

Service du Développement Territorial (SDT)
Place de la Riponne 10
1014 Lausanne

Lausanne, le 30 juin 2016

U:\1p\politique_economique\consultations\2016\POL1624_avant-projet
LATC\POL1624_avant-projet LATC.docx GPB/OFA

Consultation publique sur l'avant-projet de révision de la LATC

Madame, Monsieur,

Nous avons bien reçu votre courriel du 26 mai dernier relatif au projet mentionné en titre et vous remercions de nous consulter à ce propos.

Remarques générales

La CVCI est, de manière générale, favorable au projet de révision proposé, qui vise à simplifier le système de planification en matière d'aménagement du territoire. Nous soutenons également l'objectif de cette révision, qui consiste à mettre en œuvre les exigences de la LAT fédérale dans la LATC de manière à sortir au plus vite de la période transitoire.

Remarques particulières

Le projet de révision prévoit de simplifier et d'accélérer les procédures d'adoption des plans directeurs et des plans d'affectation communaux. La CVCI salue cette volonté. Nous tenons, cependant, à ce que ces améliorations ne soient pas réalisées au détriment d'une trop grande perte de légitimité. Ainsi, nous estimons que sur le principe, une planification devrait être soumise à l'approbation d'une autorité avant qu'elle ne crée des obligations pour cette dernière.

Par ailleurs, le projet propose de supprimer les zones "intermédiaires", qui seront converties en zones agricoles, et d'introduire une nouvelle zone "à affectation différée". Les terrains classés en zone différée seront inconstructibles, mais ils pourraient le devenir dans un délai au delà de 15 ans. La CVCI est favorable à la suppression de la zone intermédiaire, qui n'existe que dans le Canton de Vaud et n'est pas conforme à la LAT fédérale. En revanche, nous nous opposons à la création de cette zone "à affectation différée", qui sera source de complexité et n'a pas d'intérêt pour les privés. Cette zone risque surtout de créer de faux espoirs, puisque rien ne garantit que le terrain repasse un jour en zone à bâtir. De plus, elle pourrait poser problème pour indemniser les propriétaires des terrains ainsi déclassés.

En matière de taxation, il nous paraît en outre nécessaire de garantir une bonne visibilité des taxes, redevances et impôts existant. Alors que l'introduction d'une taxe sur la plus-value foncière de 20% au minimum, est imposée par la LAT fédérale et que le droit cantonal en vigueur prévoit déjà une taxe sur les équipements communautaires, il n'est pas acceptable d'ajouter de nouveaux prélèvements décourageant la construction de bâtiments, qu'il s'agisse de logements ou de locaux industriels/commerciaux.

Ainsi, la CVCI s'oppose à l'introduction de nouvelles taxes s'ajoutant aux prélèvements existant. Pour garantir la transparence du marché et éviter une hausse des coûts de construction, nous demandons de ne pas superposer les différentes taxes, qui par ailleurs, seraient reportées sur le prix du marché immobilier.

Sur le principe, la CVCI est favorable au projet de révision qui propose une simplification des outils et un allègement des procédures en matière d'aménagement du territoire. Ainsi, il va globalement dans la bonne direction. La CVCI s'oppose en revanche à l'introduction des zones différées, jugées complexes, inutiles et problématiques en matière d'indemnisation. Nous demandons également d'éviter la superposition des taxes et prélèvements, de manière à éviter une augmentation des coûts de construction et garantir la transparence du marché.

En vous remerciant de votre consultation, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, nos salutations distinguées.

Chambre vaudoise du commerce et de l'industrie



Guy-Philippe Bolay
Directeur adjoint



Olivier Fantino
Responsable de projets

ANNEXE - Réponses au questionnaire

1. Plan directeur cantonal

Que pensez-vous de la nouvelle réglementation simplifiée relative au Plan directeur cantonal (Art. 6 à 9) ?

L'article 8, al. 2, permet de transférer la compétence de modifier certaines parties du plan directeur cantonal, du Grand Conseil au Conseil d'Etat. La CVCI s'oppose à cette proposition, car les plans d'affectations communaux doivent respecter le plan directeur cantonal. Il est, dès lors, essentiel que toute modification du plan directeur cantonal fasse l'objet d'un débat public au Grand Conseil, notamment dans ces parties grisées.

2. Plans d'affectation cantonaux

La nouvelle réglementation relative aux Plans d'affectation cantonaux (Art. 10 à 14) vous paraît-elle claire et suffisamment cadrée ?

