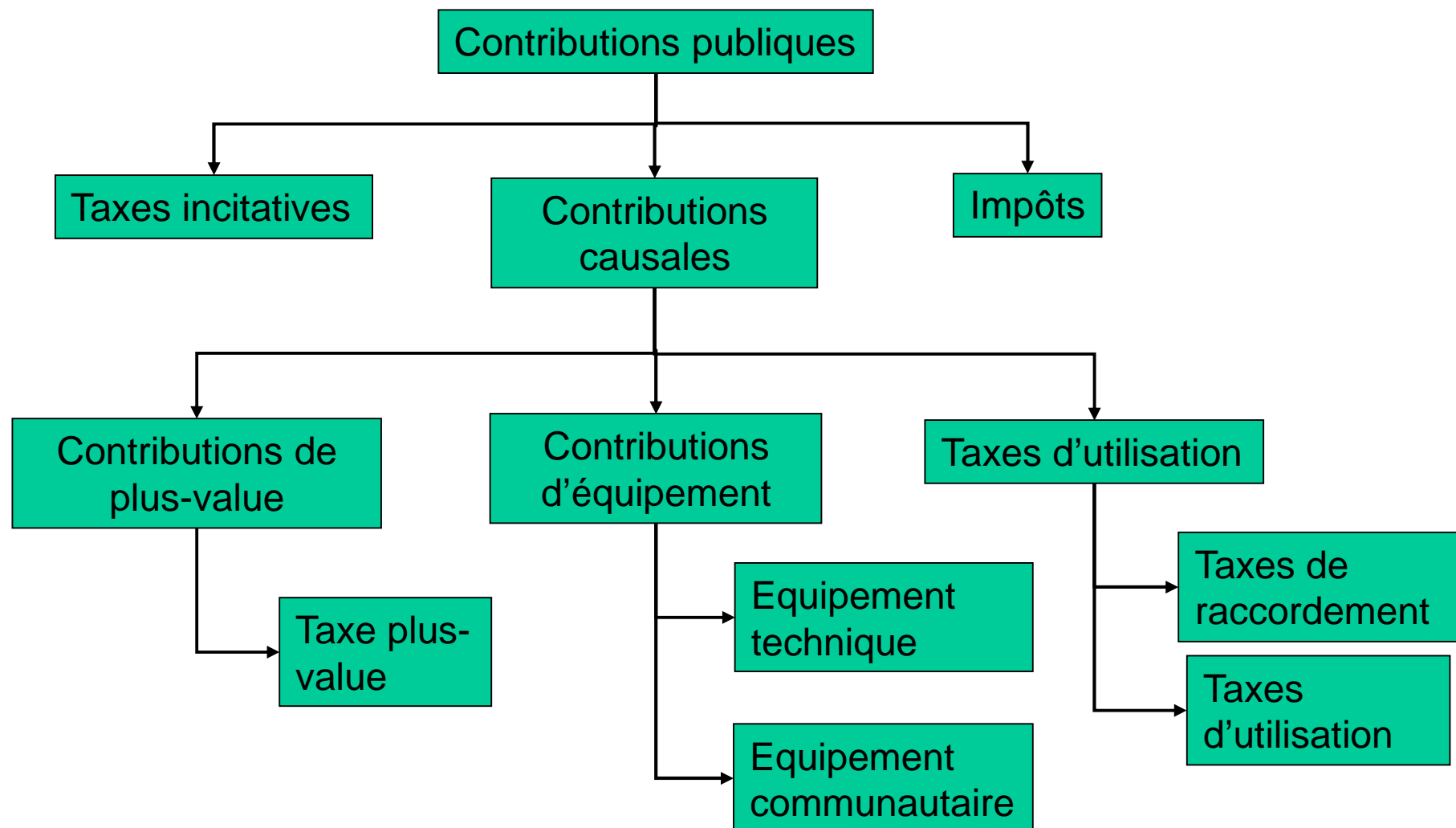


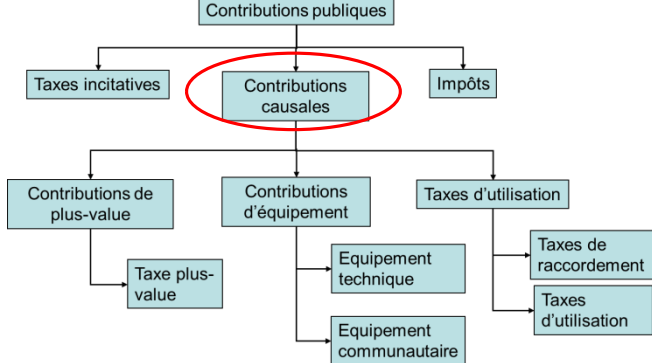
13. Les contributions liées aux mesures d'aménagement du territoire

Les mesures d'aménagement du territoire visent à réaliser des buts précis d'intérêt public. Ces mesures telles que l'équipement technique nécessitent des moyens financiers qui seront prélevés auprès des propriétaires.

