Une chance pour redimensionner les zones à bâtir vaudoises : la mise en œuvre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire sous la loupe

Autor(en): **Rey, Michel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Domaine public**

Band (Jahr): **- (2015)**

Heft 2085

PDF erstellt am: **24.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-1017350

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

l'accès aux marchés internationaux.

Le Conseil fédéral a pris acte et a abandonné le contre-projet. Le maintenir aurait accru les risques – ou si l'on préfère les chances – de l'initiative devant le peuple.

Une chance pour redimensionner les zones à bâtir vaudoises

La mise en œuvre de la nouvelle loi sur l'aménagement du territoire sous la loupe

Michel Rey - 26 juin 2015 - URL: http://www.domainepublic.ch/articles/27794

Les communes vaudoises n'ont pas redimensionné leurs zones à bâtir conformément aux décisions prises en 2008 par le Grand Conseil dans le plan directeur cantonal. Maintenant la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée les y contraint.

En 2008, Vaud a adopté son plan directeur cantonal. Ce plan a fixé des priorités en orientant l'urbanisation du canton vers ses pôles démographiques et économiques et freinant ainsi la consommation des terres agricoles. Le canton incite alors les communes, dont les réserves dépassent au moins deux fois les besoins pour les 15 prochaines années, à revoir leur plan général d'affectation (PGA). Mais il ne se dote pas des moyens pour y parvenir et les communes, essentiellement rurales, rechignent à concrétiser cette mesure préconisée par le canton. Le redimensionnement des zones à bâtir surdimensionnées reste un vœu pieux.

L'acceptation de la LAT révisée en 2012 par 62% des votants (56,4% pour Vaud) introduit de nouvelles dispositions contraignantes pour l'urbanisation. Toute nouvelle extension de zones à bâtir est bloquée d'ici mai 2019, tant que le plan directeur cantonal n'est pas réexaminé et approuvé par le Conseil fédéral pour être conforme aux exigences de la LAT révisée. Et si en 2019 cette exigence n'est pas remplie, le Conseil fédéral pourra bloquer toute extension de la zone à bâtir du canton. Pendant la période de révision, des extensions sont possibles pour autant qu'elles soient compensées immédiatement par un dézonage équivalent.

Panique dans les chaumières vaudoises. La ministre en charge de l'aménagement du territoire, Jacqueline de Quattro, a parlé d'un diktat de Berne, préjudiciable au développement économique du canton, alors que la Confédération ne fait qu'appliquer l'article 38a, alinéa 3, de la LAT.

Des communes cherchant à créer de nouvelles zones d'activité ont vu leur projet bloqué, n'étant pas en mesure de fournir des terrains de compensation aux terrains agricoles prévus pour ces activités (DP 2059). Et plus de 75% des communes vaudoises doivent réduire leurs zones constructibles en négociant le déclassement avec les propriétaires fonciers. Pour les aider, le canton a annoncé des directives visant à simplifier et accélérer les procédures d'examen des PGA. Et le parlement vaudois vient de ratifier un crédit de 5 millions pour assurer leur financement.

L'enjeu est de taille pour le canton. Décidé à mener la révision de son plan directeur d'ici 2017, soit deux ans avant l'échéance fixée par la LAT, il doit aussi mettre en place la législation cantonale pour établir un régime de compensation demandé par l'article 5 LAT. Objectifs ambitieux. Vis-à-vis de la Confédération, le plan cantonal doit apporter les preuves de la volonté politique des communes de réduire leurs zones à bâtir surdimensionnées. Il indiquera la surface totale (maximale) du territoire cantonal à urbaniser pour les 25 ans à venir.

Néanmoins, la répartition de l'urbanisation reste de la compétence cantonale selon la LAT révisée. Le plan directeur cantonal de 2008 fixait clairement des priorités en faveur des centres urbains. Au sein du Grand Conseil, ces priorités ont été contestées par les députés des régions rurales. Ces priorités seront-elles confirmées par le parlement? On peut s'attendre à des débats houleux.

La révision des plans communaux ne sera pas un long fleuve tranquille

Pour les autorités communales, le défi est énorme. Après des décennies de croissance des zones à bâtir, il s'agit maintenant de travailler à un redimensionnement en fonction de règles du jeu définies par la Confédération et le canton. Les communes sont invitées à dézoner les terrains qui ne sont pas équipés, ceux qui ne sont pas desservis par les transports publics ainsi que les parcelles dont les propriétaires n'auraient manifesté aucune intention de construire au cours de ces dernières années.

L'exemple de Montreux est illustratif de ce travail de mise en conformité à la LAT. Le PGA d'une partie de son territoire – réduction de 70'000 m^2 de la zone à bâtir – vient d'être approuvé par le canton avec, semble-t-il, l'accord des propriétaires. Les travaux de révision ont débuté en 1999 et on ne peut pas encore exclure des recours. Et son syndic de conseiller aux autorités communales *«d'être patientes et persévérantes»* dans cet exercice (*24 Heures* du 17.06).

La LAT révisée impose aux communes une collaboration régionale. Or dans le domaine de l'aménagement, elles ont bénéficié jusqu'à présent d'une très large autonomie. A l'avenir, toute extension de la zone à bâtir doit être compensée par des réductions de zones, sur le territoire communal ou à l'échelon régional. Comment alors négocier de telles compensations? A quel prix? Un mètre carré dézoné pour un mètre carré mis en zone? Des associations régionales (Broye, Nyon) ont initié des travaux pour trouver des solutions à ces questions.

Autre défi de taille. Le dézonage exigera des négociations avec les propriétaires fonciers concernés. Les autorités communales sont réticentes à restreindre les droits à bâtir des propriétaires et craignent de devoir payer des indemnités. On peut donc prévoir des négociations longues et complexes et des résultats aléatoires quant au dimensionnement final des zones à bâtir de chaque commune.

Les indemnités pour déclassement devraient être financées par l'introduction d'une compensation d'au moins 20% sur la plus-value foncière issue d'une mise en zone à bâtir d'un terrain. La jurisprudence fédérale met des conditions strictes pour obtenir une indemnisation (DP 2027) Le propriétaire doit apporter la preuve qu'il a manifesté son intention de construire et pris des initiatives dans ce sens. On peut s'attendre à des batailles d'avocats autour de ces déclassements, ce qui n'est pas pour rassurer les autorités des petites communes.

La LAT révisée vise à maîtriser l'urbanisation. La première étape, celle de la révision du plan directeur cantonal, devrait se faire sans difficulté majeure, même si elle va susciter de vifs débats au Grand Conseil. La répartition de l'urbanisation entre les différentes régions sera une foire d'empoigne lors des débats. Par contre, la concrétisation dans les plans d'aménagement communaux, notamment en vue de réduire les zones à bâtir, demandera du temps et s'avère politiquement et socialement bien plus complexe et conflictuelle.

D'où la nécessité d'un véritable partenariat entre le canton et ses communes. C'est une condition impérative pour assurer le succès de la mise en œuvre de la LAT.