




Révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire





SNG 6 février 2013

*Exposé de Pierre-Alain Rumley, professeur d'aménagement
du territoire à l'Université de Neuchâtel*



1. Ce qui est en question

-  Développement du paysage suisse (mitage à endiguer), à travers la quantité et la localisation des zones à bâtir
-  Accessoirement : problèmes du coût de l'urbanisation, de la mobilité, etc.
-  Approche très environnementale (d'autres approches de l'AT sont possibles)




2. Zones à bâtir (1)

-  Zone à bâtir : l'une des 3 zones fondamentales du droit suisse
-  Avant 1971 (loi fédérale sur la protection des eaux) : toute la Suisse était constructible (sauf dispositions particulières de protection)
-  La LAT de 1979 « crée » la zone à bâtir
-  Elle crée également le plan directeur cantonal


Zones à bâtir (2)

-  Dans la réalité, les zones à bâtir ont très souvent précédé la LAT (dans le canton de Neuchâtel, loi sur les constructions de 1957)
-  Les plans directeurs cantonaux de première génération (années 80) se sont préoccupés pour la première fois des zones à bâtir dans leur globalité

Zones à bâtir (3)

-  La Confédération (qui approuve les plans directeurs cantonaux) pense depuis longtemps que les zones à bâtir sont surdimensionnées (rappelé dans le rapport 2005 sur le développement territorial)
-  La première statistique nationale sur les zones à bâtir date de 2007
-  La première évaluation des réserves sur l'ensemble de la Suisse date de 2008 (étude Fahrländer)

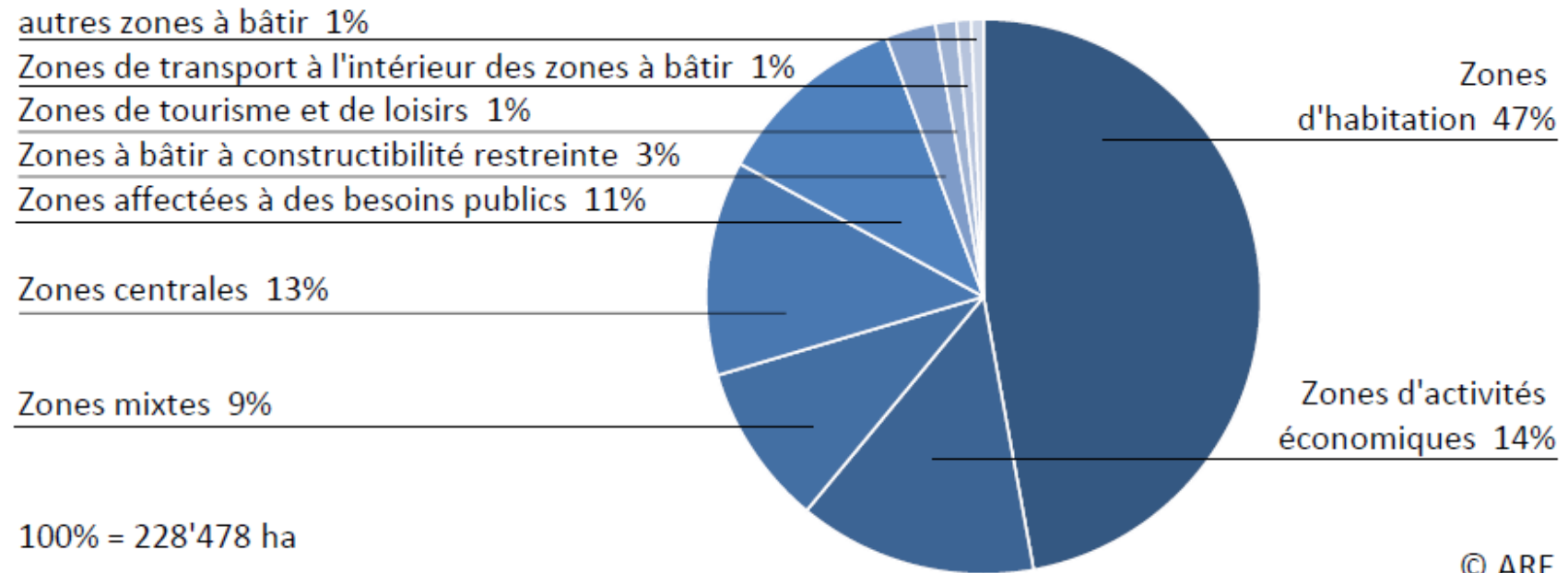
Zones à bâtir (4)

