

La révision de la loi sur l'aménagement du territoire a-t-elle empêché le mitage du sol en Suisse? L'analyse

LE DÉZONAGE EST



« SANDRINE HOCHSTRASSER

Constructions » Le compteur sur le site du comité d'initiative «Stop mitage» donne le tournis: chaque seconde, près d'un mètre carré d'espace vert est bétonné en Suisse. «A la fin de la journée, la surface perdue correspond à huit terrains de football!» écrivent les Jeunes Verts. Leur texte, en votation le 10 février, réclame que toute nouvelle zone à bâtir soit compensée par le dézonage d'une surface au moins équivalente.

Les initiants s'appuient sur le dernier rapport de l'Office fédéral de la statistique (OFS) pour dénoncer ce bétonnage incessant. Les constructions ont proliféré deux fois plus rapidement que la population, entre 1985 et 2009. Le problème: les observations de l'OFS s'arrêtent en 2010. Or la Suisse a connu depuis un bouleversement: la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), approuvée par 62,9% des citoyens en 2013. Etat des lieux.

1 Est-ce que le mitage continue vraiment?

«Il faudra attendre quelques années pour obtenir les statistiques des constructions. Mais pour les zones à bâtir, la tendance est à la stabilisation», note Laurent Maerten, de l'Office fédéral du développement territorial. «Entre 2012 et 2017, la surface totale des zones à bâtir est restée quasiment

constante, alors que la population dans ces zones est passée de 7,4 à 8 millions d'habitants.»

Cette inflexion, on la doit notamment à la révision de la LAT. Un coup de tonnerre dans le ciel des promoteurs immobiliers. L'ancienne version de la loi n'était pas suffisamment respectée, note Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice d'EspaceSuisse, l'association pour l'aménagement du territoire. «Le Parlement fédéral a concocté cette révision, car il craignait l'initiative populaire «Pour le paysage» (finale retirée en 2013, ndlr). Cette révision de la LAT est un vrai changement de paradigme.»

«La tendance est à la stabilisation pour les zones à bâtir»

Laurent Maerten

Nous sommes désormais en période transitoire. Tous les cantons sont tenus, depuis 2014, de revoir leur plan directeur. Ils doivent s'assurer que leurs zones à bâtir correspondent à la croissance démographique et économique prévue entre 2015 et 2030. Toutes les zones qui ne correspondent pas à ce besoin doivent être rendues à la nature ou à l'agriculture.

Le Conseil fédéral doit approuver ces plans. En attendant le feu vert, les cantons sont soumis à un moratoire (chaque nouvelle zone à bâtir doit être compensée) et ceux n'ayant pas achevé leurs devoirs le 1^{er} mai prochain sont menacés d'un moratoire absolu (aucune nouvelle zone à bâtir). En cette fin

janvier, seuls 15 cantons, dont Vaud et Genève, ont obtenu l'aval de la Confédération. Les autres cantons romands sont dans le sprint final pour obtenir le feu vert dans les temps.

La révision de la LAT n'est pas achevée. Mais les tribunaux ont commencé à sévir. Le Tribunal fédéral a même déjà remis en cause un permis de construire en zone à bâtir (à Concise, Nord vaudois).

2 Des terrains à bâtir bientôt déclassés?

La révision de la LAT doit désormais être appliquée au niveau local. La plupart des communes savent déjà à quelle sauce elles seront mangées. Mais elles ont plusieurs années – entre 5 et 7 ans – pour répercuter sur le terrain les lignes tracées par les cantons. «Il faudra donc attendre au moins 2023 pour voir la LAT déployer pleinement ses effets», précise Laurent Maerten, responsable de l'examen des plans directeurs cantonaux pour la Suisse occidentale.

Ce ne sera pas indolore. «Certaines communes disposent de plans d'affectation antérieurs à l'introduction de la LAT en 1980, dont le contenu est pour une bonne part obsolète. Ce qui rend les permis de construction délivrés sujets à caution», dit-il.

Le Valais et le Jura sont particulièrement touchés par la révision, car ils sont les cantons les plus surdimensionnés du pays. Le Valais s'est engagé à réduire ses zones dévolues à l'habitat de 1080 hectares (ha). De nombreuses communes ont déjà commencé le travail. Dans le Jura également, «seul un quart des communes sont correctement dimensionnées», constate le canton. Les zones destinées à l'habitat seront réduites d'environ 200 à 250 hectares.



PROPRIÉTAIRES FÂCHÉS

Ollon est l'une des communes vaudoises à devoir réduire le nombre de zones à bâtir. Les habitants concernés sont consternés.

