



# Entrée en vigueur de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

## Rendez-vous du développement territorial

Lausanne, Salle du Grand Conseil, 13 septembre 2018

Pierre Imhof, chef du Service du développement territorial

# Accueil et introduction

# Les objectifs de la révision de la LATC

- Simplifier les outils et les procédures d'aménagement du territoire
- Introduire la taxe sur la plus-value
- Assurer la disponibilité des terrains
  
- Epurer le texte de la loi
  
- Autonomiser, responsabiliser les communes

# Les nouveaux outils de planification

Plan directeur régional

Plan directeur communal

Plan directeur localisé

Plan général d'affectation

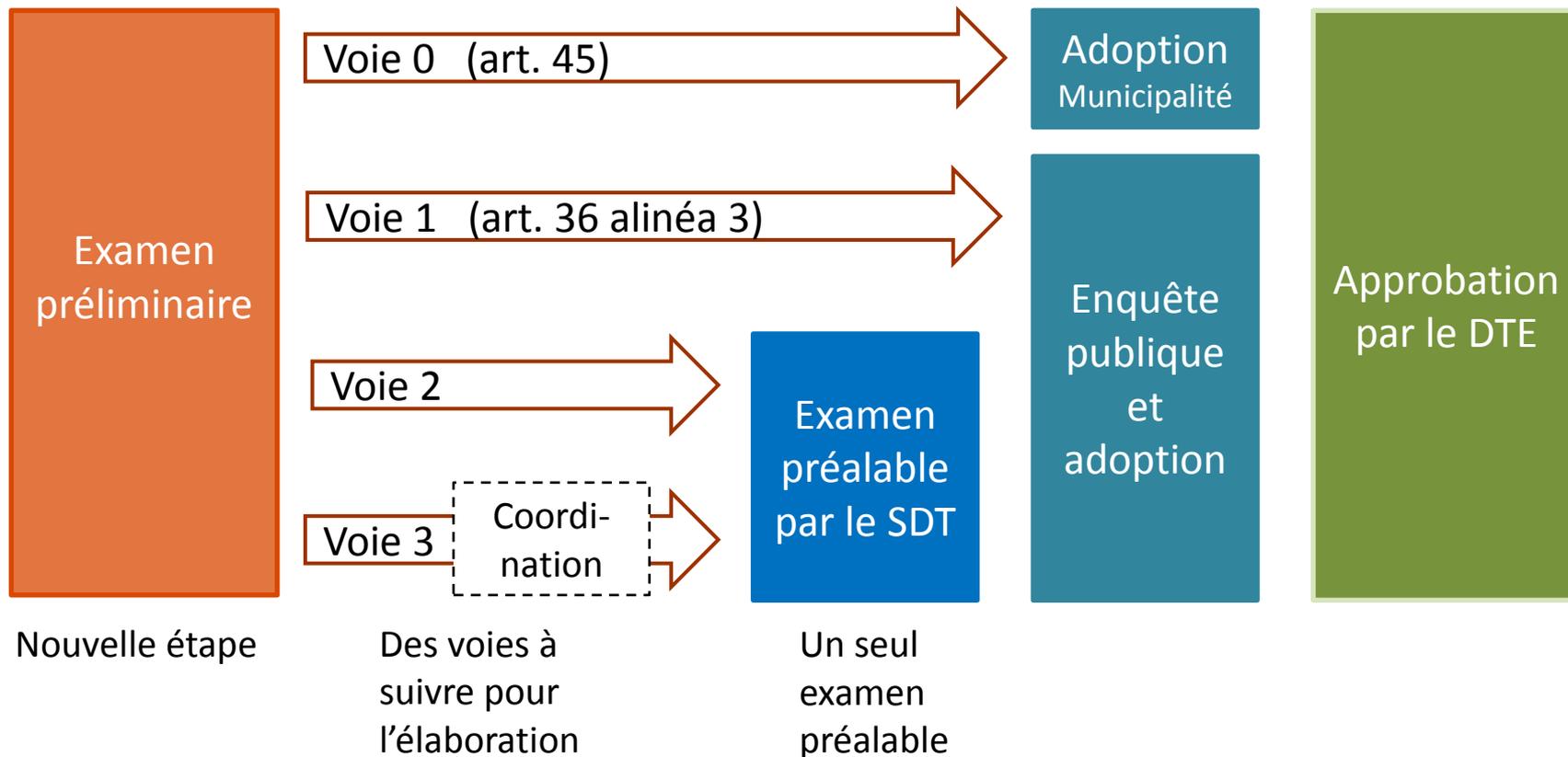
Plan partiel d'affectation

Plan de quartier

Plan directeur communal,  
intercommunal ou régional

Plan d'affectation communal

# Simplifier les procédures du plan d'affectation



# La disponibilité des terrains et la taxe sur la plus-value

Nouvelle zone à bâtir

Augmentation des droits à bâtir



20% de la plus-value

# Programme

<b>Rendez-vous du développement territorial</b>	<b>Horaires</b>	<b>Intervenant</b>
<b>Accueil</b>	14h00-14h10	Pierre Imhof
<b>Instruments et procédures (examen préliminaire)</b>	14h10-14h50	Yves Noirjean
<b>Disponibilité des terrains</b>	14h50-15h20	Matthieu Carrel
<b>Taxe sur la plus-value</b>	15h20-15h50	Matthieu Carrel
<b>Système de gestion des zones d'activités</b>	15h50-16h00	Pierre Imhof
<b>Conclusion et questions</b>	16h00-16h15	

Yves Noirjean, responsable division Aménagement communal-SDT

# **Instrumentes et procédures d'aménagement du territoire**

## **Quelles modifications?**

# Plan directeur communal, intercommunal ou régional

Planification obligatoire pour :

- les communes situées dans un périmètre compact d'agglomération
- les centres cantonaux
- les centres régionaux

Etendue: tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes

Elaboration: la ou les municipalités concernée(s)

