



Fribourg, le 15 mars 2015

## **Avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC).**

Monsieur le Conseiller d'Etat, Directeur,

Le Parti socialiste vous remercie de l'avoir associé à la prise de position concernant l'objet mentionné en titre. Ayant pris connaissance des documents le PSF vous fait part des remarques suivantes:

### **Article 1 - Modifications de la LATeC**

#### **Art. 10 let. c bis**

Le PSF relève avec satisfaction l'ajout de la mention incitative privilégiant la densification à l'extension des zones à bâtir.

#### **Art. 35 al. 1, 2e phr.**

La définition d'échelle supra-communale est trop vague si elle est laissée au bon vouloir des communes. Le PSF propose de confier cette tâche au canton:

→ *Le canton définit le périmètre supra-communal.*

#### **Art. 46**

Le PSF soutient des mesures contre la thésaurisation comme le prescrit la nouvelle LAT afin de mieux utiliser les terrains à bâtir. Par contre il est regrettable que la gestion des zones à bâtir se limite dans la proposition seulement sur des terrains non-bâties. Pour satisfaire la demande d'habitation et pour des activités les autorités seront obligées aussi de mobiliser également des parcelles sous-utilisées.

Le PSF propose l'amélioration suivante: étendre les mesures de l'article 46 pour des terrains **sous-utilisés**, autant des zones d'habitation et que des friches industrielles.

#### **Art. 46 chiffre 2**

La formulation de la phrase

"Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir a été reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local."

ne nous semble pas claire. En effet le verbe "a été reconduite" ne fixe aucune limite antérieure. Nous préférons le temps présent qui s'adresse aux zones qui sont reconduites.

→ *Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir **est** reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local.*

### **Art. 63a (nouveau)**

---

Le PSF soutient la démarche de l'établissement de plans d'aménagement de détail-cadre.

### **Art. 113a (nouveau)**

---

Le PSF propose de diviser les taxes en deux catégories: les taxes prélevées par le Canton et les taxes que les Communes pourraient prélever. Nous sommes convaincus que cette différenciation correspond le mieux aux réalités de notre canton qui doit absorber une forte croissance démographique.

La distinction doit être claire entre les compétences cantonales et communales. Le classement d'un bien-fonds dans une zone d'affectation est du ressort du Canton, alors que le changement d'affectation de la zone est du domaine de la Commune. Pour le PSF il est primordial de créer des incitations ciblées pour une urbanisation vers l'intérieur du tissu bâti existant, comme le veut la nouvelle LAT. D'ailleurs, la commune prend en charge la plupart des frais d'infrastructure pour un changement d'affectation ou densification. C'est elle qui finance aussi des mesures urbanistiques, par exemple pour la mise en valeur de l'espace public pour assurer des critères de qualité.

La commune est donc la mieux placée pour décider sur l'opportunité d'un prélèvement d'une taxe sur la plus-value et pour fixer les taux dans son règlement.

D'autre part, le canton est dans la meilleure position pour gérer un fonds pour compenser d'éventuelles expropriations matérielles découlant d'une mesure d'aménagement.

Par contre il est incohérent de financer ces expropriations en partie par des prélèvements sur les changements d'affectation initiés par les communes.

Dès lors nous proposons de lever une taxe cantonale et une taxe communale.

→ *Art. 113a*

*Taxe **cantonale** sur la plus-value*

*1 La compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value.*

*2 Est considérée comme un avantage majeur, l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte :*

*a) du classement de celui-ci dans une zone d'affectation selon les articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;*

*b) d'une autorisation spéciale hors de la zone à bâtir pour des bâtiments non conformes à l'affectation de la zone, à l'exclusion de ceux autorisés en lien avec une activité accessoire non agricole, au sens du droit fédéral.*

### Taxe **communale** sur la plus-value

1 La compensation des avantages majeurs résultant d'une mesure d'aménagement se fait par le biais d'une taxe sur la plus-value.

