

Les outils du canton

Plan directeur cantonal

Plan d'affectation cantonal

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire

La LATC

Adopté le 17.04.2018 (sous référendum)

LOI **700.11** **modifiant celle du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions**

du 17 avril 2018

LE GRAND CONSEIL DU CANTON DE VAUD

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

décrète

Article premier

¹ La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) est modifiée comme suit :

TITRE I PRINCIPES GÉNÉRAUX

Art. 1 Buts

¹ La loi a pour but d'organiser l'aménagement du territoire cantonal ainsi que l'utilisation judicieuse et mesurée du sol, dans le respect du principe de subsidiarité, conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la loi fédérale

Les objectifs de la révision de la LATC

- Adapter la loi aux nouvelles dispositions de la LAT
- Taxe sur la plus-value
- Disponibilité des terrains
- Simplifier les outils et les procédures d'aménagement du territoire
- Epurer le texte de la loi
- Autonomiser, responsabiliser les communes



Zoom sur :

- 1. Garantie de la disponibilité*
- 2. Coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire*
- 3. Prélèvement de la taxe sur la plus-value*
- 4. Système de gestion des zones d'activités*

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (1)

Texte initial du projet de loi

Canton de Vaud

projet de loi vaudois mis en consultation jusqu'au 19 septembre 2011

Art. 48b P - LATC/VD Droit d'emption

¹ Lors de l'élaboration ou de la modification d'un plan d'affectation, la commune peut conclure avec les propriétaires des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir des contrats de droit administratif lui octroyant un droit d'emption si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

² Le bien-fonds ainsi acquis par l'autorité est voué sans retard à la construction. Il est en principe retransféré à un tiers sous forme de droit de superficie par voie d'adjudication publique.

³ L'obligation de construire et le droit d'emption sont mentionnés au registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété.

Droit d'emption = contrat

Le droit d'emption est le droit d'acheter un bien immobilier, à un prix convenu et pendant une certaine durée (10 ans au maximum), accordé par le propriétaire à une autre personne. Celle-ci a donc le droit mais pas l'obligation d'acheter, le propriétaire étant en revanche obligé de vendre. Ce droit, constitué par acte authentique, est annoté au Registre foncier.

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (2)

Art. 52 LATC (4 alinéas)

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



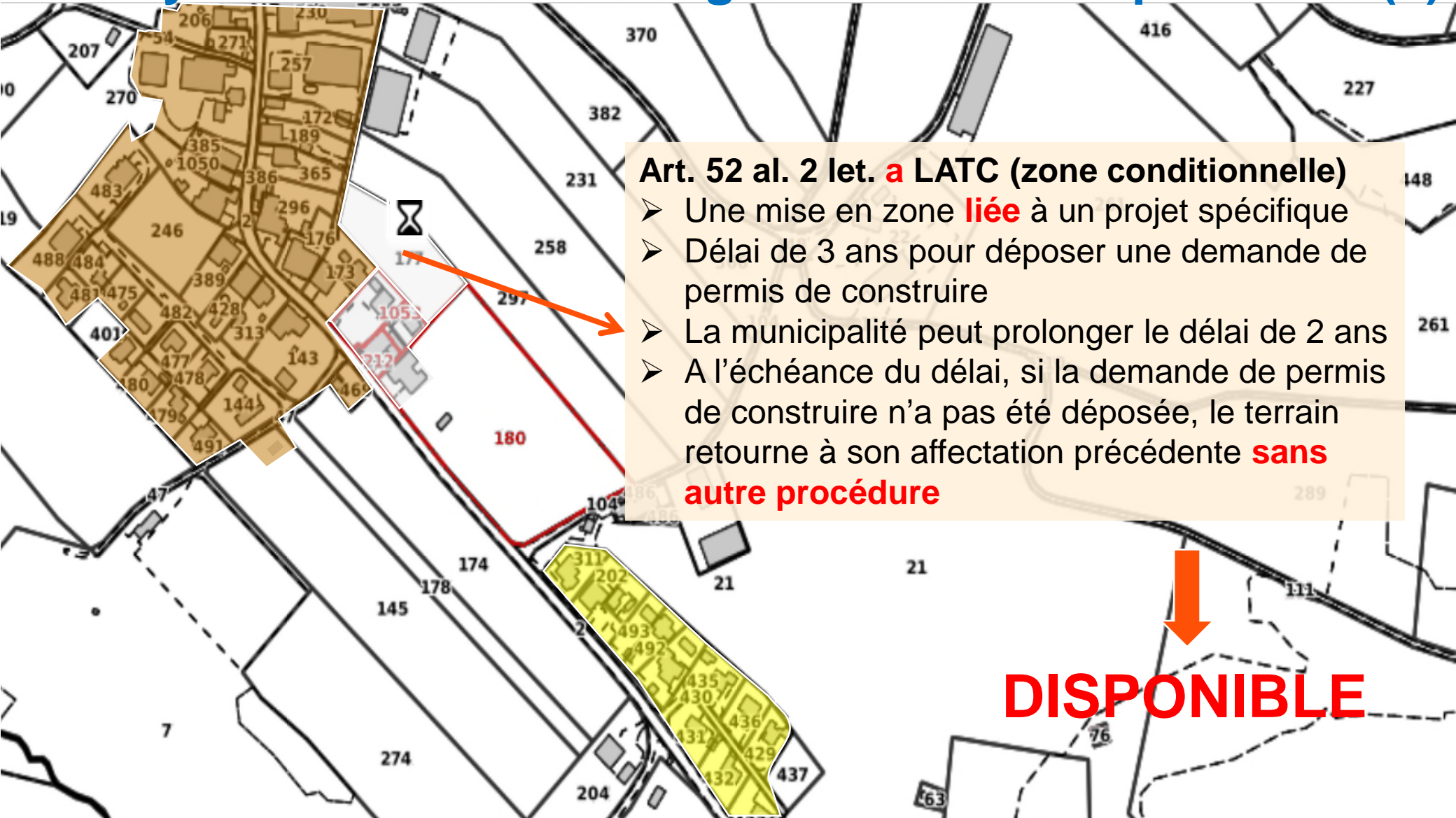
al. 2 : 3 situations (a, b et c)

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (3)

Art. 52 LATC

2. Pour assurer la disponibilité des terrains, la commune peut:
 - a. soumettre une nouvelle mise en zone à bâtir liée spécifiquement à la réalisation d'un **projet** défini à la condition que la demande de permis de construire soit déposée dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation et prévoir, si cette condition n'est pas remplie, que le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure. La municipalité peut prolonger le délai de deux ans ;

