

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

Introduction à l'aménagement du territoire

La pesée des intérêts

Alain Beuret, architecte EPFL, urbaniste, EspaceSuisse

Lausanne, le 7 mars 2024



Principes fondamentaux

Pesée des intérêts

Alain Beuret, EspaceSuisse

7 mars 2024

EspaceSuisse Introduction à l'aménagement du territoire

2

Contenu

1. Introduction
2. Articles 1 et 3 LAT
3. Quand faire une pesée des intérêts?
4. Comment faire une pesée des intérêts?
5. Exemple fictif

Exemple de conflit

Densifier aux abords de la gare

Exemple de conflit: Transport de chlorure par le train de Lyon au Valais et dans les pays de l'Est.

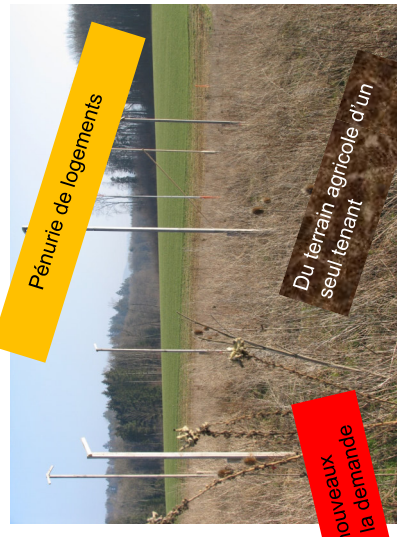


3

Exemple de conflit

Utiliser de la zone agricole pour étendre la zone à bâtir

Exemple de conflit: Besoin en terrain à bâtir et maintien de la zone agricole



4

Exemple de conflit

Densifier dans un périmètre ISOS : Rüti ZH

- arrêt du Tribunal fédéral refusant la construction d'une tour et d'un parking à ciel ouvert en 2009 en raison d'une atteinte à l'ISOS
- arrêt déterminant pour la compréhension des effets d'un inventaire au niveau cantonal et communal

Arrêt du TF 1C_188/2007 du 1.4.2009
(Rüti/ZH) in RJ EspaceSuisse n° 3786

EspaceSuisse Introduction à l'aménagement du territoire



Exemple de conflit

Densifier dans un périmètre ISOS : Rüti ZH

Modification du projet:

- plusieurs immeubles (à la place d'une seule tour) avec surfaces dédiées à l'artisanat
- intégration constructive avec les habitations voisines
- ancien bâtiment sauvegardé et rénové
- pas de parking à ciel ouvert, mais souterrain
- création d'un réel centre de quartier

EspaceSuisse Introduction à l'aménagement du territoire

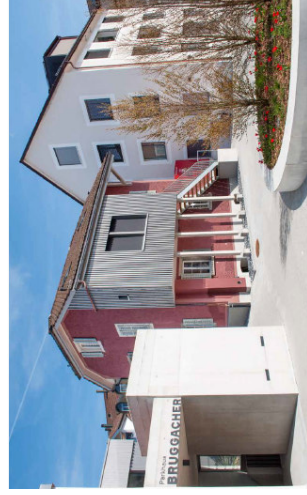
6

Exemple de conflit

Densifier dans un périmètre ISOS : Rüti ZH

L'investisseur et architecte Beat Ernst, conseiller communal pendant 20 ans à Rüti:

L'arrêt du Tribunal fédéral était un coup dur, mais maintenant je suis fier d'avoir participé à créer un réel espace urbain qui est utilisé par la population et qui s'intègre harmonieusement dans le quartier



EspaceSuisse Introduction à l'aménagement du territoire

7

Pesée des intérêts

Beaucoup d'intérêts se contredisent parfois



EspaceSuisse

8

Article 75 de la Constitution fédérale

Art. 75 Aménagement du territoire

¹ La Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire.

Celui-ci incombe aux cantons et sert **une utilisation judicieuse et mesurée** du sol et une **occupation rationnelle** du territoire.

² La Confédération encourage et coordonne les efforts des cantons et collabore avec eux.

³ Dans l'accomplissement de leurs tâches, la Confédération et les cantons prennent en considération les impératifs de l'aménagement du territoire.