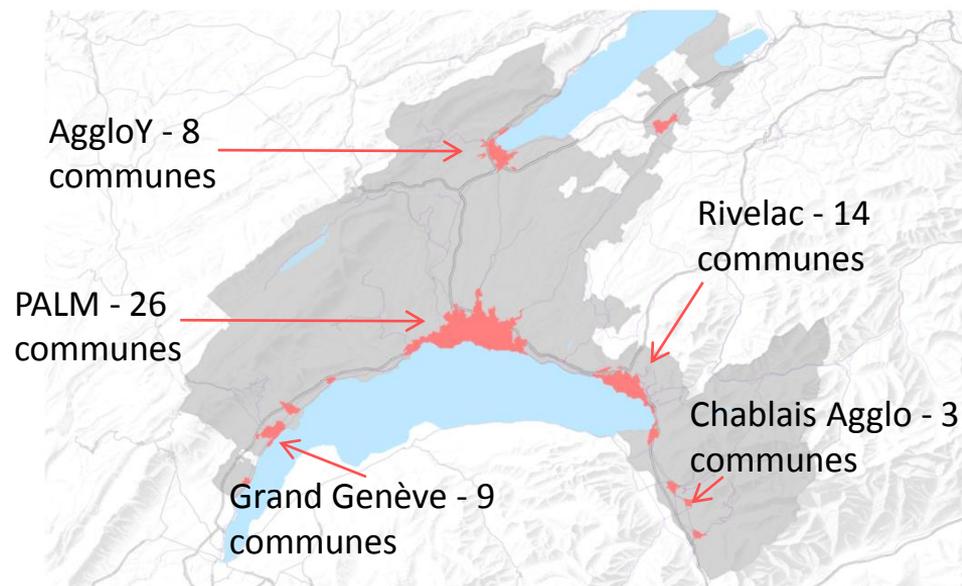
Contenu: partie stratégique et partie opérationnelle

# Plan directeur intercommunal dans un périmètre compact d'agglomération

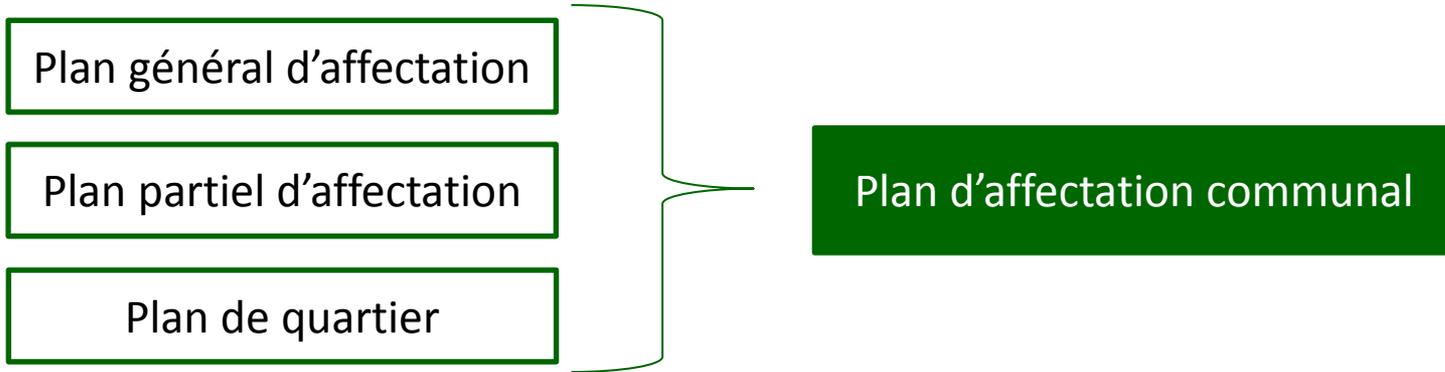
## Particularités

- Planification obligatoire pour toutes les communes d'une agglomération
- Planification directrice établie de concert par l'Etat et les municipalités concernées
- Les communes qui établissent un plan directeur intercommunal n'ont pas l'obligation d'élaborer un plan directeur communal propre

**Réflexions en cours sur la coordination entre les projets d'agglomération et les Pdi**



# Plans d'affectation communal



Tout le territoire communal doit être affecté  
(par un ou plusieurs plans)

Révision tous les 15 ans ou quand les  
circonstances l'exigent

# Le déroulement de la procédure: examen préliminaire



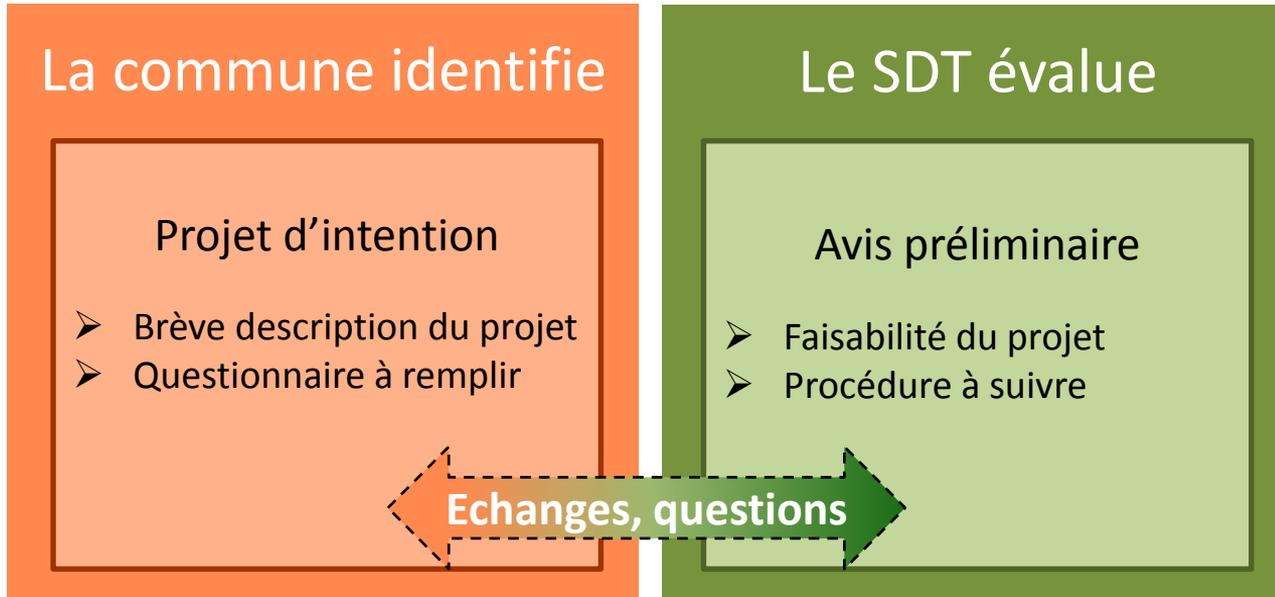
# L'intérêt de l'examen préliminaire

L'examen préliminaire, obligatoire, permet:

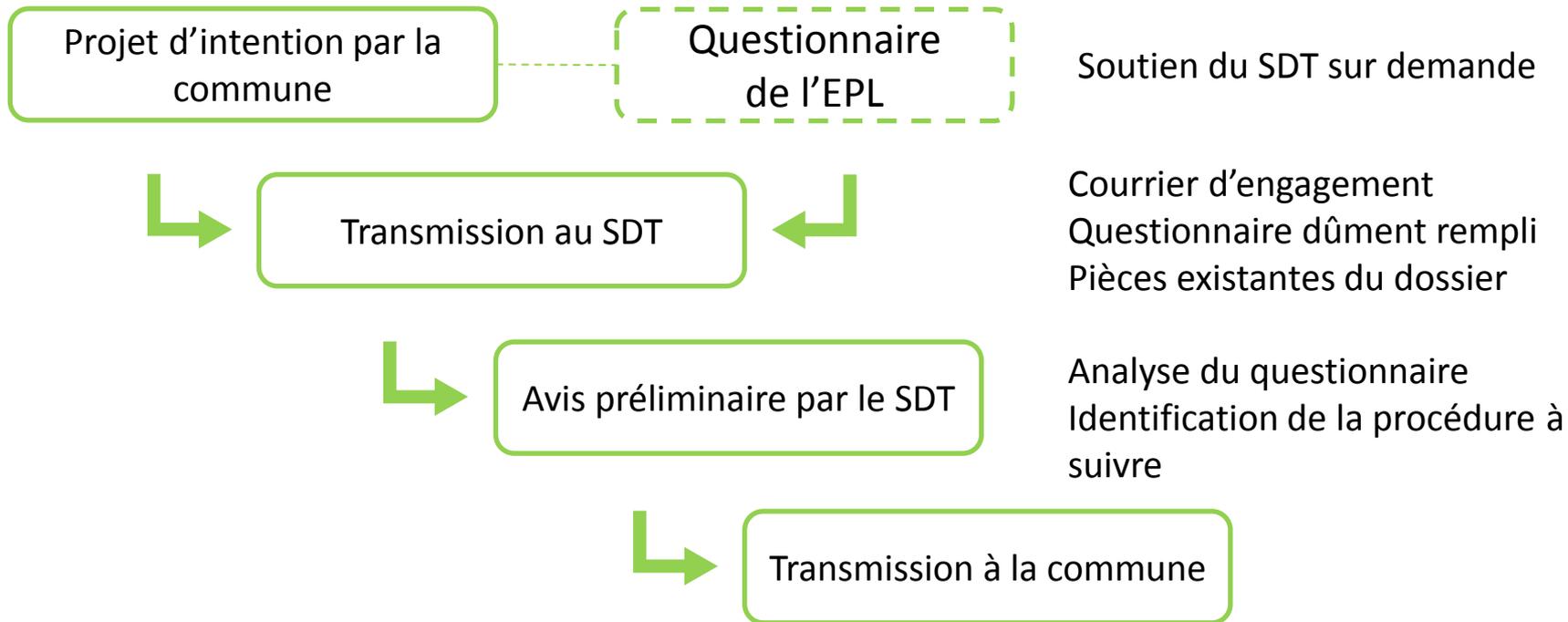
- d'identifier en amont l'ensemble des thématiques à traiter
- de suivre une procédure différenciée selon la complexité du dossier
- de faciliter les échanges entre la commune et le Canton
- de n'effectuer qu'un seul examen préalable
- de responsabiliser et d'autonomiser les communes

