



# LAT révisée, dézonage et indemnisation des propriétaires

Jean-Michel Brahier

et

Pierre Perritaz



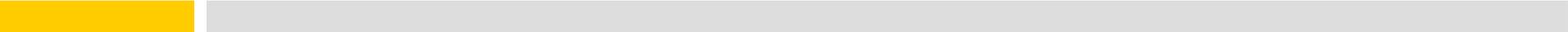
# Plan

- A. LAT révisé et réduction des zones à bâtir
- B. Alternatives au dézonage
- C. Révision des plans et expropriation matérielle

\* \* \*

- D. Questions et discussion



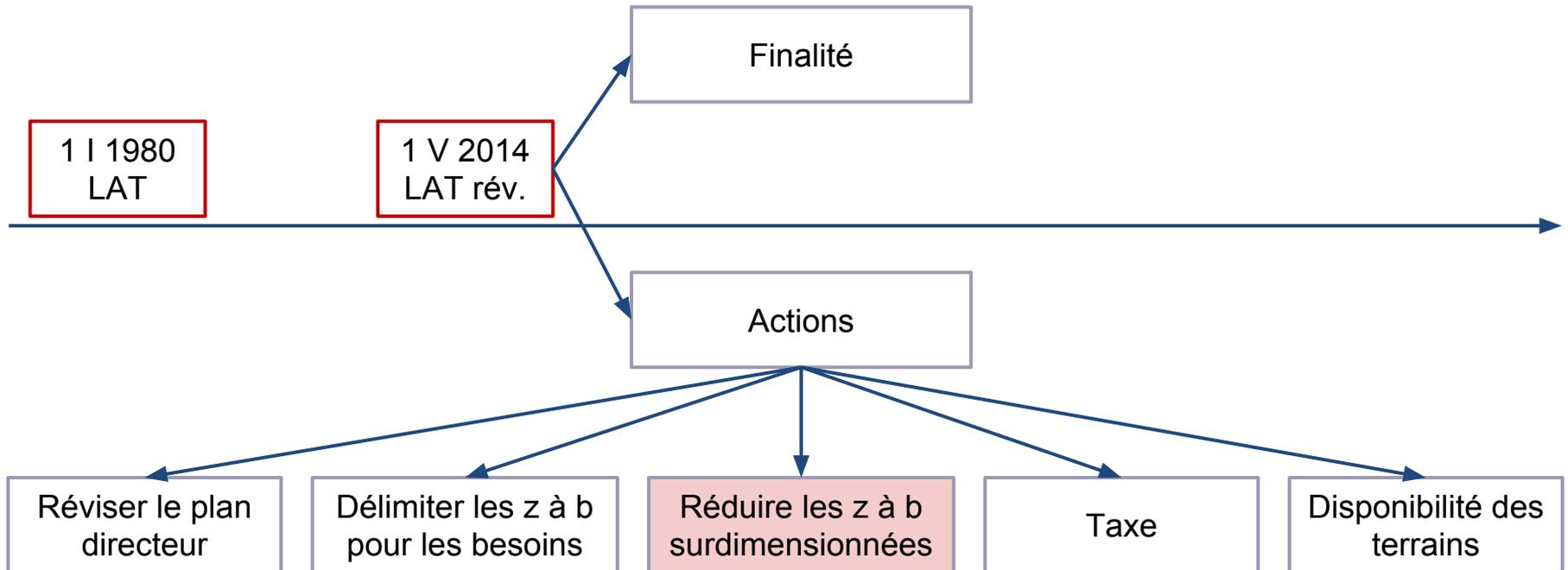


A.

LAT révisée et réduction des  
zones à bâtir



# Introduction



|                                |                       |
|--------------------------------|-----------------------|
| Art. 1 II, II/b, II/abis LAT : | Buts supplémentaires  |
| Art. 8a LAT :                  | Plan directeur        |
| Art. 15 I et II LAT :          | Zones à bâtir         |
| Art. 5 Ibis ss et 15a LAT      | Taxe et disponibilité |

# LAT rév.

## Art. 15 LAT Zones à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

<sup>2</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

## Art. 8a LAT Contenu du plan directeur dans le domaine de l'urbanisation

<sup>1</sup> ... le plan directeur directeur définit notamment

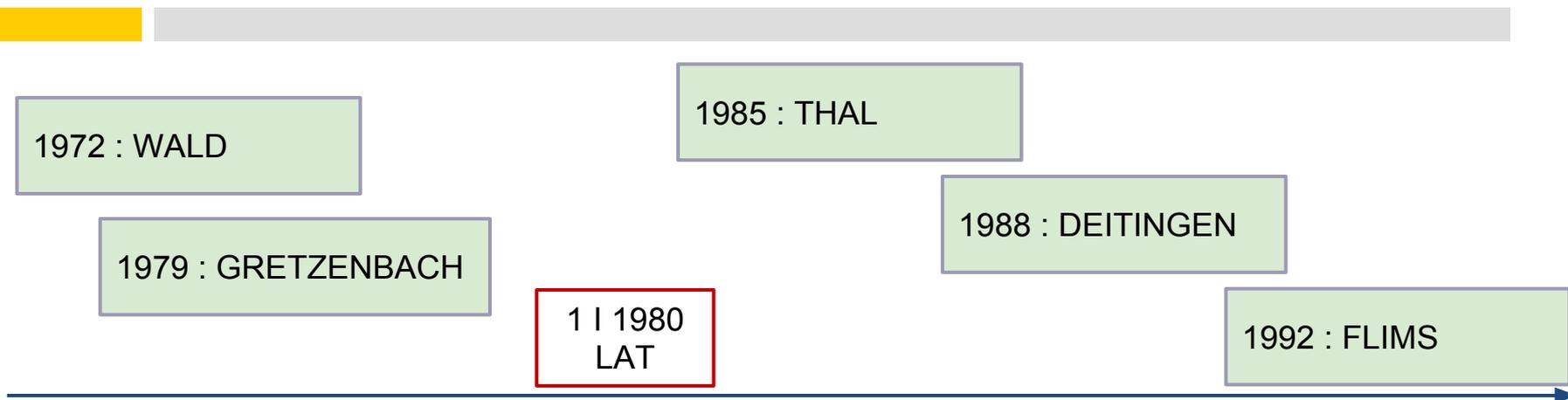
d. la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15;

## Art. 5a OAT Prescriptions du plan directeur relatives aux zones à bâtir

<sup>4</sup> Les cantons ayant des zones à bâtir surdimensionnées indiquent au surplus par quelles mesures et dans quels délais ils répondront aux exigences de l'art. 15 LAT.



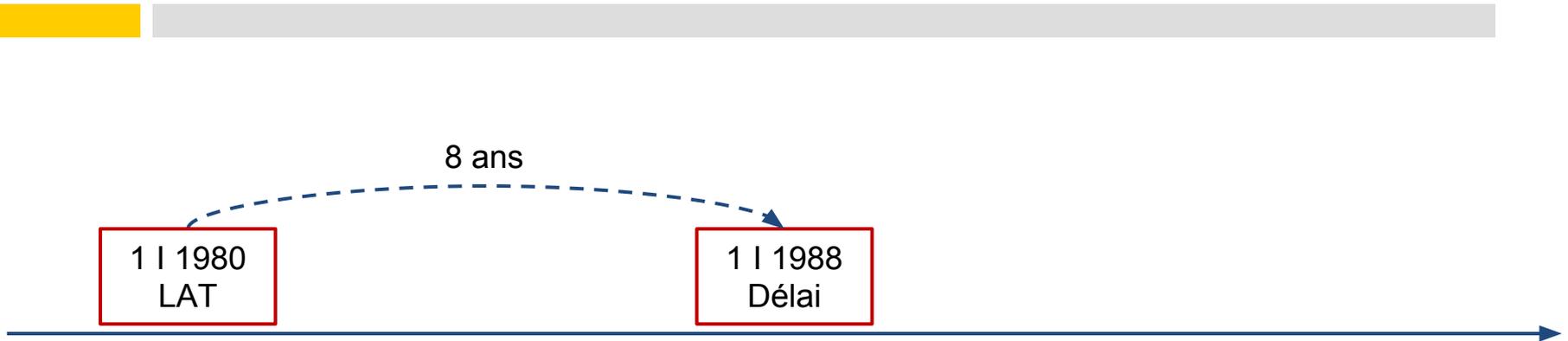
# Réduction du surdimensionnement



- obligation de limiter la surface des zones à bâtir “aux terrains qui seront probablement nécessaires à la construction dans les 15 années à venir”
- “obligation de réduire la surface des zones à bâtir trop vastes”
- “zones à bâtir surdimensionnées” sont “contraires à la loi”



# Réduction du surdimensionnement



Art. 35 Délai pour l'établissement des plans d'affectation

<sup>1</sup> Les cantons veillent à ce que :

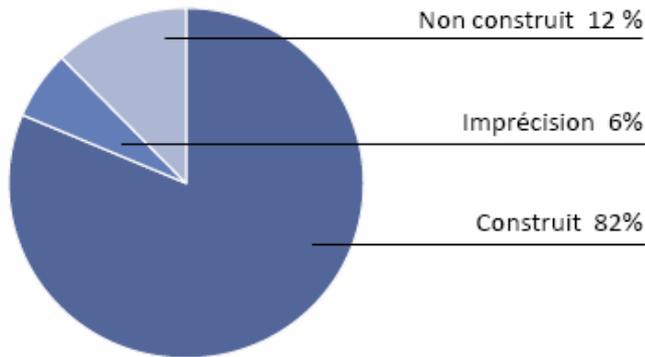
b. les plans d'affectation soient établis ... au plus tard dans un délai de huit ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente loi.