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (4)



Art. 52 al. 2 let. **a** LATC (zone conditionnelle)

- Une mise en zone **liée** à un projet spécifique
- Délai de 3 ans pour déposer une demande de permis de construire
- La municipalité peut prolonger le délai de 2 ans
- A l'échéance du délai, si la demande de permis de construire n'a pas été déposée, le terrain retourne à son affectation précédente **sans autre procédure**

DISPONIBLE

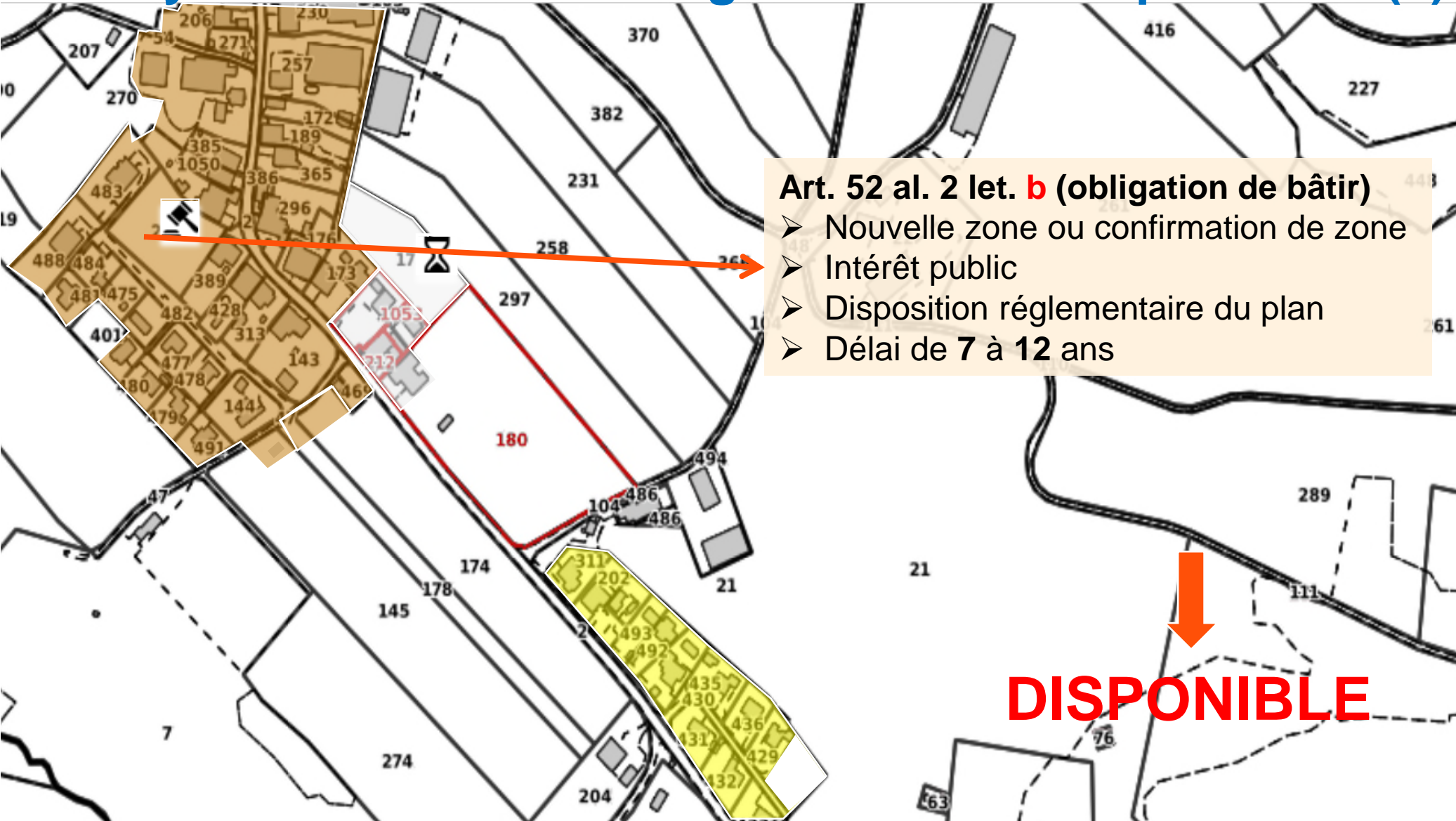
Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (5)

Art. 52 LATC

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

- b. lorsque l'intérêt public le justifie, notamment en cas de pénurie, imposer, dans son **règlement**, et pour une parcelle **non bâtie**, un délai de construction de 7 à 12 ans, et en cas d'inexécution, décider soit de déclasser le terrain concerné, soit de prendre les mesures fiscales prévues à l'alinéa 4 ;

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (6)

