

Les incidences de la LAT révisée

par

Jacques Haldy, avocat,
député,
professeur à la Faculté de droit, des sciences criminelles et d'administration
publique de
l'Université de Lausanne

Plan

1. Période transitoire
2. Contribution de plus-value
3. Obligation de construire

1. Période transitoire

Principe de la compensation :

« Les cantons adaptent leur plan directeur aux art. 8 et 8a al. 1 dans les 5 ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012. Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné » (art. 38a LAT).

Compensation dans la même commune :

On colloque un secteur en zone à bâtir et on dézone un autre secteur.

Difficultés :

- respect des exigences du Plan directeur cantonal (mesure A12);
- risque d'expropriation matérielle.

Compensation dans une autre commune

- Difficulté pour la commune qui augmente sa zone à bâtir : respect des exigences du Plan directeur cantonal (mesures A11 et A12).

- Difficultés pour la commune qui dézone :
 - procédure simultanée ;
 - pas de dézonage à la carte ;
 - accord de la commune ;
 - risque d'expropriation matérielle ;

- Difficulté supplémentaire : problème des surfaces d'assolement.

Exceptions à la compensation (art. 52a OAT)

- Infrastructures publiques très importantes et urgentes ;
- Autres zones d'importance cantonale (exemple : logement) répondant à une nécessité urgente ; il faut sécuriser la surface à déclasser.

2. La contribution de plus-value

Art. 5 LAT : « Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensées par une taxe d'au moins 20 % ».

Le droit cantonal doit fixer pour l'essentiel les modalités d'application.

Questions à trancher :

- mesures d'aménagement du territoire visées ;
- taux de prélèvement : au moins 20 % ; quid de la coordination avec la taxe d'équipements communautaires ?
- affectation des recettes ;
- exigibilité ;
- autres modalités.

3. Obligation de construire

- Initiative ASLOCA : acquisition par les collectivités de terrains pour des logements en utilisant l'expropriation le cas échéant ;
- contre-projet du Conseil d'Etat :
 - bonus et quota de LUP ;
 - droit de préemption des collectivités publiques ;
 - droit d'emption conventionnel.