La CVCI est favorable à cette partie du projet de révision, qui n'appelle pas de remarque particulière de notre part.

3. Plan directeur communal ou intercommunal (Art. 15 à 19)

3.1. La modification des communes obligées d'établir un tel plan (non exigé par le droit fédéral) vous paraît-elle répondre à l'objectif de simplification et d'autonomisation des communes ?

Avec le nouveau texte, seules les communes désignées comme centres dans le plan directeur cantonal seront tenues de faire un plan directeur. La CVCI soutient cet allègement par rapport au droit actuel, qui impose aujourd'hui cette obligation aux communes de plus de 1000 habitants.

3.2. La compétence donnée aux Municipalités d'adopter, si elles le souhaitent, un plan directeur communal ou intercommunal, sans devoir passer par leur législatif ni par une approbation cantonale, vous paraît-elle opportune ?

Le plan directeur communal ne génère pas de conséquence directe pour les privés; il ne contraint que les autorités. La CVCI salue cette volonté d'alléger les procédures et n'est pas opposée à ce que les municipalités puissent adopter un plan directeur communal sans passer par l'organe législatif, à condition toutefois que le plan directeur ne crée aucune obligation pour le législatif concerné.

Dès lors qu'un plan directeur communal est contraignant pour l'organe législatif, il doit lui être soumis pour décision avant d'entrer en vigueur. Cette remarque vaut notamment pour les plans directeurs communaux situés dans le périmètre compact d'agglomération (article 18).

3.3. Considérez-vous que la réglementation prévue pour le plan directeur dans un périmètre d'agglomération (Art. 18) est adéquate en lien avec les enjeux fédéraux, notamment financiers ?

L'art. 18 al. 4 autorise le Conseil d'Etat à rendre obligatoire un Plan directeur pour une "municipalité" ne l'ayant pas adopté, si des "enjeux importants" le justifient.

Sur le principe, la CVCI est favorable à cette proposition, mais nous estimons que la condition énoncée comme des "enjeux importants" n'est pas suffisamment claire; une reformulation plus précise est nécessaire. Par ailleurs, nous estimons que d'un point de vue formel, l'obligation devrait s'appliquer à la "commune", plutôt qu'à la "municipalité".

4. Plans d'affectation communaux

4.1. *Approuvez-vous la simplification consistant à ne prévoir plus qu'un instrument contraignant d'aménagement communal, soit le plan d'affectation communal, respectivement la suppression de la distinction entre PPA, PGA et PQ ?*

La CVCI ne s'oppose pas à cette simplification. Toutefois, il est indispensable d'éviter de devoir entreprendre une révision complète du plan d'affectation communal à chaque fois qu'un léger changement est nécessaire dans un quartier. Les procédures et conditions d'adoption doivent être clairement plus simples pour un quartier que pour la commune entière.

4.2. *Que pensez-vous de la définition simplifiée du contenu du plan d'affectation, et notamment de l'option de ne pas reprendre ici tous les articles des nombreuses lois spéciales dont le contexte évolue régulièrement ?*

La CVCI soutient cette proposition de simplification.

4.3. *Autre(s) remarque(s) en lien avec les articles 20 à 26 ?*

L'article 22, al. 3 permet d'autres restrictions à la propriété. La portée de cet alinéa nécessite une clarification : De quelle(s) restrictions(s) est-il question ?

5. Zones

Avez-vous des remarques à propos de ces articles (Art. 27 à 32) ?

Le projet vise à supprimer les zones intermédiaires, qui deviendront des zones agricoles. Il introduit aussi une nouvelle zone "à affectation différée" (article 31), qui est non constructible. Cette dernière est destinée aux zones à bâtir que la commune souhaite déclasser, mais qu'elle pourrait envisager de repasser en zone à bâtir au-delà d'un terme de 15 ans. En revanche, rien ne permet de garantir que ces terrains seront à nouveau constructibles un jour.

La CVCI craint que ces zones différées ne créent de faux espoirs et qu'elles ne permettent pas d'indemniser correctement les propriétaires des terrains ainsi déclassés. Nous nous opposons donc à l'introduction de cette zone, qui, en plus de poser problème en matière d'indemnisation, rendrait le système moins transparent et plus complexe inutilement.

