



UNION DES COMMUNES
VAUDOISES
Avenue de Lavaux 35
Case postale 481
1009 PULLY

Tél.: 021 557 81 30
Fax: 021 557 81 31
www.ucv.ch
ucv@ucv.ch

Compte rendu des discussions ayant fait suite à la présentation de Me Haldy

La loi venant d'entrer en vigueur, les réponses apportées par Me Haldy sur certains points n'ont pas encore été officiellement corroborées par la jurisprudence.

Un règlement général est-il possible ?

Il y a deux approches possibles.

1. Un règlement général. La loi le permet, mais il sera plus difficile pour la commune de justifier la liste des investissements par rapport à une affectation qui se réalisera ultérieurement. La commune s'expose ainsi à un recours du propriétaire qui pourra le cas échéant contester le rapport entre les investissements et l'affectation de son terrain.
2. Un règlement par plan d'affectation. La contribution sera prélevée en même temps que la légalisation du secteur concerné. Cette solution permet de calculer les investissements en rapport avec le plan.

$$\text{Calcul de la contribution du propriétaire} = \frac{\text{liste des investissements (devis)}}{2}$$

Rappel : la contribution du propriétaire ne peut excéder 50%

Quels sont ces frais d'infrastructure communautaire ?

Il s'agit des frais engendrés par l'affectation du terrain concerné (à l'exception des frais d'équipement technique, cf. art. 4b al. 5 LIC, la base légale pour exiger les frais d'équipement technique au propriétaire étant l'art. 50 LATC). La commune doit se poser la question suivante : si le terrain n'était pas légalisé, aurait-elle eu ces frais ? A titre d'exemple, une piscine régionale qui aurait de toute manière été construite n'entre pas dans les frais d'infrastructures collectives.

Le montant de la contribution peut varier selon le secteur concerné. Cela pose-t-il problème ?

Non, il est légitime que la contribution ne soit pas identique si le secteur est différent. Il faut alors justifier que les investissements sont différents en fonction des secteurs.

Peut-on fixer la contribution en pourcents ?

Oui, celle-ci peut être fixée en pourcents pour autant cependant que le propriétaire puisse calculer sa contribution, comme dans l'hypothèse de x Fr. par mètre carré de surface de plancher ou de terrain.

Quel calcul en cas de frais d'infrastructure intercommunale ?

Il faut tout d'abord procéder à la répartition du coût entre les différentes communes en cause. Ensuite, la contribution est basée sur la part du coût incombant à la commune concernée.

La convention est-elle indispensable pour compléter le règlement ?

Non, la seule exigence est le règlement. La convention est utile si l'on veut différer le paiement et prévoir les modalités d'exigibilité de la contribution. Sans convention, la contribution devra être acquittée dès l'adoption de la mesure d'aménagement augmentant de manière significative la valeur du bien-fonds.

Autrement dit, la contribution peut être prélevée si la parcelle n'est pas construite. Cette option sera choisie par la commune si elle veut éviter toute thésaurisation de la parcelle légalisée.

La commune ne connaissant pas le coût final d'une infrastructure qui doit être terminée dans un délai de 5 ans, la contribution peut-elle être indexée ?

Oui, si la clause d'indexation permet de calculer précisément la contribution le moment venu et si cette perception est différée par le biais d'une convention.

Que faire d'une convention préexistante ?

Deux cas de figure :

- La convention a déjà été exécutée. Le propriétaire ne peut plus exiger d'être remboursé.
- La contribution n'a pas encore été acquittée. Il est nécessaire d'adapter l'ancienne convention pour suivre les exigences de la loi sur les impôts communaux. La commune devra donc soumettre un règlement à son conseil.

Les PPA ne se développant pas toujours simultanément, comment évaluer les investissements ?

La commune doit être en mesure de justifier les investissements en rapport avec la mesure d'aménagement.

Horizon temporel susceptible d'être pris en compte pour les investissements : 15 ans. Ce délai se réfère à la validité d'un plan d'affectation prévu dans la LAT.

Quel moyen aurait un propriétaire vis-à-vis de la commune si celle-ci n'a pas procédé à l'investissement dans le délai donné de 15 ans ou si son coût est finalement inférieur à ce qui a été préavisé ?

Du moment qu'il s'agit d'investissements futurs, cette critique est presque inévitable. Toutefois, il ne s'agit pas d'une taxe mais plutôt d'une sorte d'impôt, dit d'affectation.

Pour mémoire, la taxe est perçue selon les principes de la couverture des coûts et de l'équivalence. L'impôt est destiné à couvrir les dépenses générales. Sa perception est indépendante du profit que chaque contribuable retire des diverses prestations de la collectivité publique.

La contribution des propriétaires à l'équipement communautaire se rapproche davantage de l'impôt que de la taxe. Il n'y a pas de rapport direct paiement contre avantage.

Le propriétaire contribuable ne peut donc exiger que les investissements en infrastructures collectives soient terminés dans le délai de 15 ans.

La loi n'oblige pas les communes à réaliser des investissements communautaires dans ce délai. Elle stipule qu'ils doivent être liés à un plan d'aménagement. Le propriétaire ne peut refuser de les inclure dans sa contribution du moment que ces investissements ont été consentis et inscrits dans le plan.

Le propriétaire ne peut contester le montant en question qu'au moment où la contribution est fixée. Son recours ne pourra être exercé qu'au moment de la décision de taxation. C'est pour cette raison qu'une base légale et réglementaire ainsi qu'un droit de recours ont été instaurés.

Quid si la commune est propriétaire du terrain ?

Elle est dispensée de cette contribution.

Cette contribution favorise-t-elle l'envolée du prix au mètre carré ?

La contribution est liée à une notable amélioration de la valeur de la parcelle par la mesure d'aménagement. Il est donc légitime que le propriétaire, dont le terrain a pris de la valeur, participe aux frais d'infrastructure générale, puisque la commune supporte ce coût.

Quelle méthode de calcul pour les lignes de bus ?

Cet investissement pérenne se calcule sur 15 ans.

$$\frac{\text{Coût annuel du bus} \times 15}{2}$$

Un règlement communal est-il encore possible au stade de l'enquête d'un PGA ?

L'adoption du règlement communal reste possible tant que le plan n'est pas en vigueur. La date buttoir est la date d'approbation par le conseil. L'adoption d'un règlement si le plan est déjà en vigueur est plus délicate.

Quid des indemnités en cas de déclassement de la parcelle ?

Les indemnités pour expropriation matérielle sont rares. Le propriétaire doit démontrer qu'il ne peut valoriser son terrain. S'il subsiste des possibilités rationnellement et économiquement rentables de bâtir sur la parcelle, aucune indemnité ne sera accordée.

Pully, le 7 décembre 2011