

VOTATIONS CANTONALES DU 21 MAI 2017

LOI D'APPLICATION CANTONALE DE LA LAT - LcAT

LAT révisée, rappel

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire date de juin 1979. Son application n'a pas été homogène dans tous les cantons, dont les lois d'application et les plans directeurs présentent de grosses différences. En Valais, les zones à bâtir sont par exemple largement surdimensionnées.

En mars 2013, le peuple suisse accepte la révision de la LAT dont le but principal est de renforcer la portée du texte original. Le Valais refuse cette révision avec plus de 80% des votants.

La nouvelle LAT est entrée en vigueur en mai 2014. Ses buts principaux (art. 1) sont:

- de veiller à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (réduction du mitage du paysage);
- d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (encouragement à la densification).

Les zones à bâtir (art. 15) doivent être dimensionnées en fonction des besoins prévisibles pour les 15 prochaines années. Lorsqu'elles sont surdimensionnées, elles doivent être réduites. Le Canton est chargé d'établir un plan directeur en matière d'urbanisation (art. 8) qui définit notamment la dimension totale des zones à bâtir et leur répartition à l'échelle régionale. Il établit également un régime de compensation (art. 5) permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients qui résultent des mesures de classement / déclassement des terrains. Le montant de la taxe est d'au-moins 20% de la plus-value foncière.

Développement vers l'intérieur et périmètre d'urbanisation

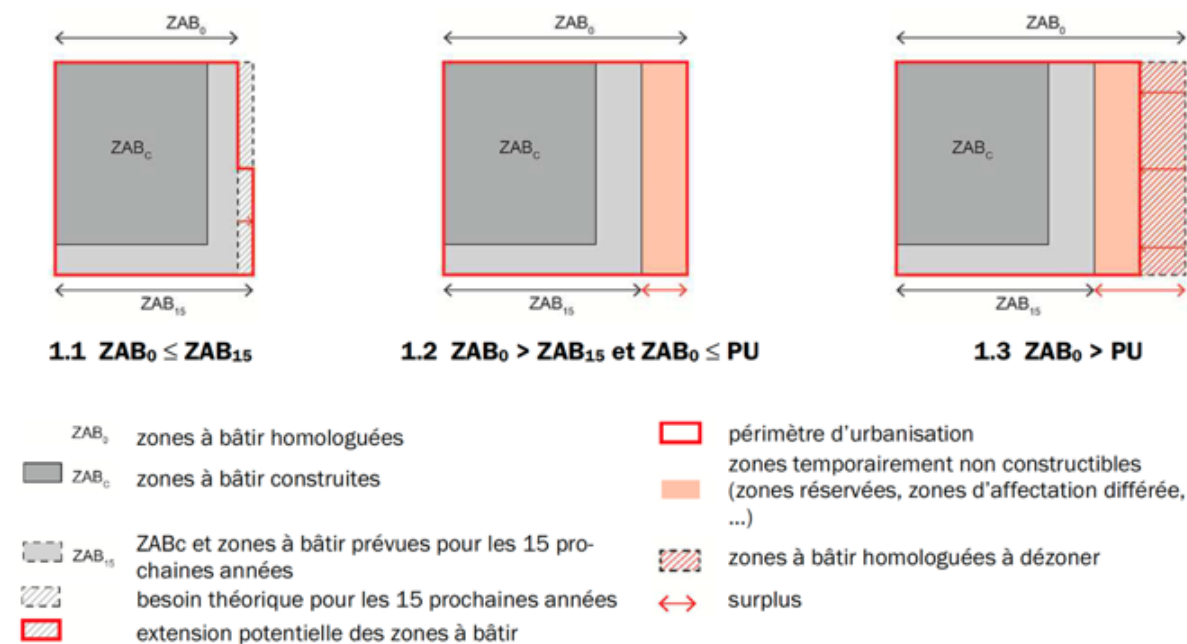
Dans son projet de nouveau plan directeur cantonal (PDcant), le Canton précise comment il entend favoriser le développement vers l'intérieur du milieu bâti, à l'aide de la fiche C.1 (Dimensionnement des zones à bâtir dévolues à l'habitat). Celle-ci vise à:

- conserver des surfaces non urbanisées dans la plaine du Rhône;
- préserver les paysages naturels et culturels;
- maintenir les fonctions et les populations résidentes dans les villages et les communes;
- renforcer les pôles de développement économiques et d'innovations dans les espaces urbains;
- agir contre l'étalement urbain, veiller à une utilisation mesurée du sol et développer l'urbanisation vers l'intérieur;
- viser des densités élevées de construction dans les lieux appropriés et valoriser en même temps les espaces publics;
- délimiter l'urbanisation afin de préserver des espaces pour l'agriculture et la nature;
- coordonner l'urbanisation et les transports.

Le Canton a ensuite délimité pour chaque commune valaisanne les surfaces à bâtir utilisées (plus de densité disponible), partiellement utilisées (une partie de la densité encore disponible) ou disponibles (toute la densité est utilisable). Il calcule également la croissance attendue pour 2030 en fonction de l'évolution démographique prévisible de la commune et de la densité moyenne des communes du même type (urbaine, périurbaines, touristique, mixte...). La différence entre la capacité théorique de la zone à bâtir et les besoins à 15 ans permet d'établir

le surplus de terrains constructibles pour lesquels des mesures d'aménagement doivent être prises.