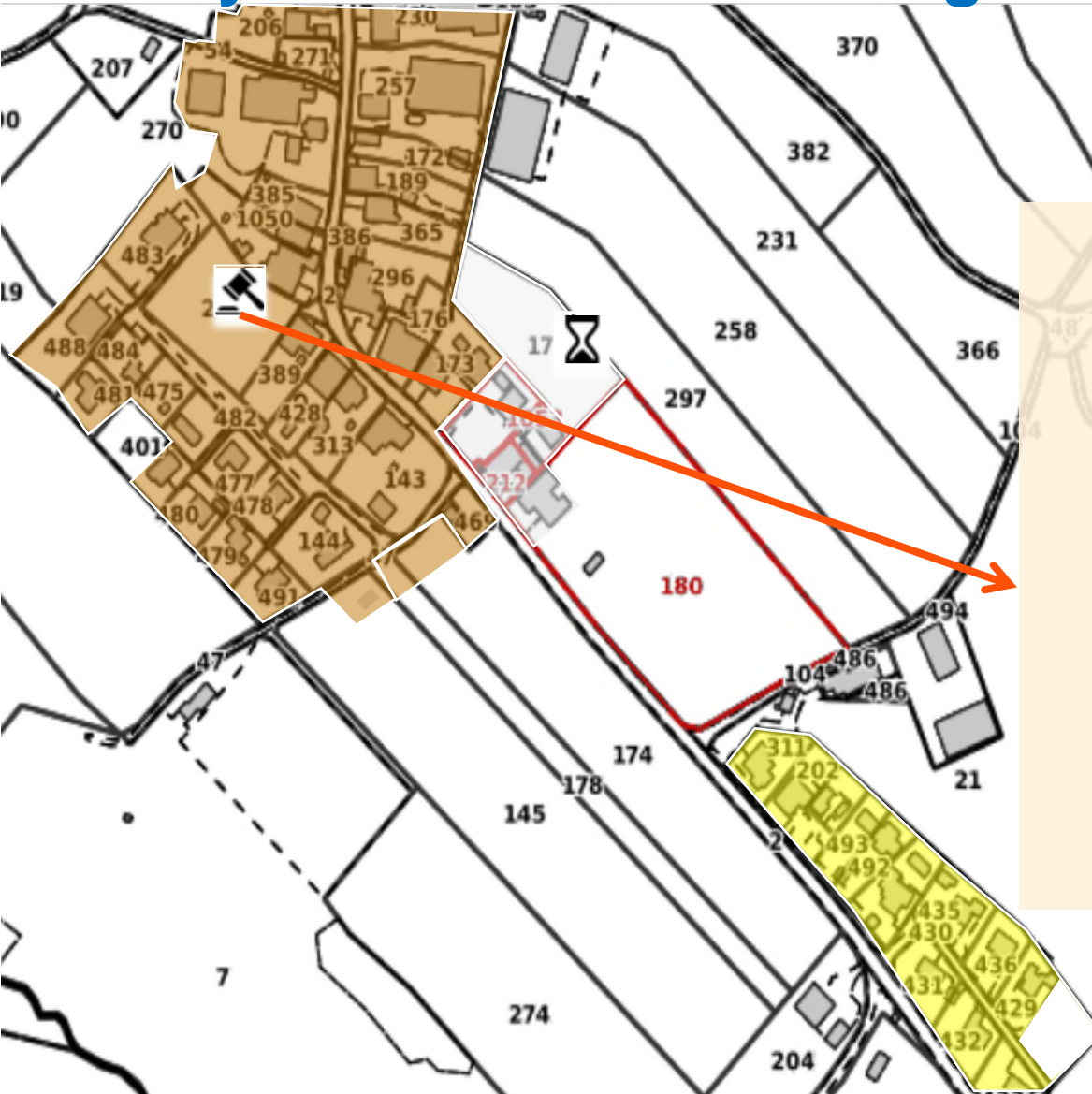


Art. 52 al. 2 let. **b** (obligation de bâtir)

- Nouvelle zone ou confirmation de zone
- Intérêt public
- Disposition réglementaire du plan
- Délai de 7 à 12 ans

DISPONIBLE

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (7)



Échéance du délai



Décision municipale



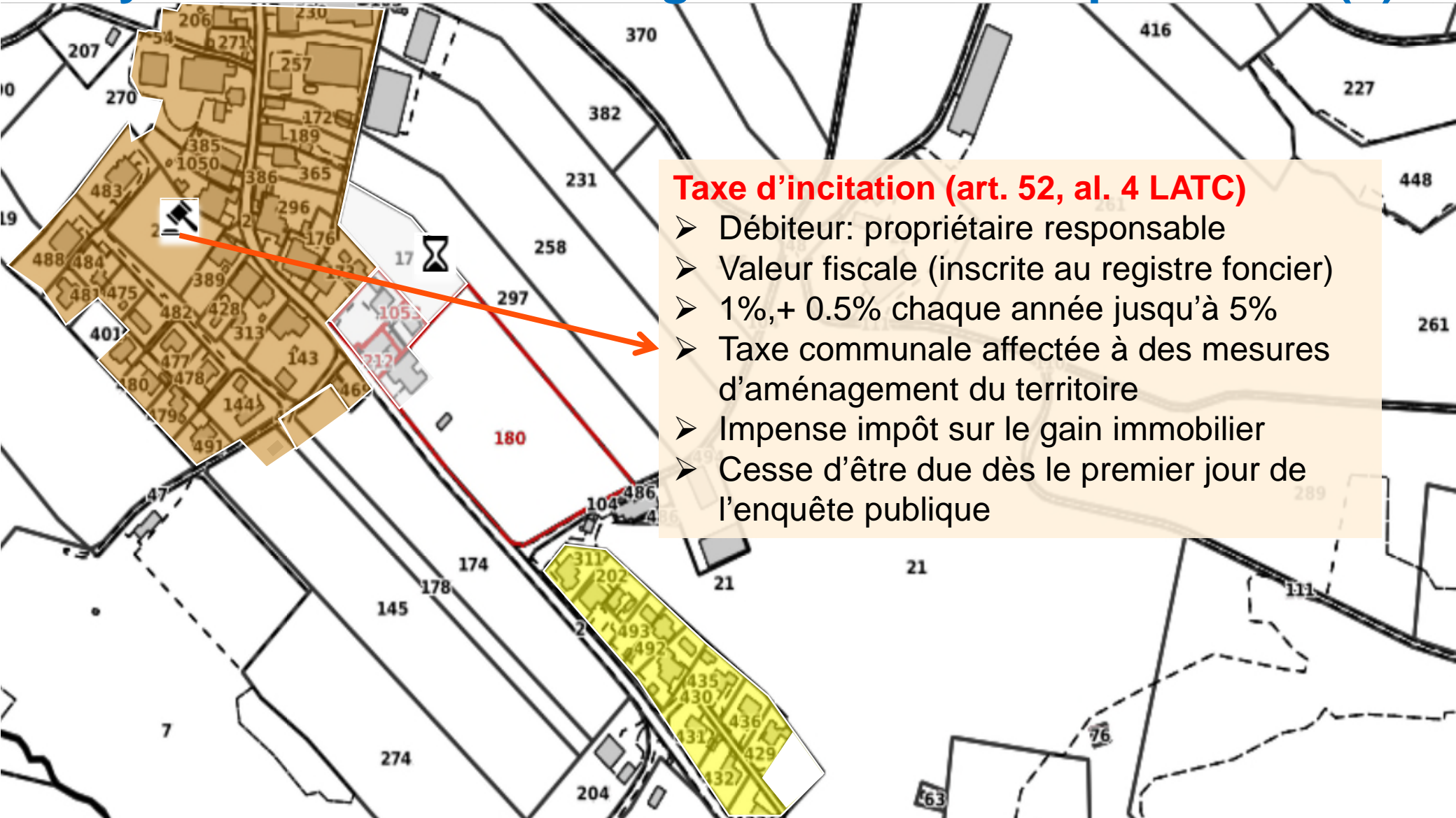
Déclassement

Taxe d'incitation



- Nécessite une procédure de planification
- Seulement si pertinent d'un point de vue AT