Ces moyens prennent la forme:

- d'impôts
- de taxes
- de contribution aux frais d'équipements
- de contribution de plus-value liée à l'affectation





Les contributions causales (1)

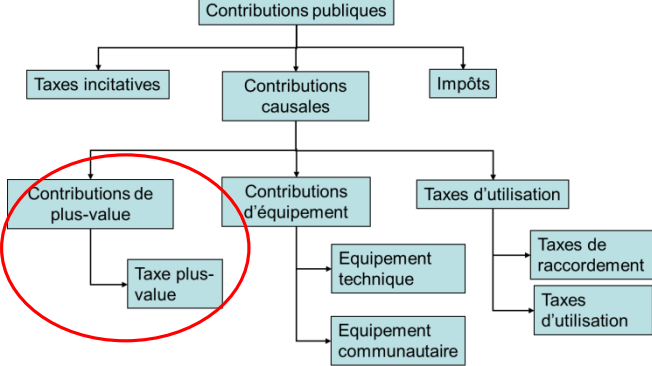
- Les propriétaires qui bénéficient d'un droit à bâtir ou d'installations d'équipement doivent s'acquitter de certaines contributions. On les appelle les contributions causales, en ce sens qu'elles représentent la **contrepartie d'une prestation spéciale** et déterminée ou d'un avantage particulier (cause) que la collectivité publique accorde à un administré, à charge pour lui d'en supporter les coûts.
- Deux types de contributions causales se distinguent:
 - la contribution d'équipement
 - les taxes de raccordement et d'utilisation
- La contribution de plus-value liée à l'affectation du sol est une contribution causale particulière car indépendante des coûts.

Les contributions causales (2)

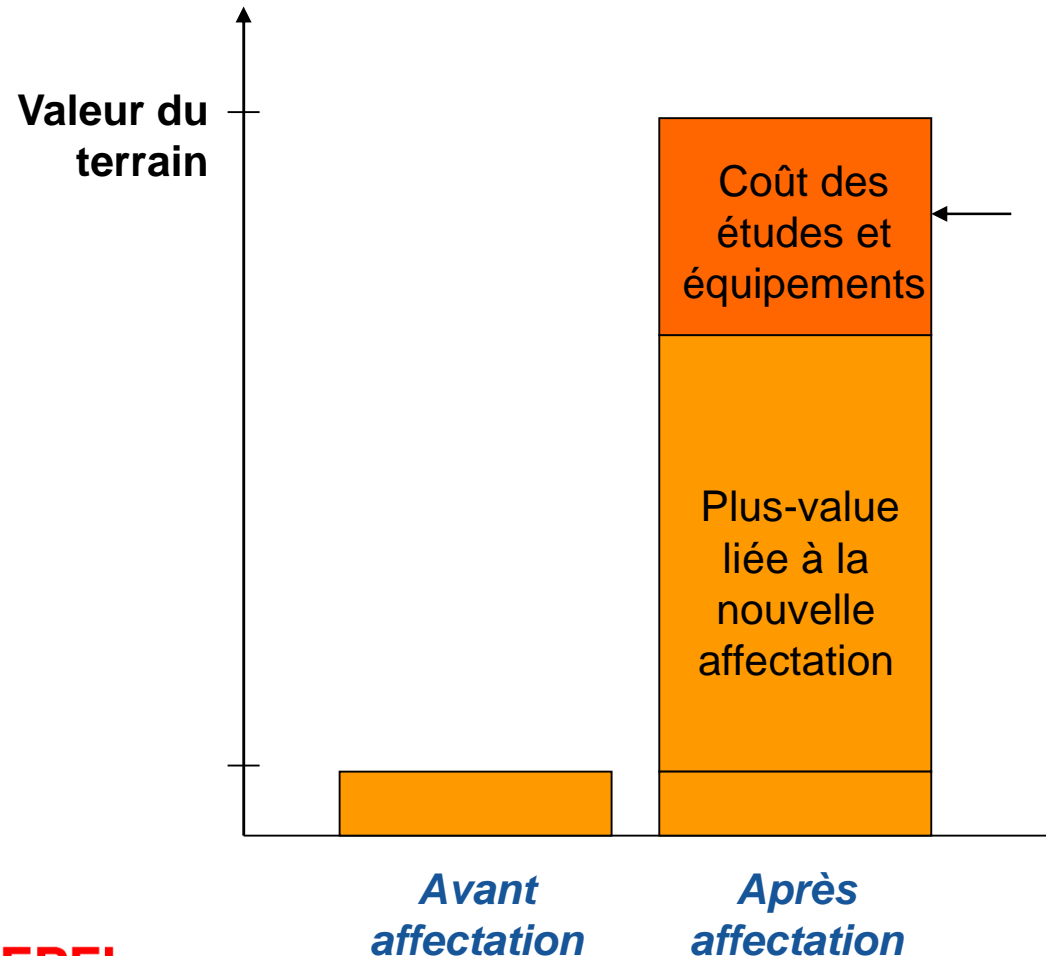
Principes applicables aux contributions causales

La perception de contributions causales doit répondre à certains principes qui découlent avant tout de l'art. 5 Cst.:

- **Principe de la légalité**: les contributions causales doivent reposer sur une base légale, c'est-à-dire qu'elles soient mentionnées dans une loi formelle adoptée par l'autorité. La seule mention dans une loi du principe de la perception d'une redevance n'est pas suffisante. Il faut encore que le cercle des assujettis, l'objet de la contribution, les base de calcul et le barème y figurent (ex: règlement communal)
- **Principe de la couverture des frais**: selon ce principe, l'ensemble des recettes découlant des redevances des propriétaires fonciers ne doit pas dépasser le total des dépenses que la collectivité a consacrées à la construction de l'installation y compris celles d'exploitation.
- **Principe de l'équivalence**: ce principe suppose que le montant de la redevance corresponde à la valeur objective de la prestation dont elle est la contrepartie et qu'il se situe dans des limites raisonnables.
- **Principe du pollueur-payeur**: lié au principe économique de la vérité des coûts et inscrit à l'art. 2 LPE. Il a pour but d'imputer au responsable les frais de mesures préventives ou de rétablissement à prendre en considération.
- **Autres principes**: égalité de traitement et interdiction de l'arbitraire (découlent tous deux de la Cst).



La contribution de plus-value liée à l'affectation (1)



Part financée par la commune et les propriétaires

La plus- ou moins-value foncière correspond à la **différence de valeur d'un terrain suite à son affectation** dans une zone d'affectation conformément à la LAT.

Le classement d'un terrain initialement agricole en zone à bâtir entraîne une multiplication de sa valeur d'un coefficient pouvant varier entre 10 et plus de 100 !

La contribution de plus-value liée à l'affectation (2)

La plus-value foncière dans la LAT de 1979

Article 5 de la LAT:

«Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement » (article inchangé dans la LAT révisée).

optionnel

Seuls deux cantons (Neuchâtel, Bâle-Ville) ont introduit l'application de cet article fédéral dans leur droit cantonal quelques années après la mise en vigueur de la LAT.

La plus-value foncière dans la LAT de 2014

Article 5, al. 1^{bis} de la LAT:

*«Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe **d'au moins 20%**. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir.»* (nouveau).

obligatoire

La contribution de plus-value liée à l'affectation (3)

La plus-value foncière dans la LATC de 2018 (1)

Art. 64: Principe

1. Les avantages majeurs résultant des mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation sous la forme de perception d'une taxe sur la plus-value
2. Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte:
 - a. du **classement** de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale ;
 - b. du **changement d'affectation** de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

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

1. Le taux de prélèvement est de **20% de la plus-value**
2. La plus-value correspond, dans les cas prévus à l'article 64, alinéa 2, à la **différence** entre la **valeur vénale** d'un bien-fonds **avant et après** l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire.

La contribution de plus-value liée à l'affectation (4)

La plus-value foncière dans la LATC de 2018 (2)

Art. 66: Principes de calcul

1. Peuvent être **déduits** du montant de la plus-value
 - a. les frais d'**étude** au sens de l'article 35 ;
 - b. les frais **d'équipements techniques** et de **fouilles archéologiques** ;
 - c. les frais découlant d'un **syndicat d'améliorations foncières** ;
 - d. la **taxe d'équipement communautaire** ;
 - e. ...
2. Si la plus-value est **inférieure à CHF 20'000.-**, la taxe de plus-value n'est pas prélevée.

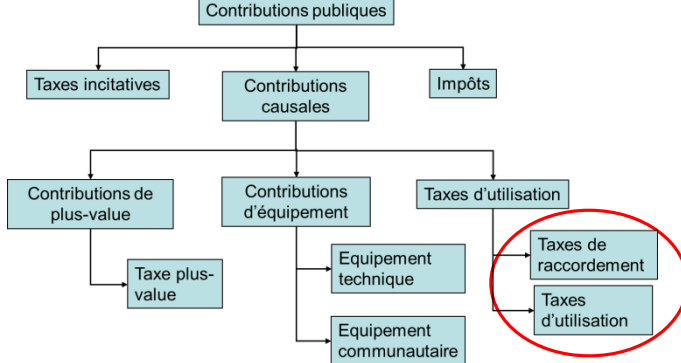
Art. 67: Affectation des recettes => dans un fonds géré par le Canton destiné :

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

Art. 68: Taxation => mode opératoire (décision rendue par le Canton)

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

- a. **90 jours après l'entrée en force du permis de construire** ;
- b. en cas **d'aliénation du bien-fonds**, ou lors de la conclusion de tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers.



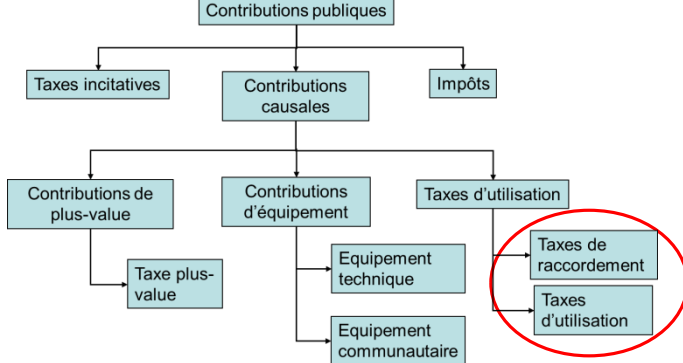
Les taxes d'utilisation (1)

Les taxes de raccordement et d'utilisation sont appliquées dans les domaines de l'évacuation et l'épuration des eaux usées et d'adduction d'eau potable.

