

**Motion Guy-Philippe Bolay et consorts concernant le logement - Favorisons la densification grâce au maintien du Plan partiel d'affectation (PPA)**

*Texte déposé*

Dans le cadre de la troisième adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), récemment soumise à consultation, la mesure B31 prévoit un renforcement de l'enjeu du logement, dans le but d'intégrer de nouvelles mesures cantonales pour lutter contre la situation de pénurie.

La mesure prévue donne une importance prédominante, voire exclusive, aux constructions de « logements sociaux ». Cette sectorisation de la problématique avec la prévision de renforts étatiques pour des logements subventionnés est dangereusement limitative. La pénurie s'avère générale dans le domaine du logement de sorte que la construction de logements doit être favorisée de manière globale sans exclusivité limitée aux logements sociaux. Il est important d'accroître généralement le nombre de logements pour répondre à la demande croissante de tous les segments de notre population et favoriser la stabilisation des prix. Cet accroissement ne doit pas non plus passer par des interventions publiques où la commune construirait elle-même des logements ; les communes n'ont en effet pas les compétences nécessaires à cette fonction.

Des mesures doivent ainsi être prises pour diminuer les entraves législatives à la construction, qui contribuent directement à la carence de logements et, par conséquent, à l'augmentation des prix. Il y a aujourd'hui de nombreux projets qui ne peuvent pas se concrétiser en raison des nécessités de procédure. C'est sur ce point qu'il convient d'agir prioritairement pour favoriser la régulation du marché de l'offre et de la demande, sans focalisation perpétuelle sur les logements sociaux avec des interventions étatiques. Le Parti libéral-radical est déjà intervenu plusieurs fois pour demander un allègement des procédures pour l'obtention des permis de construire.

La proposition ci-après vise à compléter ce dispositif en laissant aux communes la possibilité d'utiliser un outil d'aménagement particulièrement simple et pratique, qui facilite les négociations avec les propriétaires concernés : le Plan partiel d'affectation (PPA). En droit actuel, une densification dérogeant au règlement communal peut s'effectuer par le biais d'un plan partiel d'affectation de compétence communale (art. 44 de la loi cantonale d'aménagement du territoire; LATC RSV 700.11) Il s'applique généralement à plusieurs parcelles, voire à un propriétaire unique. Dans l'avant-projet de modification LATC, soumis à consultation en été 2011, il était prévu de supprimer la PPA au profit du seul plan général d'affectation modifié. Or ce PPA a pour grand avantage de limiter la procédure législative au territoire concerné en cas de modification du plan général. Sa suppression obligerait les communes à suivre une procédure législative complète qui s'étend à l'ensemble du plan d'affectation, lorsqu'elles souhaiteraient modifier leur plan sur une partie du territoire.

Le PPA est un instrument fondamental et efficace pour la densification de certaines zones. La présente motion vise ainsi, d'une part, à refuser la modification de l'article 44 de l'avant-projet de modification de la LATC qui prévoit la suppression des PPA et, d'autre part, à encourager les communes à utiliser cet outil du PPA pour favoriser la densification.

*Demande le renvoi en commission.*

Lausanne, le 30 octobre 2012.

*(Signé) Guy-Philippe Bolay  
et 38 cosignataires*

## *Développement*

**M. Guy-Philippe Bolay** : — Ma proposition est relativement simple. Elle vise au maintien du plan partiel d'affectation (PPA), un outil d'aménagement qui est très pratique pour les communes, notamment pour favoriser la construction de logements, grâce à la densification de leur territoire.

Au début octobre, Mme Métraux, conseillère d'Etat, a annoncé la transmission au Grand Conseil du projet de révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et la construction pour la fin de ce mois de novembre. Ce projet de révision a été soumis en consultation durant l'été 2011 et a suscité beaucoup de réactions. Il est vrai que le domaine du logement est une problématique bien présente. Ce projet 2011 contenait notamment la proposition du supprimer le PPA, avec pour seule motivation le souci de simplification et de cohérence avec le Plan général d'affectation. Lors de la consultation, de nombreux milieux se sont opposés à la suppression du PPA. Il me semble aussi important que le Grand Conseil donne un signal très clair pour le maintien de cet outil d'aménagement.

La notion de PPA ne doit pas être remplacée par celle de modification du Plan général d'affectation qui concerne l'ensemble du territoire et qui est donc beaucoup plus lourde et très longue. Elle ne permet donc pas de discussions simples avec quelques propriétaires en vue de densifier une partie du territoire. En outre, le Plan de quartier fixe des conditions détaillées d'implantation et de construction dans un périmètre précis du territoire. C'est donc un outil très utile aussi, mais pour des secteurs déjà bien équipés, avec des constructions déjà existantes et des projets déjà bien avancés. Il ne peut donc pas s'appliquer facilement partout. Il faut garder un outil plus simple d'aménagement qui permet de se restreindre à un périmètre bien défini, peu construit, non équipé mais se trouvant déjà en zone constructible. Les communes peuvent utiliser aujourd'hui cet outil simple du PPA pour entamer des discussions, voire des négociations, avec des propriétaires concernés. Ces discussions permettent d'aborder quelques thèmes, tels que l'équipement des terrains, la typologie et la densité des constructions, sans forcément passer par des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction. Le PPA est ainsi beaucoup plus simple pour ouvrir des discussions et inciter des propriétaires à participer à des réflexions d'aménagement et pour des investissements nettement plus modérés.

Pour toutes ces raisons, il me semble indispensable de maintenir le PPA dans les outils d'aménagement à disposition, car il permet de favoriser la densification en facilitant la discussion avec les propriétaires. Cet outil pourrait évidemment être promu au sein des communes pour lancer des démarches proactives visant à cette densification.

**La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.**