⇒ veiller à réduire les zones à bâtir trop vastes avant l'expiration de ce délai



# Etat actuel

Zones à bâtir en Suisse 2012

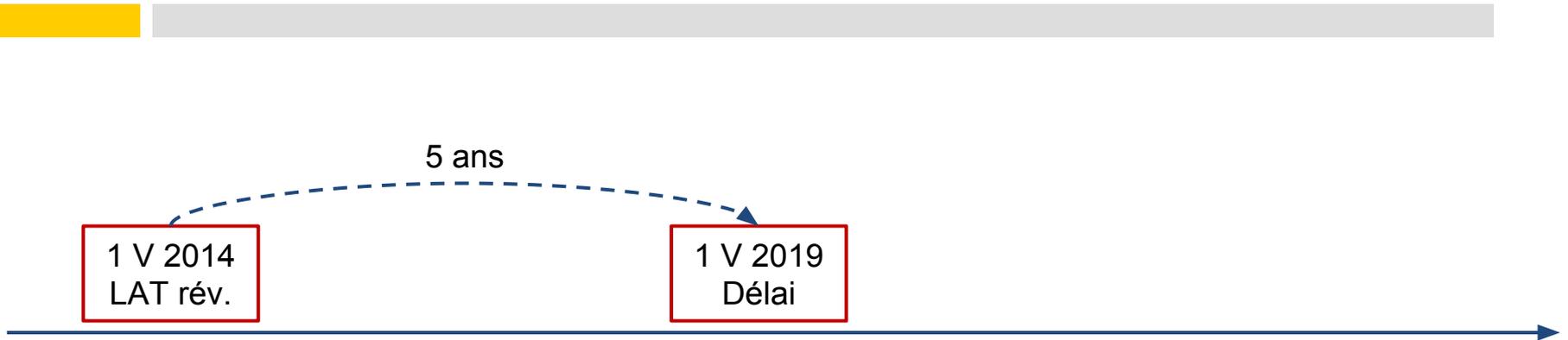


Si le taux cantonal d'utilisation attendu dans quinze ans pour l'ensemble des zones d'habitation, des zones mixtes et des zones centrales du canton est **inférieur à 100 %**, cela signifie que ces zones sont **surdimensionnées**.

| N° Canton | Canton | Scénario «moyen» | Scénario «haut» |
|-----------|--------|------------------|-----------------|
| 1         | ZH     | 99               | 105             |
| 2         | BE     | 95               | 100             |
| 3         | LU     | 100              | 105             |
| 4         | UR     | 94               | 98              |
| 5         | SZ     | 96               | 101             |
| 6         | OW     | 104              | 110             |
| 7         | NW     | 100              | 104             |
| 8         | GL     | 90               | 96              |
| 9         | ZG     | 90               | 97              |
| 10        | FR     | 93               | 98              |
| 11        | SO     | 95               | 100             |
| 12        | BS     | 100              | 109             |
| 13        | BL     | 99               | 104             |
| 14        | SH     | 88               | 93              |
| 15        | AR     | 96               | 102             |
| 16        | AI     | 95               | 101             |
| 17        | SG     | 96               | 102             |
| 18        | GR     | 91               | 97              |
| 19        | AG     | 101              | 106             |
| 20        | TG     | 96               | 102             |
| 21        | TI     | 90               | 96              |
| 22        | VD     | 95               | 103             |
| 23        | VS     | 76               | 81              |
| 24        | NE     | 88               | 94              |
| 25        | GE     | 95               | 107             |
| 26        | JU     | 83               | 87              |



# Etat actuel



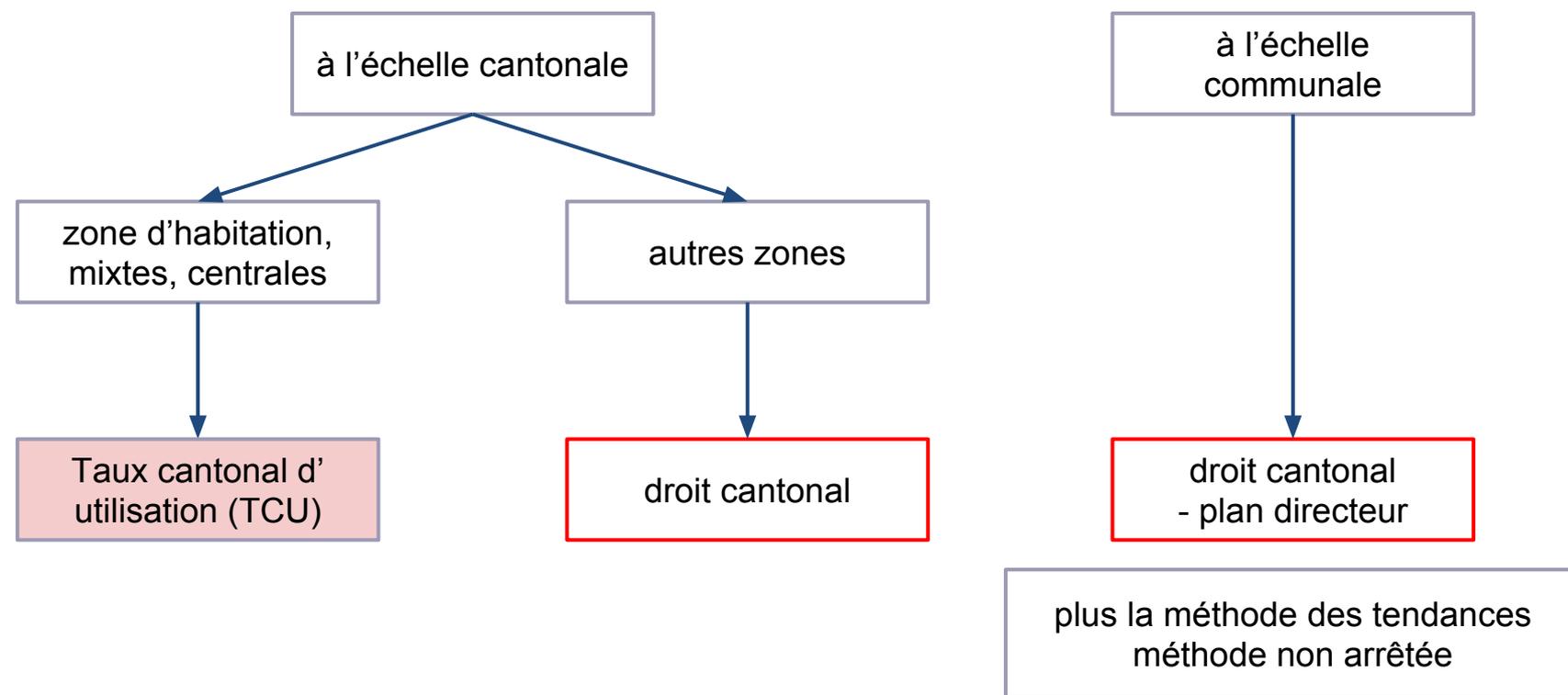
Art. 38a LAT Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012

<sup>1</sup> Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux art. 8 et 8a, al. 1, dans les cinq ans... <sup>2</sup> Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton.

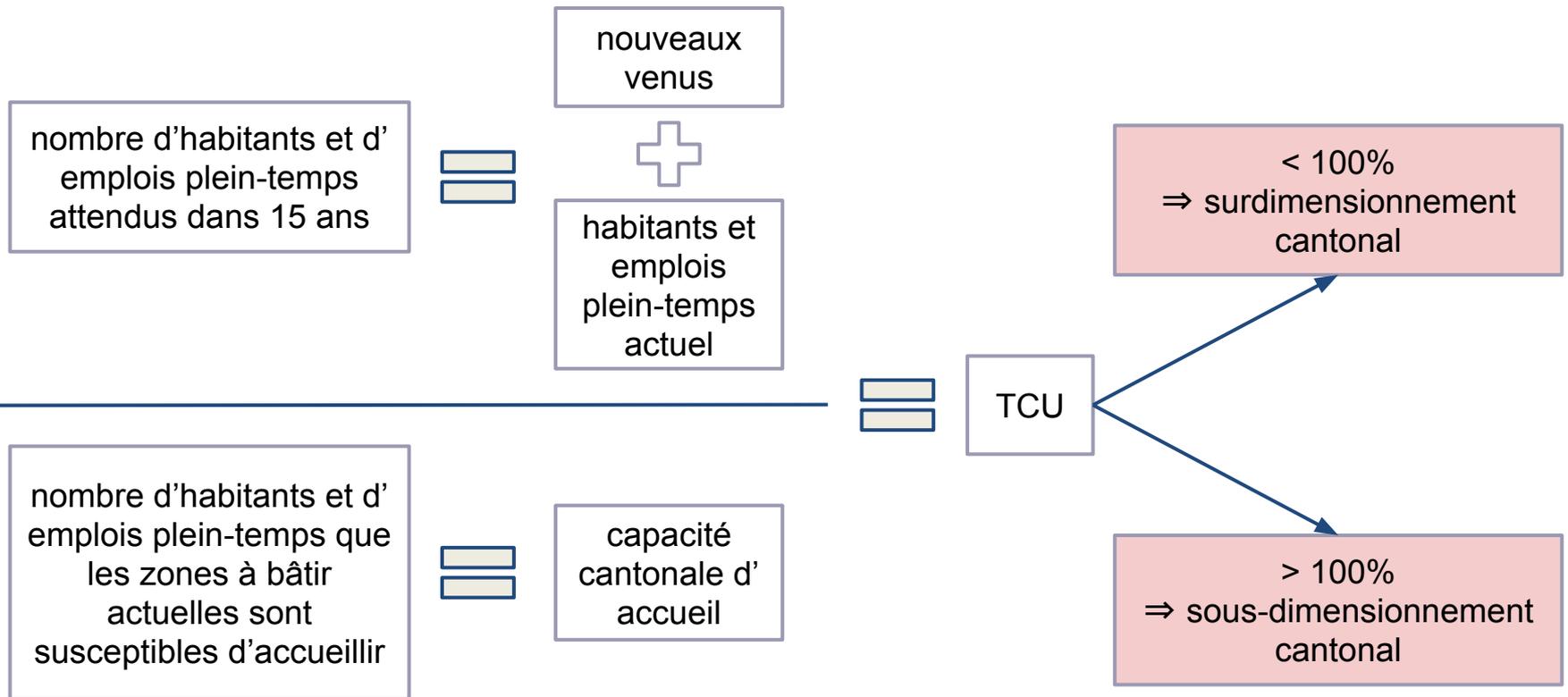
⇒ le plan directeur doit indiquer la manière dont les zones à bâtir surdimensionnées seront réduites