Deux types de taxes d'utilisation sont à distinguer:

- les taxes de raccordement
- les taxes d'utilisation

Remarque : les dépenses d'investissements sont généralement couvertes partiellement par ces taxes (cf. art. 60a LEaux). Toutefois, les communes peuvent demander aux propriétaires de participer à la mise en place de ces réseaux.



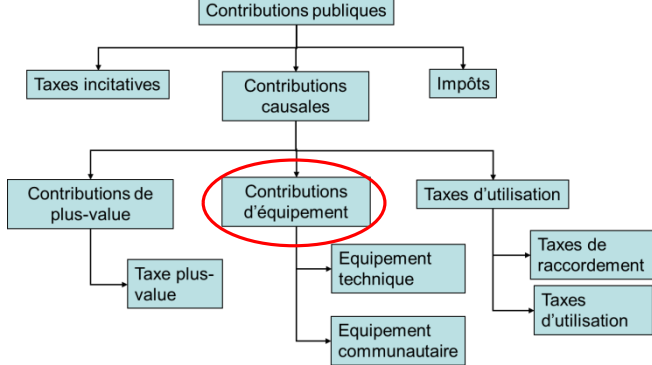
Les taxes d'utilisation (2)

Taxes de raccordement :

- redevance prélevée à une seule reprise
- modalités inscrites dans un règlement communal ad hoc
- montant de la taxe (en général) :
 - adduction eau potable : selon volume bâti SIA
 - évacuation des eaux claires : en Frs/m² de surfaces imperméabilisés
 - évacuation des eaux usées : en Frs/m² de SPd
- paiement de la taxe : après autorisation raccordement par distributeur

Taxes d'utilisation :

- redevance périodique qui vise le remboursement des frais effectifs d'utilisation, d'exploitation courante et d'entretien des installations
- montant de la taxe : en fonction de la consommation d'eau

