loi est complétée par des arrêtés, des règlements et des plans. Les règlements et les plans portent sur tout ou partie du territoire cantonal ou communal.

² Le droit fédéral est réservé ^A.

Art. 5a Elaboration des plans d'aménagement ⁸

¹ Les plans directeurs, les plans d'affectation et les plans de quartier de compétence municipale, à l'exception de modifications de minime importance, sont établis par des personnes qualifiées. L'article 106 est réservé.

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

- aux personnes inscrites au Registre des aménagistes A ou B du REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, des architectes et des techniciens);
- aux architectes inscrits au REG A ou B;
- 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. 6 Restrictions au droit de bâtir

¹ Les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations du droit de propriété de caractère de droit public, les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement.

² L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans.

Art. 7 Application aux corporations de droit public

¹ Les corporations de droit public sont soumises aux prescriptions légales et réglementaires.

TITRE II AUTORITÉS COMPETENTES**Art. 8 Grand Conseil**

¹ Le Grand Conseil adopte le plan directeur cantonal^A.

² L'adoption peut être limitée à certaines parties du plan.

Art. 9 Conseil d'Etat ^{2, 6}

¹ Le Conseil d'Etat est l'autorité de surveillance en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions.

² Ses attributions sont notamment les suivantes:

- a. il soumet à l'adoption du Grand Conseil le plan directeur cantonal et ses modifications;
- b. il édicte les règlements cantonaux d'application de la loi;
- c. il approuve les autres plans directeurs;
- d. ...

Art. 10 Département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions ^{6, 11, 12}

¹ Le département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions, ci-après : le département, a les attributions suivantes :

- a. il assure l'exécution des lois, des règlements et des plans relatifs à l'aménagement du territoire et à la police des constructions, sous réserve des tâches spéciales attribuées à d'autres départements ou autorités;
- b. il procède à l'examen préalable des plans directeurs régionaux, communaux et des plans directeurs localisés;
- c. il approuve les plans d'affectation communaux en limitant son pouvoir d'examen à la légalité;
- d. il approuve les plans d'affectation cantonaux et statue sur les oppositions formulées à leur encontre avec plein pouvoir d'examen.

² Les compétences attribuées à d'autres départements par des dispositions légales ou réglementaires sont réservées.

Art. 10a Service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions ²²

¹ Le service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (ci-après : le service) procède à l'examen préalable des projets relatifs à un plan général ou partiel d'affectation communal ou intercommunal en limitant son pouvoir d'examen à la légalité.

² Il est chargé notamment de la coordination de l'ensemble des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire.

³ Il octroie les subventions prévues par la loi.

Art. 11 ¹² ...

Art. 12 ^{10, 12} ...

Art. 13 ¹² ...

Art. 14 ^{6, 11} ...

Art. 14a ^{6, 12} ...

Art. 15 ² ...

Art. 16 Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture ^{2, 13}

¹ La Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture peut être requise par le Conseil d'Etat, ses départements, les municipalités ou l'autorité de recours de donner son avis sur toute question relevant de l'urbanisme ou de l'architecture, notamment en matière de développement des localités, de plan d'affectation ou de protection des sites.

² Nommée pour cinq ans par le Conseil d'Etat, elle est composée de sept membres, dont un président et un vice-président, et de trois suppléants.

³ Elle peut siéger si cinq membres au moins sont présents.

⁴ Son secrétariat est assuré par le département.

Art. 17 **Municipalité**¹¹

¹ La municipalité est chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions.

² Elle exerce les attributions qui lui sont conférées par la loi et les règlements, notamment dans l'établissement des plans directeurs communaux et localisés, des plans d'affectation et du plan de quartier de compétence municipale. Elle est chargée de l'information et de la participation de la population.

³ Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales et les plans et les règlements d'affectation.

⁴ Elle fait respecter l'effet suspensif accordé aux recours.

Art. 17a **Conseil général ou communal**¹¹

¹ Le conseil général ou communal a les attributions suivantes :

1. il adopte les plans directeurs régionaux, communaux et localisés et les plans d'affectation;
2. il statue sur les oppositions formulées à l'encontre des plans d'affectation.

Art. 18 **Commission de salubrité communale**

¹ L'organisation et les attributions de la commission de salubrité communale sont fixées par la législation sanitaire^A.

² Dans les communes qui disposent d'un service d'hygiène, celui-ci peut remplacer la commission de salubrité dans la mesure prévue par le règlement communal.

Art. 19 **Conflits de compétences**

¹ Les conflits de compétences soulevés par l'application de la loi, des règlements et des plans sont tranchés par le Conseil d'Etat.

TITRE III **VOIES DE RECOURS**

Art. 20² ...

Art. 21² ...

Art. 22² ...

Art. 23² ...

Art. 24² ...

TITRE III BIS **SUBVENTIONS**²²**Chapitre I** **Subventions de plans ou d'études d'aménagement du territoire****Art. 24a** **Principe**²²

¹ Le service subventionne :

- a. les plans directeurs régionaux, 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. 24b **Bénéficiaires et taux**²²

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 24a.

² Le taux de subventionnement ne peut pas dépasser 40% 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. 24c **Formes et modalités de l'octroi**²²

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. 24d Procédure de suivi et de contrôle²²

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. 24e Restitution des subventions²²

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. 24f Principe, bénéficiaires, taux, formes et modalités de l'octroi²²**

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 24c à 24e sont applicables pour le surplus.

TITRE IV PLANS DIRECTEURS**Chapitre I Dispositions générales****Art. 25 Objectifs**

¹ Les plans directeurs ont pour but d'assurer un aménagement continu et cohérent du territoire.

² Ils fixent dans les grandes lignes les objectifs à atteindre, compte tenu du développement souhaité et de l'évolution des besoins individuels et collectifs.