-  L'ARE (Office fédéral) a publié une adaptation des chiffres en 2012

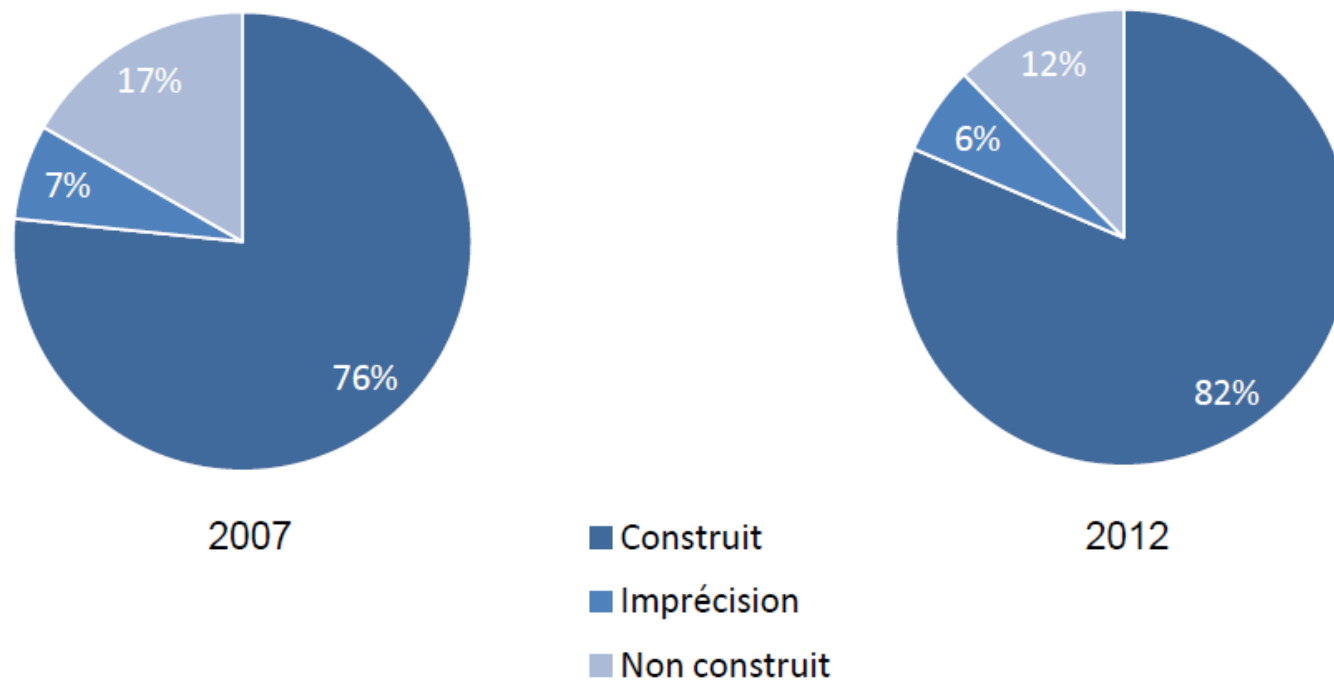
Surface des zones à bâtir

- La surface des zones à bâtir en Suisse (construites ou non) totalise 228'478 hectares.

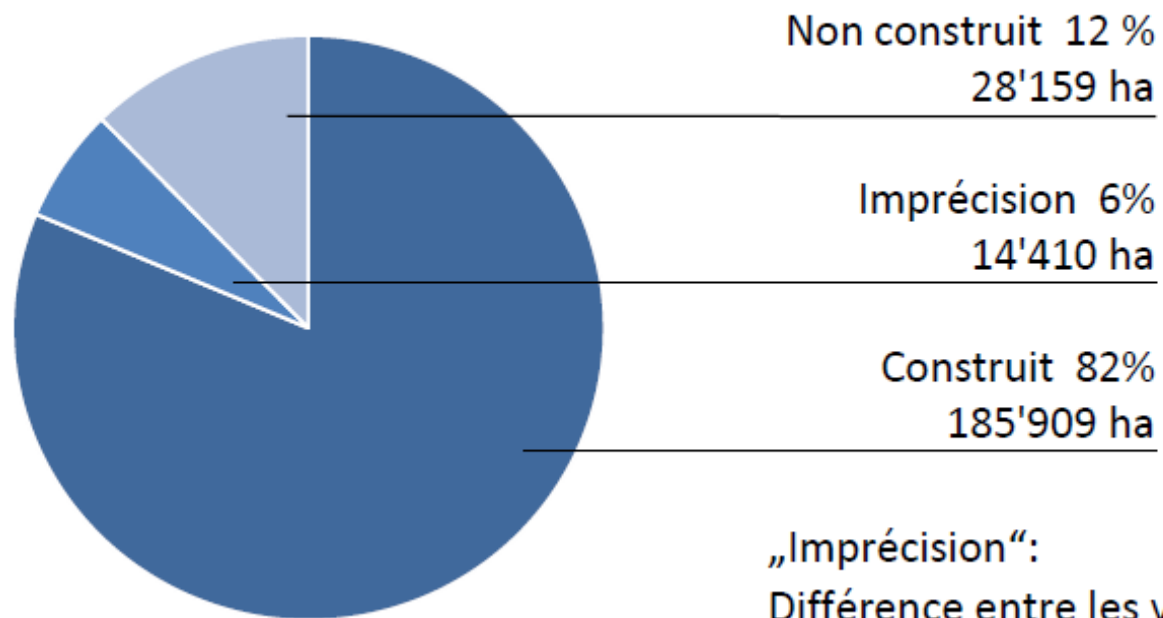
Surface des zones à bâtir par affectation principale



Zones à bâtir construites/non construites, 2007 et 2012 (en pourcentages)