Fondement de la pesée des intérêts Buts et principes de la LAT

Exercice

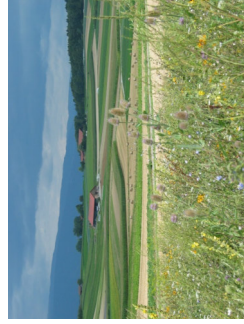
Lire les art. 1 et 3 LAT

- Quelles sont les politiques concernées par l'aménagement du territoire (= politique transversale)?
- Quand fait-on une pesée des intérêts?
- Questions?

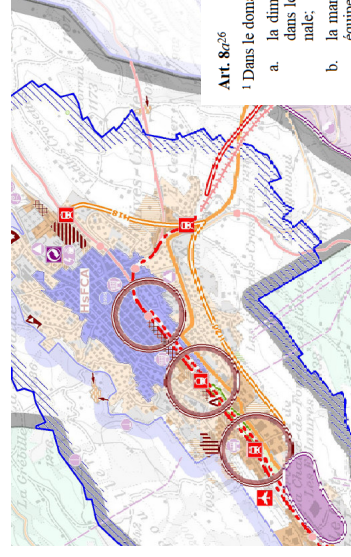
Pesée des intérêts

La pesée des intérêts: une approche globale

«Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie»
art. 1 al. 1 phrase 3



... lors de l'élaboration du plan directeur cantonal



Art. 8^{al.26}

- 1 Dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment:
- a. la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale;
 - b. la manière de coordonner l'urbanisation et les transports et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser du terrain;
 - c. la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du milieu bâti;
 - d. la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15;
 - e. la manière de renforcer la requalification urbaine.

² et ³ ...²⁷

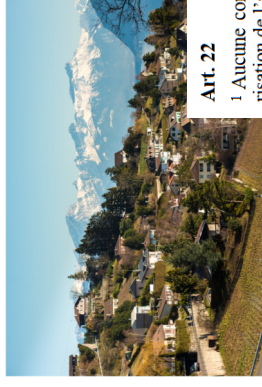
... lors de l'élaboration des plans d'affectation



- Art. 15³²** Zones à bâtir
- 1 Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.
 - 2 Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.
 - 3 L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.
 - 4 De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:
 - a. ils sont propres à la construction;
 - b. ils sont probablement nécessaires à la construction dans les quinze prochaines années même si toutes les possibilités d'utilisation des zones à bâtir réservées ont été épuisées et ils seront équipés et construits à cette échéance;
 - c. les terres cultivables ne sont pas morcelées;
 - d. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;
 - e. ils permettent de mettre en œuvre le plan directeur.

Espace Suisse

... de manière restreinte lors d'autorisations de construire



Droit à une autorisation de construire lorsque les conditions de l'art. 22 al. 2 LAT sont remplies

- Art. 22** Autorisation de construire
- 1 Aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente.
 - 2 L'autorisation est délivrée si:
 - a. la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone;
 - b. le terrain est équipé.
 - 3 Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions.

Art. 23 Exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir
Le droit cantonal règle les exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir.

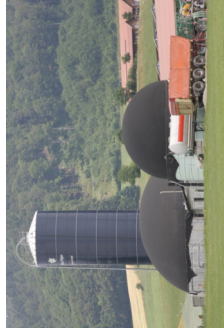
Espace Suisse

... lors de l'examen de la conformité à l'affectation de la zone agricole et des autorisations de construire exceptionnelles



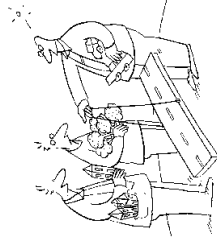
Lors de l'examen de la conformité à l'affectation de la zone agricole

Lors de l'examen d'une demande d'autorisation de construire exceptionnelle



Pesée des intérêts Méthode art. 3 OAT

- Déterminer les intérêts concernés participation de la population, des communes et des organisations art. 4 et 10 al. 2 LAT
- Évaluer ces intérêts
- Pondérer les intérêts / chercher la solution optimale
- Documenter la pesée des intérêts rapport 47 OAT



Rechtswörterbuch

Examen d'alternatives ou de variantes

Territoire & Environnement 1/2020 «La pesée des intérêts; Garantie d'une utilisation judicieuse et mesurée du sol»

