

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 7 octobre 2018

Réduction et densification des zones à bâtir dans le canton de Vaud : des orages à l'horizon ?

En matière d'aménagement du territoire, dans le canton de Vaud, deux thèmes sont à l'ordre du jour : la réduction des zones à bâtir surdimensionnées et la densification des zones à bâtir existantes.

L'objectif est double.

Il s'agit d'abord de mettre un terme au processus de dispersion des secteurs construits (« mitage du territoire »). Beaucoup de communes ont constitué, au cours des dernières décennies, des zones à bâtir trop étendues, sans rapport avec leurs besoins réels, pour préserver leurs perspectives de développement. L'obligation, fixée dans la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), de revoir périodiquement les plans d'affectation pour restructurer les secteurs constructibles, mais non-bâtis dans l'intervalle, a été quelque peu laissée de côté. Des propriétaires ont ainsi thésaurisé des terrains sis en zone à bâtir, mais laissés provisoirement inutilisés. La dernière révision de la LAT a mis fin à ce système. Les communes sont désormais contraintes de réduire les zones à bâtir surdimensionnées. Pour les propriétaires dont les terrains constructibles seront déclassés dans des zones inconstructibles, la facture risque d'être salée, de même que pour les communes qui pourraient devoir procéder à des déclassements équivalant à une expropriation matérielle.

Il s'agit ensuite, en densifiant les zones à bâtir, d'utiliser de manière optimale le potentiel de terrains constructibles dans les zones existantes. En clair, il faut notamment favoriser la construction de bâtiments d'habitation abritant plusieurs logements, y compris dans la zone villas lorsque cela est possible, afin d'utiliser au mieux les réserves existantes. Cet objectif est particulièrement important pour le canton de Vaud, dont la population est promise à augmenter fortement ces prochaines années.

Une Municipalité saisie d'un projet de construction, réglementaire en tous points, et qui épuise les droits à bâtir selon les indices applicables à la zone concernée, doit délivrer le permis de construire. Peu importe le nombre d'oppositions qu'a rencontré le projet. On remarque toutefois que lorsqu'un projet réglementaire provoque un grand nombre d'oppositions (par exemple, pour des motifs liés à l'esthétique), certaines Municipalités préfèrent ne pas accorder le permis (alors qu'elles auraient dû le faire), pour laisser les propriétaires recourir au Tribunal cantonal contre le refus de permis. Cela revient, en clair, à abandonner l'objectif légal de densification des zones à bâtir, en contradiction avec les exigences de la LAT, pour s'en remettre au juge le quel, quoi qu'il en pense parfois, n'est pas un super-planificateur.

Mieux que cela : nous avons appris qu'une grande commune vaudoise envisagerait d'entamer une révision de sa réglementation pour réduire les droits à bâtir dans les secteurs encore constructibles. Il s'agirait de réduire, par type de zone à bâtir, les droits existants en réduisant les indices et coefficients d'utilisation. Prenons l'exemple d'une petite maison familiale construite dans les années 1950 sur une parcelle qui permettrait d'accueillir aujourd'hui un bâtiment comportant trois logements. Les propriétaires actuels souhaitent démolir la maison existante et reconstruire un nouveau bâtiment, plus grand. Si la révision du plan d'affectation envisagée est menée à chef, cela aura pour conséquence d'empêcher un tel projet, conforme à l'objectif légal de densification. Il s'ensuivra une double conséquence : une expropriation matérielle et une violation de la loi.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/actualites-droit-administratif-reduction-et-densification-des-zones-a-batir-dans-le-canton-de-vaud-des-orages-a-lhorizon/>