

UNE FROMAGERIE
VA ÉTOFFER L'OFFRE
TOURISTIQUE DE PUIDOUX

Lausanne et région, page 20



PHILIPPE MAEDER

LES JEUNES REVISITENT
PAR L'IMAGE LE MARTYRE
DE SAINT MAURICE

Riviera-Chablais, page 21



PHILIPPE MAEDER

Vaud & régions

Vaud
Lausanne & région
Riviera-Chablais
Nord vaudois-Broye
La Côte

Ultimatum

L'excès de zones à bâtir met les Communes sous pression

Le Conseil d'Etat veut disposer de l'inventaire des surfaces constructibles d'ici à fin octobre

Daniel Audétat
Karim Di Matteo

La voilà enfin, cette carte qui révèle l'énormité du surdimensionnement des zones à bâtir dans le canton de Vaud. Oh, bien sûr, elle n'est pas encore définitive. Mais cette fois, la pression est maximale. Ces derniers jours, la libérale-radical Jacqueline de Quattro, nouvelle ministre du Territoire, a prévenu les autorités communales: elles ont jusqu'à la fin octobre pour livrer au Service cantonal du développement territorial (SDT) l'état détaillé de leurs réserves en zones à bâtir non construites.

Dès la fin de l'automne, le Conseil d'Etat pourra alors officialiser la liste des Communes contraintes de revoir à la baisse la surface de leur territoire voué virtuellement au développement. D'ici là, les précisions fournies au SDT amèneront à quelques variations locales. Mais, pour l'essentiel, il n'y aura pas de grands changements à apporter à la carte que Jacqueline de Quattro a dévoilée lors d'une tournée d'information aux Communes menée ces quinze derniers jours (24 heures d'hier).