³ Ils indiquent la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.

⁴ Ils fixent le programme des priorités et les mesures à prendre pour son exécution.

Art. 26 Coordination

¹ Les autorités coordonnent leurs activités en fonction de l'interdépendance de leurs tâches.

² Cette collaboration s'exerce de manière que les autorités subordonnées disposent de la liberté d'appréciation nécessaire.

Art. 27 Données de base

¹ Les plans directeurs sont fondés sur des données de base concernant en particulier:

- a. les données naturelles et notamment les terrains se prêtant à l'agriculture;
- b. les évolutions démographique et économique et leurs conséquences sur l'occupation du territoire;
- c. l'évolution de l'urbanisation;
- d. les options possibles pour le développement futur.

² Ils tiennent compte des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, ainsi que des plans cantonaux, régionaux et communaux.

Art. 28 Information et participation⁸

¹ La population est informée et elle participe de manière appropriée à l'élaboration des plans directeurs.

² Le projet de plan directeur est soumis à consultation publique durant un délai de trente jours selon avis dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud, tout intéressé pouvant formuler ses observations. Il est déposé dans les préfectures s'il s'agit du plan directeur cantonal, ou au greffe municipal des communes intéressées s'il s'agit d'un plan directeur régional ou communal ou d'un plan directeur localisé. Il fait en outre l'objet d'un avis de consultation au pilier public de la commune et dans un journal, si possible régional.

³ Le dossier et les observations sont ensuite transmis à l'autorité compétente pour l'adoption.

Art. 28a Examen préalable des plans directeurs régionaux et communaux ainsi que des plans directeurs localisés⁸

¹ Tout projet relatif à un plan directeur régional ou communal ou localisé est soumis par la ou les municipalités intéressées au département avant la consultation publique.

² Le département examine le projet et entend s'il y a lieu l'autorité qui l'a établi. Il lui fait part de ses observations dans un délai de trois mois.

³ Le projet est soumis à consultation publique au plus tard trois mois à compter de la communication de l'examen préalable par le département.

⁴ Le non respect de ces délais doit être justifié.

Art. 29 Adoption et approbation du plan directeur cantonal⁸

¹ Le plan directeur cantonal^A adopté par le Grand Conseil est soumis à l'approbation du Conseil fédéral.

² ...

Art. 29a Adoption et approbation des plans directeurs régionaux et communaux ainsi que des plans directeurs localisés⁸

¹ Les plans directeurs régionaux et communaux ainsi que les plans directeurs localisés sont soumis aux conseils communaux ou généraux dans un délai de trois mois dès la fin de la consultation publique.

² Ils sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat qui prend sa décision dans un délai de trois mois dès la communication du dossier complet.

Art. 30 Réexamen⁸

¹ Les plans directeurs sont réexaminés tous les quinze ans au moins; de plus, lorsque les circonstances l'exigent, ils sont tenus à jour et adaptés.

² La procédure des articles 28, 28a, 29 et 29a est applicable aux modifications qui portent sur des éléments essentiels des plans directeurs.

Art. 31 Portée juridique

¹ Le plan directeur cantonal approuvé par le Conseil fédéral lie toutes les autorités.

² Les autres plans directeurs approuvés par le Conseil d'Etat sont des plans d'intention servant de référence et d'instrument de travail pour les autorités cantonales et communales.

Art. 32 Publicité des plans

¹ Les plans directeurs doivent être accessibles au public en tout temps.

Chapitre II Plan directeur cantonal**Art. 33 But**

¹ Le plan directeur cantonal détermine les objectifs généraux d'aménagement d'intérêt cantonal en vue d'utiliser rationnellement le sol, de répartir judicieusement les activités et de sauvegarder la nature et le paysage.

Art. 34 Contenu

¹ Le plan directeur cantonal indique:

- a. les options de développement ayant des effets sur l'aménagement du territoire cantonal;
- b. les options régionales qui doivent être coordonnées entre elles et avec les options générales du canton;
- c. les paysages, les sites et les monuments à protéger;
- d. les territoires exposés à des dangers, des risques ou des nuisances importants, dont l'utilisation doit être soumise à des conditions particulières;
- e. les équipements d'importance cantonale, existants ou à créer, tels que routes, installations de transports, voies de communication, bâtiments publics, gisements de matériaux, de même que les installations destinées à l'approvisionnement en eau ou en énergie, à l'épuration des eaux, à l'entreposage et à l'élimination des déchets.

Chapitre III Plan directeur communal et plan directeur localisé⁸**SECTION I PLAN DIRECTEUR COMMUNAL**⁸**Art. 35 But**

¹ Le plan directeur communal détermine les objectifs d'aménagement de la commune. Il tient compte des options cantonales et régionales de développement.

Art. 36 Contenu^{8,10}

¹ Le plan directeur communal comporte les principes directeurs d'aménagement du territoire portant notamment sur l'utilisation du sol dans les territoires situés hors et en zone à bâtir, les constructions d'intérêt public, les espaces publics, les réseaux et les voies de communication, les équipements techniques et les transports, les sites, paysages, monuments et ressources naturelles à préserver, les territoires exposés à des nuisances ou à des dangers et les installations de délasserment et de tourisme.

² Il contient les mesures qui concrétisent les principes directeurs ainsi que le programme des mesures qui relève de la compétence de la municipalité.

³ Le contenu du plan directeur est adapté aux besoins de la commune.

Art. 37 Elaboration

¹ La municipalité élabore le plan directeur communal. Elle consulte les communes voisines pour les problèmes à résoudre en commun.

Art. 38 Obligation d'établir le plan directeur

¹ Les communes de plus de mille habitants doivent établir un plan directeur dans le délai que fixe le Conseil d'Etat. Celui-ci peut les en dispenser pour des motifs objectivement fondés.

