

Fribourg, le 16 mars 2015
Prise de position

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

Prise de position du Parti libéral-radical fribourgeois concernant l'avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATEC)

<http://www.fr.ch/cha/fr/pub/consultations.htm>

I. Introduction

Le projet de loi soumis à la consultation fait suite à l'acceptation par le peuple suisse d'une modification de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) qui est entrée en vigueur le 1er mai 2014.

L'objectif visé principalement par la nouvelle loi est d'éviter le gaspillage du terrain et son mitage et de densifier les zones construites. Sur le fond, le PLRF peut adhérer à cette vision, mais en faisant preuve de réflexion et de pragmatisme. Visiblement, les exigences de la nouvelle loi vont très fortement changer les paradigmes actuels et nous craignons que la rigueur déjà montrée, tant par le canton que par la Confédération, va entraîner des problèmes importants au niveau des communes. Le risque d'un blocage de l'activité de construction, à très court terme, pour un canton qui a encore des besoins importants dans ce domaine est réel.

Sans donner aux services de l'Etat le personnel nécessaire pour faire face au volume de travail qui augmentera fortement, notamment avec les travaux à entreprendre au niveau de la modification des plans directeurs cantonaux, des plans d'aménagements communaux, l'industrie de la construction va subir un coup d'arrêt qui va entraîner à court terme des licenciements.

Néanmoins, le PLRF constate que la marge de manœuvre pour la mise en œuvre de la loi fédérale au niveau du canton de Fribourg est assez faible.

II. Remarques sur les articles proposés

➤ **Art. 46 al. 2**

Le délai de 10 ans pour l'utilisation conformément à son affectation d'un terrain, suivant la date d'entrée en force de la décision d'approbation, nous paraît court au vu du temps nécessaire pour régler des oppositions ou des problèmes de procédures. **Ce délai devrait être allongé de 5 ans.**

➤ **Art. 46 al. 3**

Le droit d'emption légal accordé à la commune n'est pas acceptable en tant que tel. C'est une perte de liberté pour le propriétaire immobilier, une attaque grave au droit à la propriété privée. En ce sens, il ne respecte pas l'art. 26 de la Constitution fédérale qui garantit la propriété. Une seule situation d'exception

paraît envisageable en regard d'un intérêt public prépondérant. Il s'agit du cas où, en milieu urbain, en raison d'une position stratégique évidente, un terrain ne pourrait pas être déclassé et que le propriétaire n'aurait manifestement pas l'intention de développer un projet. Dans cette situation qui doit rester exceptionnelle, si un intérêt public majeur se justifiait, alors la collectivité pourrait exercer le droit d'emption à condition d'engager les travaux dans un délai déterminé.

➤ **Art. 46 al. 4**

Le droit d'emption légal accordé au canton n'est pas acceptable en tant que tel pour les mêmes raisons qu'indiquées à l'article précédent.

➤ **Art. 48 al. 2**

Idem.

➤ **Art. 113a (nouveau) al. b**

La compensation des avantages par le biais d'une taxe doit se limiter aux changements d'affectation fondamentaux tels que le passage d'une zone libre à une zone résidentielle. A notre avis, taxer les changements d'affectations à l'intérieur de la zone à bâtir est contraire à l'objectif premier de densification vers l'intérieur car cela risque fort de freiner, voire de dissuader un propriétaire à densifier son espace bâti ! En outre, les opérations liées à des changements d'affectation à l'intérieur de la zone à bâtir sont souvent accompagnées de difficultés et de frais importants qu'il s'agit de ne pas accentuer par une nouvelle taxe.

➤ **Art. 113b (nouveau) al. 1**

Le PLRF soutient la **variante 1**. Par contre, pour le calcul de l'impôt sur le gain immobilier, la taxe sur la plus-value devra être déduite.

➤ **Art. 113c (nouveau) al. 2**

Le PLRF soutient la **variante 1**.

III. Entrée en vigueur

L'entrée en vigueur de la loi doit se faire en parallèle à la levée du moratoire, soit pas avant l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral.

IV. Remarques finales

Le régime de la compensation nous pose quelques problèmes. Dans les projets d'aménagement futurs, le canton et les régions seront les planificateurs et les communes seront responsables de l'exécution des mesures. Le travail difficile devra être mené par les communes qui devront décider des zones à déclasser, négocier les compensations dont le fond d'indemnisation pour expropriation matérielle sera géré par le canton. De nombreuses zones d'ombre subsistent même après lecture des explications accompagnant le projet de loi. Les miliciens conseillers communaux auront fort à faire pour faire respecter le cadre légal lorsque des avocats défendront bec et ongles un dézonage en arrivant avec des prétentions d'indemnisations énormes. Qui paiera les frais d'avocats ? Les communes ?

V. Suggestion

Le canton de Fribourg ne devrait-il pas dans ce projet de loi proposer d'autres mesures pour atteindre les objectifs de la loi fédérale ?

Exemple : dans les PAL communaux sont fixés les indices bruts d'utilisation du sol (IBUS) maximum. Ne devrait-on pas compléter par un IBUS minimal afin justement de limiter le gaspillage du terrain ? De nombreux exemples existants montrent une mauvaise utilisation du sol, notamment dans les zones artisanales et industrielles, la valeur du terrain n'étant peut-être pas déterminante pour utiliser tout le potentiel possible d'un IBUS.

VI. Conclusion

Avec la prise en compte des remarques formulées, le PLRF pourra entrer en matière sur un projet de loi quelque peu remanié respectant mieux le propriétaire. Il demande par contre au canton d'entamer sans tarder la révision du plan directeur cantonal afin de ne pas être pénalisé par des clauses moratoires qui auraient des conséquences catastrophiques pour l'économie et le citoyen fribourgeois.

En vous remerciant de l'attention que vous porterez à nos arguments, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos plus cordiales salutations.

PLR.Les Libéraux-Radicaux Fribourg

Le Président



Didier Castella
Député

La secrétaire politique



Stephanie Janssen

Contacts :

Jean-Daniel Wicht, Député, jd.wicht@ffe-fbv.ch, 079 262 55 92

Didier Castella, Député – Président PLRF, didier.castella@hispeed.ch, 079 758 35 22