# Les rôles lors de l'examen préliminaire

Avant de se lancer dans l'élaboration du projet



# L'examen préliminaire dans les détails

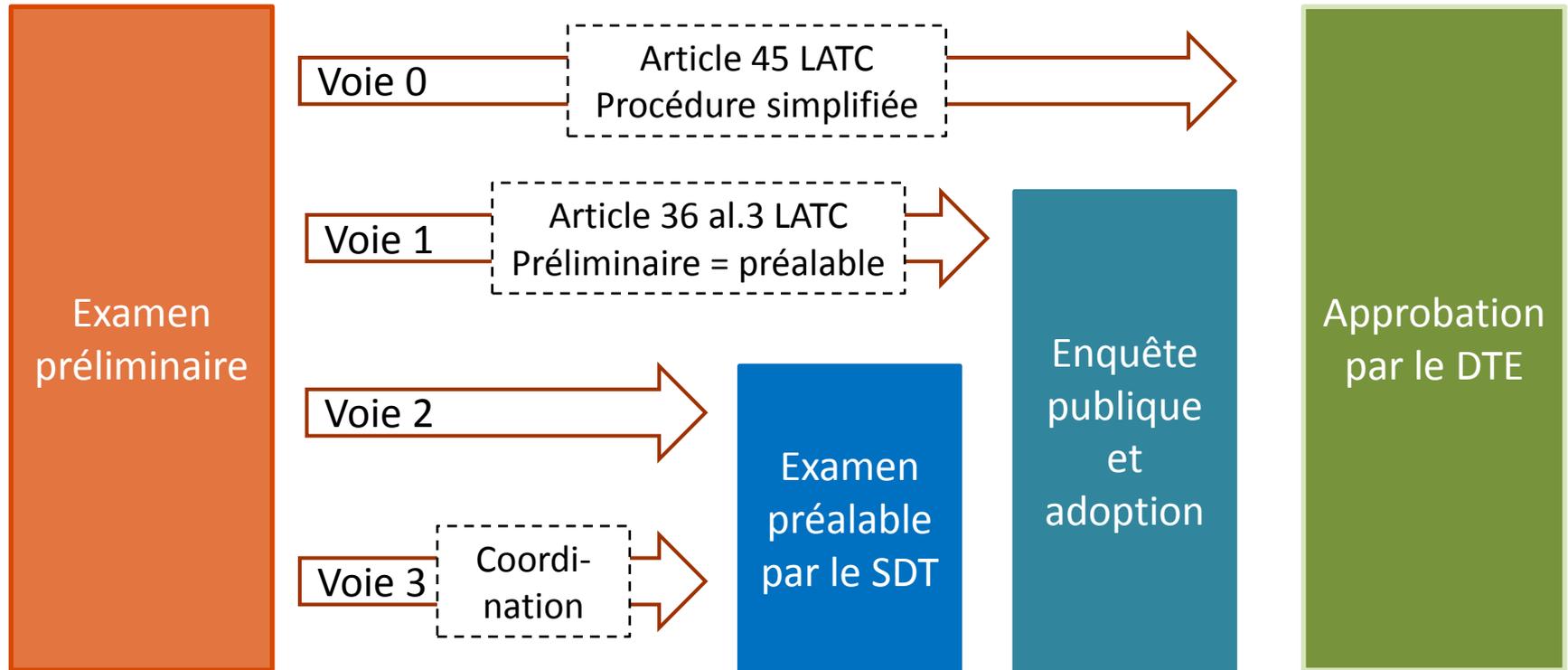


# Le questionnaire de l'examen préliminaire

Introduction	Mode d'emploi
44 questions  6 thématiques	Guide



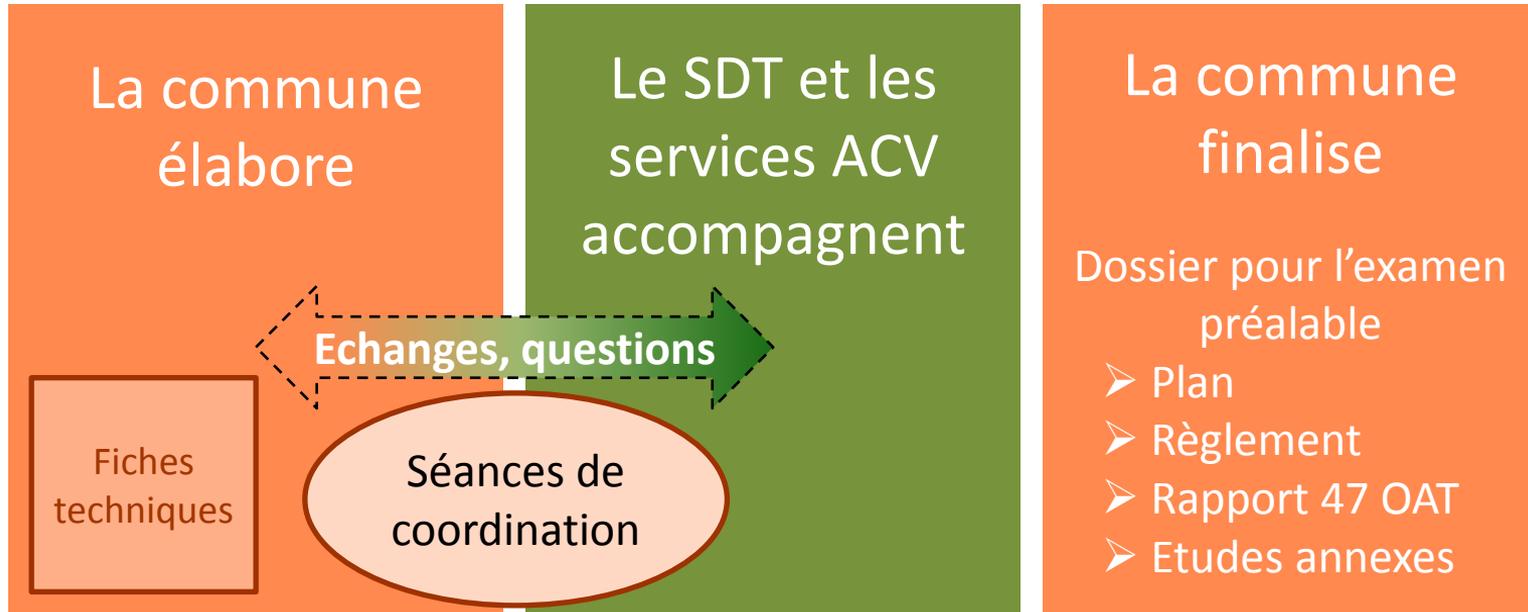
# La définition des différentes voies à suivre



# Le déroulement de la procédure: élaboration du projet



# Les rôles lors de l'élaboration du projet



# Les séances de coordination commune-services ACV

Selon la complexité du projet, des séances de coordination sont proposées:

- identifiées lors de l'examen préliminaire
- organisées par le SDT
- Impliquent les services concernés et la commune

## La commune

- soumet des options sur les thématiques à coordonner
- décide des suites à donner au projet
- prépare le dossier pour l'examen préalable

## Les services ACV conseillent

Le SDT rédige une synthèse de coordination pour chaque séance

# Le déroulement de la procédure: examen préalable unique



# L'examen préalable unique

## La commune soumet

- Le dossier établi sur la base de l'avis préliminaire et des éventuelles synthèses de coordination
- Un courrier formel d'accompagnement

## Le SDT

- Vérifie la conformité du dossier
- Met le dossier en circulation auprès des services cantonaux
- Analyse le dossier
- Rend un unique avis sur la légalité du dossier