# Futur dimensionnement de la zone à bâtir



# Taux cantonal d'utilisation (TCU)



# Réduction en cas de surdimensionnement

au niveau cantonal

supprimer le  
surdimensionnement

plan directeur

TCU = 100

en attendant :

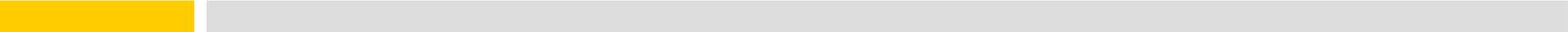
pas de mise en zone  
/ compensation

au niveau communal

supprimer le  
surdimensionnement

plan directeur



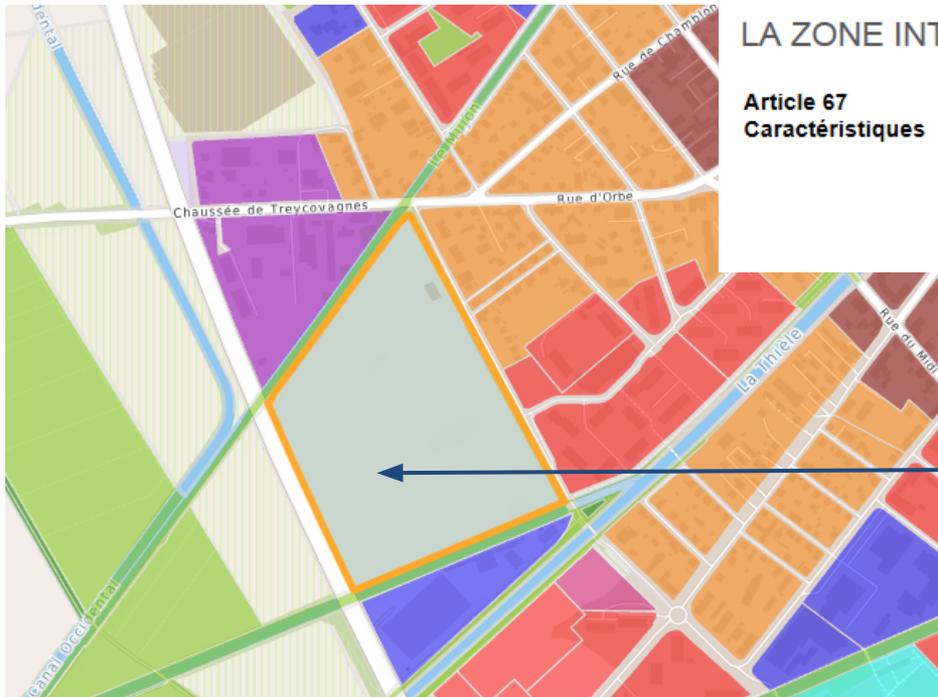


B.

Alternatives au dézonage



# Zone à affectation différée



## LA ZONE INTERMEDIAIRE

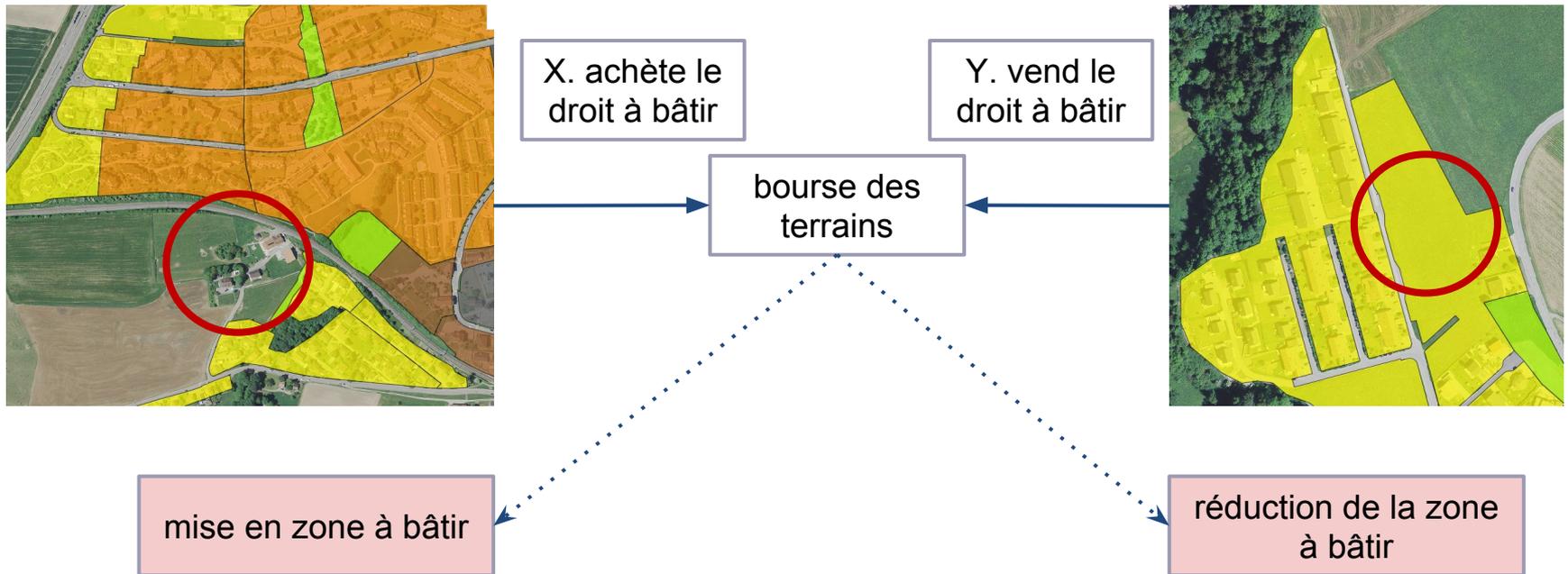
### Article 67 Caractéristiques

1. La zone s'étend aux terrains dont l'affectation sera définie ultérieurement. Cette zone est inconstructible ; cependant, des plans partiels d'affectation ou des plans de quartier peuvent y être établis dans les limites de la LATC.
2. Des bâtiments agricoles de peu d'importance sont acceptés pour autant qu'ils ne compromettent pas le développement de la zone.

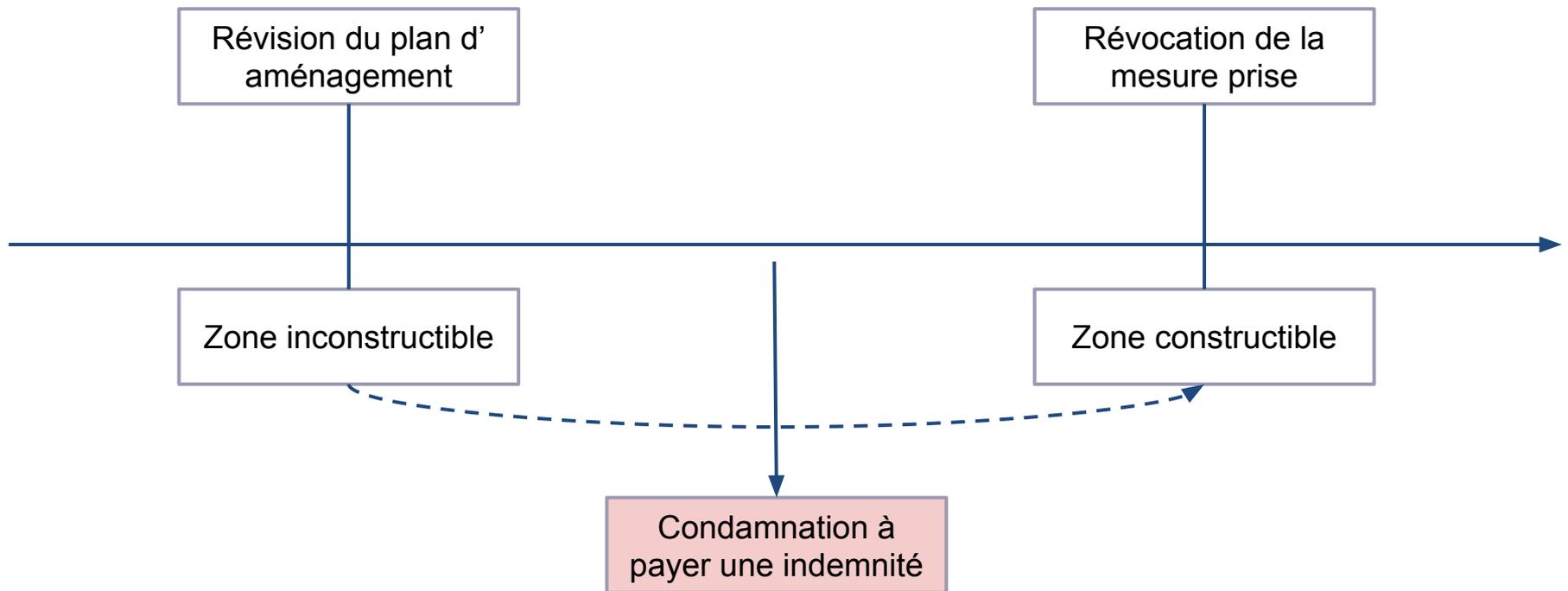
Zone d'activité annulée par le TA  
⇒ zone intermédiaire



# Bourse des terrains à bâtir



# Renonciation à la mesure de déclassement





C.