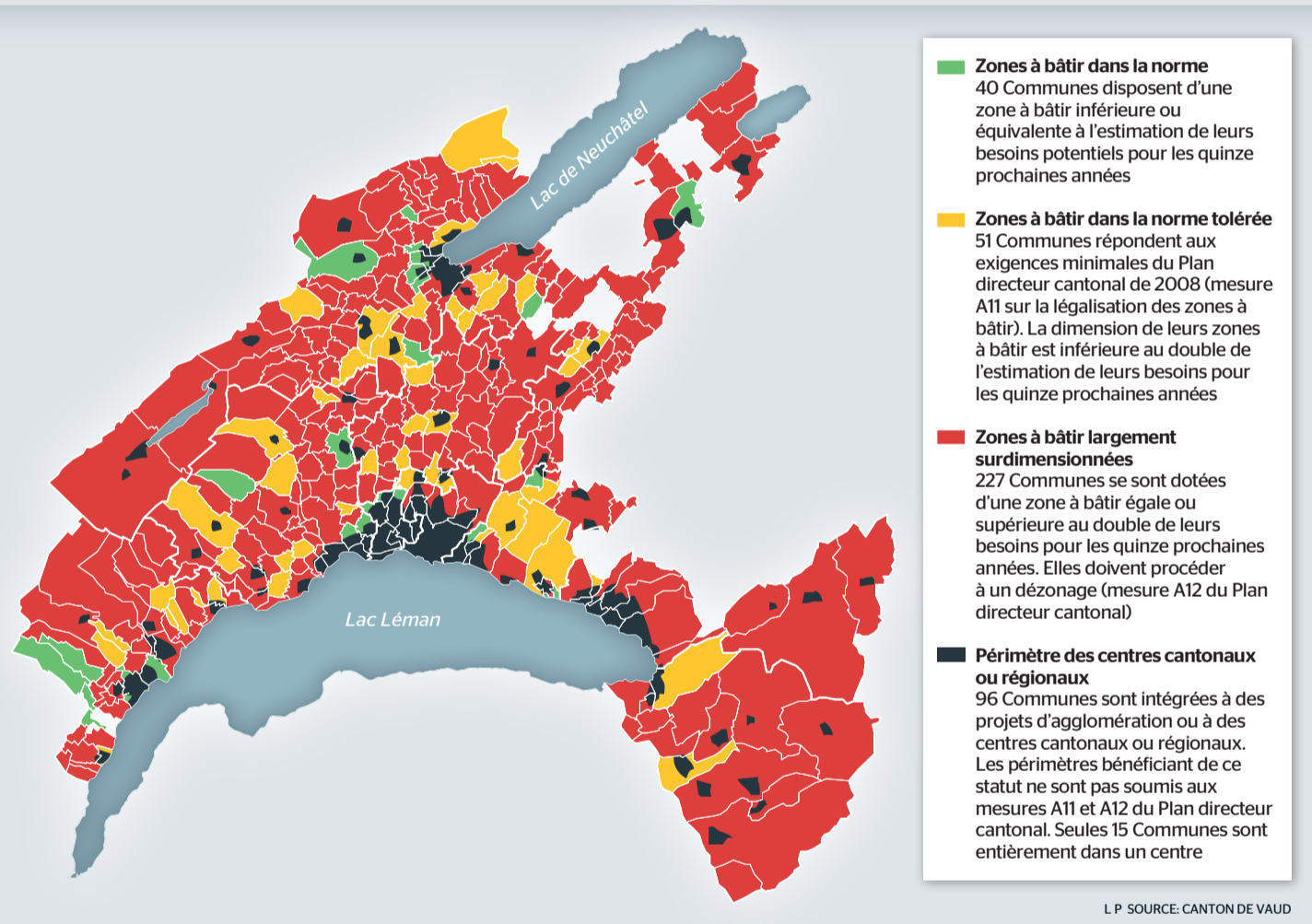
Choc cartographique

Bien des municipaux ont pâli en découvrant ce document projeté furtivement sur grand écran. Le rouge y domine massivement. Il recouvre environ 70% des communes. C'est du rouge vif: il se rapporte à des zones à bâtir au moins deux fois supérieures aux besoins qu'estime le Plan directeur cantonal de 2008 pour les quinze prochaines années.

Depuis cette date, les Communes savent qu'elles n'échapperont pas à une politique d'aménagement du territoire conçue pour condenser les effets de la croissance démographique dans l'espace urbain. Un délai de dix ans leur a même été fixé pour remettre de l'ordre sur leur sol. Mais, en majorité, elles ont traîné, tant il est difficile d'annoncer à un propriétaire que sa parcelle constructible retourne en surface agricole. Ainsi les disputes se sont éternisées avec l'administration cantonale, régulièrement relayées jusqu'au Grand Conseil.

Mais soudain, rien ne va plus. Le 1er mai est entrée en vigueur

Environ 70% des Communes vaudoises devront réduire leurs zones à bâtir surdimensionnées



l'ordonnance du Conseil fédéral qui met en application la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), adoptée le 3 mars 2013 par 62,9% des Suisses. Sur le fond, les exigences restent celles du Plan directeur cantonal, qui avait largement anticipé la législation fédérale. Ce qui change, c'est la période transitoire d'au maximum cinq ans que le Conseil fédéral impose aux Cantons pour mettre en

conformité leurs zones à bâtir. Dans l'intervalle, celles-ci ne pourront être mises en chantier que si un dézonage équivalent intervient ailleurs.

Le Conseil d'Etat vaudois revendique de la souplesse dans l'application de ce «quasi-moratoire». Avec l'espoir d'en sortir en 2017 déjà, Jacqueline de Quattro pousse les Communes à faire leur devoir au plus vite. Le Canton pro-

met qu'il leur facilitera la tâche, par exemple en ouvrant dès aujourd'hui un «guichet cartographique» en ligne. Mais nombre de Communes auront besoin de moyens professionnels pour se mettre à niveau.

Le recours à des compétences éprouvées pourrait ouvrir de nouvelles perspectives, comme le laisse entrevoir Thierry Chanard, architecte-urbaniste au sein d'un

bureau privé: «Une des forces de la LAT, c'est qu'elle permet la réduction du surdimensionnement des zones à bâtir en utilisant les outils d'aménagement du territoire et d'améliorations foncières existants. En limitant au maximum les dézonages, on évitera de mettre en difficulté de trop nombreux propriétaires.» L'autonomie communale apprendra peut-être à se renouveler ainsi.

