

Les nouveaux outils LCAT en vigueur dès le 1^{er} mai 2019

Journée d'information aux communes,
26 novembre 2019
Patrick Jobin, avocat

Plan de la présentation

1. Introduction
2. Nouveaux outils LCAT
3. Conclusion

Introduction

Révision de la LAT en 2 phases :

- 1^{ère} phase : contre-projet à l'initiative dite du paysage
 - 3 mars 2013 : votation populaire suite au référendum.
 - 1^{er} mai 2014 : entrée en vigueur:
 - LAT, OAT, directives DzB, guide.
 - Délai de 5 ans fixé au canton pour adapter les plans directeurs cantonaux et adopter des dispositions d'application des art. 5 et 15a LAT.
 - >2019, régime transitoire imposant aux cantons de compenser toute nouvelle extension de zone à bâtir.
 - 2019>, moratoire sur les nouvelles zones si pas conforme à la LAT ou pas de PDC validé.

- 2^{ème} phase: Sous-sol, constructions hors zone, surfaces d'assolement (SDA).

Introduction

Plans directeurs régionaux

- 2 Mai 2018: adoption par le Conseil d'Etat

Plan directeur cantonal

- 2 Mai 2018: adoption par le Conseil d'Etat
- 27 Février 2019: approbation du Conseil fédéral

LCAT

- 2 Mai 2018: adoption du projet par le Conseil d'Etat
- 26 Mars 2019: adoption de la loi par le Grand Conseil
- 1^{er} mai 2019: entrée en vigueur de la LCAT

Plans d'aménagement locaux

- Jusqu'à fin 2021: dépôt du dossier de révision au SAT
- Jusqu'au 27 février 2024: décision des Conseils généraux

Dispositions générales
Instruments d'aménagement du territoire
Enquête publique
CRDPPF / remaniements parcellaires
Régime de compensation 5 LAT
Mobilisation foncière 15a LAT
Simplification des procédures
Dérogations aux alignements

NOUVEAUX OUTILS LCAT

Dispositions générales

À signaler

- Art. 3 LCAT = guide SDA.
- Art. 5 LCAT = commission d'urbanisme.
- Art. 6 LCAT = information et participation.

- Art. 10 LCAT = divisions parcellaires.
- Art. 11 LCAT = report de droits surs les terrains situés à proximité et non plus seulement contigu.
- Art. 12 LCAT = bâtiment chevauchant plusieurs zones.

Instruments d'aménagement

	Grand Conseil	Conseil d'Etat	Conseil communal	Conseil général
Outils directeurs	Conception directrice Projet de territoire (PT)	Plan directeur cantonal (PDC) Plans directeurs sectoriels	Plans directeurs régionaux (PDR) PT et plans directeurs communaux	Programme d'équipement
Règles de droit	Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) Plan d'affectation cantonal (PAC) + alignement + (ZR) PAC valant PC	Plan de quartier (PQ) Plan de lotissement PQ valant PC	Plan d'affectation des zones (PCAZ) + Zone réservée (ZR) Plan spécial (PS) Plan d'alignement Plan d'équipement PS valant PC
Décision		Approbation et sanction de tous les plans Recours contre décisions communales	Permis de construire Interdiction temporaire de bâtir	

Contenu du PAL art. 46 LCAT

1. Le plan communal d'affectation des zones (PCAZ) et ses géodonnées.
2. Le règlement communal d'affectation des zones.
3. Le programme d'équipement (112 LCAT):
 - a) Aperçu de l'état de l'équipement.
 - b) Plan directeur du CG (ex.: PGEE).
 - c) Délai de réalisation et évaluation des coûts.
4. Le rapport sur l'aménagement (47 OAT).

Contenu du PCAZ art. 59 (47b et 48) LCAT

1. Dispositions obligatoires:

- a) L'affectation des différentes zones (y compris secteurs stratégiques).
- b) Au moins une mesure d'utilisation du sol.
- c) Les distances à la limite et entre bâtiments.
- d) Les degrés de sensibilité au bruit (OPB).

2. Dispositions facultatives:

- a) Secteurs communaux PMS, AE, LUP, Quartiers Durables, ...
- b) Les alignements et périmètres d'évolution.
- c) Le TIM et les places de stationnement (p.ex.: sous-terrain).
- d) La mesure minimale d'utilisation du sol, l'ordre, les dimensions, la mixité, ...