Révision des plans et  
expropriation matérielle



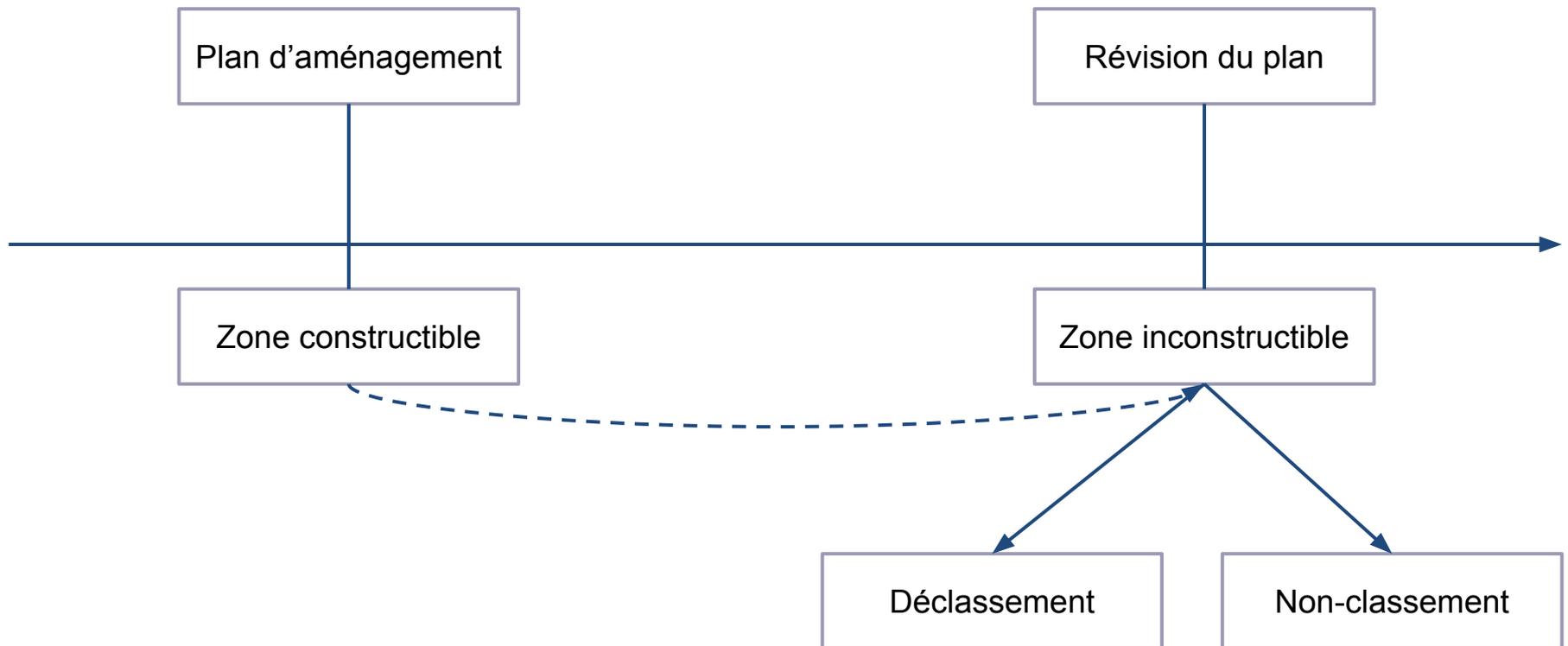
# 1965 : formule BARRET

restrictions de la propriété <...> donnent lieu à indemnité si, par leurs effets, elles équivalent à une expropriation:

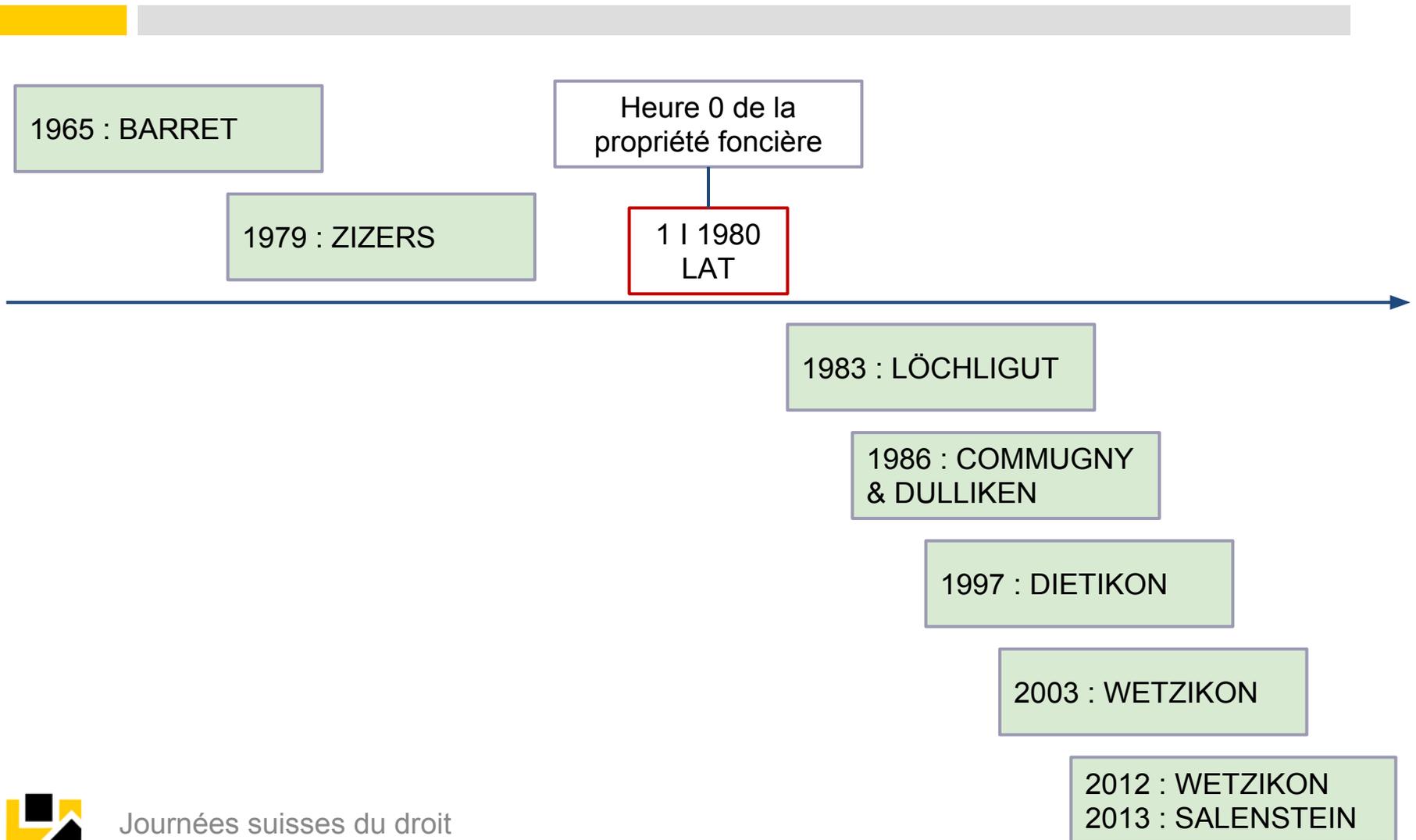
- l'usage actuel d'une chose ou son usage futur prévisible est interdit ou restreint de manière particulièrement grave, de sorte que l'intéressé se trouve privé d'un attribut essentiel de son droit de propriété ;
- une atteinte de moindre importance <...> frappe un ou plusieurs propriétaires de manière telle qu'ils devraient supporter un sacrifice par trop considérable, incompatible avec le principe de l'égalité de traitement.