2 Est considérée comme un avantage majeur, l'augmentation de la valeur d'un bien-fonds qui résulte :

a) d'un changement d'affectation de la zone dans laquelle il est situé ;

Le PSF propose de permettre de taxer une plus-value résultant d'une augmentation de l'IBUS car ces changements ne sont pas nécessairement liés à un changement d'affectation.

Les raisons évoquées dans le message du Conseil d'Etat que la détermination d'une plus-value due une densification soit difficile à déterminer et qu'elle créerait des injustices ne semblent pas fondées. La détermination d'une plus-value se fait de la même méthodologie comme pour une mise en zone ou un changement d'affectation. Dans tous les cas, la plus-value dépendra toujours aussi de la densité. D'autres cantons ont aussi prévu dans leurs projets de révision l'introduction d'une telle taxe pour la densification.

→ d) d'un changement d'IBUS de la zone dans laquelle il est situé

### **Art. 113b (nouveau)**

---

Conséquence directe de l'introduction d'une taxe cantonale et communale, l'article 113b doit être modifié également.

Pour la taxe cantonale, le PSF propose d'inscrire dans la loi un minimum laissant ainsi plus de liberté à l'exécutif de fixer, au gré de l'évolution de la situation, un taux de plus-value. La fixation de la taxe communale est laissée à l'appréciation de la commune qui peut aussi bien la laisser à zéro.

→ Le montant de la contribution cantonale s'élève au **minimum** à 20 % de la plus-value.

→ Le montant de la contribution communale est fixé par un règlement communal.

### **Art. 113c (nouveau)**

---

Nous nous opposons à l'affectation des 4% pour le Fonds des améliorations foncières. En effet ce fonds est avant tout un outil de la politique agricole (information du site

[https://www.fr.ch/sagri/fr/pub/amelioration\\_fonciere.htm](https://www.fr.ch/sagri/fr/pub/amelioration_fonciere.htm) date 13.3.15

« Les principales améliorations foncières sont: les remaniements parcellaires (RP), la construction ou la remise en état périodique des chemins, les adductions d'eau, les assainissements de terrains, les irrigations et les raccordements électriques » ).

Dès lors il n'est pas lié aux principes d'application de la LAT.

→ Suppression de l'alinéa 1.

Pour la suite il convient de distinguer l'affectation de la taxe cantonale et de la taxe communale.

Pour la taxe cantonale avec l'ajout du mot cantonal dans le texte le PSF privilégie la variante 3.

Pour la taxe communale le PSF propose d'appliquer la variante 3 du projet par contre sans les indemnités accordées pour cause d'expropriation matérielle découlant d'une mesure d'aménagement:

→ *Le produit de la taxe communale est affecté pour:*

- a) des études communales en vue de la requalification et de la densification du milieu bâti.*
- b) d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues par l'article 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.*
- c) la promotion de la politique foncière active de la commune.*

La politique active foncière est un outil important pour une urbanisation de qualité.

### **Art. 113d (nouveau)**

---

Nous proposons que la détermination de la plus-value, tant pour le domaine communal que pour le domaine communale reste coordonnée par le canton afin d'éviter de disparités d'appréciation.

→ *1 Sur proposition de la Commission d'acquisition des immeubles, **ou sur requête d'une autorité communale**, la Direction procède à la taxation par le biais d'une décision motivée. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.*

### **Article 4 - Modifications de la Loi sur les améliorations foncières**

Cette loi n'étant pas en relation directe avec les modifications induites par la LAT, nous proposons de ne pas la modifier et donc de supprimer cet article 4.

\* \* \*

En vous remerciant de l'attention que vous avez portée à nos remarques, nous vous adressons, Monsieur le Conseiller d'Etat, Directeur, nos salutations les meilleures.

Pour le groupe de travail: Benoît Piller, député

Pour le PSF: Xavier Ganioz, député.