² Le Conseil d'Etat peut, lorsque les circonstances le requièrent, obliger une commune de moins de mille habitants à établir un plan directeur.

SECTION II PLAN DIRECTEUR LOCALISÉ⁸**Art. 38a Mode d'établissement⁸**

¹ La ou les communes peuvent établir un plan directeur localisé pour un ou plusieurs secteurs du territoire d'une ou de plusieurs communes.

² Il peut être élaboré indépendamment ou non de la planification directrice communale ou du plan général d'affectation communal ou intercommunal.

³ L'article 37 est applicable par analogie.

Art. 38b But et contenu⁸

¹ Le plan directeur localisé tient compte des options cantonales, régionales et communales de développement ainsi que des contraintes liées à la réalité foncière.

² Il fixe de manière concrète les objectifs et les principes d'aménagement portant notamment sur les espaces publics, les constructions et les aménagements extérieurs.

³ Il détermine les mesures qui concrétisent les objectifs et les principes d'aménagement ainsi que le programme des mesures qui relève de la compétence de la municipalité.

Chapitre IV Plan directeur régional**Art. 39 Mode d'établissement**

¹ Plusieurs communes peuvent établir ensemble, de leur propre chef, un plan directeur régional.

² A la demande de plusieurs communes, le Conseil d'Etat peut imposer l'étude d'un tel plan à des communes contiguës, pour assurer la cohérence et la continuité de l'aménagement.

Art. 40 But

¹ Le plan directeur régional détermine les objectifs d'aménagement de la région considérée et la manière de coordonner les problèmes d'organisation du territoire dépassant le cadre communal.

Art. 41 Contenu¹⁰

¹ Le plan directeur régional définit les orientations stratégiques et indique :

- a. les options régionales et cantonales de développement ayant des effets sur l'aménagement du territoire;
- abis. l'organisation des différentes fonctions du territoire situé hors zone à bâtir;
- b. le rôle et la structure urbaine des localités ainsi que l'organisation de leurs équipements techniques et collectifs;
- c. les principes et le programme assurant la coordination des options définies par les communes.

Art. 42 Elaboration et coordination

¹ Le plan directeur régional est élaboré par les municipalités intéressées.

² Lorsque des options ou des équipements régionaux ont des effets sur l'organisation du territoire des communes voisines, celles-ci sont consultées et, le cas échéant, les plans directeurs respectifs sont harmonisés.

TITRE V PLANS D'AFFECTATION ET PLANS DE QUARTIER DE COMPÉTENCE MUNICIPALE⁸**Chapitre I Dispositions générales****Art. 43 Définition⁸**

¹ Les plans d'affectation règlent l'affectation, la mesure de l'utilisation du sol et les conditions de construction dans les diverses zones qu'ils délimitent. Ils sont élaborés sur la base des plans directeurs.

² Ils comprennent les plans proprement dits et les dispositions réglementaires s'y rapportant.

Art. 44 Types de plans d'affectation ⁸

¹ L'affectation et la mesure de l'utilisation du sol peuvent être définies:

- a. par un plan général d'affectation portant sur l'ensemble du territoire d'une ou de plusieurs communes;
- b. par un plan partiel d'affectation, limité à une partie du territoire d'une ou de plusieurs communes;
- c. par un plan de quartier dans la mesure où il n'est pas de compétence municipale;
- d. par un plan d'affectation cantonal.

Art. 45 Autorités compétentes

¹ Les plans généraux et partiels d'affectation et les plans de quartier sont établis par la ou les communes dont les territoires sont concernés.

² Les plans d'affectation cantonaux peuvent être établis par l'Etat dans les cas suivants:

- a. pour les routes ou les sections de routes cantonales existantes ou à créer;
- b. pour des tâches, des entreprises ou des constructions intéressant l'ensemble ou une partie importante du canton;
- c. pour les paysages, les sites, les rives de lacs et de cours d'eau, les localités ou les ensembles méritant protection, les arrêtés de classement prévus par la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites ^Aétant réservés;
- d. 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.

³ La procédure est réglée au chapitre IV ci-dessous.

Art. 46 Zone réservée ^{6, 8}

¹ La commune ou l'Etat peuvent établir une zone réservée, à titre provisoire, pour une durée de cinq ans pouvant être prolongée de trois ans au maximum lorsque la sauvegarde des buts et des principes régissant l'aménagement du territoire l'exige.

² La procédure est réglée au chapitre IV ci-dessous.

Art. 47 Objet des plans et des règlements ^{8, 14, 21}

¹ Sous réserve des dispositions spéciales des lois et des règlements cantonaux, les plans et les règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol. La mesure de l'utilisation du sol s'exprime par le coefficient d'utilisation du sol, ou par le coefficient de masse, ou par la référence aux volumes construits ou à la génération de trafic, ou par toute autre disposition permettant de la déterminer.

² Ils peuvent contenir des dispositions relatives notamment :