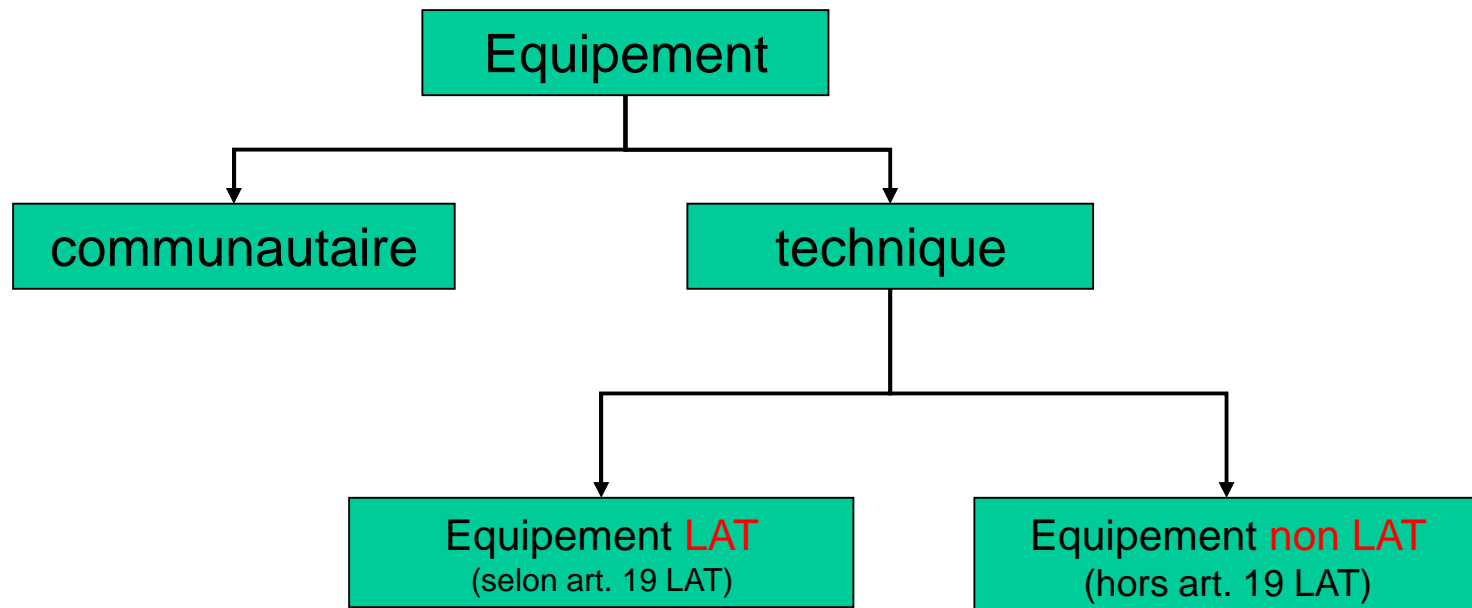


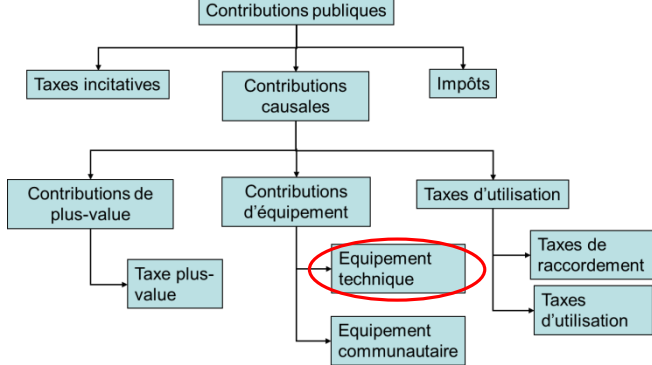
La contribution de l'équipement (1)

La contribution d'équipement est une charge prélevée auprès des personnes auxquelles les installations publiques procurent un avantage particulier de nature économique. Comme sa définition l'indique, elle ne touche qu'un nombre restreint de personnes et l'avantage qu'en retirent ces derniers doit clairement se distinguer de celui de l'ensemble des citoyens.

La contribution de l'équipement (2)

Qu'est-ce que l'équipement?





L'équipement technique LAT (1)

Art. 19 LAT:

*1. Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des **voies d'accès** et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour **l'alimentation en eau** et en **énergie**, ainsi que pour **l'évacuation des eaux usées**.*

Attention : certaines bases cantonales peuvent ajouter d'autres équipements

Financement ? :

Art. 19 LAT: *2. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.*

Importance de
l'équipement

LAT:

EPFL

- Conditions d'attribution à la zone à bâtir (**art. 19 LAT**)
=> terrain doit être équipé dans un certain délai
- Conditions pour l'octroi d'un permis de construire (**art. 22 LAT**)

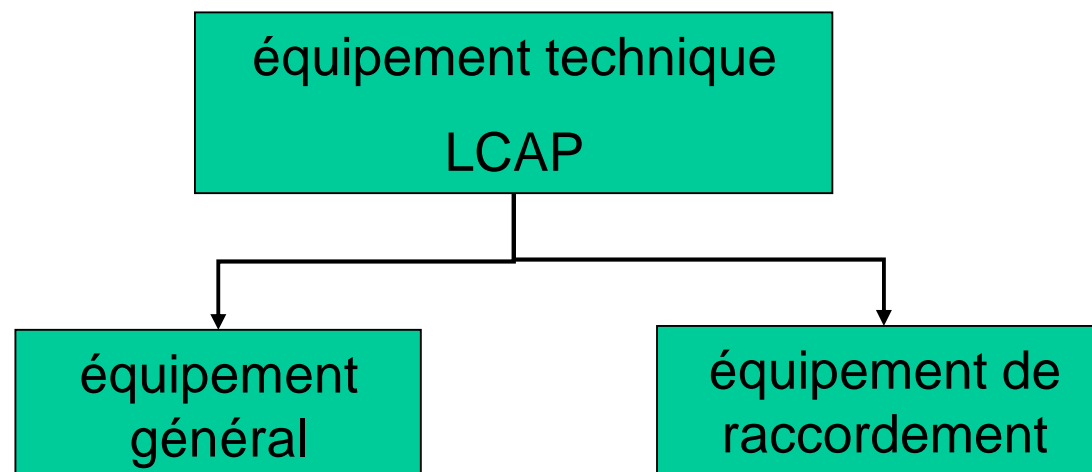
L'équipement technique LAT (2)

Terminologie selon le droit fédéral **LCAP**

(Loi fédérale encourageant la construction et l'accèsion à la propriété de logements)

Art.4 LCAP - Définition:

1. L'équipement **général** consiste à pourvoir une zone à bâtir des principaux éléments des installations d'équipement, en particulier des conduites d'eau et d'énergie et des canalisations d'égouts, ainsi que des routes et chemins desservant directement la zone à équiper.
2. L'équipement de **raccordement** relie les divers biens-fonds aux éléments principaux des installations d'équipements, y compris les routes de quartier et les canalisations publiques.



L'équipement technique LAT (3)

Qualification selon LCAP

■ Équipement général ou de base (au sens étroit) et à caractère collecteur

- Routes principales, routes collectrices et liaisons piétonnes
- Places et rues commerçantes dans le centre des localités
- Rues destinées à permettre l'accès aux constructions et installations publiques
- Eventuellement voies cyclables et chemins de randonnées pédestre



Source: VLP-ASPAN 2011

■ Équipement de raccordement ou de détail

Éléments (voies d'accès, conduites, canalisations) nécessaires:

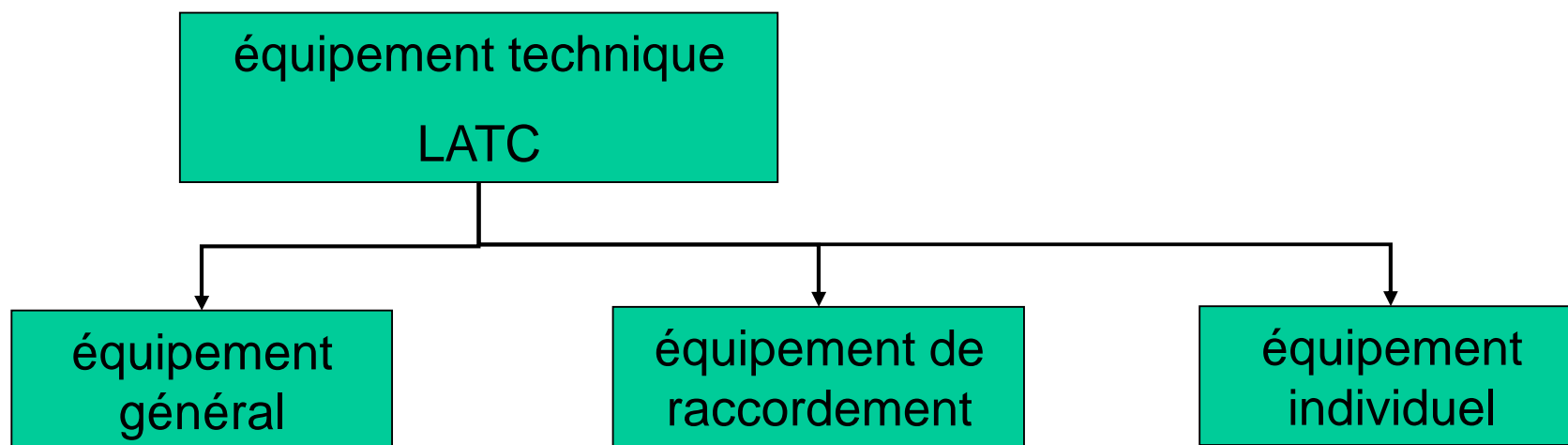
- à la viabilité des terrains à bâtir et
- à leur raccordement à l'équipement de base

L'équipement technique LAT (4)

Terminologie selon la LATC

Art. 53 LATC - Définition:

2. L'équipement **général** est constitué par les réseaux principaux et l'équipement de **raccordement** par les réseaux secondaires.
3. L'équipement **individuel** relie les biens-fonds à l'équipement général ou de raccordement.



L'équipement technique LAT (5)

Financement selon la LATC

Art.55 LATC – Financement de l'équipement général

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

Art.56 LATC – Financement de l'équipement de raccordement

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

Art.57 LATC – Equipement individuel

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

Remarque : il n'y a pas de base légale fixant la participation des propriétaires pour la réalisation des dessertes. Les répartitions des frais entre commune et propriétaires pour les dessertes (et autres équipements) sont fixées par convention.

L'équipement technique non LAT (hors art. 19 LAT) (1)

Certains équipements et autres dispositions peuvent être **imposés** et **inscrites** dans le règlement du plan d'affectation en regard de dispositions légales fédérales, cantonales ou communales.

Exemples dans le cadre de dispositions **fédérales** ou **cantonales**:

- bassins de rétention
- digues ou murs anti-bruit
- mesures de protection contre les crues
- fouilles archéologiques
- assainissement de sites pollués
- mesures OPAM
- défrichement/reboisement
- etc.

Financement: à la charge du propriétaire (de façon générale)

L'équipement technique non LAT (2)

Exemples dans le cadre de dispositions communales

(via le règlement du plan d'affectation):

Equipement imposé à la parcelle

- raccordement au chauffage à distance
- arborisation
- etc.

Equipement imposé à la parcelle ou au lotissement (équipement collectif)

- écopoint
- parc public
- place de quartier

Le financement de ces derniers équipements à caractère public est négocié entre la commune et les propriétaires avant l'enquête publique du plan d'affectation.

Exemple: la réalisation du parc public inscrit à l'intérieur du plan d'affectation est financée par les propriétaires mais son entretien sera assuré par la commune via l'inscription d'une servitude d'usage public

~~Financement: à la charge du propriétaire (de façon générale)~~

L'équipement technique non LAT (3)

D'autres équipements non inscrits dans le périmètre du plan d'affectation mais nécessaires au fonctionnement du quartier sont financièrement négociés entre la commune et les propriétaires.

Exemples:

- participation financière (sous forme de forfait) à la réalisation d'un giratoire nécessaire pour absorber le trafic supplémentaire généré par le nouveau quartier
- déplacement d'une conduite (gaz, eau, etc.)

L'équipement technique non LAT (4)

Certains équipements ne sont pas imposés par une base légale ou réglementaire. Les équipements généraux sont mis en place par des opérateurs privés et le propriétaire est **libre** d'opter pour le raccordement à ces équipements.

Exemples:

- raccordement au réseau de distribution de gaz
- raccordement à d'autres réseaux (téléphonie, fibre optique, etc.)

La convention

La convention (ou le contrat de droit administratif) est réalisée sous forme de promesses sous seing privé ou sous forme authentique et signée par l'ensemble des propriétaires **avant** l'enquête du plan d'affectation.

Les actes d'exécution des engagements pris dans le contrat ou la convention interviennent une fois le plan d'affectation entré en vigueur.