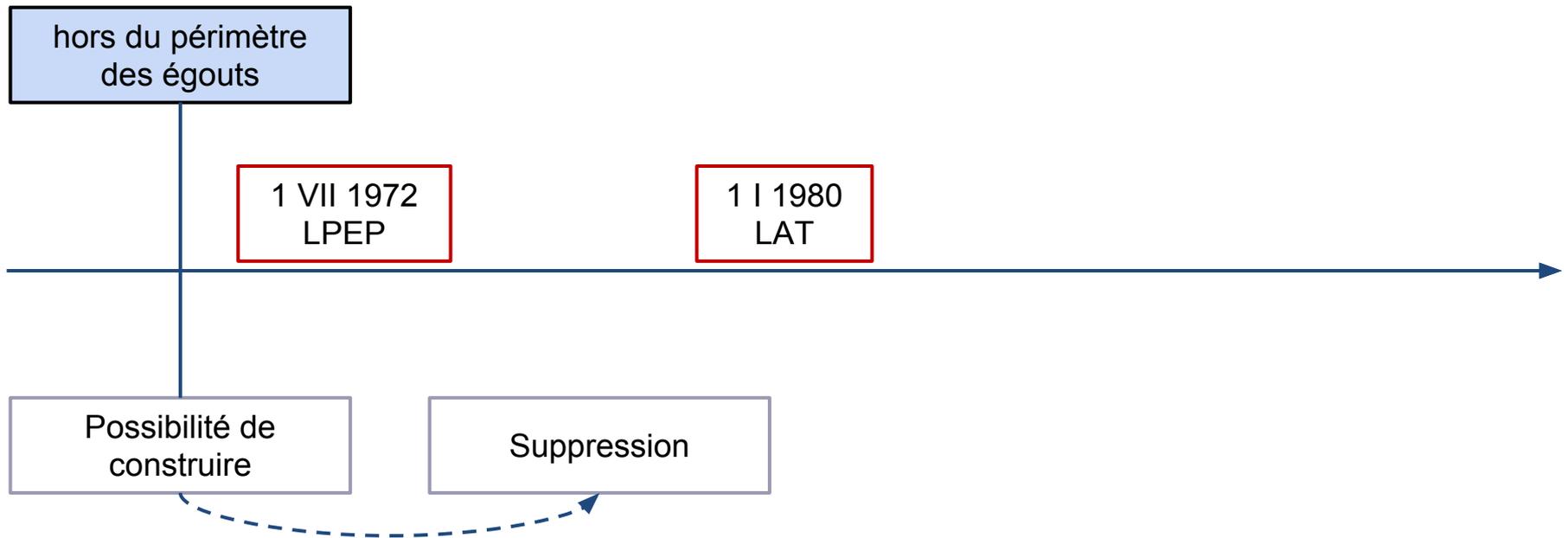
# Précisions de la formule



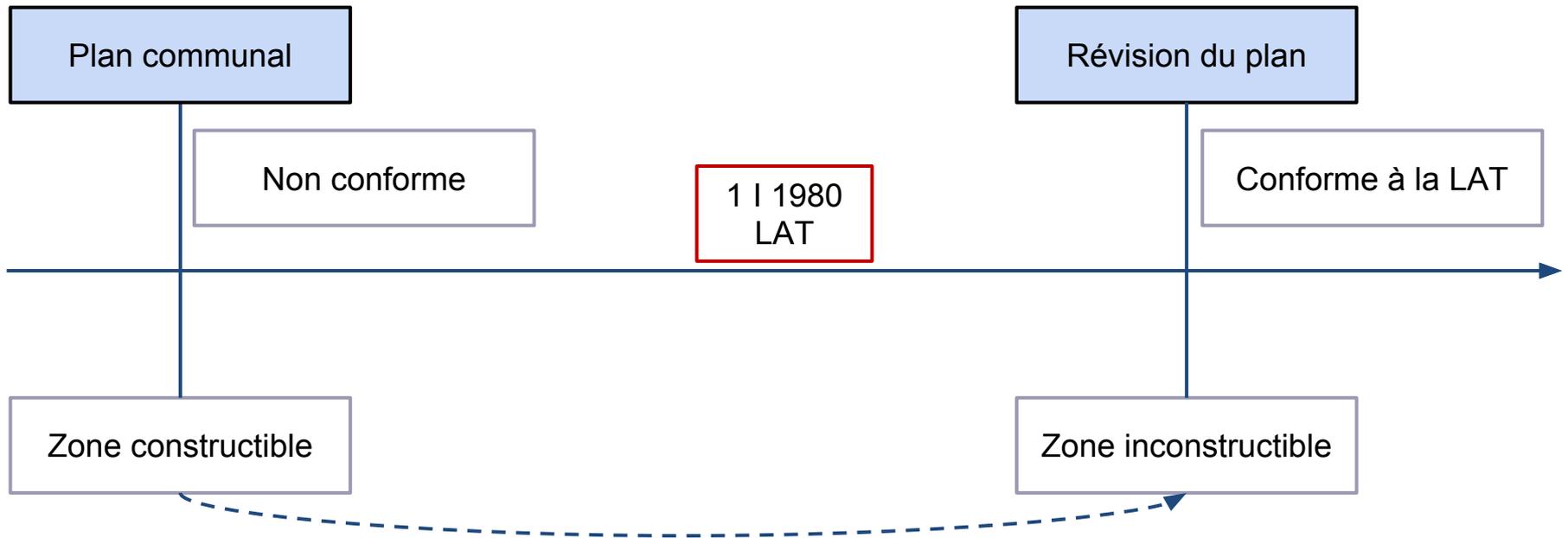
# Évolution de la jurisprudence



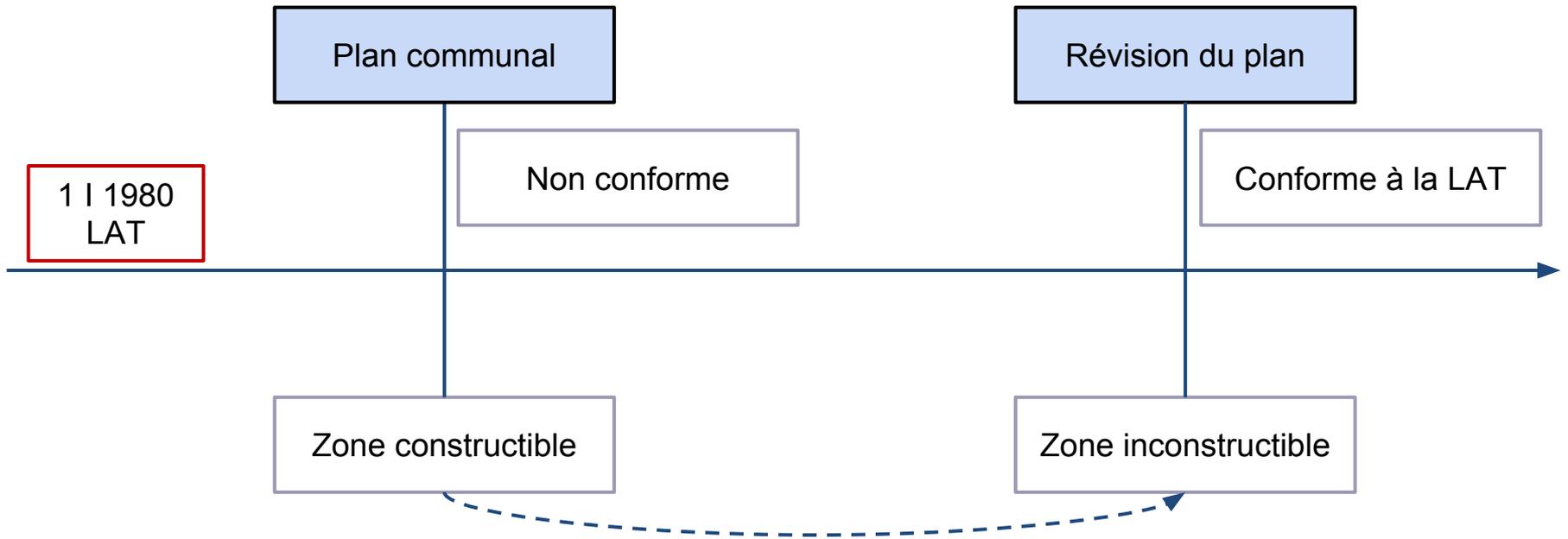
# 1979 : ZIZERS



# 1986 : COMMUGNY & DULLIKEN

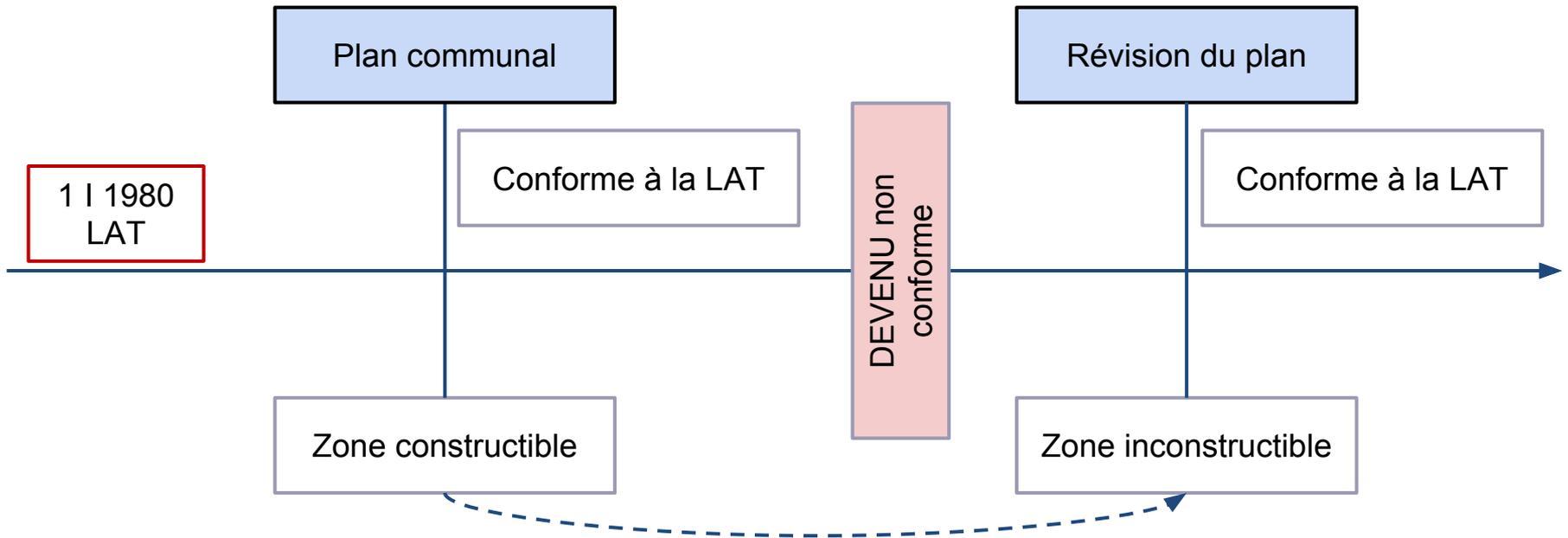


# 1997 : DIETIKON



“matériellement non conforme aux principes fédéraux”  