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (9)



Taxe d'incitation (art. 52, al. 4 LATC)

- Débiteur: propriétaire responsable
- Valeur fiscale (inscrite au registre foncier)
- 1%,+ 0.5% chaque année jusqu'à 5%
- Taxe communale affectée à des mesures d'aménagement du territoire
- Impense impôt sur le gain immobilier
- Cesse d'être due dès le premier jour de l'enquête publique

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (10)

Art. 52, al. 2, let. **b**

ARTICLE A INTRODUIRE DANS LE RÈGLEMENT DU PLAN D'AFFECTATION

Article X – Garantie de la disponibilité des terrains

*X.1 – Un délai de construction de 7 ans (8, 9, 10, 11, ou 12 ans) à dater de la mise en vigueur du plan est imposé pour les parcelles **non bâties** affectées en zone à bâtir par le plan d'affectation. Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir sont signalées sur le plan (ou : Les parcelles concernées sont les suivantes :)*

X.2 – A l'échéance du délai de construction, la Municipalité optera soit pour la taxation, soit pour le déclassement sous réserve de l'accord du service en charge du développement territorial.

SYMBOLE A AJOUTER SUR LE PLAN

Les parcelles concernées par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir sont signalées sur le plan par un symbole (préciser le symbole) avec pour légende : "Parcelle concernée par la garantie de la disponibilité des terrains à bâtir".

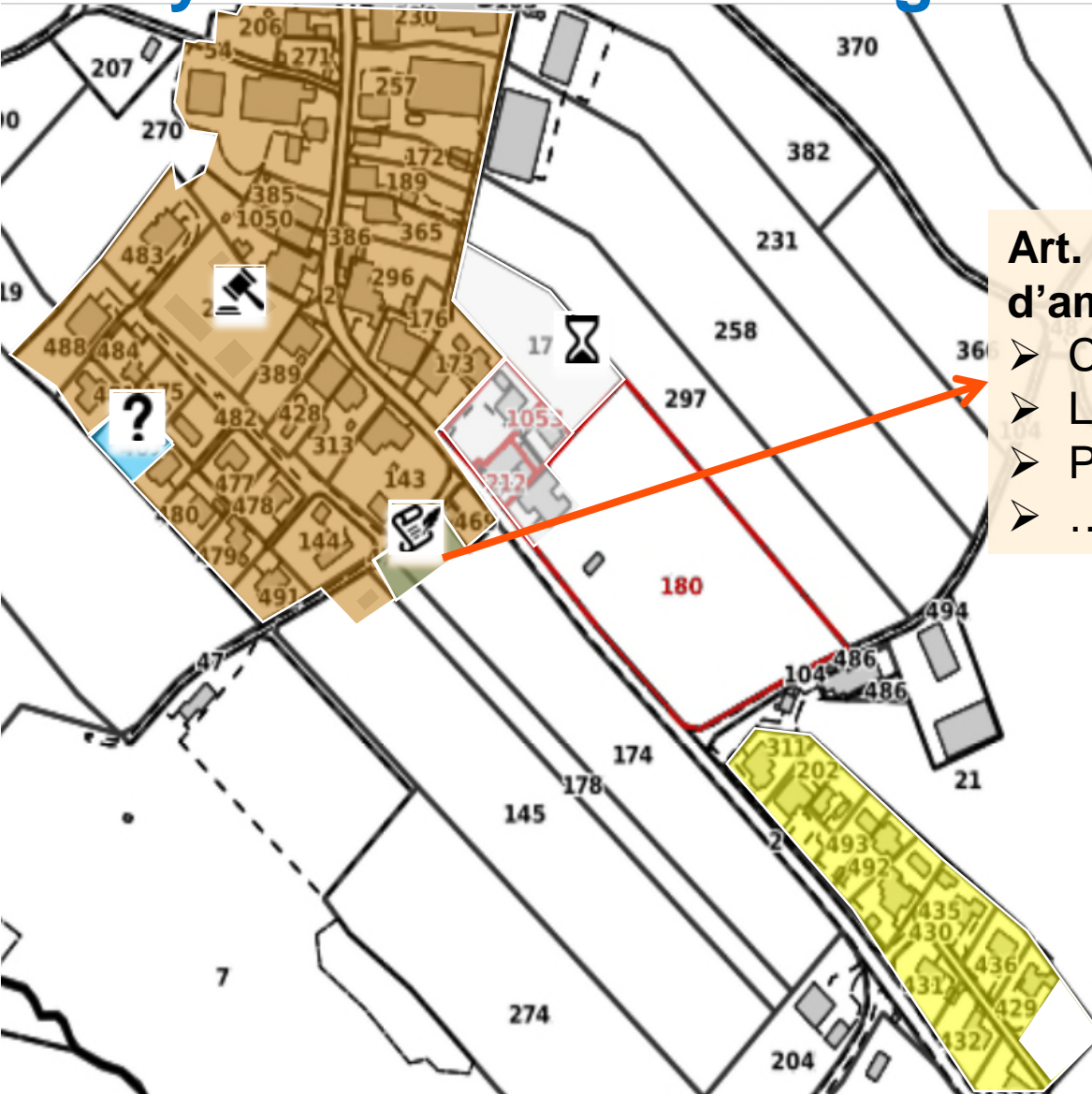
Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (11)

Art. 52 LATC

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

- c. conclure avec les propriétaires des contrats de droit administratif fixant les modalités de disponibilité. De tels contrats prévoient au moins le délai pour construire ainsi que les conséquences d'un non-respect de ce délai.

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (12)



Art. 52 al. 2 let. **c** (contrat d'aménagement)

- Contrat de droit administratif
- Liant la commune au propriétaire
- Prévoyant un délai pour construire...
- ...et la sanction du non-respect

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (13)

Exemple de contrat de droit administratif

CONTRAT DE DROIT ADMINISTRATIF (CONVENTION) FIXANT LES MODALITES DE DISPONIBILITE DES TERRAINS

La **COMMUNE DE** , représentée par sa Municipalité,

et

Les **propriétaires** de la parcelle n° 1152 de la Commune de

I BASES LEGALES

Le présent contrat de droit administratif (convention) est fondé sur les articles 15a al. 2 de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), 52 al. 2 lettre c de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) et 30 du règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT).