Zones réservées art. 23 et 57 LCAT

- Cantonales = PAC.
- Communales = PCAZ.
- Entrée en vigueur = dès la publication dans la FO de l'avis d'enquête.
- Durée = 5 ans.
- Prolongation = 5 ans au maximum en raison de circonstances particulières en suivant la procédure prévue pour leur adoption.
- Abrogation = abrogation avant l'échéance de leur durée de validité doit suivre la procédure prévue pour leur adoption.
- Échéance = A l'échéance de leur durée, le Conseil d'Etat constate que les zones réservées sont caduques, sans autre procédure (art. 98).

Plans spéciaux art. 65 à 70a LCAT

- Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans communaux d'affectation des zones.
- Ils doivent régler l'affectation, la mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que les questions d'équipement des terrains.
- Les dérogations doivent respecter les **objectifs et principes d'aménagement** du PCAZ et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.
- Pour les centres d'achat, le **90%** des places de stationnement doivent être prévues en ouvrages, c'est-à-dire soit en sous-sol soit dans le corps des bâtiments du centre d'achat.

Plans d'alignement art. 71 et ss LCAT

- À réviser tous les 15 ans aussitôt après le PAL (art. 97 LCAT).
- Structurent l'environnement urbanisé.
- Réservent l'espace nécessaire à la construction des voies de communication publiques (Droit d'expropriation des collectivités publiques).
- Un plan d'alignement est nécessaire :
 - construction d'une nouvelle voie de communication,
 - agrandissement et déplacement d'une voie existante, au-delà des alignements (dans les alignements = permis de construire).
- Plan routier:
 - plan d'alignement + permis de construire (art. 74, al. 2, let. d LCAT).

Plans d'équipement art. 112a LCAT

- À réviser tous les 15 ans aussitôt après le PAL (art. 97 LCAT).
- Les plans d'équipement **définissent l'équipement** de base et de détail dans la zone à bâtir conformément au programme d'équipement.
- Ils peuvent le faire également dans les extensions de la zone à bâtir prévues dans une planification directrice.
- Plan d'affectation de **compétence du CG**.
- Si des PAC, PS ou PQ sont établis, les plans d'équipement sont incorporés dans ces plans.

Enquête publique

- **Plans LCAT et permis de construire :**

Une seule fois dans la FO car électronique.
(art. 25, 93, 105 LCAT; 34 LConstr.)

- **Modifications plans LCAT et permis de construire:**

Nouvelle procédure complémentaire pour les modifications des documents et les minimales importance, mais oppositions que sur les modifications.
(art. 27, 95, 107 LCAT; 34a LConstr.)

Autres

CRDPPF

- Cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière.
- SITN avec objectifs d'avoir des effets de foi publique dans un proche avenir.
- Plans papiers et géodonnées selon directives sanctionnés en même temps que RDPPF.

Remaniement parcellaire

- Les règles du RELCAT ont été «remontées» dans la LCAT.
- Les compétences ont été précisées.

Régime de compensation des avantages et des inconvénients après révision des plans d'aménagement

Article 5 LAT

Prélèvement de la plus-value

Compensation et indemnisation art. 5 LAT + 33 ss et 38 ss LCAT

Taxation de la plus-value foncière (5 ans, max. 15 ans)

- Augmentation de la valeur d'un bien-fonds due à une mesure d'aménagement.

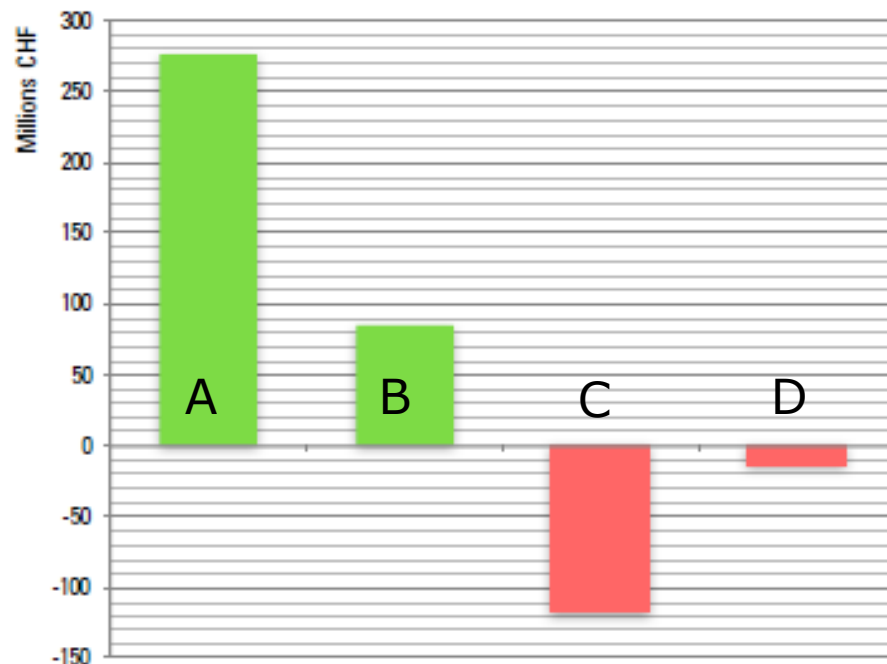
Expropriation matérielle (délai 5 ans)