1. aux conditions de construction, telles qu'implantation, distances entre bâtiments ou aux limites, cote d'altitude, ordre des constructions, limites des constructions, le long, en retrait ou en dehors des voies publiques existantes ou à créer, destination et accès des niveaux ou de locaux à usage commun, isolation phonique ;
2. aux paysages, aux sites, aux rives de lacs et de cours d'eau, aux localités et aux ensembles ou aux bâtiments méritant protection ;
3. à l'aménagement et à la destination des espaces et des voies publiques existants ou à créer ainsi qu'aux accès aux constructions ;
4. à la création et à la préservation d'espaces verts par référence notamment au coefficient vert ainsi qu'à la plantation et à la protection des arbres ;
5. à la création d'emplacements de délasserment tels que terrains ou locaux de récréation, places et pistes de sports, places de jeux, campings et caravanings résidentiels et de lieux d'amarrage pour bateaux ;
6. à la création de garages et de places de stationnement et à la perception de contributions compensatoires, destinées à couvrir les frais d'aménagement de places de stationnement, à défaut de terrain privé disponible ;
7. aux exploitations et aux installations susceptibles de porter préjudice au voisinage ou à l'environnement ;
8. aux mesures destinées à encourager une utilisation rationnelle de l'énergie et le recours aux énergies renouvelables, notamment par une orientation des constructions favorable à l'utilisation de l'énergie solaire ;
9. aux étapes de développement de la zone à bâtir ;
10. aux allègements concernant les conditions de construction, tels qu'un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol en compensation de prestations d'intérêt public en rapport avec l'aménagement du territoire ;
11. aux centres commerciaux dont la surface de vente excède deux mille mètres carrés et dont les impacts doivent être définis par un indice de génération de trafic ou, à défaut, par un plan d'affectation spécifique, le propriétaire assumant la totalité des frais des équipements publics et privés nécessités par la construction ainsi que par l'entretien de ces équipements ;
12. aux mesures de prévention contre l'incendie ;
13. aux zones de protection des sources et captages des eaux souterraines ;
14. à la délimitation et à la constatation de la nature forestière.

³ Ils peuvent prévoir qu'un projet de construction peut s'écarter de certaines dispositions adoptées en application de l'alinéa 2, pourvu que ces dispositions soient exhaustivement énumérées dans le règlement ou le plan lui-même, que le projet soit conforme aux prescriptions mentionnées à l'alinéa premier et qu'il respecte en outre le plan directeur localisé approuvé par le Conseil d'Etat.

Art. 47a Raccordement aux transports publics ¹⁴

¹ Dans l'élaboration et l'application des plans d'affectation, la municipalité favorise le recours aux transports publics.

² Pour les installations à forte fréquentation, l'accessibilité par les transports publics doit être garantie.

³ Les bâtiments et installations à forte génération de trafic de marchandises sont raccordés au rail.

⁴ Les alinéas 2 et 3 ne s'appliquent qu'aux constructions nouvelles et pour autant que le raccordement soit techniquement possible, raisonnable et sans frais disproportionnés.

Chapitre II Zones

SECTION I ZONES À BÂTIR

Art. 48 Définition et délimitation ⁸

¹ 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 délasserment; ces types d'affectation peuvent être exclusifs, prioritaires, mixtes, à option, superposés ou limités dans le temps.

² Les zones à bâtir doivent être délimitées dans le cadre fixé par les plans directeurs. Elles ne doivent comprendre que des terrains déjà largement bâtis ou probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et qui seront équipés dans ce délai; l'article 49, alinéa 3, demeure réservé.

³ En principe seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'article 54, alinéa 1.

Art. 48a Zones à option ⁸

¹ Les zones à option doivent être conformes au plan directeur localisé ou au plan directeur communal approuvés par le Conseil d'Etat.

² La décision de la municipalité d'opter pour l'une des affectations fait l'objet d'une publication dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud et est communiquée aux propriétaires concernés.

Art. 49 Equipement ⁸

¹ L'équipement est défini par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ^A.

² Une zone à bâtir ne peut être prévue que si les équipements sont réalisables sans frais disproportionnés.

³ La commune prévoit dans le périmètre des zones à bâtir un programme échelonnant dans le temps la réalisation des équipements. La municipalité peut fixer les conditions techniques du raccordement aux installations publiques.

⁴ La commune peut faire passer sur les fonds d'autrui les égouts et les conduites souterraines d'eau, de gaz, d'électricité et autres conduites semblables, moyennant indemnisation des propriétaires. La loi sur l'expropriation ^B est applicable.

Art. 49a Droit à l'équipement ⁸

¹ Si la commune n'équipe pas les terrains situés en zone à bâtir dans les délais prévus par le programme d'équipement, les propriétaires fonciers peuvent faire valoir le droit à l'équipement auprès de la municipalité.

² La municipalité statue sur la demande et notifie sa décision au requérant en précisant en outre la voie et le délai de recours.

³ Si le droit à l'équipement est reconnu définitivement, le requérant peut équiper lui-même les terrains sur la base des plans approuvés par l'autorité compétente ou faire l'avance des frais d'équipement.

⁴ En cas d'avance des frais, la part de la commune est exigible dès le moment où les installations d'équipement sont réalisées.

Art. 50 Contribution aux frais d'équipement

¹ Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais d'équipement. Les articles 125 à 133 de la loi sur l'expropriation ^A sont applicables. Les autres lois prévoyant une participation aux frais d'équipement ou des contributions de plus-value sont réservées.

² Les propriétaires assument en outre les frais d'équipement de leurs parcelles, jusqu'au point de raccordement avec les équipements publics.

*SECTION IBIS ZONES SPÉCIALES*⁸**Art. 50a Zones spéciales**^{8, 10}

¹ Les communes peuvent définir des zones spéciales :

- a. pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir (zones de hameaux, zones de maintien de l'habitat rural, etc.) ou
- b. pour permettre l'exercice d'activités spécifiques (sports, loisirs, extraction de gravier, etc.) dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir.

² L'établissement de zones spéciales mentionnées à la lettre a du premier alinéa doit respecter les critères définis par le plan directeur cantonal. L'équipement existant doit être suffisant.

³ Les zones spéciales mentionnées à la lettre b sont prévues dans le cadre fixé par les plans directeurs. Elles sont équipées de manière appropriée.

⁴ ...

⁵ L'affectation de ces zones peut être inscrite au registre foncier sous forme de mention sur les immeubles compris totalement ou partiellement à l'intérieur du périmètre de ces zones.

*SECTION II ZONES INTERMÉDIAIRES***Art. 51 Définition et délimitation**⁷

¹ Les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier.

