

# EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

Associazion per la planisaziun dal territori

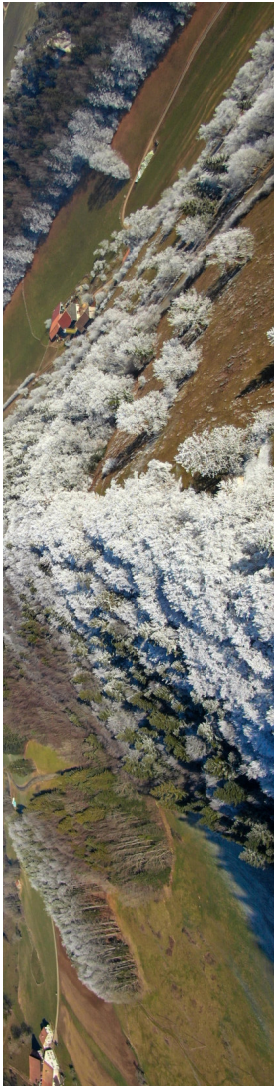
## Introduction à l'aménagement du territoire

### Planification communale au niveau stratégique

**Christa Perregaux**, directrice adjointe, EspaceSuisse

Lausanne, le 14 mars 2024





## Planification communale au niveau stratégique

### Instrument stratégique et de coordination

Christa Perregaux, EspaceSuisse

14 mars 2024

EspaceSuisse

2

## La planification communale

### Introduction 1

L'aménagement du territoire est une discipline transversale. Elle n'est ni que la question du paysage urbain ou naturel, ni celle du monde agricole, elle ne peut être conçue comme un ingénieur réfléchit à la complexité d'un pont en haute montagne pour enjamber un torrent, elle ne se résume pas à mettre à disposition le cadre pour un marché économique libre, elle n'est pas que la mobilité, ni que la protection du climat....

..... l'aménagement du territoire est tout cela ensemble (et bien plus encore) et c'est ce qui le rend attachable sur plusieurs points, mais lui donne aussi tout son intérêt et sa richesse.

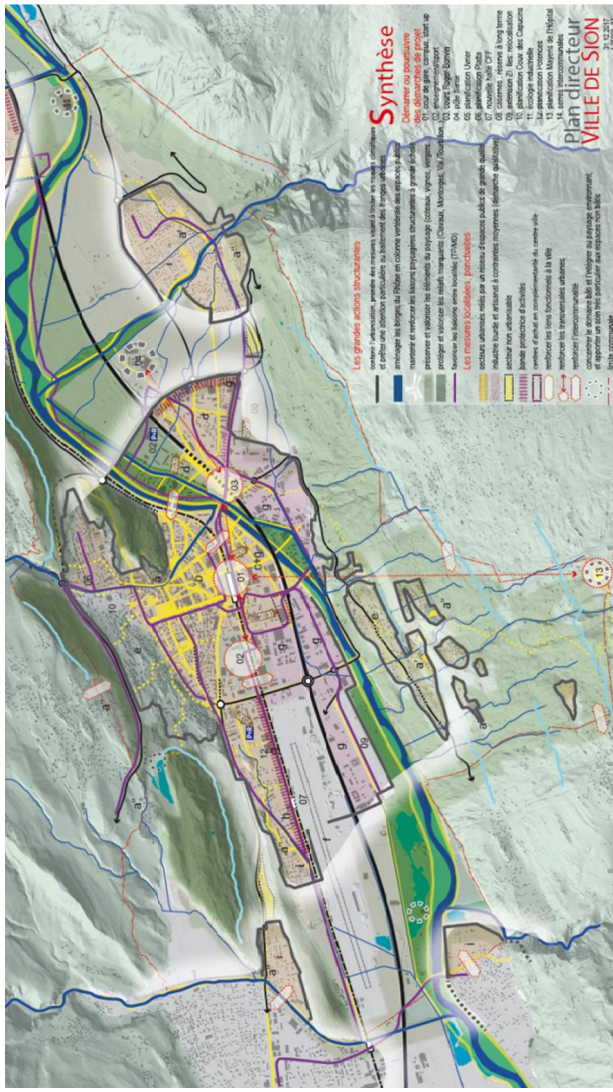
## La planification communale

### Introduction 2

En tant que responsable en aménagement du territoire, nous ne pouvons nous contenter d'une seule vision des choses, nous sommes contraints de rester flexibles dans la tête et dans les actes, ouverts et avec une vision large et à long terme. Nous sommes invités à changer de regard, à regarder une situation connue par différents angles de vue pour pouvoir prendre la décision la plus alignée possible par rapport au développement souhaité et durable de la commune.