La convention nécessite l'accord **unanime** de tous les propriétaires.

La convention lie les propriétaires et non les biens-fonds...
.....donc pas d'inscription au registre foncier

 **Risque !**

Remarque: le contrat ou la convention peut comprendre un article relatif à l'inscription d'une charge foncière (voir chapitre suivant)

La charge foncière de droit privé (1)

Le contrat ou la convention peut comprendre un article relatif à l'inscription d'une charge foncière.

Définition: la charge foncière est une obligation de faire mise à charge du propriétaire d'un immeuble, garantie par ce dernier.

La charge foncière de droit privé est créée par **convention** authentique (donc signée par les parties) et par inscription constitutive au registre foncier.

La charge foncière de droit privé (2)

Les communes vaudoises usent souvent de la charge foncière de droit privé pour garantir des conventions de participation aux frais des équipements de terrains. L'inscription comprend l'indication d'une valeur de rachat.

Avantage 1: la charge est inscrite au registre foncier, elle a donc une relation directe avec l'économie du fond; le propriétaire peut changer, la charge demeure attachée au fond.

Avantage 2: est intéressante pour un propriétaire qui ne souhaite payer sa part des frais des travaux collectifs financés par la commune qu'au moment de l'octroi du permis de construire.

Montant maximum exigible (1)

Le montant maximum exigible auprès d'un propriétaire pour sa participation aux frais des équipements collectifs n'est pas fixé dans une loi mais un principe est donné dans la loi vaudoise sur l'expropriation.

Les articles 125 à 134 de la loi sur l'expropriation décrivent la procédure pour exiger des propriétaires une «Contribution de plus-value (Titre IX) » lors de travaux d'intérêts publics menés par une commune.

Art 125: Définition

¹ Lorsque l'Etat, une commune, une association de communes ou une fraction de commune entreprend des travaux d'intérêt public ou institue un aménagement d'intérêt public en y affectant des immeubles, il peut demander que les **propriétaires** des immeubles auxquels l'exécution des travaux ou l'aménagement donnera une plus-value notable et certaine, **soient contraints de contribuer au coût de l'entreprise**.

Ces articles n'ont jamais été appliqués dans le canton...

Les raisons: estimation de la plus-value contestable, procédure lourde (et «négative») aux yeux des communes,

Montant maximum exigible (2)

L'article 129 de la loi sur l'expropriation fixe le **principe** pour calculer le montant maximum de la contribution due par un propriétaire.

Art. 129: Maximum des contributions:

¹ La contribution est de la moitié de la plus-value acquise par l'immeuble.

² En outre, l'ensemble des contributions **ne peut être supérieur à la moitié du montant des dépenses et investissements** faits pour l'exécution des travaux ou des aménagements.

Ce principe est généralement appliqué dans le canton.

Aller au-devant de ce principe pourrait apparaître comme confiscatoire par la justice.

Montant maximum exigible (3)

Exemple 1:

La parcelle est affectée de zone agricole en zone d'habitation. La plus-value s'élève à 300.-/m². Les frais pour la réalisation des équipements collectifs se montent à 200.-/ m².

La commune peut demander la moitié de la plus-value soit 150.-/m² mais pas au-delà de la moitié des investissements soit 100.-/ m².

Facture de la commune: 100.-/ m².

Exemple 2:

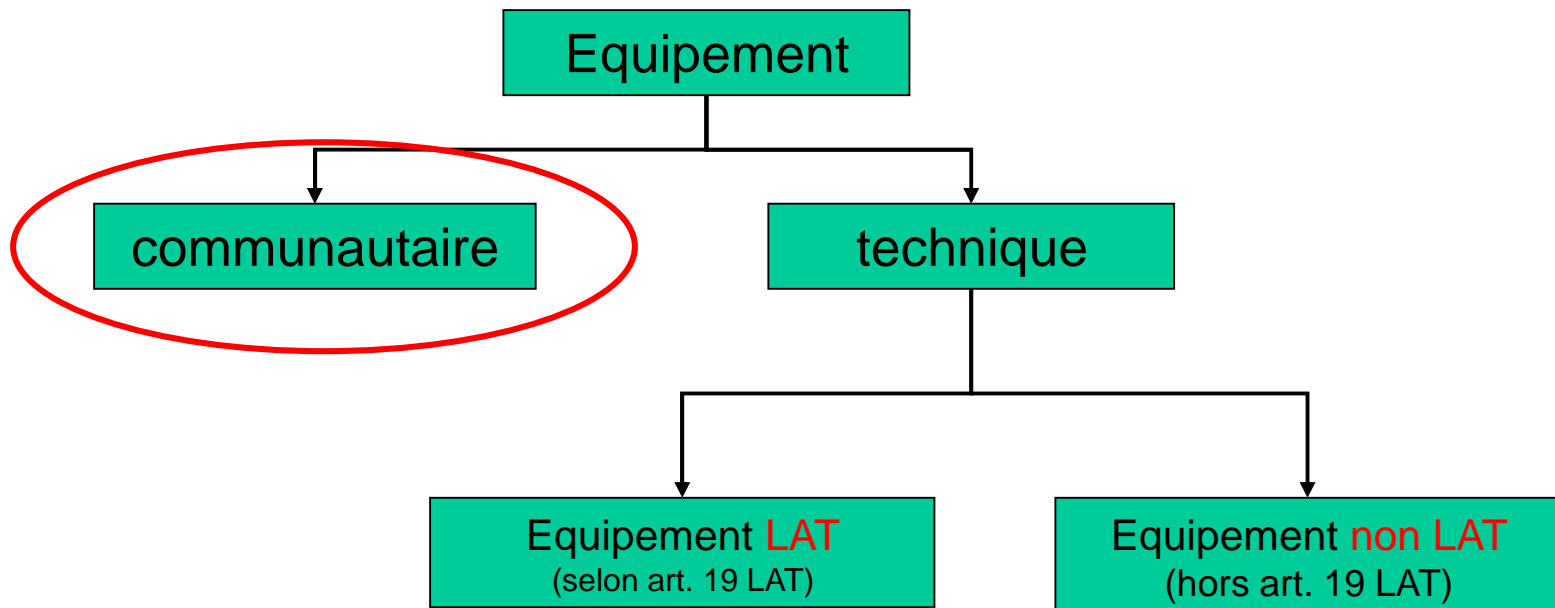
La parcelle est affectée de zone d'activités en zone d'habitation. La plus-value s'élève à 100.-/m². Les frais pour la réalisation des équipements collectifs se montent à 200.-/ m².