Un fonds sans illusion

«Une des clés de la LAT, c'est le fonds de compensation qu'elle prévoit», assure François Dieu, administrateur de la société Créateurs Immobiliers. La nouvelle LAT exige des Cantons qu'ils taxent à hauteur d'au moins 20% les plus-values foncières tirées du classement d'un terrain en surface constructible. Ces recettes serviront à dédommager les moins-values provoquées par le redimensionnement des zones à bâtir. Et, éventuellement, à alléger les dépenses publiques d'équipement.

Mais gare aux illusions! La perte de valeur liée au déclassement d'un terrain en zone agricole ne donne pas automatiquement droit à une indemnisation, relève Philippe Gmür, chef du Service cantonal du développement territorial: «Un terrain en réserve constructible n'a pas la valeur que s'imaginent son propriétaire s'il n'a pas cherché à le mettre en valeur dans un délai raisonnable.» Ainsi les tribunaux ont-ils une appréciation très restrictive des conditions d'indemnisation.

A l'échelle du canton, le fonds de compensation n'en aura pas moins un effet de rééquilibrage entre les régions. En Valais, le libéral-radical Philippe Nantermod vient même de proposer la création d'un fonds de compensation intercantonal pour dédommager «les régions rurales qui connaîtront une majorité de réductions de zones à bâtir». Les désillusionnés n'ont pas encore dit leur dernier mot...



Didier Lohri
Syndic de Bassins

«Cela s'annonce très compliqué de respecter les critères, mais nous avons pris les devants depuis 2008. Nous prévoyons de déclasser des parcelles de propriété communale, soit 15 000 m² de surfaces villas, qui passeront en zone agricole. Nous n'avons pas voulu empiéter sur le privé. Du reste, négocier avec une quarantaine de propriétaires aurait été trop compliqué. Nous avons tout au plus veillé à préserver des zones d'utilité publique au centre du village.»



Jean-Luc Chollet
Syndic d'Ollon-Villars

«Nous faisons face à deux difficultés majeures: trouver des terrains à déclasser, et ce sera forcément sur des parcelles privées car la Commune n'a pas de marge de manœuvre, et compenser les nombreux gros projets d'utilité publique en cours: collège, centre sportif, zone artisanale, zone d'intégration intergénérationnelle, etc. Nous avons proposé au Canton une zone près de Villars, mais elle est actuellement bloquée par des oppositions. Sans cela, je ne sais pas comment nous ferons.»



Claudine Wyssa
Présidente de l'UCV

«L'application de la LAT va être extrêmement difficile, comme nous, Union des Communes vaudoises, l'avions prévu il y a des années déjà. Jacqueline de Quattro a fait son maximum pour simplifier les choses, mais cela reste très compliqué. Certaines Communes peineront plus que d'autres, mais de nombreux propriétaires vont voir leur terrain perdre de leur valeur. Et ces choix douloureux seront une tâche qui incombera aux Municipalités.»



Julien Cuérel
Syndic de Baulmes

«En tant que centre local au sens de la LAT, nous ne sommes pas astreints à la limite de 15% d'accroissement sur quinze ans. Nous sommes connectés aux transports publics et offrons un accès aux services. Nous planchons sur un plan directeur communal sur la base d'une hausse de 20% à 30%. Nous devons développer certaines zones, même si nous sommes pas dans l'urgence compte tenu d'une petite marge de manœuvre en terrains constructibles.»

Le débat

Question «Révision de la LAT: quels impacts pour les propriétaires fonciers?» A l'Hôtel Bristol de Territet, le 5 juin, à 17 h 45.

Participants Jacqueline de Quattro, conseillère d'Etat, Thierry Chanard, urbaniste, François Dieu, développeur immobilier. Modérateur: Thierry Meyer, rédacteur en chef de 24 heures.

Organisateur Daniel Moser, directeur de Realitim Management SA (Groupe MK).

Inscriptions Par mail à l'adresse nblondel@realitim.ch ou par téléphone au 021 213 70 95.