² Elles sont inconstructibles; le règlement communal peut toutefois y autoriser, dans la mesure où l'affectation future n'en sera pas compromise, l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles ou viticoles.

³ L'affectation ultérieure de tout ou partie d'une zone intermédiaire à la construction peut être subordonnée par la commune à la condition qu'une péréquation réelle entre les propriétaires assure l'égalité de traitement dans le périmètre, soit par voie conventionnelle, soit par un remaniement parcellaire selon la procédure des articles 98 b à 98 d de la loi sur les améliorations foncières^A.

⁴ La procédure d'affectation de la zone intermédiaire est coordonnée à celle du remaniement parcellaire lorsque celle-ci est nécessaire en application de l'alinéa 3.

*SECTION III ZONES AGRICOLES, ZONES VITICOLES ET ZONES AGRICOLES SPÉCIALISÉES*¹⁰**Art. 52 Zones agricoles et viticoles**^{8, 10}

¹ Les zones agricoles et viticoles sont destinées à l'exploitation agricole, horticole et viticole liée au sol ainsi qu'aux activités reconnues conformes à ces zones par le droit fédéral.

² ...

³ ...

Art. 52a Zones agricoles spécialisées¹⁰

¹ Les zones agricoles spécialisées sont destinées aux activités dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre de développement interne et liées à des exploitations agricoles, horticoles ou viticoles existantes.

² Les constructions liées à ces activités y sont autorisées dans la mesure où elles respectent les prescriptions définies par le règlement communal.

³ Les zones agricoles spécialisées doivent être justifiées par un besoin suffisamment concret.

⁴ Elles ne doivent pas empiéter sur les sites naturels et paysagers protégés par le plan directeur cantonal, un plan d'affectation ou une décision de classement.

⁵ L'équipement des zones spécialisées doit être approprié. Il est à la charge des propriétaires.

⁶ Les exploitants doivent pouvoir justifier d'un titre juridique suffisant lors de l'approbation du plan d'affectation.

⁷ L'affectation de ces zones peut être inscrite au registre foncier sous forme de mention sur les immeubles compris totalement ou partiellement à l'intérieur du périmètre de ces zones.

Art. 53 Obligation de créer une zone agricole ou viticole^{7, 8}

¹ Sauf circonstances exceptionnelles, les communes dont une partie du territoire est affectée à l'agriculture ou à la viticulture doivent prévoir une zone agricole ou viticole et lui réserver suffisamment de terres cultivables.

² Les communes peuvent, avant d'adopter une zone agricole ou viticole, fixer un périmètre provisoire comprenant une zone à bâtir conforme aux prescriptions de l'article 48 sur un dixième au maximum de ce périmètre et une zone agricole ou viticole sur le solde. Les mesures d'aménagement et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées. L'approbation définitive de ces deux zones par le département peut être subordonnée à un remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle, par exemple sous la forme d'un remaniement parcellaire sur l'ensemble du périmètre.

³ Les zones agricoles et viticoles ne peuvent être modifiées avant un délai de vingt-cinq ans dès leur approbation par le département, sauf dérogations exceptionnelles accordées par celui-ci. Pour les zones agricoles et viticoles conformes à la présente loi et approuvées avant son entrée en vigueur, le délai part de cette approbation. L'octroi d'une dérogation peut être subordonné à la condition que la commune impose une péréquation réelle au sens de l'alinéa 2.

SECTION IV AUTRES PARTIES DU TERRITOIRE ET AIRE FORESTIÈRE

Art. 54 Autres zones et aire forestière ⁸

¹ Les zones protégées sont destinées en particulier à la protection des sites, des paysages d'une beauté particulière, des rives de lacs et de cours d'eau, des réserves naturelles ou des espaces de verdure. Seules peuvent y être autorisées les constructions et les installations conformes au but assigné à la zone, ne portant pas préjudice à l'aménagement rationnel du territoire et au site ou imposées par leur destination, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

² Des mesures de protection adéquates peuvent également être prescrites pour les zones définies aux articles 48, 50a, 51 et 52.

³ L'aire forestière est constituée par les terrains soumis au régime forestier, quelle que soit la zone à laquelle ces terrains appartiennent. Son statut est défini par la législation forestière ^A.

Chapitre III Remaniement en relation avec l'aménagement du territoire

Art. 55 Mise en oeuvre ^{7,8}

¹ Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées.

² L'approbation d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier de compétence municipale peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

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

Chapitre IV Procédure d'établissement des plans d'affectation et des plans de quartier de compétence municipale ⁸

SECTION I PLANS D'AFECTATION COMMUNAUX

Art. 56 Examen préalable ^{4, 6, 11, 22}

¹ Tout projet relatif à un plan général ou partiel d'affectation communal ou intercommunal est soumis au service avant l'enquête publique par la ou les municipalités intéressées.

² Le service examine le projet en limitant son pouvoir d'examen à la légalité. Il entend s'il y a lieu l'autorité qui l'a établi. Il lui fait part de ses observations dans un délai de trois mois, s'il s'agit d'un plan partiel d'affectation, et de six mois au maximum, s'il s'agit d'un plan général ou s'appliquant à des fractions importantes du territoire. Ces délais sont réduits à un mois et à trois mois dans les cas prévus à l'article 77.

³ ...

⁴ En cas de divergences importantes, le service ou la municipalité peuvent demander l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture.

Art. 57 Enquête publique ^{4, 6, 8, 11, 12, 22}

¹ Au plus tard trois mois après réception des observations du service, le plan est soumis à l'enquête publique pendant une durée de trente jours. Durant l'enquête, le dossier comprenant le projet et ses annexes est déposé au greffe municipal de la commune ou des communes intéressées, où le public peut en prendre connaissance. Avis est donné de ce dépôt par affichage au pilier public et par insertion, avant le début de l'enquête, dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud et dans un journal au moins, si possible régional.