- Déclassement (plan conforme à la LAT) :
 - indemnisation sauf exception.
- Non-classement (plan non-conforme LAT) :
 - pas d'indemnisation sauf exception.
- Mesures de police (dangers naturels; forêt; eaux; patrimoine):
pas d'indemnisation.

Bilan des valeurs foncières

- A. Nouvelles affectations
= +275 millions
 - B. Changements d'affectation
= +86 millions
 - C. Diminutions 2030
= -116 millions
 - D. Réserve diminutions 2040
= -12 millions
- Solde = +233 millions**

Bilan de valeur cantonal par type de changement d'affectation



Bilan du régime de compensation

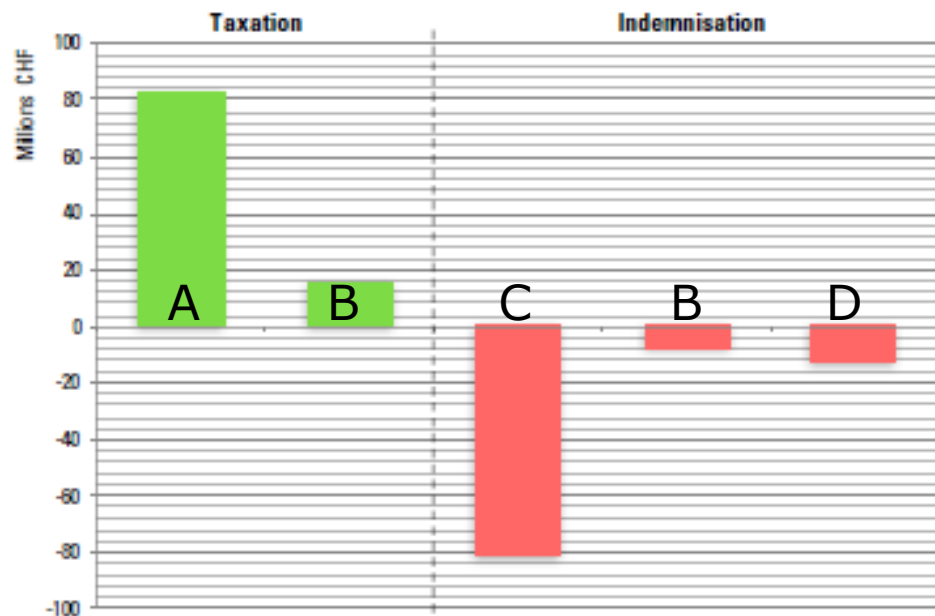
- A. Nouvelles affectations (30%)
= +83 millions
- B. Changements d'affectation (30%)
= +15 millions (50%)
= -8 millions
- C. Diminutions 2030 (70%)
= -81 millions

Solde = +9 millions

- D. Réserve diminutions 2040
= -12 millions.

Solde = -3 millions

Bilan des taxations et indemnisations du scénario C



Synthèse

1. Taux de taxation à **30%**.
2. Taxation (**assiette**):
 - a) des nouvelles affectations;
 - b) des changements d'affectation;
 - c) de l'augmentation consécutive de la densité sans changement de zone pour la part qui dépasse 50% d'augmentation.
3. Subvention des communes à **100%** lors de la révision générale des plans, y compris terrains gelés (délai 27 février 2024) pour les indemnisations des expropriations matérielles reconnues (avant de 20 à 50% seulement).
4. Subvention des communes à **75%** lors des révisions générales ou partielles ultérieures du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail (après février 2024 au CG).
5. Mentions au fil de la procédure pour informer les acquéreurs.