# Le déroulement de la procédure: adoption et approbation



# L'approbation

## La commune soumet

- Le projet mis à l'enquête publique avec le dossier communal (préavis municipal, décision d'adoption du conseil de la commune)

## Le SDT

- Analyse le projet conformément aux conclusions de l'examen préalable
- Analyse la portée des amendements
- Détermine le type d'approbation
- Rédige la décision d'approbation qui se décline en fait et en droit
- Constate l'entrée en force de la planification

# Autre nouveauté de la LATC

# Plans d'affectation communal valant permis de construire

Commune  
et SDT

Examen  
préliminaire

Commune

Dossier de  
demande de  
plan  
d'affectation  
contenant le  
permis de  
construire

Canton

Préavis des  
services

SDT

Examen  
préalable

Commune

Enquête  
demande de  
plan  
d'affectation  
contenant le  
permis de  
construire

DTE

Approbation  
du plan  
contenant les  
autorisations  
spéciales et  
le permis de  
construire

# Ce que vous devez retenir

Examen  
préliminaire

Voies  
différenciées  
pour  
l'élaboration

Coordination  
Canton-  
commune

Examen  
préalable  
unique et  
simplifié

**Plan d'affectation  
communal**

# Questions



Matthieu Carrel, responsable Groupe juridique-SDT

# La garantie de la disponibilité des terrains

## Définition et but





## La solution de la LAT

### Garantir la disponibilité des terrains

- Une exigence légale (art. 15 al. 4 let. d LAT)...
- ... qui impose que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation (art. 15a LAT)...
- ... et qui peut aller jusqu'à une obligation de construire (art. 15a al. 2 LAT)

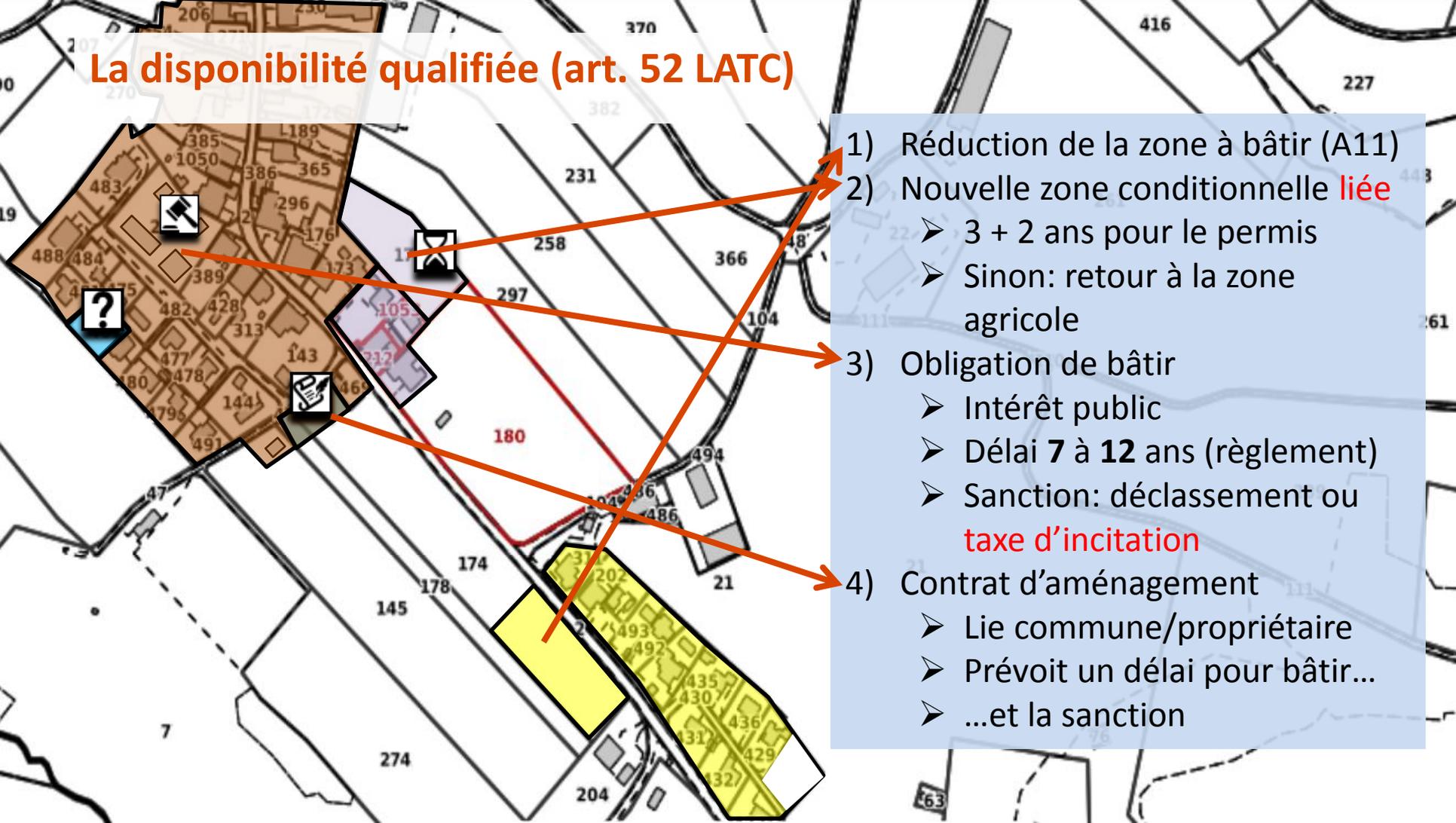
# Le système vaudois de garantie de la disponibilité



## En général

- La disponibilité est assurée par la **commune** lorsqu'elle révisé ses plans d'affectation
- La **commune** doit expliquer les mesures qu'elle prend pour garantir la disponibilité dans son rapport **47 OAT** et les mettre à l'enquête publique
- La LATC prévoit une série **d'outils** pour les communes:
  - Remaniement parcellaire (art. 50 LATC)
  - Libération des servitudes (art. 51 LATC)
  - Mesures de disponibilité «qualifiée» (art. 52 LATC)