² Les propriétaires dont les immeubles sont touchés sont en outre avisés par lettre recommandée, sauf s'il s'agit du plan général d'affectation ou d'un plan partiel s'appliquant à des fractions importantes du territoire de la commune.

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

⁴ 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. 58 Adoption par le conseil général ou communal ^{4, 6, 8, 11, 22}

¹ Après la fin de l'enquête publique, les opposants, s'ils le demandent, sont entendus par la municipalité ou une délégation de celle-ci lors d'une séance de conciliation. La municipalité transmet au département pour information les procès-verbaux de la séance de conciliation et les déterminations des opposants au sujet de ceux-ci. La municipalité transmet au département pour information les oppositions, les retraits d'opposition, et le cas échéant, les décisions sur la conciliation.

² La municipalité établit à l'intention du conseil de la commune un préavis contenant un résumé des oppositions et des observations ainsi que des propositions de réponse aux oppositions non retirées. Les conclusions du préavis indiquent s'il y a lieu les modifications proposées au projet soumis à l'enquête.

³ Le conseil de la commune statue sur les réponses motivées aux oppositions non retirées en même temps qu'il se prononce sur l'adoption du plan et du règlement dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique.

⁴ Lorsque le conseil de la commune adopte le projet sans modification susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le dossier est adressé sans délai par la municipalité au service en vue de son approbation par le département.

⁵ Si le conseil apporte des modifications plus importantes, celles-ci sont soumises à une enquête complémentaire de trente jours, après l'examen préalable du service. Les oppositions ne sont alors recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique. Le conseil de la commune adopte le projet dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique complémentaire. Les alinéas 1 à 4 sont applicables pour le surplus.

⁶ L'envoi au service, à l'intention du département, du plan et du règlement définitivement adoptés par le conseil de la commune est accompagné de toutes les pièces utiles, notamment du préavis municipal, de l'extrait du procès-verbal des séances du conseil de la commune comportant les décisions prises, en particulier les décisions sur les oppositions.

Art. 59 Adoption partielle par le conseil général ou communal^{4, 6, 12, 22}

¹ Le conseil de la commune peut, si les circonstances le justifient, n'adopter qu'une partie du plan et du règlement que la municipalité adresse au service pour approbation partielle par le département. Les parties du projet non adoptées ou modifiées font alors l'objet d'une nouvelle enquête publique après examen préalable.

Art. 59a Qualité pour recourir du département¹¹

¹ Le département peut recourir dans le délai légal contre la décision communale d'adopter un plan d'affectation et un règlement lorsqu'un développement régional ou cantonal sera gravement compromis. Le délai commence à courir dès la communication aux opposants des décisions communales statuant sur les oppositions.

Art. 60 Notification des décisions communales sur les oppositions^{4, 6, 11, 17, 18}

¹ Le département notifie à chaque opposant, pour tous les actes de la procédure, par lettre signature, la décision communale sur son opposition contre laquelle un recours peut être déposé au Tribunal cantonal qui jouit d'un libre pouvoir d'examen. Les articles 31 ss LJPA^A sont au surplus applicables. La notification des décisions communales sur les oppositions est faite simultanément à la notification de la décision d'approbation préalable du département.

² ...

Art. 60a^{4, 6, 8, 11} ...

Art. 61 Approbation et recours au Tribunal cantonal^{4, 6, 8, 11, 17, 18}

¹ Le département décide préalablement s'il peut approuver le plan et le règlement, l'approuver partiellement ou l'écartier. Son pouvoir d'examen est limité à la légalité.

² La décision du département est notifiée par écrit à la commune, aux opposants et aux propriétaires lésés. Elle est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal. Les articles 31 ss LJPA^A sont au surplus applicables.

³ Le département se prononce préalablement dans un délai de trois mois dès la communication du dossier complet.

⁴ ...

Art. 61a Mise en vigueur^{11, 17, 18}

¹ Le département se prononce définitivement sur le plan et le règlement si aucun recours n'a été déposé. Il les met en vigueur et abroge simultanément les plans et les règlements antérieurs dans la mesure où ils leurs sont contraires. Cette décision n'est pas susceptible d'un recours.

² Le département peut mettre en vigueur la partie du plan et du règlement non concernée par les recours dans la mesure où l'effet suspensif n'a pas été accordé sur tout le plan et le règlement.

³ Il met en vigueur la partie du plan concernée par les recours après avoir pris connaissance des arrêts du Tribunal cantonal.

Art. 62 Modification du plan et du règlement^{4, 6, 12}

¹ ...

² En cas d'approbation partielle et lorsque les modifications apportées sont susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, le département communique à la municipalité les modifications devant être étudiées et soumises à la procédure des articles 56 à 61. Si la municipalité le désire, elle est entendue préalablement par le département.

³ Le département peut prendre dans l'intervalle des mesures provisionnelles ou prévoir une zone réservée.

Art. 63 Révision⁸

¹ Les plans d'affectation sont réexaminés et adaptés lorsque les circonstances ont sensiblement changé. La procédure prévue aux articles 56 à 62 est applicable en cas de modifications susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection.

SECTION II PLANS DE QUARTIER

Art. 64 Définition

¹ Le plan de quartier est un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre.

² Les articles 47 à 54 sont applicables.

Art. 65 Périmètre

¹ Le périmètre est délimité autant que possible par des voies publiques ou privées existantes ou projetées, par des éléments construits importants ou par des obstacles naturels tels que forêts ou cours d'eau.

² Il peut comprendre des terrains bâtis ou non.

Art. 66 Conformité avec les objectifs d'aménagement ⁸

¹ Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires.

² Les dispositions relatives au plan de quartier de compétence municipale sont réservées.

Art. 67 Procédure d'établissement

¹ La municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier.