Lucie* ne décolère pas. Cette mère de famille, aux revenus modestes, est propriétaire d'une maison en bordure de champ dans la commune vaudoise d'Ollon. En juin 2017, elle a appris, par le biais d'un courrier envoyé par la municipalité, que les zones à bâtir étaient «largement surdimensionnées» dans sa commune et que son terrain – acheté avec la maison il y a quelques années grâce à un héritage – serait désormais considéré comme une «zone réservée», c'est-à-dire que toute nouvelle construction y serait interdite. «J'ai acheté un terrain constructible et on m'annonce désormais qu'il est agricole! C'est une perte de plus de 90 000 francs. Aucune compensation n'est prévue», s'étrangle-t-elle.

La commune a enregistré une trentaine d'oppositions durant l'été 2017, qui ont été toutes balayées. Car pour l'heure, la «mesure est transitoire». Il s'agit d'un gel temporaire, et non pas d'une expropriation matérielle, écrit la municipalité.

«Nous avons mis en zone réservée les terrains qui étaient en bordure de zones agri-

coles», explique le syndic, Patrick Turrian. La commune, qui englobe 23 villages et hameaux (dont la station de Villars-sur-Ollon), se laisse le temps d'affiner son Plan d'affectation communal. Mais vu les objectifs importants de réduction des zones à bâtir imposés par le canton en vertu de la LAT, il est peu probable que les terrains mis «en zone réservée» échappent à un déclassement.

Les gens concernés pourront réclamer un dédommagement une fois le Plan d'affectation communal arrêté. «Nous avons pris l'avenir de la commune en main, mais il nous reste du travail, reconnaît Patrick Turrian. Nous avons atteint environ 70% des objectifs, mais il y a encore près de 30% de réduction des zones à bâtir à trouver. Le plan communal devrait être publié dès 2020-2021», précise celui qui est aussi directeur d'une agence immobilière dans la région.

A partir de là, les propriétaires pourront faire recours auprès des tribunaux. Et si le déclassement est confirmé, ils pourront réclamer un dédommagement auprès du canton de Vaud. Mais la partie s'annonce ardue. Les lésés dédommagés ne seront pas légion, dit-on dans les cercles bien informés. » SH

* Nom connu de la rédaction

TROIS QUESTIONS À KEVIN MORISOD



KEVIN MORISOD
Coprésident de l'initiative «Stop mitage»

Vous dites qu'un mètre carré de terre agricole est bétonné chaque seconde. Mais ce chiffre n'est pas actuel!

Nous nous appuyons sur le dernier rapport de l'Office fédéral de la statistique, qui n'a pas de chiffres plus récents. Nous ne nions pas que la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) a un effet positif. Elle impose depuis 2014 un moratoire aux cantons qui n'ont pas revu leur plan directeur – exactement le type de régime que nous proposons dans notre initiative! Mais la LAT n'applique ce moratoire que de façon temporaire. Nous voulons le pérenniser.

La révision de la LAT commence à peine à être appliquée au niveau communal. Pourquoi n'attendez-vous pas sa pleine mise en œuvre avant de renchérir?

C'est vrai que le redimensionnement est en cours. Notre initiative ne s'imisce pas dans ce processus. Mais il y a un risque de dérapage dans 15 ans, lors de la prochaine révision des plans directeurs. C'est là que notre initiative prend tout son sens. Nous ne voulons pas que les cantons puissent recom-

mencer à construire à tout-va, pour répondre à des projections démographiques trop optimistes.

La LAT autorise une croissance démographique et économique. Ce pragmatisme vous déplaît?

Être pragmatique, c'est constater que le sol à disposition en Suisse est limité. Nous ne pouvons pas continuer à bétonner indéfiniment. Il y a un besoin d'espace vert pour la biodiversité, qui décline. L'agriculture durable demande également plus de surface. Aujourd'hui, il y a encore 400 km² de zones à bâtir en attente dans notre pays. C'est amplement suffisant pour absorber la croissance à venir. Et cela sans même parler des friches industrielles comme par exemple l'ancienne usine Tamoil à Colombey-Muraz qui pourrait accueillir des centaines de logements! L'initiative donne aussi un signal politique au parlement, qui étudie la deuxième étape de la révision de la LAT. La majorité de droite est prête à donner plus de marge de manœuvre aux cantons pour les constructions hors zone à bâtir. Ce projet pourrait scier les efforts actuels. » SH

détaillée de la situation relative certains arguments du comité d'initiative «Stop mitage». Etat des lieux

EN MARCHÉ



1
Chaque seconde, un mètre carré d'espaces verts est bétonné en Suisse, selon les initiés

Les cantons doivent s'assurer que leurs zones à bâtir correspondent à la croissance démographique et économique prévue entre 2015 et 2030.
Keystone

Neuchâtel, quasiment à l'équilibre, échappera à un bouleversement majeur. A Fribourg également. «le surdimensionnement est en bonne voie d'être résorbé», se félicite le canton, qui avait déjà accompli un travail de dézonage avant la révision de la LAT. «Le canton compte encore environ une vingtaine de communes surdimensionnées, mais dont la plupart sont au bénéfice d'un projet de plan d'aménagement local au stade de l'enquête publique ou de l'examen final», soulignent les autorités cantonales.