Mobilisation foncière

Art. 30a, 47b, 47c et 47d P-LCAT
Droit d'emption et droit de préemption

Mobilisation foncière

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.

Objectifs politiques

Objectifs politiques de l'art. 15a LAT:

- Faire en sorte que le canton dispose de suffisamment de terrains bien localisés pour accueillir la croissance.
- Rentabilisation et optimisation des investissements de la collectivité publique.
- Mise en œuvre du projet de territoire et de Mobilité 2030 (50% de la croissance habitants/emplois à proximité des TP).
- Fluidifier le marché (exemple : absence de volonté de réaliser les droits à bâtir et/ou blocage par un seul propriétaire).

Mécanisme de mobilisation

- ✓ **Introduction** dans la **LCAT** d'un **droit d'emption légal** à localiser sur les pôles.

G.C



- ✓ **Intervention proportionnée et limitée:** secteurs de pôles identifiés dans le PDC.

C.E



- **Validation démocratique:** inscription des secteurs de pôles dans les PAL (liseret).

C.G



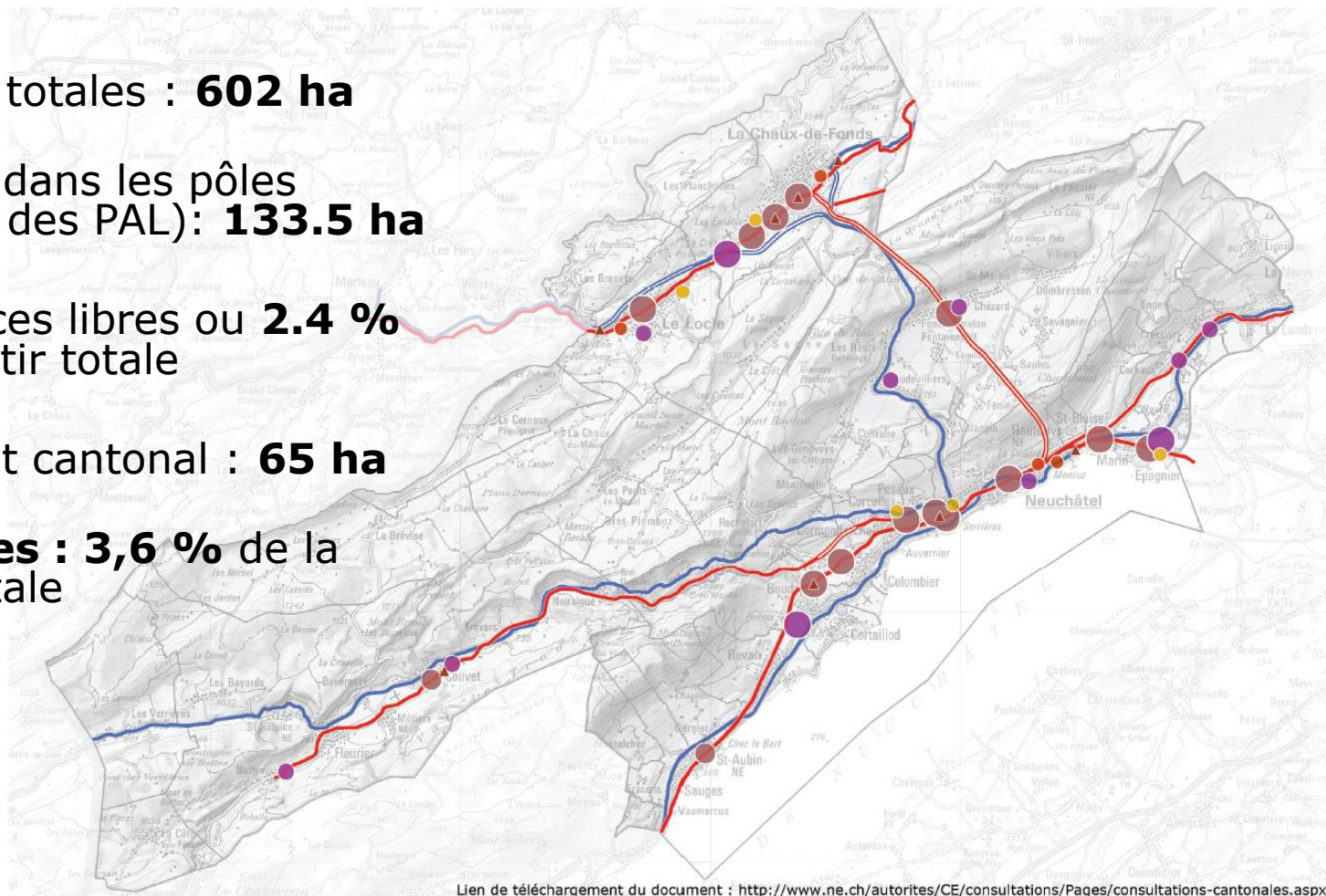
- Autre outil droit privé: droit d'emption contractuel pour l'extension de la zone à bâtir.