6. Modalités d'établissement et d'approbation des plans d'affectation communaux (Art. 33 à 43) ?

6.1. *Avez-vous des remarques à propos de ces articles ?*

L'article 34, al. 1 permet à une municipalité de ne pas consulter les propriétaires concernés par un plan d'affectation communal lorsqu'il concerne l'ensemble du territoire de la commune, ou une "fraction importante" de celui-ci. La CVCI demande de préciser la notion de "fraction importante", de sorte à garantir les mêmes pratiques dans l'ensemble du canton et empêcher que des municipalités ne puissent interpréter cette disposition de sorte à éviter la consultation des propriétaires.

L'article 36 impose un examen préalable, mais ne fixe pas de délai de réponse de la part de l'Etat. Dans la même logique que pour l'article 42, la CVCI demande d'introduire un délai de réponse dans la loi. Passé ce délai, le projet soumis et resté sans réponse devra être considéré comme approuvé.

6.2. *Pensez-vous également que l'introduction d'un examen préliminaire (art. 35) permettra une concertation en amont et ainsi d'éviter des blocages ultérieurs ?*

La CVCI n'est pas favorable à cet article 35, qui introduit l'obligation de soumettre un plan d'affectation à un examen préliminaire (en plus de l'examen préalable). Cet examen doit être facultatif.

6.3. *Etes-vous favorable à l'innovation apportée par l'article 42 afin d'éviter qu'une procédure ne s'enlise ?*

L'article 42 fixe un délai de 24 mois pour faire adopter un plan d'affectation. Passé ce délai, le projet de plan d'affectation deviendra caduc. La CVCI est favorable à cette nouvelle disposition. Nous saluons ici la volonté d'accélérer les procédures et ainsi éviter que les plans d'affectations ne soient obsolètes le jour de leur entrée en vigueur.

La même obligation doit s'appliquer à l'Etat pour le délai de réponse lorsqu'un plan lui est soumis. Passé le délai, le projet soumis et resté sans réponse devra être considéré comme approuvé.

7. Mesures conservatoires (Art. 44 à 47)

Avez-vous des remarques à propos de ces articles ?

La CVCI n'a pas de remarque particulière sur ces articles.

8. Mesures favorisant et garantissant la disponibilité des terrains à bâtir (Art. 48 et 49)

Quelle est votre position à propos de ces articles, en particulier de l'article 49 qui tend à concrétiser l'article 15 LAT afin d'assurer que les terrains légalisés soient effectivement affectés à la construction et bâtis ?

L'article 49, al. 4 prévoit l'obligation de déclasser les terrains qui ne sont pas construits, se situant hors des zones urbanisées et ne sont pas nécessaires à la construction pour les 15 prochaines années. La CVCI demande de supprimer cet article, qui n'est pas nécessaire au vu des autres obligations s'imposant déjà aux communes dans ce domaine (LAT, PDCn).

9. Equipement (Art. 50 à 54)

Etes-vous d'avis que ces dispositions, qui viennent compléter les dispositions actuelles incomplètes, sont suffisamment claires ?

Les articles 52 et 53 permettent aux communes de reporter les frais de raccordement sur les propriétaires. Nous estimons que la construction de logements ou de bâtiments industriels ne doit pas être découragée par le prélèvement excessif de taxes. Vu l'introduction de la taxe sur la plus-value foncière imposée par la LAT fédérale et la possibilité de prélever une taxe sur les équipements communautaires, il faut éviter l'introduction de taxes supplémentaires.

Par ailleurs, la CVCI est opposée à ce que les communes puissent reporter purement et simplement sur les propriétaires l'obligation de réaliser l'équipement de raccordement selon les plans approuvés. Nous réclamons, dès lors, la suppression de l'article 53, alinéa 2.

10. Autres commentaires/propositions

L'article 3 prévoit de restreindre la possibilité d'élaborer des plans d'aménagement du territoire aux personnes inscrites au Registre des aménagistes A ou B du REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, des architectes et des techniciens) uniquement. Ainsi, les architectes inscrits au REG A ou B et les « personnes qui possèdent des connaissances approfondies en la matière et qui ont prouvé leur aptitude à résoudre les tâches d'aménagement du territoire » se verront retirer cette possibilité.

La CVCI estime que cette proposition est trop restrictive, car elle offrirait une situation de monopole aux aménagistes, ce qui paraît discutable du point de vue de la liberté économique et de la grande variation de projets d'aménagement. Cette restriction risque également de ralentir les procédures, étant donné que les personnes dont la qualité est reconnue par la loi ne seraient pas suffisamment nombreuses. Nous sommes d'avis que les architectes ou les ingénieurs-géomètres doivent également être reconnus.