Afin de limiter au maximum les déclassements, et d'éviter que des terrains dézonés aujourd'hui doivent être remis en zone dans une dizaine d'année, le Canton admet qu'une partie des zones à bâtir surdimensionnées puissent être conservées à condition d'être bloquées. Il introduit pour cela la notion de périmètre d'urbanisation (PU) qui correspond à l'évolution souhaitée du territoire constructible pour les 25-30 prochaines années. Le PU comprend les terrains constructibles correspondant aux besoins à 15 ans, conformément à la LAT, ainsi que les terrains correspondant aux besoins à 30 ans qui doivent être bloqués initialement. Seuls les terrains n'entrant pas dans une des deux catégories ci-dessus devront être dézonés, ce qui réduit fortement l'impact de la LAT pour les communes valaisannes. Le principe du PU a été accepté par la Confédération, afin de tenir compte de la spécificité du territoire valaisan (zones touristiques, basse densité, pente...).



Il appartient aux communes de déterminer leur PU, sur la base d'un diagnostic détaillé de leurs zones à bâtir et de la "constructibilité" des différentes parcelles. Pour cela, des critères tels que l'affectation en résidences secondaires, la déclivité, l'exposition aux dangers naturels, le niveau d'équipement, etc. peuvent être pris en compte. Des outils informatiques sont élaborés par des bureaux d'aménagement pour assister les communes dans cette tâche.

LcAT, les nouveaux outils

Au-delà de la question du dimensionnement de la zone à bâtir, qui focalise l'attention médiatique et nourrit la crainte des citoyens, plusieurs nouveaux outils viennent compléter l'arsenal légal des communes pour gérer leur territoire conformément au principe d'autonomie communale. La LcAT ancre ces outils dans le droit cantonal.

La durée des zones réservées (art. 19) est étendue à 5 ans, et peut être prolongée de 3 ans par l'assemblée primaire. Ces délais supplémentaires sont conformes aux longues procédures en matière d'aménagement du territoire.

Les communes sont encouragées à développer une politique foncière active (art. 16), afin de garantir la disponibilité du sol pour la réalisation de projets publics ou répondant à l'intérêt public.

Elles peuvent également définir des périmètres de développement (art. 12bis) en vue de restructurer le bâti existant. Ceci concerne par exemple les centres de villages dans lesquels des surfaces ou bâtiments privés doivent être expropriés pour permettre la réalisation d'un espace public ou d'un équipement.

Lors de nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier (art. 16a), le classement est soumis à la condition que les travaux de construction du projet débute dans un délai de 5 ans. Si cette condition n'est pas remplie, le terrain retourne à son affectation initiale.

Si l'intérêt public le justifie, la commune peut également fixer un délai de construction (art. 16b) au propriétaire d'un terrain à affecter ou déjà affecté en zone à bâtir, mais non encore construit ou sous-utilisé. L'intérêt public est lié à une offre de terrain à bâtir insuffisante, à un territoire désigné par le PDcant ou un secteur destiné à la densification du bâti.

La plus-value (art. 10d) est la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avec et sans la mise en œuvre d'une mesure d'aménagement du territoire. Le taux de prélèvement (art. 10e) est de 20% de la plus-value au minimum.

Mise en œuvre

La LAT révisée est entrée en vigueur en mai 2014, avec un délai de 5 ans aux cantons pour réviser leur plan directeur cantonal. Le PDcant valaisan est en cours de révision, et l'échéance pour son homologation est fixée à mai 2019. A partir de cette date, les communes valaisannes devront réviser leur plan d'affectation et de zones (PAZ) et leur règlement de construction (RCCZ), en y introduisant les différents outils évoqués plus haut, et notamment le PU qui fixe la taille de la zone à bâtir conformément à la répartition prévue par le PDcant. L'ancrage légal dans le droit cantonal de ces nouveaux outils étant la LcAT, il est essentielle que celle-ci entre en force au plus vite. Dans le cas contraire, le régime transitoire actuel serait étendu avec un risque de blocage généralisé des demandes de modification de la zone à bâtir à l'échelle du canton.

Pourquoi voter OUI à la LcAT

L'aménagement du territoire est un enjeu majeur pour le développement économique et social d'une commune ou d'une région. Compte tenu de la forte croissance des surfaces bâties au cours des 50 dernières années et de la raréfaction des réserves de terrain disponibles, il est nécessaire de stopper le mitage du territoire et d'orienter le développement vers l'intérieur du milieu bâti. C'est dans ce sens que la Confédération a élaboré la révision de la LAT acceptée par le peuple suisse en 2013.

Conformément à la délégation des pouvoirs prévue par le droit suisse, c'est aux cantons que revient la tâche de rédiger les lois d'application cantonales. Conscient de la particularité du territoire valaisan et de l'impact de la LAT pour les citoyens, le Canton du Valais a élaboré une loi d'application à la foi conforme au droit fédéral et respectueuse des conditions locales.

La LcAT réduit les zones à bâtir surdimensionnées en tenant compte des besoins à court et moyen terme (25-30 ans). Elle évite ainsi les dézonnages massifs et la dévalorisation des terrains privés.

La LcAT ne réduit pas l'autonomie communale en matière d'aménagement du territoire. Elle fixe au contraire des règles claires et propose de nouveaux outils pour faciliter le travail des communes.

La LcAT permet de répondre aux défis de la densification, de manière appropriée et adaptée au contexte local. Elle prône également des mesures d'accompagnement pour que densité rime toujours avec qualité.

En cas de refus de la LcAT, le moratoire sur les zones à bâtir serait prolongé, interdisant strictement les nouvelles mises en zone. La marge de manœuvre prévue par le PDCant pourrait être réduite par Berne, obligeant le Canton à des dézonnages de plus grande ampleur. Les pertes économiques, ainsi que l'insécurité juridique, seraient augmentées.

Sion, le 17 avril 2017

Lucien Barras