C.C

Localisation de la mobilisation par la politique des pôles

Mesures ciblées:

- Surfaces libres totales : **602 ha**
- Surfaces libres dans les pôles (après révision des PAL): **133.5 ha**
- 22% des surfaces libres ou **2.4 %** de la zone à bâtir totale
- Friches d'intérêt cantonal : **65 ha**
- **Pôles et friches : 3,6 %** de la zone à bâtir totale



Lien de téléchargement du document : <http://www.ne.ch/autorites/CE/consultations/Pages/consultations-cantoniales.aspx>

Disponibilité des terrains à bâtir

art. 47a LCAT

- La disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée lorsque la commune a l'assurance légale ou contractuelle qu'ils seront construits dans les 10 ans.
- Les communes peuvent notamment prendre les mesures suivantes :
 - a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et **libération de servitudes;**
 - b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré;**
 - c) des classements conditionnels en zone à bâtir ;**
 - d) des expropriations.

Droit d'emption légal et droit de préemption

Art. 30a, 47b et 47c LCAT

- **Obligation de construire** qui concerne les biens-fonds affectés à un **secteur stratégique** reconnu par le plan directeur cantonal + **secteur communal** AE ou LUP.
- Qui ne sont **pas construits ou utilisés** conformément à leur affectation:
 - a) dans les **10 ans** suivant la date d'entrée en vigueur de la zone **hors** d'un pôle de développement économique ;
 - b) dans les **5 ans** suivant la date d'entrée en vigueur de la zone **dans** un pôle de développement économique.
- À défaut de construction dans le délai, la commune/le canton peut faire usage de son **droit d'emption**.
- **Droit de préemption** dans les secteurs stratégiques et communaux.

Droit d'emption contractuel

art. 47d LCAT

- La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une l'obligation de construire dans un certain délai et d'autres conditions (contrat d'équipement, droit d'emption, conséquences financières).
- Le canton peut également conclure de tels contrats pour les planifications dont il a la charge.
- Le canton peut refuser la sanction d'une zone à bâtir dont la disponibilité ne serait pas juridiquement garantie par une obligation de construire contractuelle.

Mise en zone pour un projet particulier

art. 47e LCAT

- Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.
- Prolongeable pour de justes motifs.
- Si ce délai n'est pas respecté, le Conseil d'Etat constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure (art. 98).

Simplification des procédures

Art. 29, 70a et 83a LCAT

Planification valant permis de construire

Planification valant permis de construire

2 procédures en 1 = gain de temps !

- Plan d'affectation cantonal, plan spécial et plan de quartier ou une partie de ceux-ci.
- + Documents du permis de construire en sanction préalable ou définitive.
- = Planification valant permis de construire en sanction préalable ou définitive.
- Valable **4 ans** dès la sanction de la planification (attention si pas construit alors PQ doit être adapté à l'AIHC).
- Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits.

Dérogation aux distances et alignements routiers - art. 22, 75, 77 (56b LRVP)

Simplification de la procédure d'inscription au RF

- Suppression de la convention de précarité à faire signer aux propriétaires et à inscrire au RF entre l'octroi de la dérogation et la délivrance du permis de construire.
- Simplement inscription d'une mention de précarité au RF telle qu'elle ressort de la décision du DDTE.
- Des exemples sont à dispositions des villes (SPCH pour les autres communes).

CONCLUSION



Conclusion

- Les nouveaux outils de mobilisation foncière (obligation de construire avec droit d'emption et de préemption) **doivent** être mis en œuvre par des périmètres à concrétiser dans le plan d'affectation des zones.
- Le plan d'affectation des zones **peut** contenir des périmètres pour la mise en œuvre de la PMS, des LUP et des QD.
- Les délais de mise en œuvre ont une influence sur le soutien du fonds AT (de 100% avant à 75% après).
- Les procédures peuvent être fusionnées dans la procédure de planification valant permis de construire.

Merci de votre attention