² Elle est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale et pour autant que les conditions de l'article 66 sont respectées. La municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre.

³ Les règles relatives à l'enquête, à l'adoption, à l'approbation et à la révision du plan de quartier sont les mêmes que celles relatives aux plans d'affectation communaux, sous réserve des dispositions qui suivent.

Art. 68 Consultation

¹ Avant l'élaboration du plan de quartier, la municipalité convoque et entend les propriétaires intéressés.

Art. 69 Contenu du plan

¹ En règle générale, le plan comprend les éléments suivants:

- a. le périmètre général, le cas échéant les sous-périmètres;
- b. le périmètre d'implantation des constructions, les dimensions minimales et maximales et la destination de celles-ci, ainsi que leurs prolongements extérieurs;
- c. l'indication des bâtiments existants, à conserver ou à démolir;
- d. le cas échéant, les surfaces brutes de plancher, les cotes d'altitude et le nombre de niveaux;
- e. les aires de circulation des piétons et des véhicules, les garages et places de stationnement ainsi que leur accès;
- f. les autres équipements, en particulier les collecteurs et les conduites d'énergie, existants ou à créer, y compris leurs raccordements.

² Le plan peut imposer notamment des emplacements collectifs de jeux et de loisirs, des espaces de verdure et des plantations d'arbres, ainsi que des dispositions concernant les étapes et les conditions de réalisation.

³ La municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique.

Art. 69a Plans de quartier équivalant à un permis de construire ⁸

¹ Le plan de quartier ou une partie de celui-ci équivalent à un permis de construire lorsqu'ils sont complétés par les éléments d'une demande de permis de construire.

² Outre les articles 64 à 69 et à l'exception des prescriptions définissant la procédure et la durée de validité du permis de construire, les dispositions de police des constructions sont applicables par analogie au plan de quartier ou à une partie de celui-ci équivalant en tout ou partie à un permis de construire, notamment les articles 103, 104, 104a, 106, 113 et 120 à 129.

³ Si la construction n'est pas commencée dans les cinq ans dès l'approbation du plan de quartier équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

Art. 70 ⁷ ...**Art. 71 Nouvelles consultations des propriétaires ^{4, 6, 22}**

¹ Avant de soumettre le projet de plan à l'examen préalable du service, la municipalité convoque à nouveau les propriétaires du périmètre et recueille leurs propositions ou leurs déterminations. Elle peut également convoquer les propriétaires de terrains adjacents. Un procès-verbal de la séance est adressé aux intéressés.

² Après l'examen préalable du service, la municipalité peut, si les circonstances le justifient et notamment si elle entend modifier le projet, convoquer d'office les propriétaires avant l'enquête publique, en leur remettant en consultation un exemplaire du projet de règlement et autant que possible du plan, afin de recueillir leurs déterminations. Dans ce cas, le Service de l'aménagement du territoire et, le cas échéant, les propriétaires des terrains adjacents sont également convoqués.

Art. 72 Frais d'étude

¹ Lorsque le plan de quartier est demandé par des propriétaires, les frais d'étude et d'élaboration, y compris les honoraires des spécialistes mandatés par la municipalité, peuvent être mis en tout ou partie à la charge des propriétaires concernés.

² Lorsque la municipalité prend l'initiative d'établir un plan de quartier, les frais d'étude et d'élaboration du plan demeurent à la charge de la commune, sauf convention contraire.

SECTION II BIS PLANS DE QUARTIER DE COMPÉTENCE MUNICIPALE ⁸

Art. 72a Contenu ⁸

¹ Le plan de quartier de compétence municipale arrête les conditions régissant les espaces extérieurs, l'implantation et les gabarits des constructions applicables à un secteur déterminé du territoire d'une ou de plusieurs communes.

² Il équivaut en tout ou partie à un permis de construire lorsqu'il est complété par les éléments d'une demande de permis de construire.

Art. 72b Conformité au plan directeur localisé et au plan d'affectation ⁸

¹ Le plan de quartier de compétence municipale est subordonné à l'existence d'un plan directeur localisé approuvé auquel il doit être conforme. Il doit respecter les prescriptions du plan d'affectation définies à l'article 47, alinéa premier. Il peut s'écarter des autres prescriptions dans la mesure où le règlement d'affectation le prévoit.

Art. 72c Procédure ⁸

¹ La procédure d'élaboration des plans de quartier régie par les articles 67, alinéas 1 et 2, 68 et 72, est applicable par analogie. La procédure du permis de construire est pour le reste applicable au plan de quartier de compétence municipale, notamment les articles 103, 104, 104a, 106, 108, 109, 110, 112 et 114 à 117.

² En outre, les articles 113 et 120 à 129 sont applicables au plan de quartier de compétence municipale équivalant en tout ou partie à un permis de construire.

³ La municipalité transmet pour information le plan de quartier de compétence municipale au département avant l'ouverture de l'enquête publique.

Art. 72d Plan de quartier de compétence municipale équivalant à un permis de construire ⁸

¹ Si la construction n'est pas commencée dans les cinq ans dès l'adoption du plan de quartier de compétence municipale équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

² La durée de validité du plan de quartier de compétence municipale n'est pas limitée.

SECTION III PLANS D'AFFECTATION CANTONAUX ⁸

Art. 73 Procédure d'enquête et d'adoption ^{4, 6, 8, 11, 17, 18, 22}

¹ Avant l'enquête publique, le service remet le projet de plan aux municipalités des communes intéressées et recueille leurs déterminations. En cas de désaccord, l'avis de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture peut être requis. Le droit d'opposition de la commune dans l'enquête est réservé.

² Le projet fait l'objet d'une enquête publique de trente jours dans les communes dont le territoire est concerné, l'article 57 étant applicable pour le surplus.