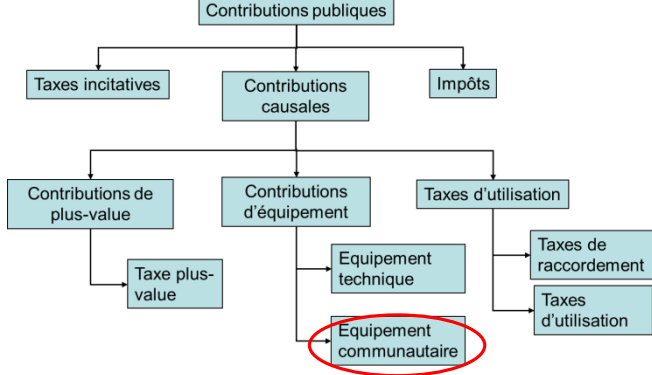
La commune peut demander la moitié de la plus-value soit 50.-/m² mais pas au-delà de la moitié des investissements soit 100.-/ m².

Facture de la commune: 50.-/ m².

La contribution de l'équipement (2)

Qu'est-ce que l'équipement?





La contribution de l'équipement communautaire dans le canton de Vaud (1)

Pratique avant 2011

La proposition d'instaurer une contribution de plus-value résultant d'une mesure d'affectation sur la base de l'art. 5 LAT a été rejetée en 1998 par le Grand Conseil VD.

Toutefois, certaines communes signaient avec les propriétaires dont les parcelles passaient en zone à bâtir une convention complémentaire relatives au financement des équipements communautaires (transport public, école, garderie, etc.).

Cette convention se traduisait par une participation de X.-/m² (terrain ou SPd) avec ou sans définition des équipements communautaires.

La contribution de l'équipement communautaire dans le canton de Vaud (2)

Sentence arbitrale (juin 2007)

Litige entre une commune et des propriétaires signataires d'une convention relative au financement des équipements communautaires en suite de l'affectation de terrains en zone à bâtir

⇒ assimilation au prélèvement d'une contribution de plus-value

⇒ relève du droit public

Sentence arbitrale: remise en cause de la pratique

⇒ il faut une base légale pour de telles contributions même si le propriétaire y consent volontairement par convention

Résultat: révocation de la convention et libération du propriétaire s'agissant de la participation aux frais d'infrastructures communautaires à laquelle il avait pourtant consenti en signant la convention

La contribution de l'équipement communautaire dans le canton de Vaud (3)

Modification de la loi sur les impôts communaux (LICOM) (11.1.11)

« Les communes peuvent prélever une taxe pour couvrir les dépenses d'équipement communautaire communal ou intercommunal liées à des mesures d'aménagement du territoire (classement d'une zone inconstructible en zone à bâtir, modification des prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de construire).

Les montants prélevés ne peuvent excéder au total le 50% des dépenses mentionnées.

Le prélèvement de la taxe se base sur un règlement communal.

La taxe ne concerne pas l'équipement technique au sens de la LAT ».

La contribution de l'équipement communautaire dans le canton de Vaud (4)

Le **Conseil communal de Lausanne** a adopté en février 2015 le règlement sur la taxe sur les équipements communautaires:

- 1) La taxe ne peut excéder 50% du coût de l'équipement en transports publics, locaux scolaires ou autres qu'entraîne la nouvelle construction.
- 2) La taxe est perçue dès le moment où le propriétaire bénéficie d'une plus-value immobilière (par exemple lors d'un changement d'affectation).
- 3) Montant: 147.-/SPd supplémentaire pour l'habitat, 37.-/SPd pour l'activité

Payerne: 83.-/SPd

Prilly: au coup par coup pour chaque nouveau plan.