Zones à bâtir construites/non construites en Suisse

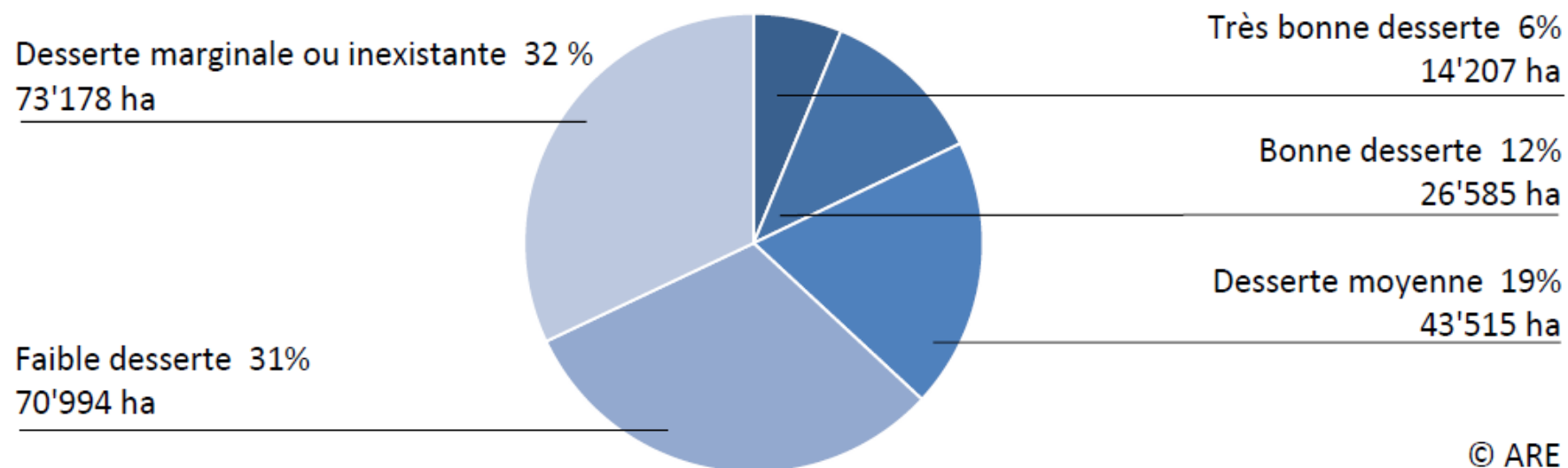


„Imprécision“:

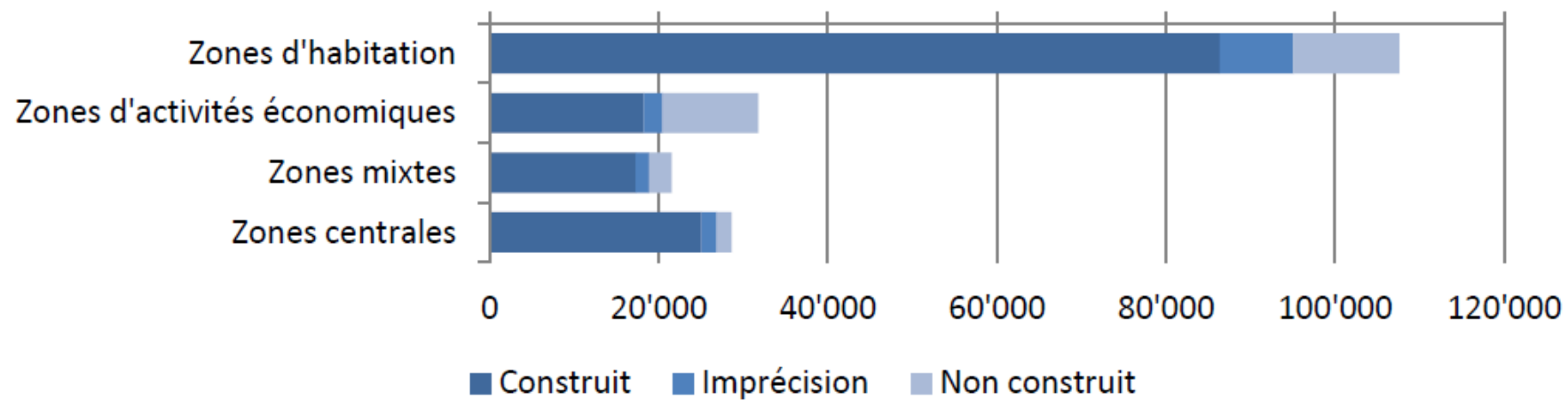
Différence entre les valeurs utilisées pour le calcul