II BUTS

Le présent contrat de droit administratif est conclu entre la Commune de et les propriétaires de la parcelle n° 1152 (au moment de l'entrée en vigueur du plan), dans le but de déterminer les modalités de la disponibilité du terrain libre de la parcelle n° 1152, non construit et affecté selon le plan d'affectation communal (PACom) en zone à bâtir.

Le présent contrat fixe notamment les modalités relatives,

- à la parcelle concernée ;
- aux délais de construction ;
- aux droits à bâtir à réaliser ;
- aux conséquences en cas de non-respect du délai ;

III DETERMINATION DU PERIMETRE CONCERNE

Le présent contrat de droit administratif s'étend à la parcelle n° 1152 telle qu'elle figure sur le plan d'affectation établi le .

Surface concernée : 1'639 m²

Valeur fiscale : l'estimation fiscale sera effectuée au jour où la taxe d'incitation est due.

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (14)

Exemple de contrat de droit administratif

IV DELAI DE CONSTRUCTION

La parcelle n° 1152 doit être construite dans un délai de 12 ans à compter de la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation communal (PACom) et de son règlement.

La parcelle concernée est considérée comme construite pour autant qu'à l'échéance susmentionnée, un projet prenant en compte au moins 80 % des droits à bâtir soit réalisé ou en cours de réalisation.

La durée des procédures de recours éventuels consécutifs à la délivrance du permis de construire n'est pas prise en compte.

V NON-RESPECT DU DELAI DE CONSTRUCTION

En cas de non-respect du délai de construction mentionné ci-dessus, les propriétaires devront s'acquitter de la taxe d'incitation prévue à l'article 52 al. 4 LATC. Cette taxe est perçue dès la première année suivant l'échéance du délai de construction et correspond à 1 % de la valeur fiscale la première année puis est augmentée de 0.5 % les années suivantes, étant précisé que le taux ne pourra excéder 5 % de la valeur fiscale. Si la dernière estimation de la valeur fiscale remonte à plus de 5 ans, la Commune demandera sa mise à jour.

A l'issue du délai fixé au chapitre IV, la Commune peut entreprendre une procédure de déclassement du terrain ou modifier l'affectation du sol

Pour le surplus, les dispositions de l'art. 52 LATC sont réservées.

VI CHARGES FONCIERES DE DROIT PUBLIC

Afin que les engagements ci-dessus soient garantis, notamment par les éventuels acquéreurs successifs, il sera procédé à l'inscription d'une charge foncière de droit public au Registre Foncier, reprenant les obligations figurant dans le présent contrat.

VII DISPOSITIONS DIVERSES

Adoption du contrat de droit administratif et de la charge foncières

Le présent contrat de droit administratif et le contenu de la charge foncière y afférent seront adoptés par le Conseil Communal de la Commune de dans le cadre de la procédure d'adoption du PACom et de son règlement.

Le présent contrat fait en conséquence partie intégrante du PACom de la Commune de .

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (15)

Exemple de contrat de droit administratif

Remarque : le contrat de droit administratif peut être un pacte d'emption (acte authentique et annoté au registre foncier)

Transfert du périmètre concerné

En cas de vente, de transfert ou de cession, consécutifs ou non à un fractionnement de la parcelle concernée, les propriétaires s'engagent à faire reprendre les engagements figurant dans la présente convention aux différents acquéreurs, lesquels seront invités à en faire de même en cas d'acquéreurs successifs.

Durée du contrat

Le présent contrat de droit administratif est conclu pour la durée de validité du PACom et de son règlement. Les législations, fédérales et cantonales, s'appliquent pour le surplus.

Entrée en vigueur

Le présent contrat de droit administratif entre en vigueur dès l'approbation du PACom et de son règlement par le Département.

Ainsi fait à

AU NOM DE LA MUNICIPALITE

Le Syndic :

La Secrétaire :

Les propriétaires fonciers :

Le système vaudois de la garantie de la disponibilité (16)

En conclusion:

Pour les parcelles non bâties:

- introduire un article dans le règlement d'affectation
- ou
- conclure contractuellement un contrat de droit administratif en faveur de la commune.

Pour les parcelles partiellement bâties:

- conclure un contrat de droit administratif

La coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire (1)

Dans la LAT de 1980:

Art. 20 LAT - Remembrement

Lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige, le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente

Dans la LAT révisée de 2014:

Art. 15a LAT – **Disponibilité des terrains constructibles**

- ¹ Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20).
- ² Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

«*L'article vaudois*»

La coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire (2)

Dans la LATC (depuis 1998)

Art. 50 LATC - Coordination avec les mesures d'améliorations foncières

- ¹ Les mesures d'aménagement du territoire et d'améliorations foncières sont **coordonnées**.
- ² L'approbation d'un plan d'affectation peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.
- ³ Les dispositions de la loi sur les améliorations foncières sont applicables, sous réserve des dispositions de la présente loi.

Et dans la loi sur les améliorations foncières (LAF)

Art. 4 LAF – Plan d'affectation (...)

- ¹ Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être **coordonnées**.
- ² L'approbation d'un plan d'affectation (...) prévus par la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

Deux articles similaires dans deux lois différentes...

La coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire (3)

La libération des servitudes (nouveau) (1)

Art. 51 LATC

1. La municipalité peut décider la libération ou le transfert de servitudes qui se trouvent en contradiction avec des prescriptions impératives en matière ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.
2. La **loi sur l'expropriation** est applicable.
3. Le propriétaire du fonds servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire.