⇒ **NON CLASSEMENT**

# 2003 : WETZIKON

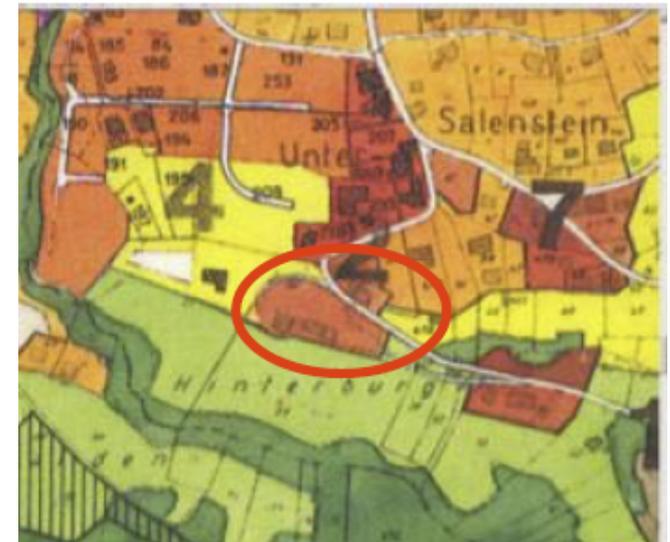
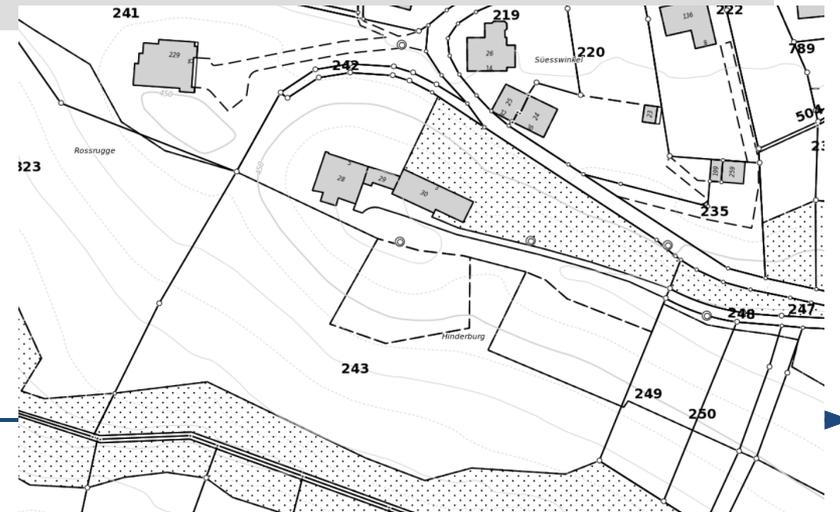


# 2013 : SALENSTEIN

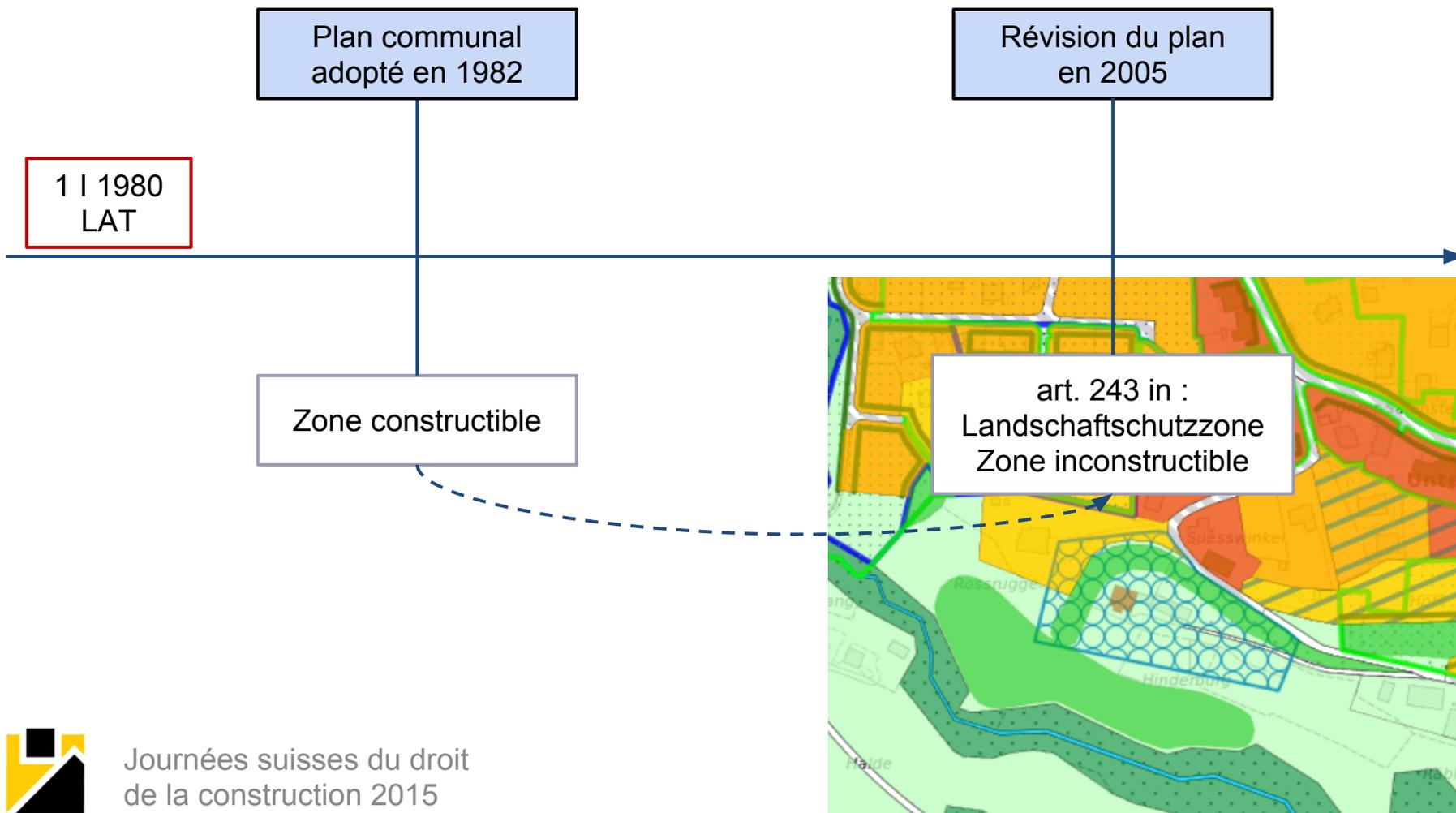
Plan communal  
adopté en 1982

1 | 1980  
LAT

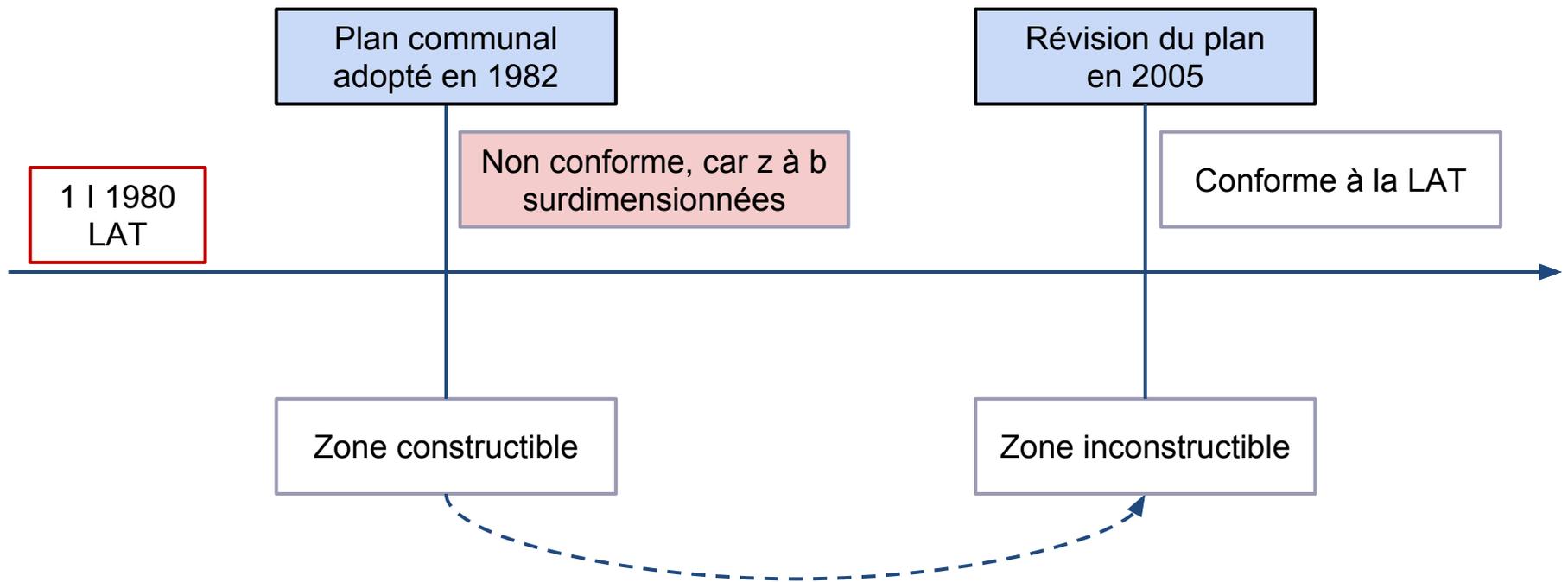
art. 243 in : Dorfzone  
Zone constructible