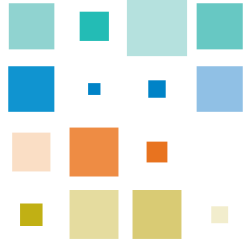
Espace Suisse

Espace Suisse Introduction à l'aménagement du territoire

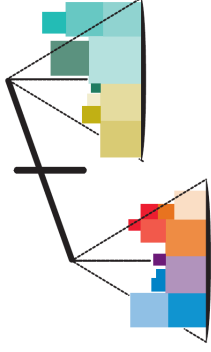
Pesée des intérêts Méthode art. 3 OAT



déterminer



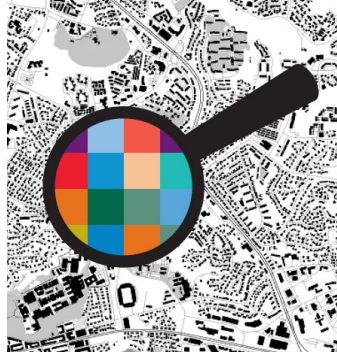
évaluer



pondérer

graphique: Felix Wyss, EspaceSuisse

Méthode de la pesée des intérêts Déterminer les intérêts concernés



Critères

- Buts et principes (art. 1 et 3 LAT), objectifs de durabilité (économique, sociale, écologique)
- Constitution (garantie de la propriété, liberté économique, interdiction de l'arbitraire, principe de la proportionnalité)
- Législations spécifiques (protection de l'environnement, agriculture, transports, ...)
-

La participation selon l'art. 4 LAT aide à déterminer les intérêts.

Méthode de la pesée des intérêts Evaluer les intérêts

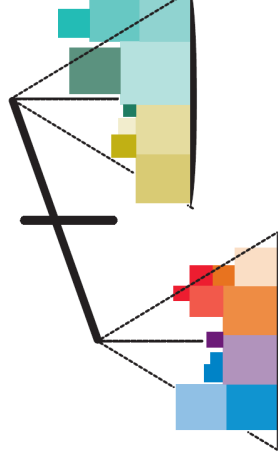


Critères d'évaluation

- Importance accordée dans les législations: protection de la nature et du patrimoine (inventaires de protection), maintien de la forêt, maintien des terres agricoles (surfaces d'assolement)....
- Répercussions d'un projet sur le trafic, l'environnement (réflexions sur les conséquences)
- Indications et coordination faites au niveau du plan directeur cantonal
- Effet préjudiciel
- réversibilité/irréversibilité
- (...)

Examen d'alternatives/ de variantes

Méthode de la pesée des intérêts Pondérer les intérêts



- Trouver la meilleure solution (optimisation)
- Fixer des mesures de compensation
- Le résultat ne sera pas forcément un compromis, certains intérêts devront céder devant d'autres.

La pesée des intérêts doit être documentée (art. 3 al. 2 OAT).

Pesée des intérêts dans la planification communale Documenter la pesée des intérêts dans le rapport d'aménagement selon l'art. 47 OAT

«Plus la marge de manœuvre de l'autorité est grande (opportunité, concepts juridiques indéterminés), plus les exigences de la motivation des options prises est élevée...» (ATF 112 la 107, consid. 2b. p. 110)



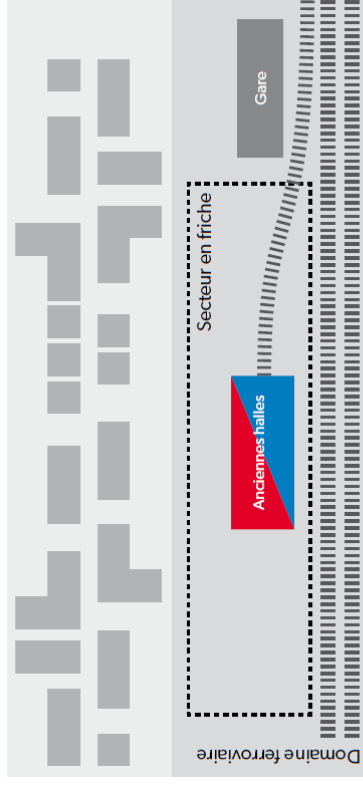
T&E 4/2018 «Le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT»

Le rapport d'aménagement: proposition de structure

- 1 Objet de l'étude d'aménagement
 - 2 Objectifs
 - 3 Mesures
 - 4 Conformité aux plans de rang supérieur
 - 5 Effets
 - 6 Évaluation et appréciation
 - 7 Déroulement de l'étude, information et participation
- Annexes