© ARE

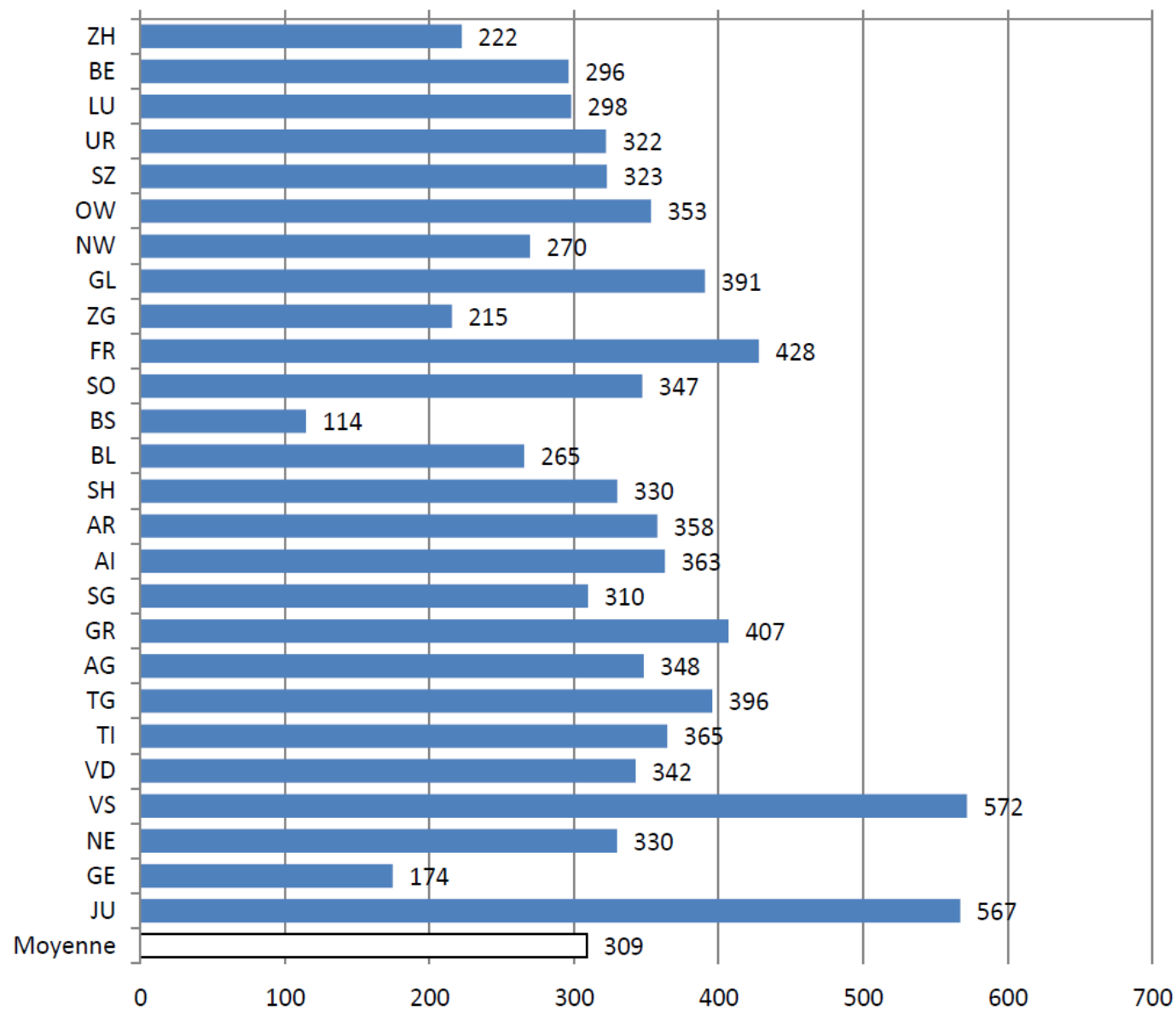
Desserte des zones à bâtir par les transports publics



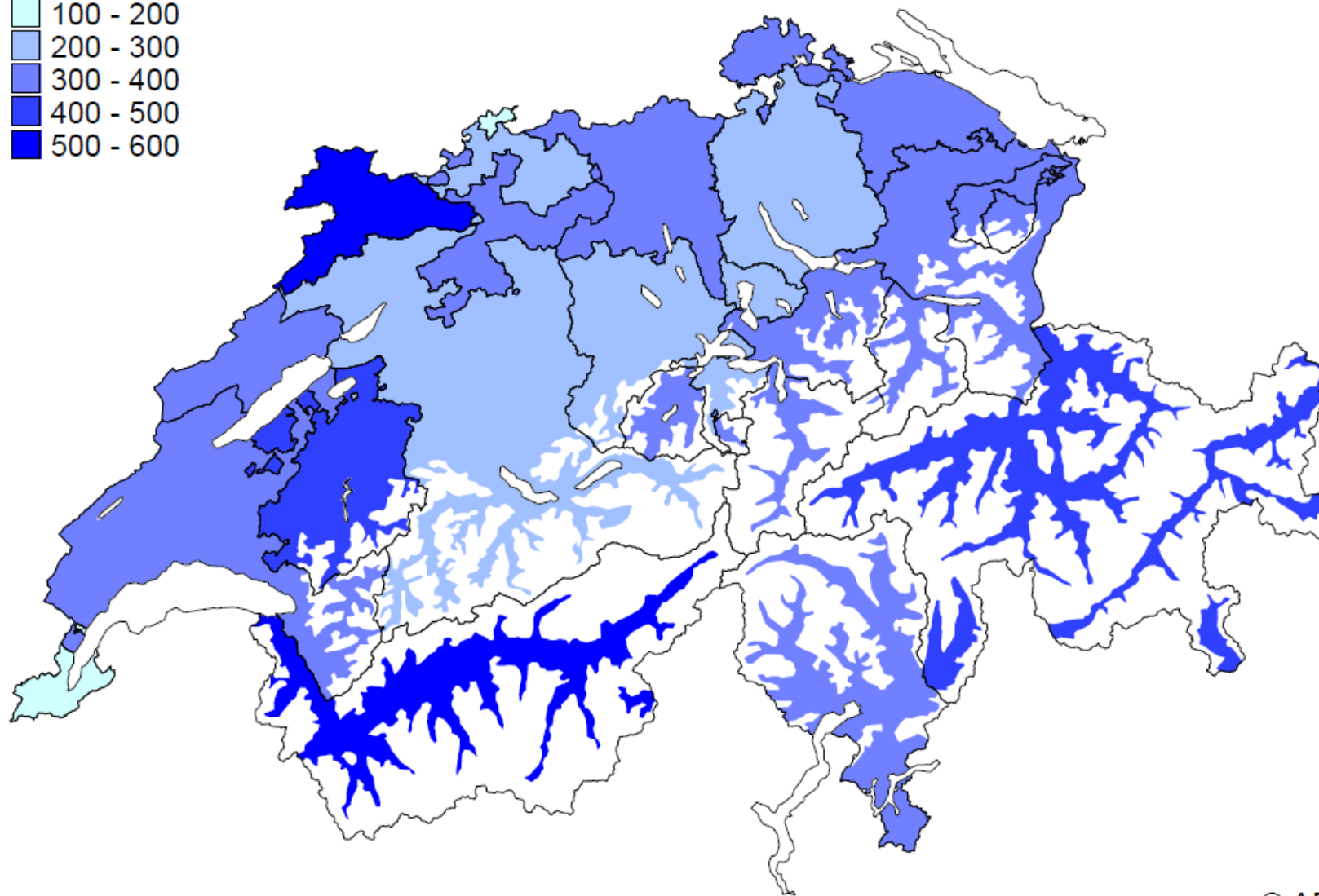
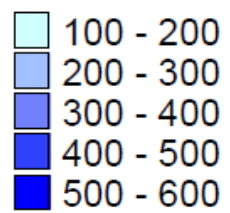
Zones à bâtir construites/non construites par affectation principale (en hectares)