La coordination entre les aspects fonciers et l'aménagement du territoire (4)

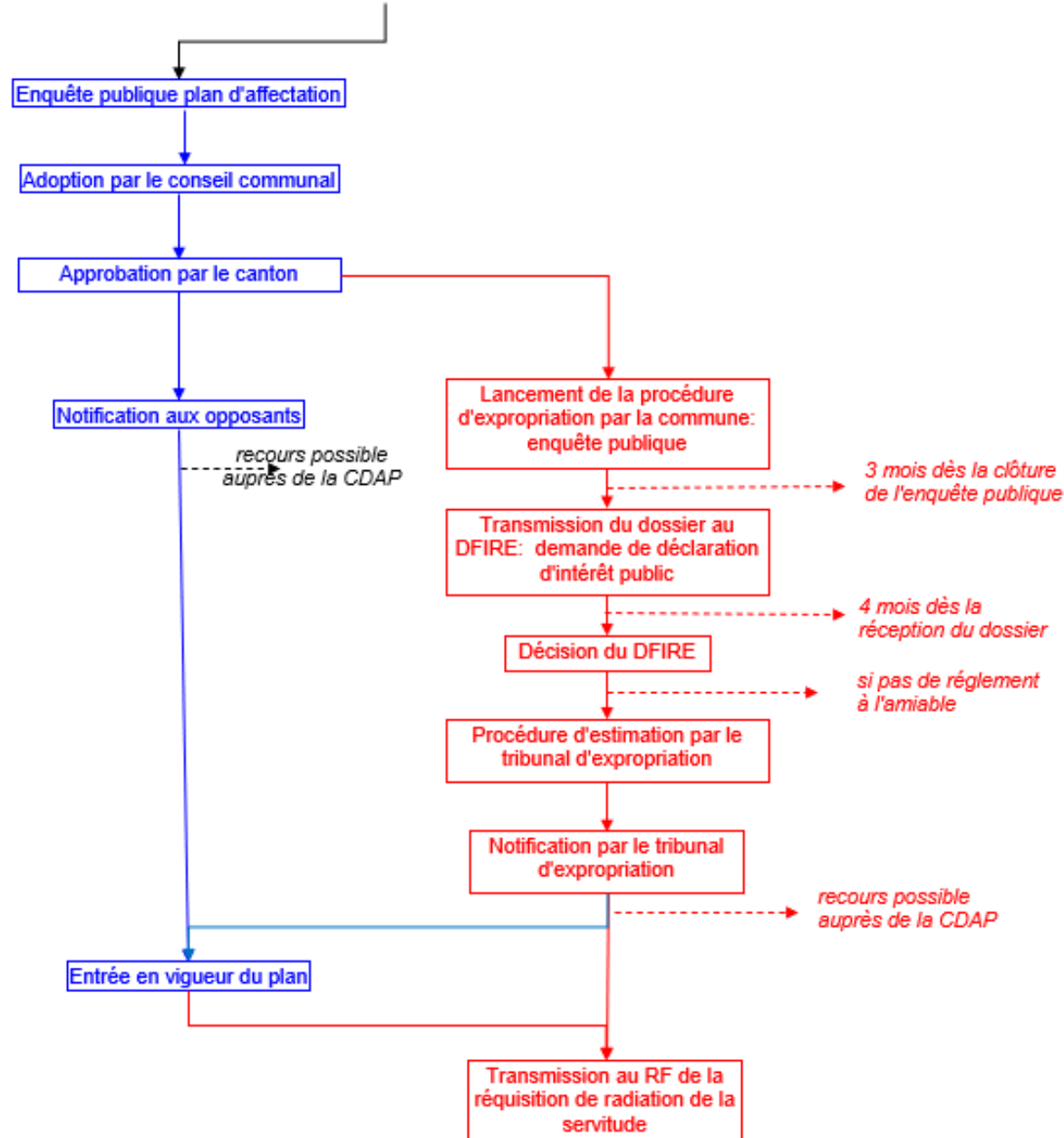
La libération des servitudes (2)

Lancement d'une procédure d'expropriation en application de l'art. 51 LATC

en bleu: procédure LATC

en rouge: procédure LE

Refus des propriétaires de signer avec la commune une convention relative à la radiation de la servitude qui se trouve en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.



Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (1)

Rappel:

L'article 5 al. 1 de la LAT est entré en vigueur le 1er janvier 1980. Il dispose que le droit cantonal doit établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement du territoire.

Mesure d'aménagement du territoire



Perte

Juste indemnité, quand la mesure a des effets équivalents à ceux d'une **expropriation**



Gain

Compensation par le biais de la **taxe sur la plus-value immobilière**.

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (2)

Valeur du terrain

Les mesures d'aménagement attribuent différentes utilisations possibles à l'espace à disposition. Les valeurs économiques des diverses possibilités d'utilisation du sol sont différentes. Le **terrain** sur lequel des actes modifiant la nature du sol sont autorisés revêt généralement une valeur nettement plus élevée que le terrain réservé à des usages respectant la nature du sol. Ainsi, au sein même des zones à bâtir, le prix du terrain peut être très variable, suivant les restrictions découlant des règles d'aménagement.

Principe de la compensation

L'art. 5 LAT exige une **compensation** des avantages et des inconvénients occasionnés là où un plan d'affectation modifie de façon positive ou négative la valeur que revêtait le terrain jusqu'alors.

Une telle compensation correspond à un postulat de justice, en particulier au postulat de **l'égalité de traitement** : les modifications de la valeur du sol dues à la planification d'affectation de l'autorité compétente surviennent sans aucune intervention du propriétaire, c'est-à-dire en l'absence de toute prestation ou faute de sa part ; cet effet non imputable au propriétaire doit, dans une certaine mesure, être neutralisé.

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (3)

Cadre légal fédéral actuel

Depuis la révision de 2014, l'art. 5 LAT impose ainsi aux cantons l'obligation de prévoir un système de compensation tout en leur laissant la liberté de mise en œuvre. Avant la révision de la LAT de 2012, seuls quelques cantons avaient mis en place un tel régime (notamment Neuchâtel et Bâle-Ville). En regard de la LAT révisée, les cantons avaient jusqu'au 30 avril 2019 pour adapter leur réglementation relative à la taxe sur la plus-value.

Cadre légal cantonal

Dans le cadre de la révision de la LATC ont été introduits les art. 64ss LATC précisant:

- *le principe de la taxe sur la plus-value ;*
- *la procédure relative à la taxe sur la plus-value ;*
- *la prescription de la taxation ;*
- *la procédure de perception.*

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (4)

Cadre légal cantonal – Principe (1)

Art. 64 al. 1 LATC : 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 :

- *Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte :*
 - du **classement** de celui-ci **en zone à bâtir** ou en zone spéciale ou ;
 - 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.
- *Le taux de prélèvement est de **20%** de la plus-value (art. 65 LATC).*
- *Si la plus-value est inférieure à CHF 20'000.-, la taxe de plus-value n'est pas prélevée. (art. 66 al. 2 LATC).*
- *Le droit de taxer se prescrit par cinq ans dès son exigibilité (art. 70 LATC).*

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (5)