## La disponibilité qualifiée (art. 52 LATC)



- 1) Réduction de la zone à bâtir (A11)
- 2) Nouvelle zone conditionnelle **liée**
  - 3 + 2 ans pour le permis
  - Sinon: retour à la zone agricole
- 3) Obligation de bâtir
  - Intérêt public
  - Délai **7** à **12** ans (règlement)
  - Sanction: déclassement ou **taxe d'incitation**
- 4) Contrat d'aménagement
  - Lie commune/propriétaire
  - Prévoit un délai pour bâtir...
  - ...et la sanction

## La taxe d'incitation

### Taxe d'incitation

- Débiteur: propriétaire
- Montant progressif (valeur fiscale)
- 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



# Questions



Matthieu Carrel, responsable Groupe juridique-SDT

# Compensation et indemnisation des mesures d'aménagement du territoire

# I. La taxe sur la plus-value en général



# Une obligation fédérale

## Art. 5 LAT

<sup>1</sup> 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.

<sup>1bis</sup> 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.

<sup>1ter-2</sup>(...)

# Éléments de base: cas de taxation

## Cas et taux:

- Nouvelles mises en zone à bâtir
- Augmentation de l'indice (densification)
- Taux: 20% de la **plus-value**
- Sont exclues les mises en zone temporaires (gravières, les carrières et les DEMEX)

## Affectation des recettes:

- Les recettes sont affectées à un fonds spécial:
  - Qui sert à financer les indemnités pour expropriation
  - La politique du CE pour les SDA
  - Le fonds forestier

## II. Le processus de taxation



# Perception de la taxe: 4 étapes principales

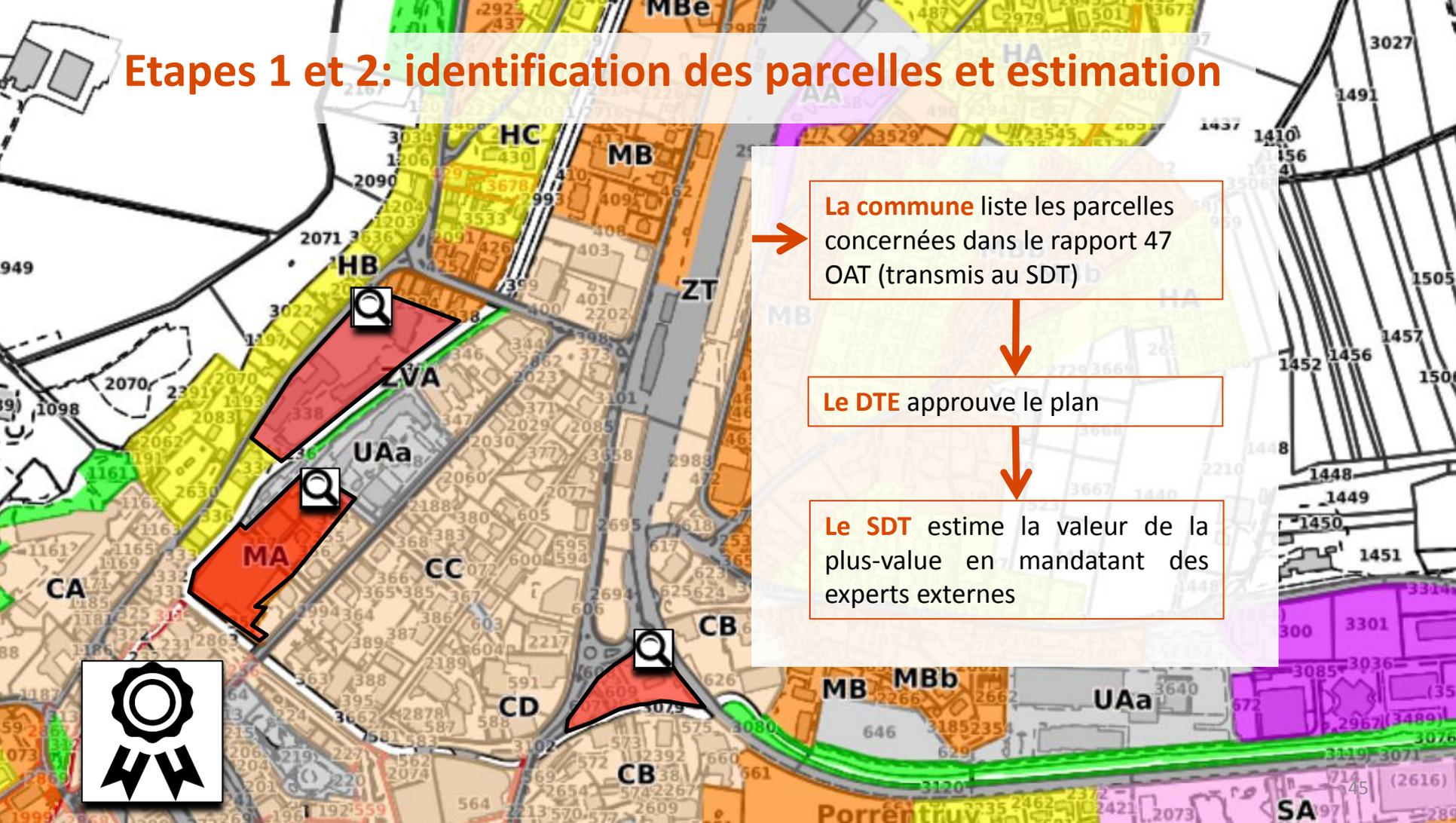
Identification des parcelles

Estimation

Taxation

Perception

# Etapes 1 et 2: identification des parcelles et estimation



→ La commune liste les parcelles concernées dans le rapport 47 OAT (transmis au SDT)

↓ Le DTE approuve le plan

↓ Le SDT estime la valeur de la plus-value en mandatant des experts externes



## Etape 3: décision de taxation



**Le SDT** prend décision formelle de taxation

**Notifiée**

Au propriétaire du fonds au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle planification