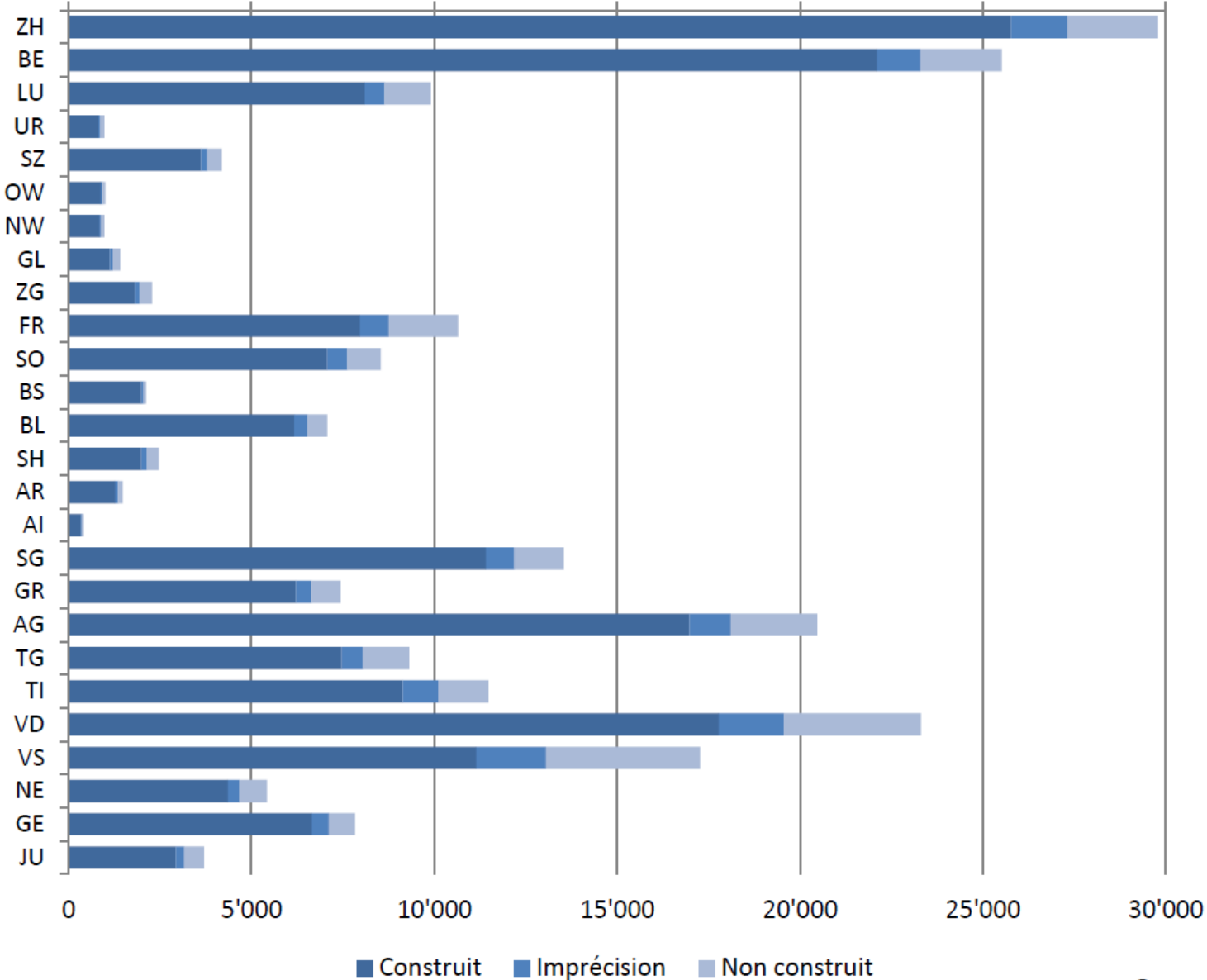
Surface de zones à bâtir par habitant selon les cantons (en m²/hab.)