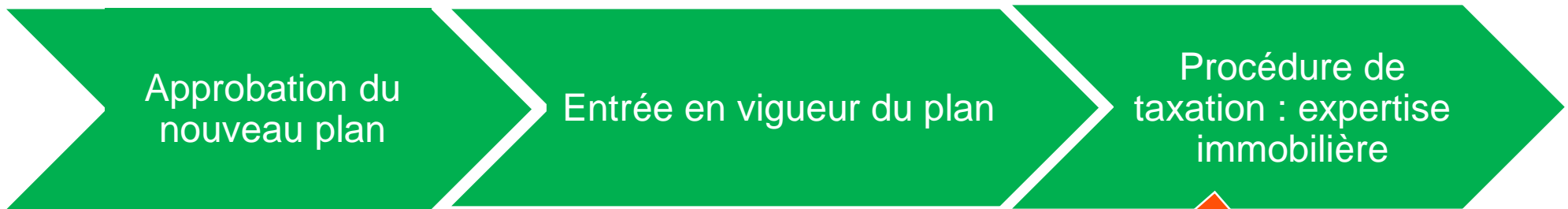
Cadre légal cantonal – Principe (2)

L'identification des parcelles concernées revient à la Commune (art. 33 RLAT):

- *La municipalité identifie les parcelles bénéficiant d'une plus-value sensible. Cette **liste** est reportée dans le **rapport 47 OAT**.*
- *Le service contrôle l'exactitude de ces données lors de l'examen préalable.*

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (6)

Cadre légal cantonal – Mode d'emploi (1)



En trois temps :



Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (7)

Cadre légal cantonal – Mode d'emploi (2)

1) Décision de taxation

Expertise
immobilière

Projet de
décision de
taxation

Droit
d'être
entendu

Décision
de
taxation

Recours
éventuel

Inscription
au RF

- Principe de la taxe
- Montant de la taxe

- Détermination
- Contre-expertise
- Déductions selon 66 LATC

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (8)

Cadre légal cantonal – Mode d'emploi (3)

2) Décision de perception

Décision
de la
taxation

+ octroi du permis de construire

Projet de
décision de
perception

Droit
d'être
entendu

Décision
de
perception

Recours
éventuel

3)
Paiement
de la taxe

- Détermination
- Déductions
selon 66 LATC

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (9)

Cadre légal cantonal – Déduction (art. 66 LATC)

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

- a. les frais d'étude au sens de l'article 35 ;
- b. les frais d'équipements techniques et de fouilles archéologiques ;
- c. les frais découlant d'un syndicat d'améliorations foncières ;
- d. la taxe d'équipement communautaire ;
- e. le montant utilisé dans un délai de cinq ans pour l'acquisition et la construction d'un bâtiment agricole de remplacement, destiné à être exploité à titre personnel, lorsque la plus-value résulte du classement du bien-fonds en zone à bâtir ou en zone spéciale.

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

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (10)

Affectation des recettes (1)

Cadre fédéral

Les recettes servent principalement aux indemnisations pour expropriation matérielle ou à d'autres mesures d'aménagement du territoire selon l'art. 3 al. 2 et 3 LAT.



- a) réserver de bonnes terres à l'agriculture
- b) veiller à l'intégration des constructions dans le paysage
- c) tenir libres les abords des lacs et cours d'eau
- d) conserver les sites naturels
- e) maintenir la forêt dans ses diverses fonctions

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (11)

Affectation des recettes (2)

Canton de Vaud (art. 67 LATC)

Création d'un fonds pour l'aménagement du territoire affecté aux:

- Versements de l'indemnité due pour expropriation matérielle
- Mesures de protection et reconversion des SDA
- Mesures de protection et valorisation de la forêt, en cas de défrichement

Le prélèvement de la taxe sur la plus-value (12)

Constatations :

La procédure se fait de cas en cas :

- elle nécessite des ressources humaines;
- elle peut être longue (taxation + perception) notamment dans le cadre de révision de PACom avec modification des indices.

Les résultats n'entraînent pas forcément des conséquences immédiates (exemple: augmentation d'un indice d'utilisation du sol dans une zone déjà bâtie et sans projet d'extension).

Les taxes doivent permettre de financer les indemnités liées aux expropriations matérielles : le montant des indemnités n'est pas estimé.

Le système de gestion des zones d'activités (SGZA) (1)

Constat avant 2014:

Une pléthore de zones d'activités diverses de toutes tailles par forcément au bon endroit et pas forcément équipées.

Principe de la LAT:

«Placer la bonne entreprise au bon endroit»



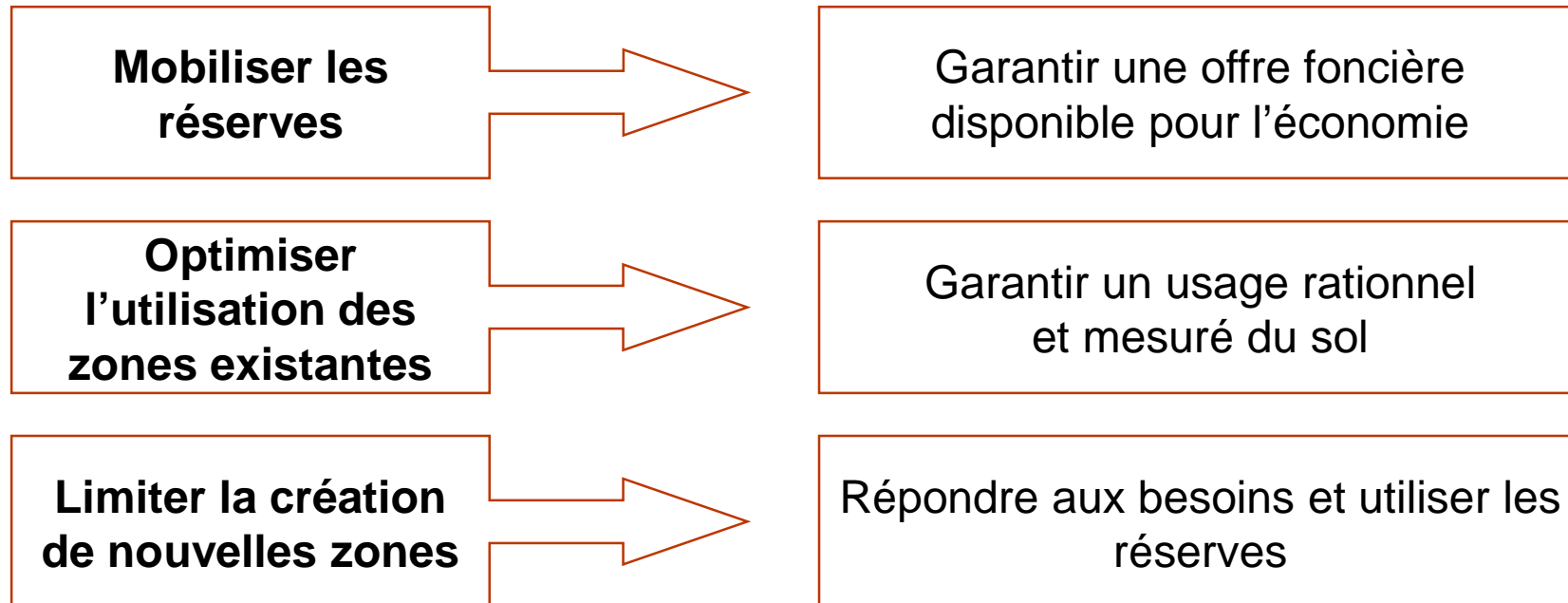
Art. 30a al. 2 OAT: La délimitation de nouvelles zones d'activités économiques requiert l'introduction par le canton d'un **système de gestion des zones d'activités** garantissant, globalement, leur utilisation rationnelle.