# 2013 : SALENSTEIN



# 2013 : SALENSTEIN



## ⇒ NON CLASSEMENT

Le plan de 1982 contenait des zones à bâtir surdimensionnées  
et était ainsi MATÉRIELLEMENT CONTRAIRE à la LAT

# Définitions

- **non-classement :**

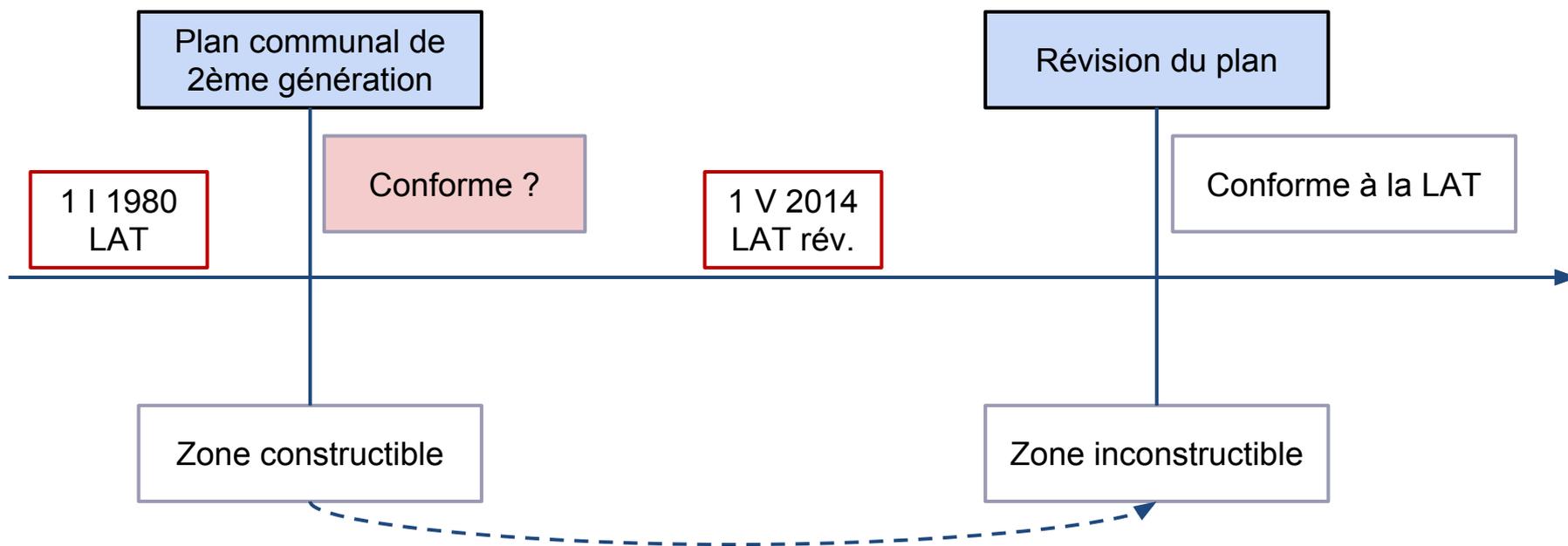
lorsqu'un bien-fonds n'est pas attribué à une zone à bâtir lors de l'adoption du premier plan d'affectation répondant aux exigences constitutionnelles et légales, quand bien même il pouvait être bâti selon la réglementation précédente, elle-même non conforme au nouveau droit fédéral

- **déclassement :**

lorsqu'un terrain formellement classé dans une zone à bâtir conforme à la LAT est affecté en raison d'une révision du plan de zones à une zone non constructible



# Examen de la conformité du plan à la LAT



# Principes prévus par l'art. 15 aLAT

- “probablement nécessaires à la construction dans les 15 ans”
  - “besoins de la population et leur étendue limitée”
- éviter la création de zones à bâtir surdimensionnées

Méthode des  
tendances



# Autres éléments à prendre en compte

- “utilisation mesurée du sol”  
→ séparation bâti et non bâti
- Autres but et principes de l'AT
- Données du plan directeur

- Rappel : Principes prévus par l'ancien art. 15 LAT

Pesée des intérêts  
RETROSPECTIVE

plan  
conforme  
à la LAT

plan non  
conforme

Art. 1 | LAT et art. 75 | Cst.  
Art. 1 et 3 LAT  
Art. 5 OAT et 9 LAT  
Art. 2 et 3 OAT



# Conséquences financières I

Non-classement



pas d'\$



Sauf si



dépenses  
considérables



confiance



secteur  
largement bâti



1995 : MEILEN  
(pratique WILLE)



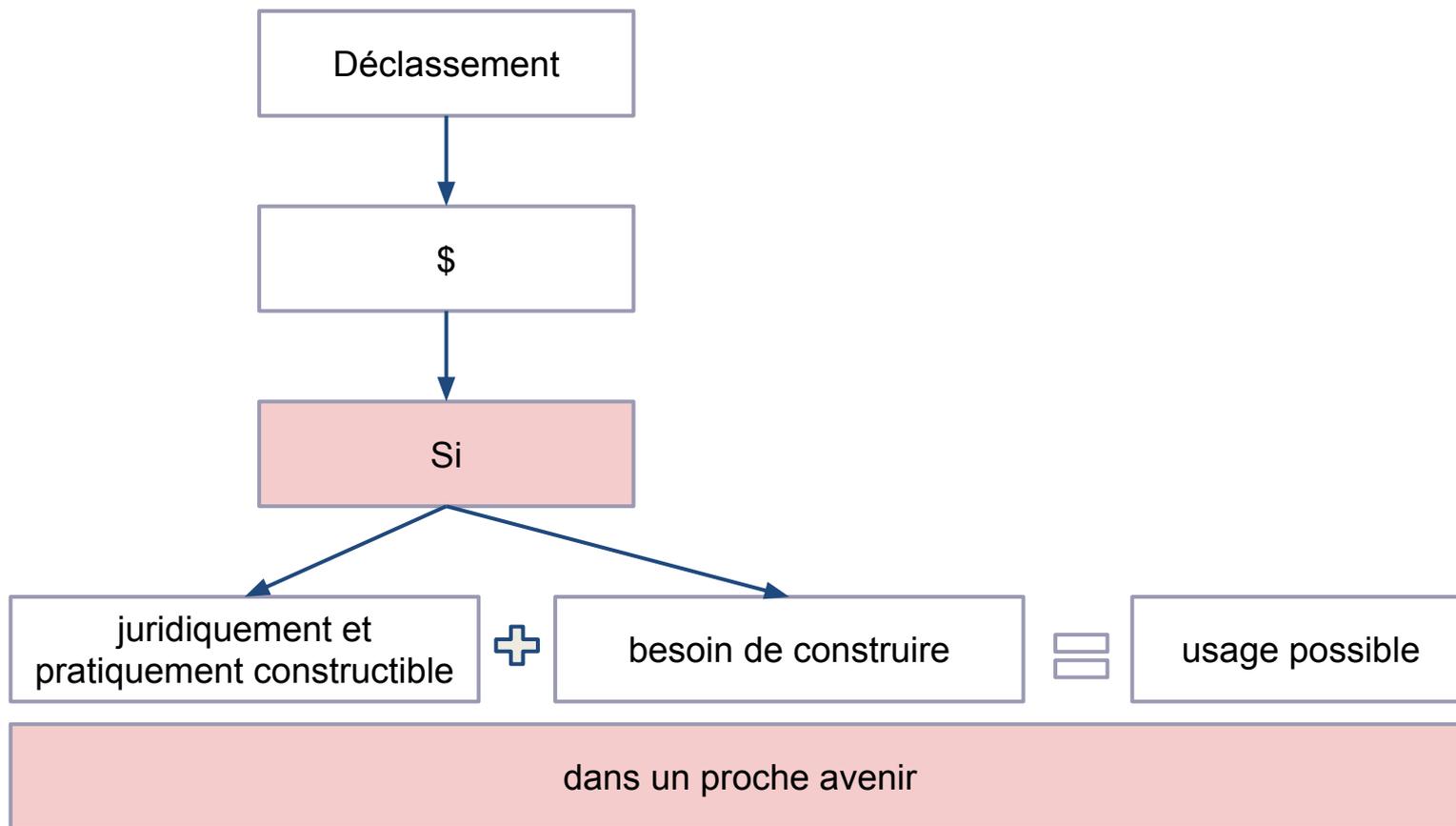
# “secteur largement bâti”