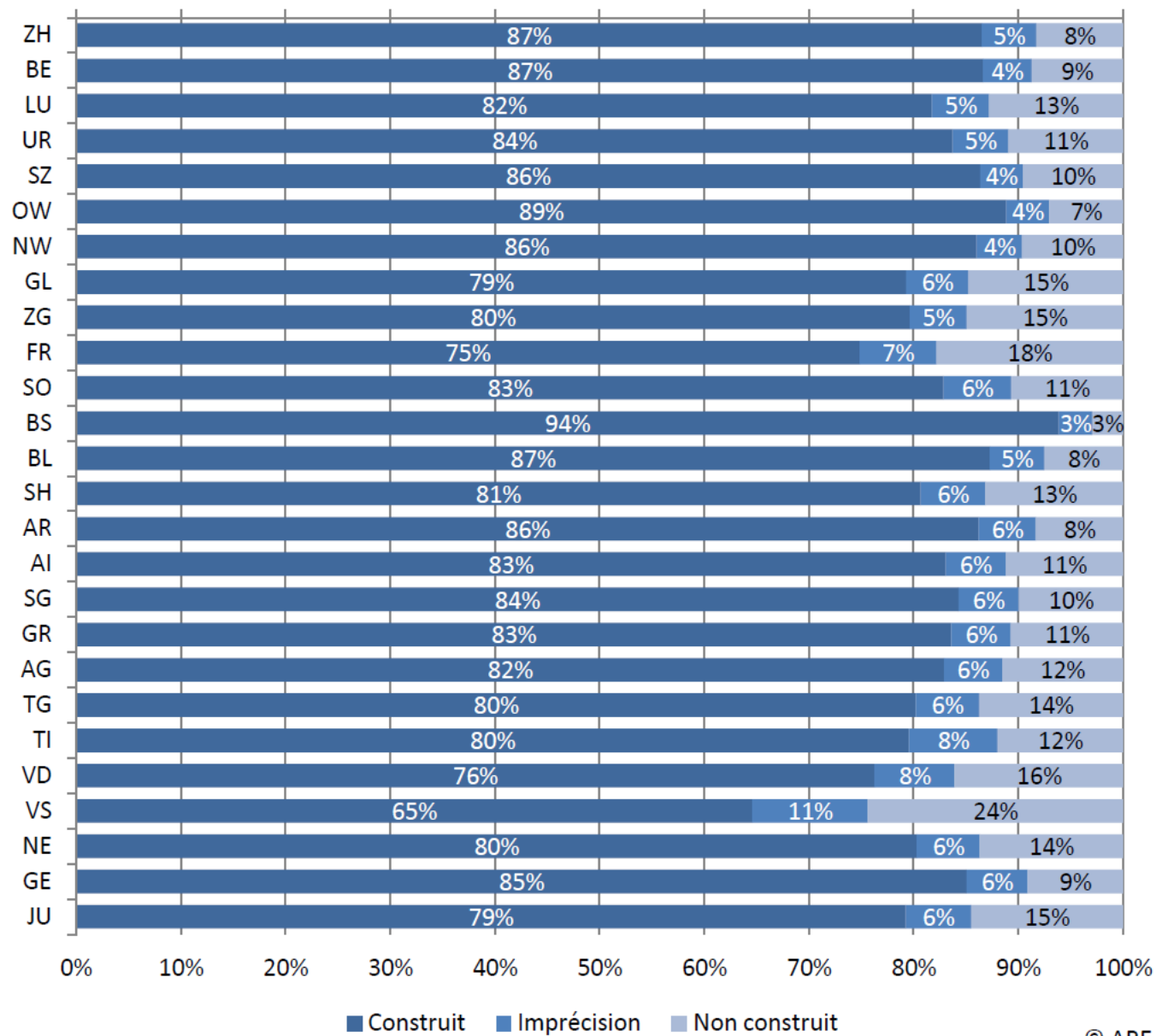
Carte de la surface de zones à bâtir par habitant selon les cantons (en m²/hab.)



