

La révision de la partie aménagement de la LATC

Matthieu Carrel – SVAF 25 novembre 2016

Le projet et sa philosophie

Présentation de l'EMPL LATC

Un changement
d'approche qui
vise notamment à
responsabiliser
les communes

- Révision de la partie aménagement (art. 1 à 56)
- Introduction de dispositions sur les subventions (art. 57 ss)
- Révision de l'expropriation matérielle (art. 63ss)
- Introduction d'une taxe sur la plus-value (art. 63ss)

La philosophie du projet et la méthode de travail

- Réécriture de la partie aménagement à partir d'une feuille blanche
- Simplifier les outils d'aménagement et les procédures
- Epurer, alléger (avant amendements: 56 articles pour la partie aménagement au lieu de 79)
- Proposer un système lisible et cohérent (changement de la systématique)
- Renforcer la responsabilité et l'autonomie des communes
- Mettre en œuvre la LAT révisée
- Intégrer la politique d'agglomération

La philosophie du projet et la méthode de travail

Les experts ont travaillé de janvier à mars 2016 pour rédiger un avant-projet, l'administration a par la suite rédigé l'EMPL

La rédaction a été assurée par un groupe d'experts composé de :

- M. Pierre-Alain **Rumley** (ancien directeur de l'ARE)
- Prof. Jacques **Haldy** (député, avocat)
- Me Christa **Perregaux Dupasquier** (ASPAN)
- Mme Magali **Zuercher** (architecte, urbaniste)
- M. Pierre **Imhof** (SDT)
- M. Nicolas **Chervet** (DTE)

L'aménagement cantonal

Les principes généraux

Articles 1 à 5

Ils précisent

- Les buts de la loi (art. 1 et renvoi aux art. 1 à 3 LAT)
- La qualification des personnes pouvant élaborer des plans d'aménagement (art. 3)
- Les compétences des autorités (art. 4)
- La perception d'émoluments (art. 5)

Disparition de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture

- Problème du positionnement de cette commission dans un examen en légalité
- Les communes peuvent instituer des commissions communales

Le Plan directeur cantonal

Articles 6 à 14

Il définit la stratégie d'aménagement du canton et les mesures de mise en œuvre (art. 6)

Renvoi au droit fédéral pour le contenu (art. 7)

Procédure d'élaboration par le Conseil d'Etat maintenue (art. 7)

Adoption par le Grand Conseil maintenue (art. 8)

Approbation par le Conseil fédéral (de par le droit fédéral) (art. 8)

Délégation possible de certaines modifications au Conseil d'Etat (art. 8)

Effet du plan, de force obligatoire pour les autorités (art. 9)

Non-intégration de la Commission d'application

Le Plan d'affectation cantonal

Articles 10 à 14

Elaboration décidée par le Conseil d'Etat en cas (art. 10)

- De projet d'importance cantonale
- De défaillance d'une commune

Elaboration du plan par le service, qui traite les oppositions (clarification) (art. 10)

Approbation par le département (art. 14)

Renvoi aux art. 20 ss du projet pour le contenu et les effets, qui sont identiques à ceux d'un plan communal

L'aménagement communal et intercommunal

Plans directeurs communaux, intercommunaux et régionaux

Articles 15 à 20

Outil inconnu du droit fédéral

Création d'un seul outil
communal/intercommunal/régional, non obligatoire

Une vision pour les 15 à 25 prochaines années (art. 15)

Etabli par la Municipalité (art. 16)

Peut couvrir tout ou partie du territoire d'une ou de
plusieurs communes (art. 16), remplace de ce fait les
outils spécifiques (plan directeur localisé et plan
directeur régional)

Examen préalable du service (art. 17)

Adoption par le Conseil communal et approbation par le
Conseil d'Etat (art. 18)

Contraignant pour les autorités (art. 18)

Le plan directeur intercommunal dans un périmètre d'agglomération

Article 19

Obligatoire

Elaboré conjointement par l'Etat et les municipalités

Adopté par les municipalités (pas de passage devant le législatif communal)

Approuvé par le Conseil d'Etat

Contraignant pour les autorités

Peut être rendu contraignant à des communes ne l'ayant pas adopté

Plans directeurs communaux, intercommunaux et régionaux

Réexamen et révision

Article 20

Doit être réexaminé tous les 15 ans (art. 20)