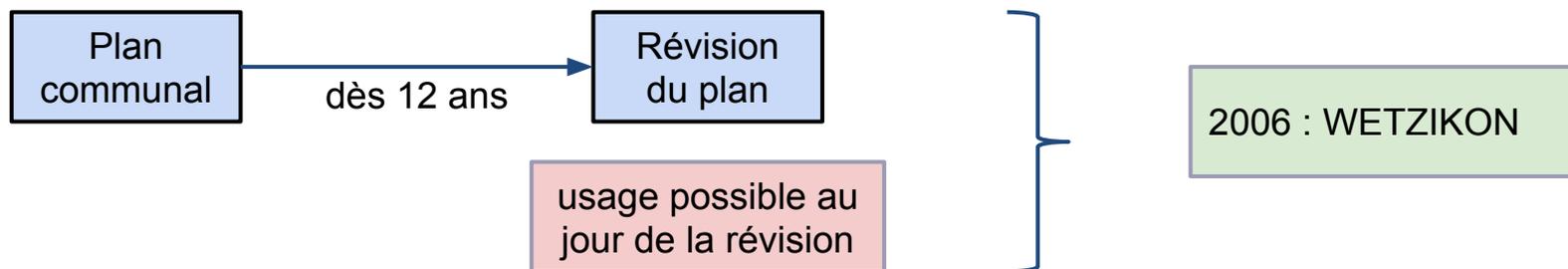
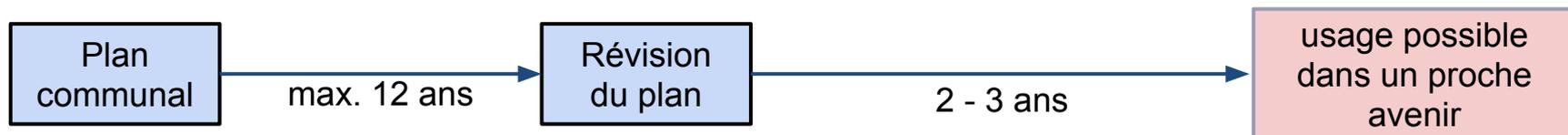
|   |  |
|---|--|
|  | Secteurs largement bâtis (zone de village A)           |
|  | Secteurs largement bâtis (zone de village B)           |
|  | Secteurs largement bâtis (zone résidentielle)          |
|  | Secteurs largement bâtis (zone touristique)            |
|  | Zone agricole - Secteurs en zone à bâtir jusqu'en 2011 |



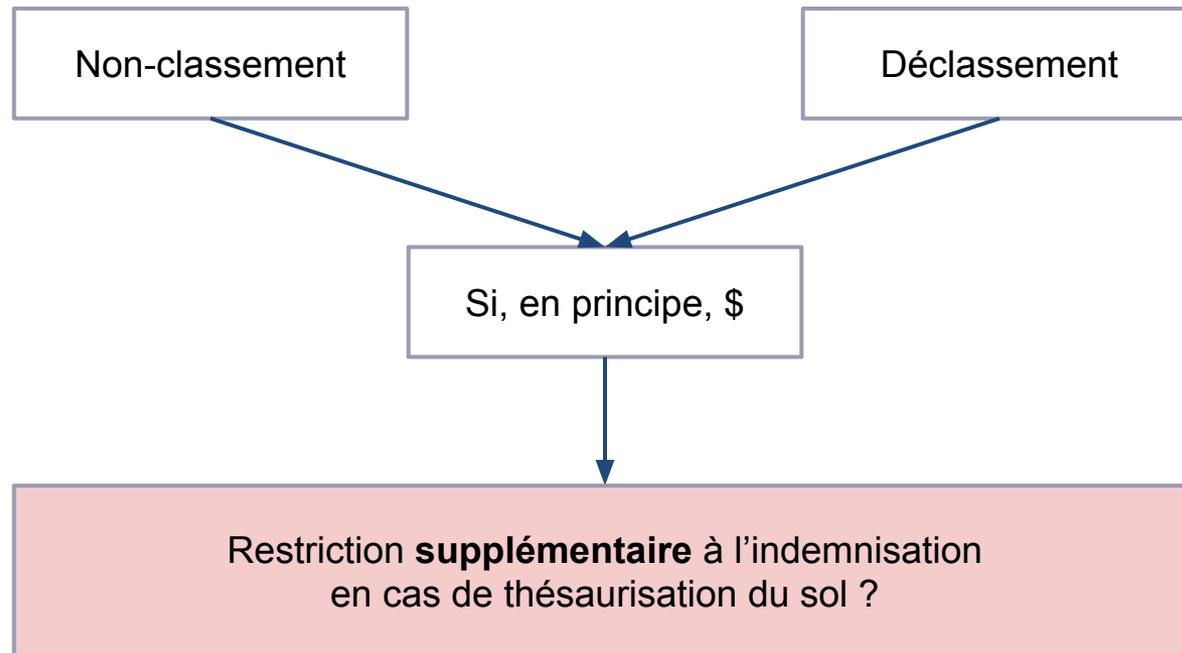
# Conséquences financières II



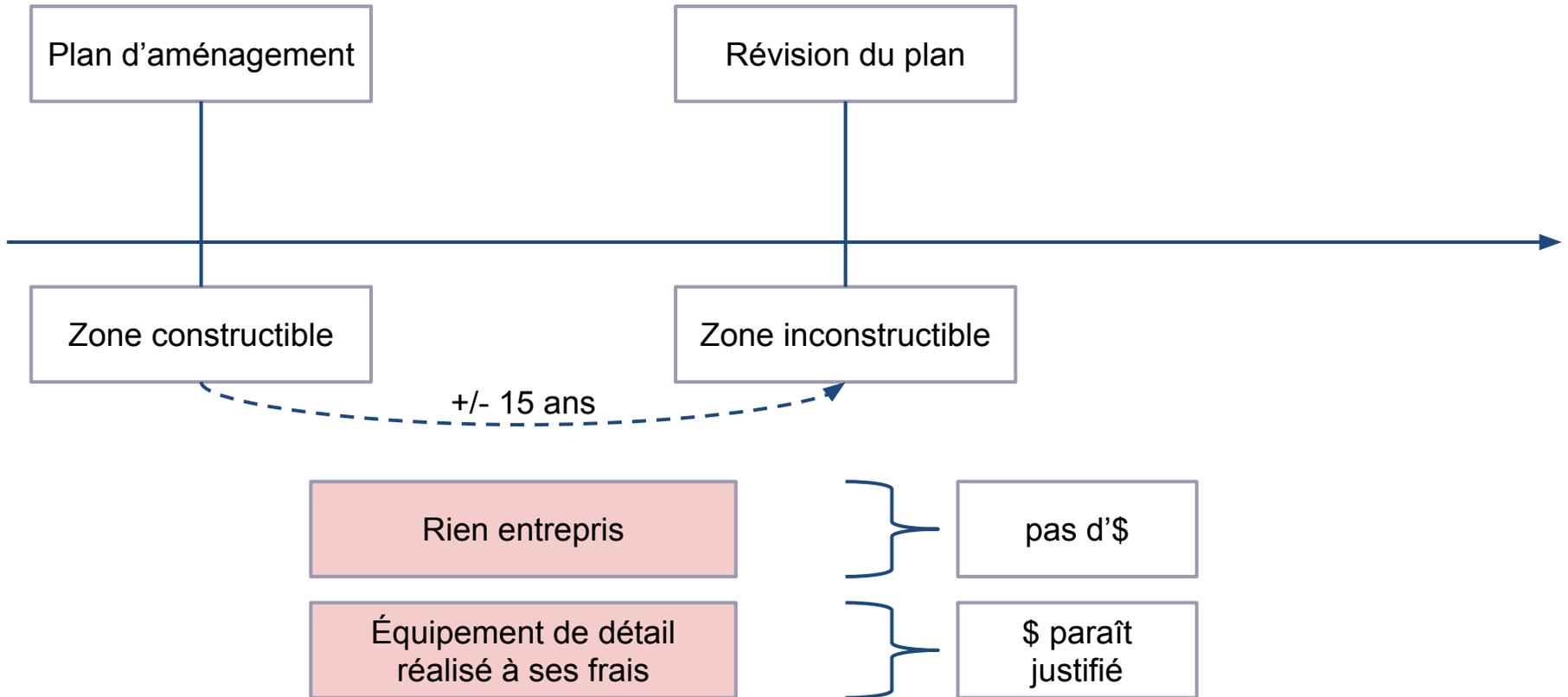
# “dans un proche avenir”

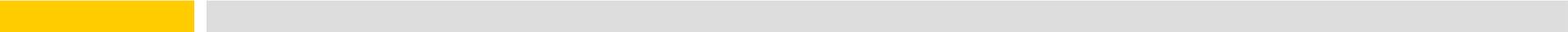


# Thésaurisation et indemnisation



# Thésaurisation et indemnisation

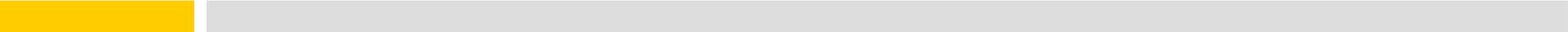




D.

# Questions et discussion





# Merci de votre attention!