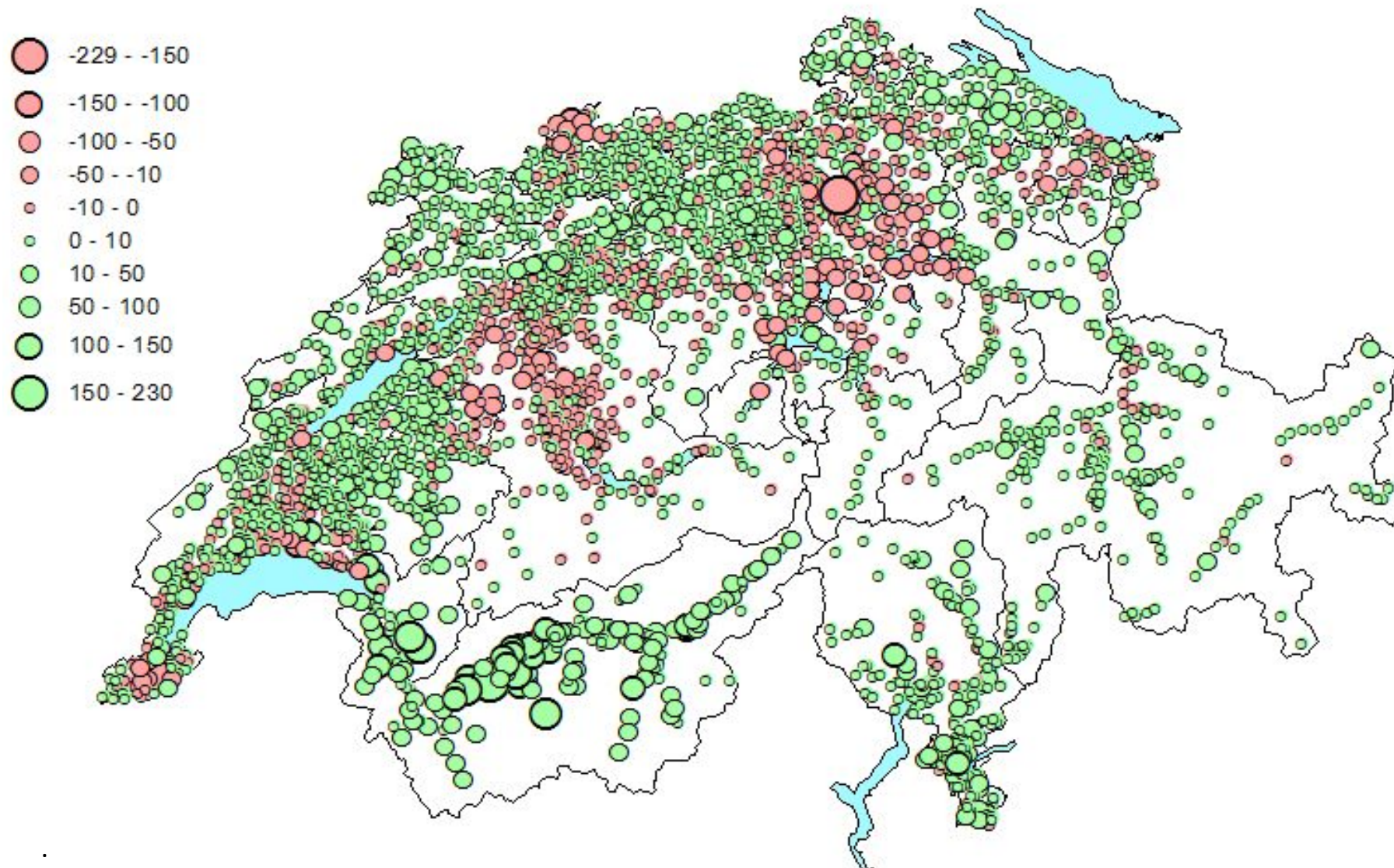
Zones à bâtir construites/non construites par canton (en hectares)



Zones à bâtir construites/non construites par canton (en pourcentages)