«Pas de nouvelle zone d'activités sans SGZA»:
moratoire sur la création de zones d'activités

Le système de gestion des zones d'activités (SGZA) (2)

Objectifs du système de gestion



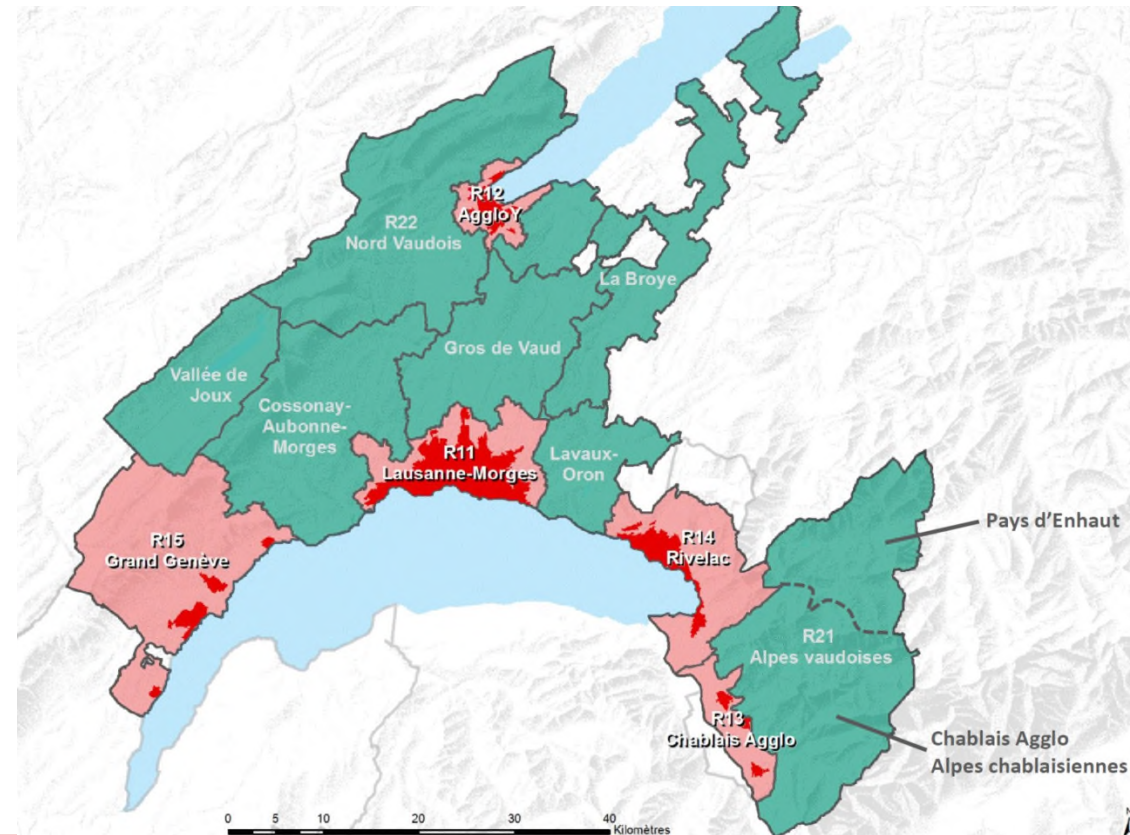
Le système de gestion des zones d'activités (SGZA) (3)

Principe:

La gestion des zones d'activités économiques peut être opérée par le canton lui-même ou être déléguée à des espaces fonctionnels, des régions, voire à des tiers en tant que mission publique avec obligation de rendre compte au canton.

Dans le canton de Vaud (1):

Le SGZA prévoit l'élaboration de stratégies régionales couvrant l'intégralité du territoire cantonal. La définition des périmètres régionaux de gestion des zones d'activités s'appuie sur le découpage territorial intégré dans le plan directeur cantonal.



Le système de gestion des zones d'activités (SGZA) (4)

Dans le canton de Vaud (2) – principes de mise en œuvre:

- 1) Identification des réserves
- 2) Formalisation de la stratégie dans un plan directeur régional ou intercommunal validée par le Canton au moment de l'examen préalable du plan directeur.
Principes de la stratégie: mobilisation des réserves, utilisation mesurée et optimale du sol, urbanisation vers l'intérieur du tissu bâti, renforcement des centres, densification, protection des surfaces d'assèchement, etc.
- 3) Mise en place des organes de gestion
- 4) Gestion des sites d'activités de la planification à la réalisation

Le système de gestion des zones d'activités (SGZA) (5)

3 types de zones d'activités

Sites stratégiques d'activités (SSDA)

(Sites stratégiques de développement d'activités selon PDCn)

- intérêt cantonal, contribue significativement à l'accueil / création d'emplois dans le canton
- entreprises dont le rayonnement, la zone d'influence est cantonale, nationale ou internationale

Sites d'activités régionaux

(Zones d'activités régionales selon PDCn)

- intérêt régional, développement d'un tissu économique diversifié dans les régions
- entreprises dont la zone d'influence est régionale ou suprarégionale

Zones d'activités locales

- intérêt local, accueil de petites entreprises dans les communes
- entreprises dont la zone d'influence est locale, communale ou inter-communale