^{2bis} A l'issue de l'enquête, la ou les municipalités transmettent les observations et oppositions au département. A la demande de l'une des parties, les opposants sont entendus par le département lors d'une séance de conciliation.

³ Le département statue avec plein pouvoir d'examen, par une décision motivée, sur les oppositions dans un délai de huit mois dès la clôture de l'enquête publique en même temps qu'il se prononce sur le plan et le règlement. Il notifie ses décisions à chaque opposant par lettre recommandée.

⁴ Les décisions du département sont susceptibles d'un recours auprès du Tribunal cantonal. Les articles 31 et ss LJPA ^A sont applicables pour le surplus.

^{4bis} Le plan et le règlement entrent en vigueur dès l'approbation du département qui abroge simultanément les plans et les règlements antérieurs dans la mesure où ils leur sont contraires. L'effet suspensif d'éventuels recours est réservé.

⁵ La procédure d'approbation des zones réservées cantonales est régie par les alinéas 2 à 4bis.

Art. 74 Force dérogatoire

¹ Les plans d'affectation cantonaux et les zones réservées l'emportent sur les plans d'affectation communaux ou intercommunaux.

Chapitre V Effet des plans et des règlements d'affectation

Art. 75 Portée juridique⁸

¹ Les restrictions au droit de bâtir sont sans limite de durée et, sauf expropriation matérielle, ne confèrent aux propriétaires aucun droit à indemnité.

² Cependant, tout intéressé peut demander l'abandon ou la révision d'un plan tous les quinze ans au moins après son entrée en vigueur, une nouvelle demande ne pouvant être présentée que dix ans après le rejet de la précédente. L'autorité saisie de la demande, à savoir la municipalité pour les plans communaux et le département pour les plans cantonaux, doit se déterminer dans les trois mois dès réception de la demande; si la demande est agréée, il est procédé conformément aux dispositions des chapitres I à IV.

³ Le délai prévu par l'article 53, alinéa 3, est réservé.

Art. 76 Expropriation matérielle

¹ L'expropriation matérielle est régie par l'article 22ter, alinéa 3, de la Constitution fédérale^A. La loi vaudoise sur l'expropriation^B est applicable.

² En cas de jugement exécutoire condamnant une commune à verser à un propriétaire une indemnité au titre d'expropriation matérielle à la suite de l'approbation d'une zone agricole ou viticole ou d'une zone intermédiaire, l'Etat verse à la commune la moitié de l'indemnité et des frais; si la commune ou le propriétaire obtiennent le droit d'extension au sens de la loi sur l'expropriation, l'Etat verse à la commune la moitié de la différence entre l'indemnité et la valeur résiduelle selon le jugement. Si la commune transige sans l'accord préalable de l'Etat, elle perd le droit à toute participation de l'Etat.

Art. 76a Expropriation formelle⁸

¹ La collectivité publique peut procéder à une expropriation formelle dans des cas d'intérêt public au sens de la loi vaudoise sur l'expropriation^A.

² Les aires d'activités économiques sont reconnues cas d'intérêt public dans la mesure où elles sont comprises à l'intérieur du périmètre d'un pôle de développement économique cantonal inscrit au plan directeur cantonal y relatif.

Art. 77 Plans et règlements en voie d'élaboration

¹ Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale.

² L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis, dont un double est remis au département.

³ Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique.

⁴ Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Le Conseil d'Etat dispose de la même faculté lorsqu'il s'agit d'un plan ou d'un règlement cantonal.

⁵ Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département.

Art. 78 Indemnisation

¹ L'autorité qui refuse un permis de construire en application de l'article 77 répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais, notamment d'architecte ou d'ingénieur, 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'approbation du nouveau plan.

Art. 79 Plans et règlements soumis à l'enquête publique

¹ Dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet.

² L'article 77, alinéas 3 à 5, est applicable par analogie, les délais des alinéas 3 et 4 ne courant que dès la communication de la décision du refus.

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.

Art. 81 Constructions hors des zones à bâtir ^{8, 10, 12}

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^A 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 ^{10, 12}

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^A 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.

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 ²

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 ⁵

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 ⁵

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 VI 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 nuit 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 ³

¹ Le Conseil d'Etat gère un fonds destiné à l'aménagement du territoire cantonal, régional et communal ^A, 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 ^A 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 ^A, 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 ¹⁴**

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 ¹⁴ ...

Art. 99 ¹⁴ ...

Art. 100 ¹⁴ ...

Art. 101 ¹⁴ ...

Art. 102 ¹⁴ ...

Chapitre V Permis de construire et de démolir

Art. 103 Assujettissement à autorisation ^{8, 22, 16, 22}

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 ^A 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 ²⁰

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 ^A.

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 ⁸

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 ^Asont 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 ^{1,8}

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 ⁸

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 ^Aet 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 ^{8,16}

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 ⁸

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

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 ^{2, 16}

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 profilement 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 ³

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 ³

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^{9, 16}

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^A; 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^{9, 12}

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, délais⁸

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^A.

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 ^A, le droit d'exploiter.

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

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

TITRE VII CONTRAVENTIONS ET EXÉCUTION FORCÉE**Art. 130 Contraventions** ^{2, 15}

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 ^A.

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 ^B.

Art. 131 Autres dispositions pénales réservées

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

Art. 132 Hypothèque légale ^{8, 19}

¹ Les créances de l'autorité fondées sur la présente loi, notamment aux articles 47, alinéa 2, chiffre 6, 50, 72, 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 ^A.

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.

TITRE VIII 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 120¹⁶

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. 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.

TITRE IX DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE LA LOI DU 4 MARS 2003^A

Art. 3

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.

TITRE X DISPOSITIONS TRANSITOIRES DE LA LOI DU 28 SEPTEMBRE 2004^A

Art. 2

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.

Entrée en vigueur : 01.01.1987