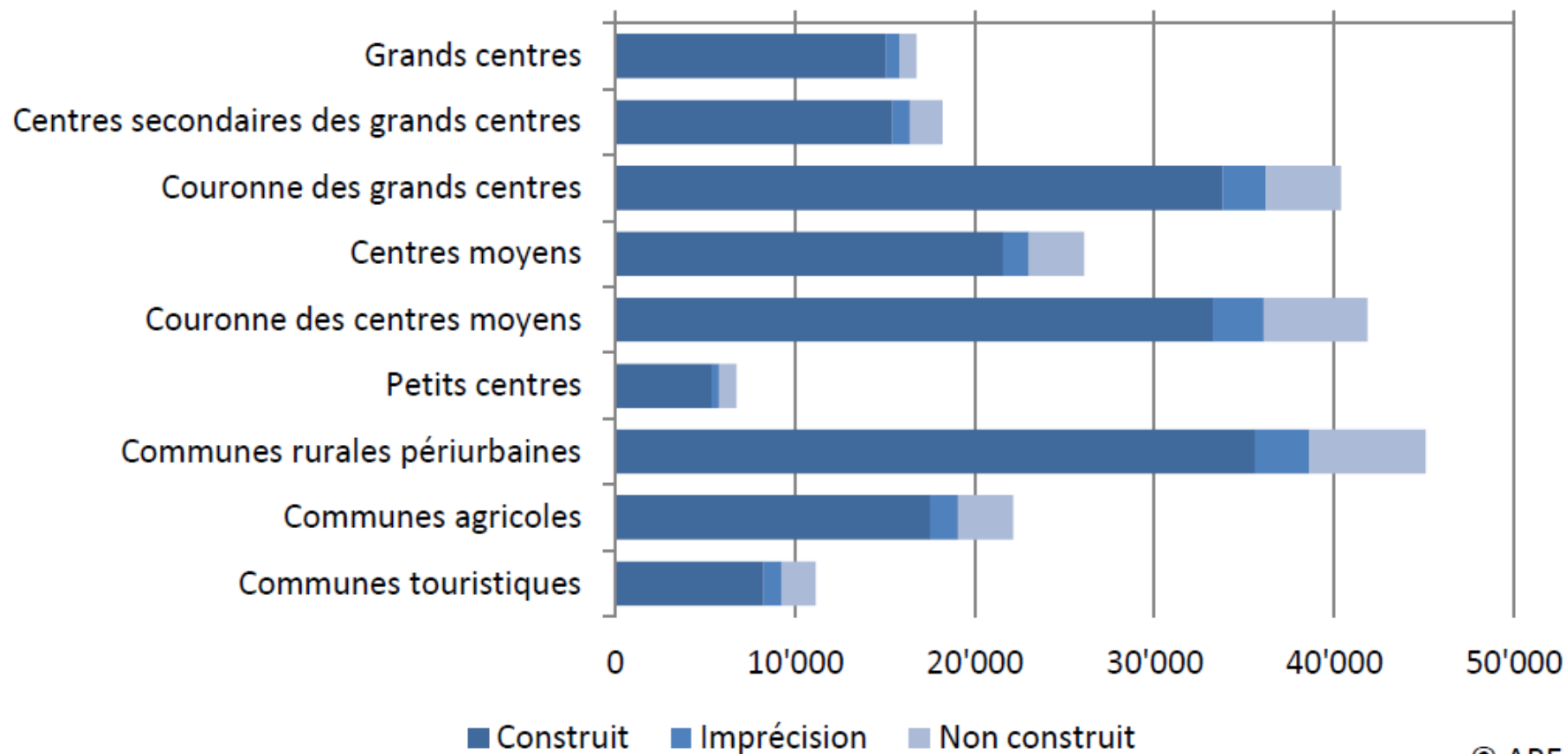


Réserves actuelles et demande future en zones à bâtir affectées à la construction de logements



Source : Statistique des zones à bâtir ARE 2008, calculs Fahrländer Partner, base cartographique de l'OFS Geostat/swisstopo

Zones à bâtir construites/non construites par type de commune (en hectares)



Zones à bâtir (5)



Problématique des zones à bâtir :

- *Évaluation des besoins et des réserves*
- *Si trop: dézonages*
- *Si dézonages: indemnisation des propriétaires?*




Zones à bâtir (6)

 Si indemnisations : qui paie ? Avec quel argent ?




 Réponses :

- *Trop de zones à bâtir : à vérifier canton par canton*
- *Indemnisation pas générale (seulement les cas d'expropriation matérielle)*
- *A la caisse : les communes*
- *Provenance des fonds : plus-value (si possible)*





3. Contenu du contre-projet (1)

-  Précision des buts et principes de l'aménagement du territoire dans le domaine de l'urbanisation (art.1 et 3)
-  Prélèvement de la plus-value obligatoire dans tous les cantons (min. 20%) (art.5)
-  Précisions quant au contenu obligatoire des plans directeurs cantonaux dans le domaine de l'urbanisation (art.6, 8 et 8a)







Contre-projet (2)

-  Nouvel article 15 (zones à bâtir) et article 15 a relatif à la disponibilité des terrains constructibles
-  (Dispositions relatives aux installations solaires)
-  Dispositions transitoires : délais et sanctions en cas de non observation des délais

4. Questions (1)

-  S'agit-il d'une orientation totalement nouvelle avec changement de compétences ?
-  Non : poursuite des démarches commencées il y a très longtemps
-  Dézonages massifs (opposants : 18.000 ha) ?
-  Non, mais déclassements à attendre et souhaitables




Questions (2)

-  Indemnisations pour des milliards ?
-  Non, mais indemnisations à attendre
-  Prélèvements de la plus-value vont suffire ?
-  Non, pas partout
-  Les prix fonciers vont-ils grimper ?
-  Non, risque minime





Questions (3)

- ✚ Va-t-on vers le chaos ?
- ✚ Non, c'est plutôt le contraire qui peut arriver
- ✚ Que se passe-t-il si le projet est refusé ?
- ✚ Vote (2014 ?) sur l'initiative sur le paysage :
 - *AT = tâche commune de la Confédération et des cantons*
 - *Blocage des zones à bâtir pour 20 ans*



5. Canton de Neuchâtel (1)

-  Peu touché
-  Utilité néanmoins de jeter un « dernier » coup d'œil sur les zones à bâtir
-  Le canton de Neuchâtel a pris plusieurs fois des dispositions sur les zones à bâtir :
 - *Premiers plans d'aménagement (1957 – 1982) assez restrictifs*

Neuchâtel (2)

-  Mesures lors de l'AFU (1972)
-  Loi sur la viticulture 1976
-  Mise en œuvre du premier plan directeur cantonal (zones à bâtir supprimées, réduction drastique des zones de chalets du décret de 1966)
-  Neuchâtel connaît le prélèvement de la plus-value depuis 1986

Neuchâtel (3)

-  Neuchâtel connaît l'expropriation pour des questions d'aménagement du territoire depuis 1986
-  Rappel : la LCAT de 1986 a été votée à l'unanimité du Grand Conseil (ou quasi unanimité)