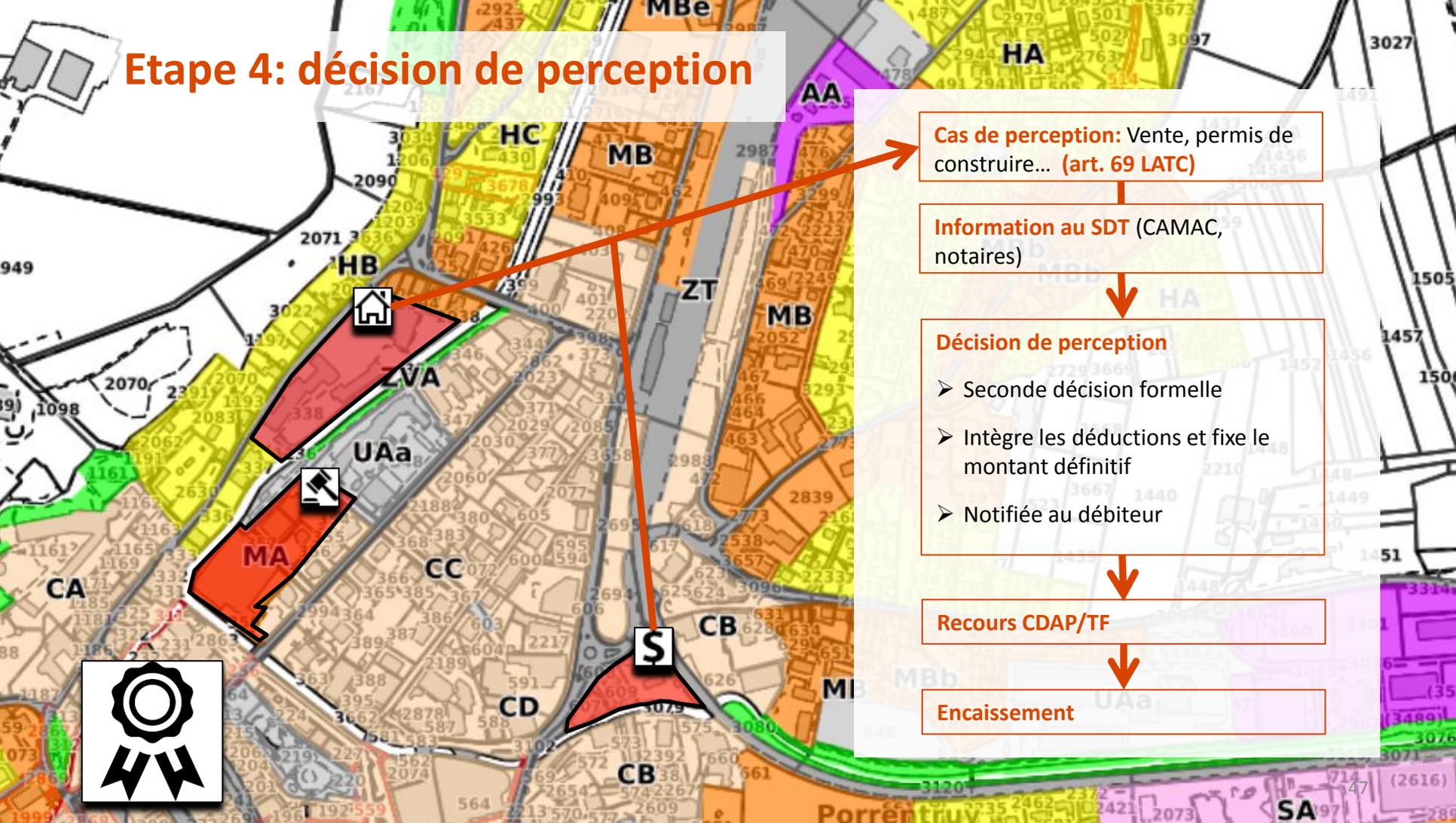
**Détermine** la plus-value et le montant provisoire de la taxe

**Recours CDAP/TF**

**Décision entre en force:**

- Mention RF
- «Tag» CAMAC

## Etape 4: décision de perception



**Cas de perception:** Vente, permis de construire... (art. 69 LATC)

Information au SDT (CAMAC, notaires)

**Décision de perception**

- Seconde décision formelle
- Intègre les déductions et fixe le montant définitif
- Notifiée au débiteur

Recours CDAP/TF

Encaissement



# Déductions et exonérations possibles

## Déductions

- Frais d'étude du plan
- Frais d'équipement technique et de fouilles archéologiques
- Frais découlant d'un syndicat d'amélioration foncière
- Taxe d'équipement communautaire
- Montant utilisé dans les 5 ans pour un bâtiment agricole de remplacement

## Exonérations

- Plus-value de moins de CHF 20'000.00
- Collectivités publiques (tâches publiques qu'elles effectuent elles-mêmes + LUP)
- Affectations temporaires en zone à bâtir (carrières, gravières et DEMEX)

### III. Indemnisation pour expropriation matérielle (art. 5 al. 2 LAT)

#### Existence d'une expropriation?

- Atteinte grave à la propriété
- Forte probabilité d'usage
- Sacrifice particulier?
- Différence entre **non-classement** et **déclassement**

- La suppression des droits à bâtir n'ouvre pas automatiquement le droit à une indemnisation du propriétaire (TF 1C\_215/2015)
- A chaque fois, il appartiendra au propriétaire qui s'estime victime d'une expropriation matérielle d'ouvrir action (art. 116 LE-VD)