Le canton de Vaud, au contraire, va manquer de terrains ces 15 prochaines années. Mais la LAT lui impose de densifier ses centres et de gommer la lèvre immobilière qui sévit dans les campagnes. Ainsi, «169 communes du canton (plus de la moitié) ont trop de zones à bâtir. Elles doivent donc procéder à un redimensionnement», confirme le service du développement territorial. D'ici 2040, environ 400 ha seront ainsi dézonés en campagne, alors que le canton prévoit d'accroître massivement les terrains à bâtir dans les pôles urbains.

3 Comment calculer les besoins à venir?

C'est l'une des critiques principales issues des Jeunes Verts. Les cantons choisissent les scénarios de croissance les plus optimistes (scénario haut) pour s'assurer un maximum de zones à construire. «Le canton de Berne, par exemple, vise une croissance démographique dans le haut de la moyenne suisse. Une hypothèse très peu réaliste», dénoncent-ils.

La majorité des cantons, tels Fribourg et Vaud, utilisent des scénarios dessinés par leurs propres services. «Mais ils n'ont

pas le droit de dépasser les perspectives hautes de l'OFS, précise Laurent Maerten. C'est évidemment un choix politique de la part des cantons qui n'est pas sans conséquences sur la planification des autres besoins (stations d'épuration, écoles, etc.).»

Les cantons doivent aussi calculer leur développement économique. Ce qui leur laisse une certaine marge de manœuvre, admet Christa Perregaux DuPasquier. «En général, on estime que la croissance des emplois suit celle de la population, explique Laurent Maerten. Mais dans certains cantons, comme le Jura, anticiper une croissance des emplois plus importante que celle de la population peut se justifier, si elle correspond aux tendances constatées.»

4 Le mitage reprendra-t-il dans 15 ans?

Le mitage risque de reprendre de plus belle lorsque les cantons définiront leur prochain plan directeur, craignent les

Jeunes Verts. En effet, la LAT ne gèle pas *ad aeternam* les zones à bâtir.

«Mais son but est d'optimiser leur localisation afin de préserver les terres agricoles», conteste Christa Perregaux DuPasquier. «Ce ne sera pas *business as usual!* Les nouvelles zones à bâtir devront toujours répondre aux conditions strictes fixées par la révision de la LAT et confirmées dans de récents arrêts du Tribunal fédéral.»

C'est sans parler des dispositions pour protéger les terres les plus fertiles, les surfaces d'assolement, ajoute-t-elle. C'est la bête noire de Genève, un canton pourtant épargné par la LAT (en principe aucun terrain à dézoner). Le canton-ville aurait le droit de s'emparer de quelque 187 ha de terres agricoles (dont 109 pour le logement). Mais il doit aussi respecter un quota de terres fertiles, en vertu de la loi sur les surfaces d'assolement. Ce qui le bloque dans ses ambitions immobilières. >>

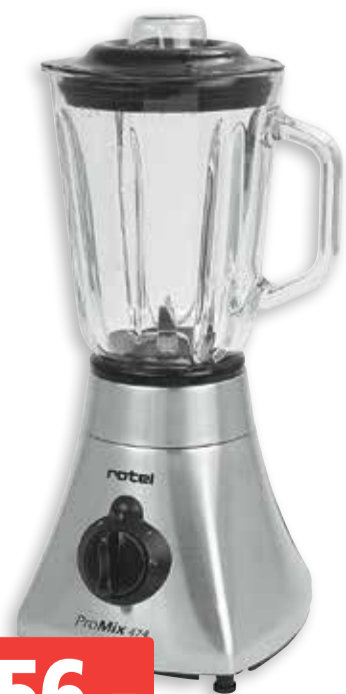
LA MOITIÉ DES COMMUNES VAUDOISES SURDIMENSIONNÉES

Villages et quartiers hors centre devant réviser leur plan général d'affectation en raison du surdimensionnement des zones à bâtir. Etat des lieux en juillet 2017.



LIB/VR | Source: Canton de Vaud

PUBLICITÉ



56.-
pièce 75.-

Blender mixer Promix 474 Rotel



Valdepeñas DO Gran Reserva Pata Negra 2009

6 x 75 cl

32.-
56.-



16.90
kg 32.20

Filet de saumon avec peau frais de Norvège (sans peau: 18.90/kg)



2 pièces

2.95
3.80

Avocats Hass du Chili/Espagne



13.-
kg 16.40

Filet de porc frais de Suisse, env 1.3 kg

ALIGRO
Fraîcheur. Qualité. Inspiration.

Offre valable jusqu'au samedi 26 janvier 2019 à Matran, Sion, Chavannes-Renens, Genève, Schlieren