

Règlement-type sur la participation des propriétaires aux frais de planification et d'approbation des plans d'aménagement de détail

Commentaires

Seules les dispositions particulières dans le contexte de l'objectif visé par le présent règlement font l'objet d'un commentaire.

Article premier

Cette disposition introduit le fait que la commune peut décider de prendre à sa charge une part des frais, au titre de l'intérêt général qu'il y a à établir un PAD. Cette participation est volontaire et peut être admise dans un cas et pas dans un autre, sous réserve d'une justification donnée par la commune auprès des propriétaires.

Art. 2

Les définitions sont à la fois assez larges et assez précises pour inclure tous les coûts découlant de la mise en place d'un PAD, de la conception aux frais annexes, tout en réservant les frais et émoluments perçus en application d'autres ordonnances et règlements.

Art. 6

L'alinéa 1 vise à permettre au Conseil communal de décider d'une participation financière, dans les cas par exemple où il estimerait qu'il y a un intérêt public à la mise au point d'un PAD, au-delà des intérêts propres des propriétaires. La commune doit définir un taux maximum de participation. Un taux maximum de 50 % paraît raisonnable.

Si l'intérêt public le justifie, la commune peut décider de lancer et financer elle-même la totalité du PAD et n'a alors pas à appliquer le présent règlement.

A préciser que si la commune est propriétaire de terrains au sein du PAD, elle participera comme les autres propriétaires.

Art. 7

Al. 1

A priori, c'est le périmètre du PAD lui-même qui devrait être considéré. Au cas où un propriétaire ne recevait aucun avantage à l'établissement du PAD, sa participation devrait être moindre, voire nulle, en appliquant les critères de l'alinéa 3.

A noter qu'un périmètre différent de celui du PAD (donc plus restreint) pourrait se justifier au cas où une parcelle serait englobée dans le PAD alors qu'à l'évidence, aucun changement ne sera à prévoir par le PAD (espace vert protégé au cœur d'un quartier par exemple).

Al. 2

En interdisant l'attribution de sa contribution à un-e ou plusieurs propriétaires en particulier, cet alinéa oblige la commune à assurer une égalité de traitement à l'égard de tous les propriétaires au sein du périmètre.

Al. 3

La liste de critères d'évaluation de la participation de chaque propriétaire est indicative dans ce sens que la commune n'a pas l'obligation d'appliquer tous les critères listés. Parmi la liste de critères mentionnés, il est possible que certains ne seront utilisés qu'exceptionnellement (b et d), alors que d'autres le seront pratiquement à chaque fois (a et c).

Globalement, la démarche d'évaluation doit se fonder sur une pondération générale préalable des critères utilisés. On estime habituellement que le critère de surfaces des parcelles n'est pas prépondérant par rapport à celui de l'augmentation des droits à bâtir. En effet, si un-e propriétaire dispose d'une surface, même importante, mais qu'aucun droit à bâtir supplémentaire ne lui est octroyé, sa participation doit être moindre, à l'inverse d'un-e propriétaire qui dispose d'une surface plus faible mais dont les droits à bâtir sont sensiblement augmentés.

Le critère de la lettre a correspond en quelque sorte à une participation de base au PAD dans la mesure où un tel plan ne vise pas qu'à accroître les droits à bâtir, mais aussi, comme mentionné à l'art. 64 LATeC, à assurer la qualité urbanistique et architecturale, à prévoir des installations et équipements communs, à améliorer l'insertion dans le site, etc. De ce point de vue, la superficie de l'espace à gérer et planifier est un critère opportun.

L'affectation d'une parcelle (let. b) influence évidemment la valeur du bien-fonds. Si l'estimation de l'augmentation de valeur avec un changement d'affectation peut être délicate à effectuer, un recours à des experts qui procèdent avec leur méthode peut s'avérer nécessaire, étant entendu que les propriétaires auront la possibilité de contester leur estimation. A priori, ce critère ne devrait être utilisé que dans les cas où des affectations très différentes des parcelles sont introduites par un PAD (zone industrielle / zone résidentielle par exemple). Quant à la notion de "nature du terrain", elle serait à préciser.

Le critère de l'indice applicable (let. c) est en général le plus facile à utiliser et à faire accepter par les propriétaires. Il ne faut pas prendre au pied de la lettre la notion d'indice, puisque la mesure de l'utilisation du sol n'est pas toujours exprimée par un indice. Il faut davantage comprendre ce critère comme l'augmentation des droits à bâtir, en général exprimés en surface de plancher, au travers du PAD qui est à prendre en compte en pratique, plutôt que les indices en tant que tels. La prise en compte des surfaces de plancher plutôt que des indices en tant que tels permet de ne pas devoir tenir compte des surfaces de desserte qui doivent être retirées du calcul des droits à bâtir à partir des indices, en application de la définition de la surface de terrain déterminante (STd) figurant dans l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions (8.1 annexe AIHC)

L'appréciation qui peut être faite de la situation d'un terrain par rapport à des équipements ou des installations communes peut présenter des avantages comme des inconvénients. Par exemple, le fait d'être proche d'un parking ou d'un terrain de sport, ou d'installations de jeux pour enfants ou encore d'une piscine en commun, présente un avantage, mais peut aussi être perçu de manière négative en relation avec les nuisances générées par de telles installations. Le recours à un tel critère nécessite donc une soigneuse pondération des intérêts en présence.

Art. 8

Le tableau des contributions doit être mis à l'enquête publique dès la décision qui consiste à lancer le PAD et à faire participer les propriétaires. On pourrait d'ailleurs envisager que la demande de crédit à l'assemblée communale ou au Conseil général soit accompagnée de ces documents pour information et ne soit d'ailleurs accordée qu'à condition d'une participation financière effective des propriétaires.

Dans les faits, la contribution des propriétaires devrait être mise à l'enquête publique en deux temps : lors de la décision, au départ de l'étude, seuls le périmètre du PAD et le tableau des propriétaires avec la liste des critères seront mis à l'enquête publique. Par la suite, au moment de la mise à l'enquête publique du PAD lui-même, la commune peut mettre à l'enquête publique la part chiffrée et justifiée par l'application des critères. Ce sont donc des modifications du tableau initial qui sont mises à l'enquête publique de manière complémentaire dans un deuxième temps.

Art. 12

Al. 1

La décision d'approbation mentionnée est celle relative au PAD et non pas à l'approbation du règlement lui-même.

Al. 2

Cet alinéa permet à la commune de percevoir des acomptes dès l'adoption du PAD suite à l'enquête publique. Cela suppose qu'elle ait déjà mis à l'enquête publique les contributions de chaque propriétaire, ce qui est possible puisque l'essentiel des démarches sera à ce stade achevé et par conséquent la plus grande part des coûts connus.