Doit être révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé

Le Plan d'affectation communal

Buts et contenu

Articles 21 à 27

Règle le mode d'utilisation du sol (art. 21)

Tout le territoire communal doit être affecté (art. 21)

Contraignant pour les autorités et les propriétaires (art. 22) → **Restriction du droit à la propriété**

Suppression de l'obligation pour la municipalité d'établir un plan à la demande des propriétaires

De fait suppression des zones à bâtir à affecter par plan spécial (contraire à la LAT qui exige de planifier selon les besoins à 15 ans et de garantir la disponibilité des terrains)

Le Plan d'affectation communal

Buts et contenu

Articles 21 à 27

(Art. 23)

Ils comprennent un plan et un règlement et fixent au minimum:

- L'affectation du sol
- Le degré de sensibilité au bruit
- La mesure de l'utilisation du sol
- Toute autre disposition exigée par la loi, le plan directeur cantonal ou les lois spéciales

Il peuvent contenir d'autres dispositions et restrictions du droit à la propriété

Suppression de la liste exemplative de l'actuel article 47

Le Plan d'affectation communal

Buts et contenu

Articles 21 à 27

Comme les plans directeurs, les plans sont réexaminés tous les 15 ans et révisé lorsque les circonstances ont sensiblement changé (art. 26)

Mise à jour du Plan d'affectation valant permis de construire (art. 27)

Le Plan d'affectation communal

Zones

Articles 28 à 33

Les plans peuvent délimiter des zones

- à bâtir
- agricoles et viticoles
- à protéger
- autres zones, **dont le domaine public** et des zones spéciales

La zone à affectation différée remplace la zone intermédiaire. Elle ne peut être créée que sur de la zone intermédiaire ou de la zone à bâtir. **Elle est inconstructible** (art. 32)

Le Plan d'affectation communal

Etablissement et approbation

Articles 34 à 44

Les plans sont établis par la municipalité (art. 34)

Obligation d'effectuer un examen préliminaire (art. 36)
et un examen préalable (art. 37)

Possibilité pour la Municipalité de modifier le plan après
enquête publique (art. 40)

Adoption par le conseil général ou communal (art. 41)

Approbation par le département (art. 42)

Obligation d'adopter un plan au plus tard 24 mois après
l'enquête publique (art. 43)

Procédure simplifiée (art. 44)

Le Plan d'affectation communal

Mesures conservatoires

Articles 45 à 48

La commune ou le département peuvent établir des zones réservées (art. 45)

La municipalité **peut** refuser un permis de construire qui compromettrait un plan en voie d'élaboration, non encore soumis à l'enquête publique (art. 46)

La municipalité **doit** refuser un permis de construire contraire à un plan soumis à l'enquête publique (art. 48)

Mesures favorisant la disponibilité des terrains

Articles 49 à 51

Améliorations foncières (art. 49)

Libération des servitudes (art. 50)

Disponibilité des terrains (art. 51)

- Mise en zone liée à la réalisation d'un projet
- La garantie de disponibilité des terrains est une tâche communale
- Contrat de droit administratif
- Obligation de procéder à un changement d'affectation en cas de non-utilisation des terrains situés hors du territoire urbanisé

Le Conseil d'Etat se réserve la possibilité de compléter de dispositif pour remplir le mandant de l'article 15a LAT

Equipement

Articles 52 à 56

Obligation d'équiper (art. 53)

Financement (art. 54 et 55)

Suppression de la possibilité d'équiper par les propriétaires en cas de défaut de la commune

Compensation et indemnisation

Articles 63 à 72

Prélèvement de 20% de la plus-value sur les classements en zone à bâtir, les changements d'affectation et les autorisations pour des constructions non conformes à la zone, horszone à bâtir (art. 63 et 64)

Déductibilité des frais liés au terrain et de la taxe d'équipement communautaire (art. 65)

La taxation se fait au moment du classement ou de l'autorisation; elle est due par le ou les propriétaires au moment de l'obtention d'un permis de construire ou d'une vente (art. 67)

L'indemnisation se fait aux conditions du droit fédéral et de la jurisprudence (expropriation matérielle) (art. 70)

Elle est payée en totalité par le Canton (art. 72)

Questions ?