# Questions



Pierre Imhof, chef du Service du développement territorial

# Quelques mots sur le système de gestion des zones d'activités (SGZA)

## Une exigence fédérale...

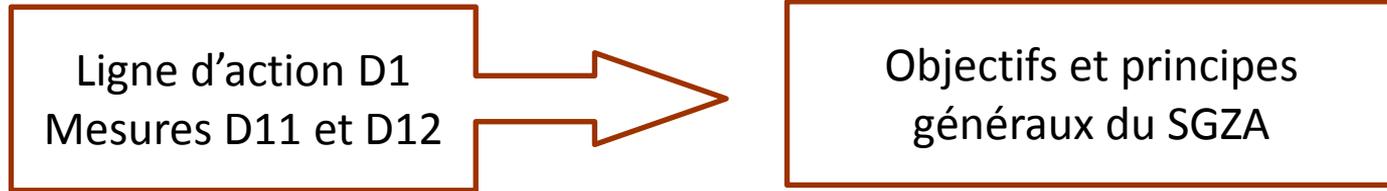
Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), article 30a, alinéa 2

*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*

Moratoire

## ... traduite à deux niveaux dans le canton

### Plan directeur cantonal



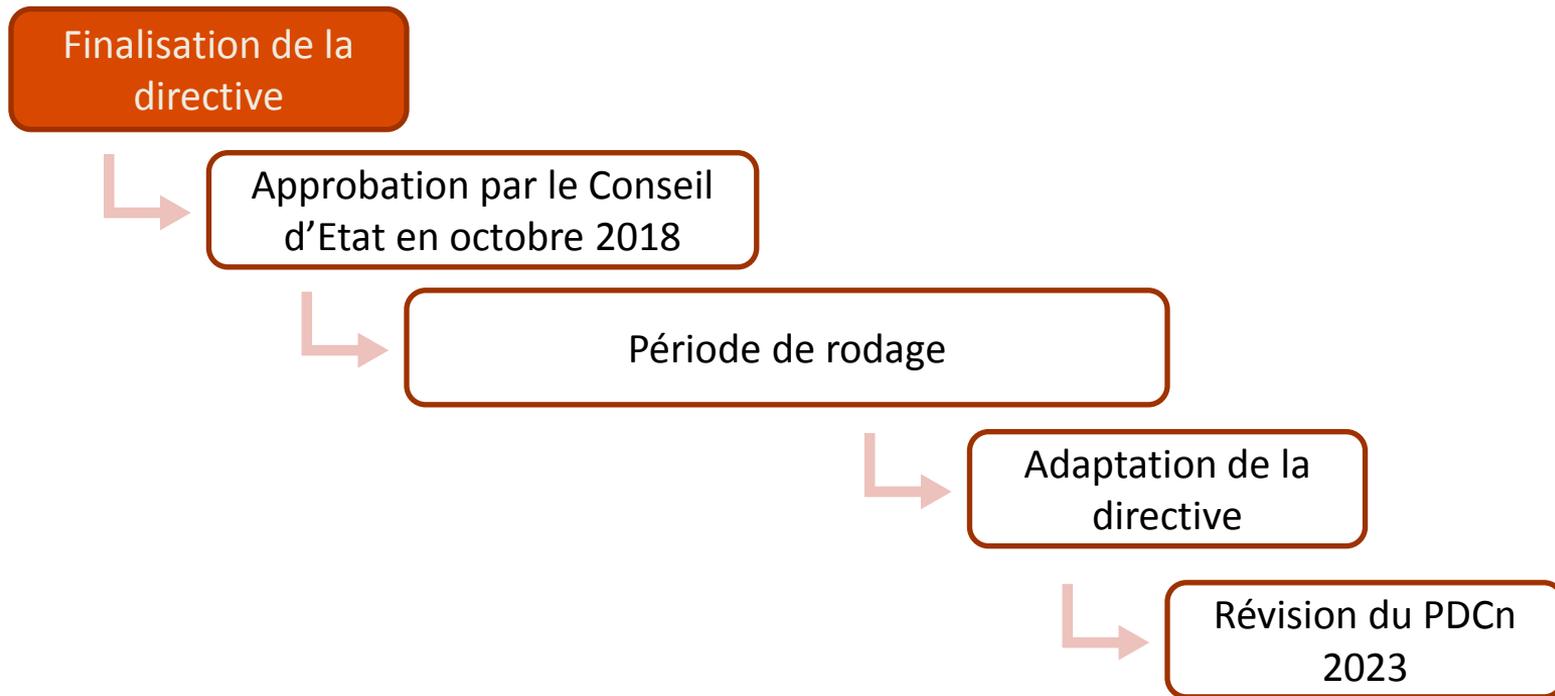
### Directive sur le système de gestion des zones d'activités

- Objectifs et principes détaillés
- Gouvernance
- Types de zones
- Mesures de gestion et de planification

En cours de finalisation

et un outil : **l'observatoire** des zones d'activités (géoportail)

# Où en sommes-nous dans la mise en œuvre du SGZA ?



Pierre Imhof, chef du Service du développement territorial

## **En guise de conclusion**

# Informations complémentaires

## Pages web de l'aménagement du territoire

- [Section Plan directeur communal, intercommunal ou régional](#)
- [Section Plan d'affectation communal](#) (examen préliminaire, disponibilité des terrains, taxe sur la plus-value)
- Mise à jour [des fiches d'application](#)

## Présentation du jour

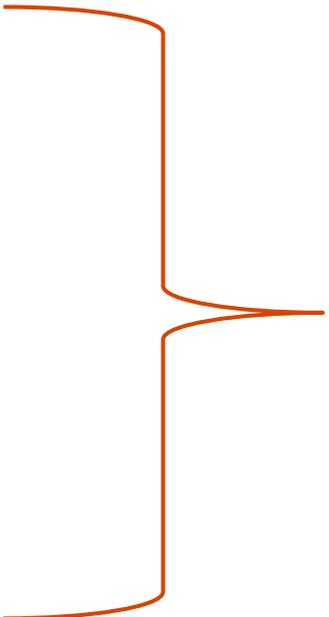
- Disponible le 18 septembre à l'adresse [www.vd.ch/sdt](http://www.vd.ch/sdt), rubrique Actualités

# Journées de formation avec EspaceSuisse

## 6 journées planifiées en 2018-2019

- 12 octobre
- 2, 8 et 27 novembre
- 4 décembre
- 15 janvier

**144 participant-e-s**



Journées complètes

Liste d'attente en cas de désistements

# Questions