Exemple fictif

Situation de base



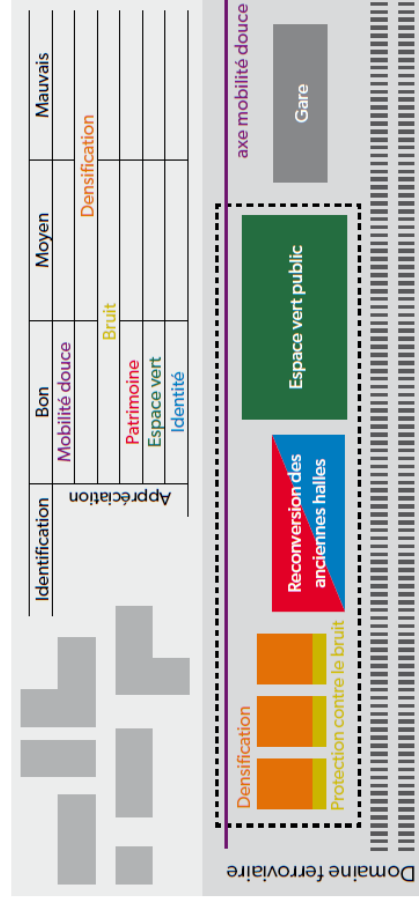
Situation initiale (exemple schématique): à côté du centre-ville, une vaste surface du domaine ferroviaire n'est plus utilisée et disponible pour une nouvelle affectation. Ce site comprend d'anciennes halles aux marchandises.



Dans un **premier temps**, il s'agit d'identifier l'ensemble des intérêts qui entrent en ligne de compte pour un projet de développement urbanistique sur ce site. Dans cet exemple fictif, six intérêts sont identifiés.

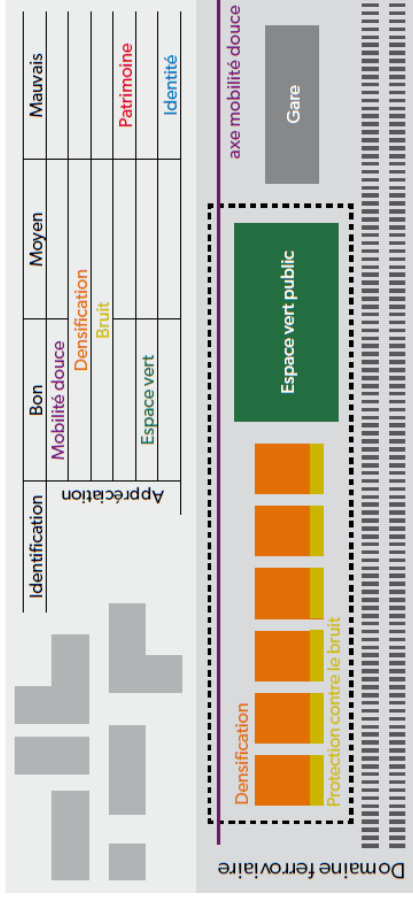
Dans un **deuxième temps**, on procède à une pondération des différents intérêts identifiés, en fonction de leur degré d'importance dans le contexte donné.

Mise en balance des intérêts – Variante A



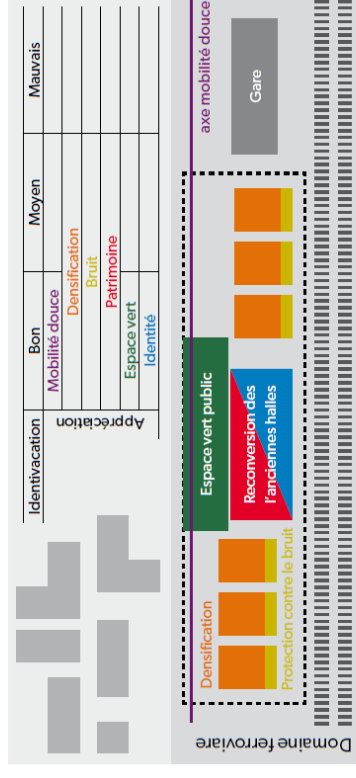
La variante A est idéale sur presque tous les points, sauf en matière de densification.

Mise en balance des intérêts – variante B



La variante B est mauvaise en termes de patrimoine bâti et d'identité de quartier.

Mise en balance des intérêts – variante C



Au final, la variante C permet de trouver un équilibre intéressant entre tous les différents intérêts identifiés, bien que la variante A soit meilleure en ce qui concerne l'intérêt patrimonial. La variante C est meilleure en termes de densification, à laquelle – justement – on a choisi de donner un poids plus important.