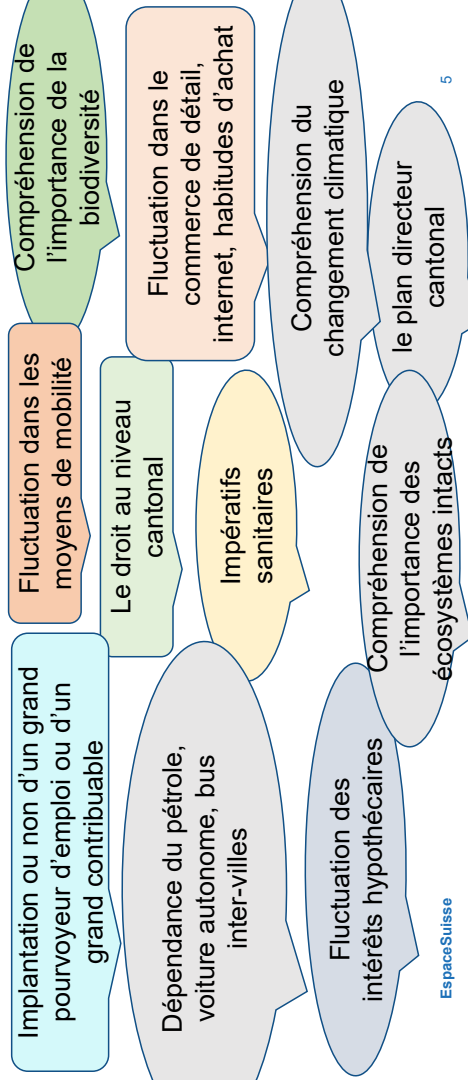
EspaceSuisse

3



Planification directrice communale

## Le droit et les faits changent parfois rapidement



Espace Suisse

5

Autrefois

## La planification autrefois

= délimiter des zones à bâtir et les équiper...



... et aujourd'hui?

6

Aujourd'hui

## Travail stratégique, agir et non réagir

Aujourd'hui, les communes utilisent **les instruments d'aménagement du territoire comme des instruments de conduite stratégique**. Ceux-ci leur apportent...

- **une qualité de vie et de résidence élevée, donc une place économique plus attrayante**
- **des économies au niveau des coûts d'infrastructure** rues, écoles, approvisionnement et élimination, entretien
- **une marge de manœuvre pour des développements futurs** plutôt que des coûts pour des réparations ultérieures

Espace Suisse

7

Structure

## Comment procéder au niveau communal?

1. Bases	Où en sommes-nous?
2. Cadre juridique, plan directeur cantonal, plan directeur régional, projet d'agglomération	Quel est le cadre donné?
3. Conception directrice, projet de territoire communal, options de développement communal, plan directeur communal	Où voulons-nous aller?
4. Plan d'affectation et règlement	Mesures
	Mise en œuvre

## Qui agit au niveau stratégique?

3. Conception directrice, projet de territoire communal, options de développement communal, plan directeur communal	Où voulons-nous aller?
	Mesures

Dépend du droit cantonal

- Par exemple: l'exécutif ou une délégation de l'exécutif;
- Commission d'urbanisme ou des constructions, ou commission spéciale
- Participation de certains groupements de la population
- Atelier de planification ouvert avec large participation de la population

Nécessité d'un conseil et d'un accompagnement externe urbaniste, expert en communication...

EspaceSuisse

## Commune de Fläsch GR 830 habitants, rural, montagne

En 2004: Conception de 21 pages, 1 page par thème  
Sur le thème de la planification et des constructions: huit mesures + indication de l'organe responsable

Par exemple:

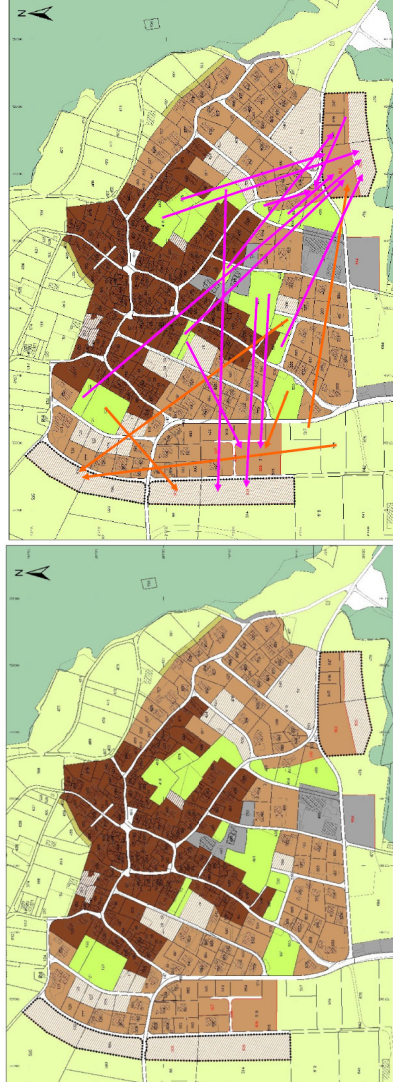
- maintien des vignes au centre du village
- mise sur pied d'un conseil «construction» orienté client l'idée est de prendre contact le plus tôt possible avec les personnes intéressées à construire/rénover
- volonté politique forte de valoriser les bâtiments vides dans la zone centre
- Recherche active de terrain prêt à la construction dans la zone village



Prix Wakker 2010

EspaceSuisse

## Commune de Fläsch GR Échange de terrains



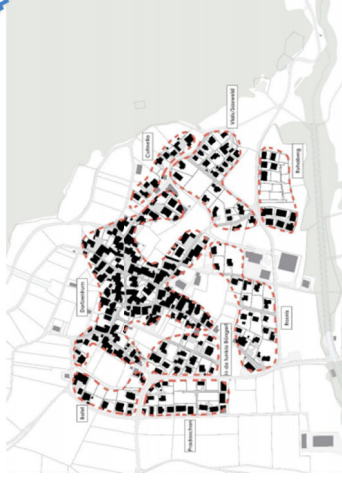
source:  
Lutz, Schmid Ingenieure AG, journée d'étude EPF Zurich, 8 septembre 2009

EspaceSuisse

## Commune de Fläsch (GR)

En 2018/2019: nouvelle conception faite de manière participative. 29 pages y compris des «Cahiers des charges» par quartier

+ guide pour les constructions

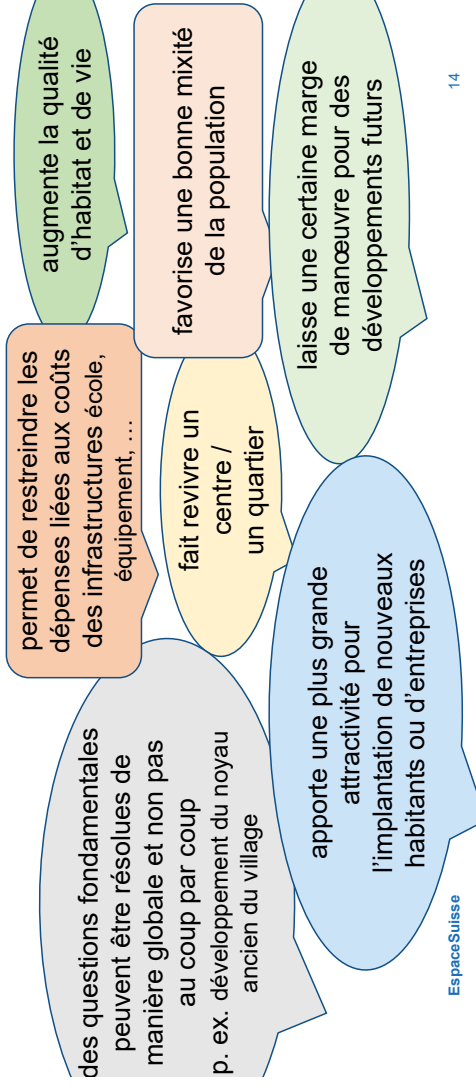


## A quoi sert de faire une planification directrice?

« L'absence de vision ou de projet de territoire place l'ensemble de la chaîne de production (propriétaires, promoteurs, investisseurs, autorités, etc.) dans l'incertitude en n'offrant pas suffisamment de garanties concernant l'évolution future de l'urbanisation. Cela expose les investisseurs et les porteurs de projets à des risques nettement plus grands. »

rapport Confédération, 2017. «Comment encourager la densification des constructions dans les centres urbains?»

## A quoi sert de faire une planification directrice?



## Contenu formel possible d'un plan directeur communal

- Formule des mesures concrètes
- Fixe des priorités
- Détermine les responsabilités
- Coordonne les mesures avec la planification financière
- Est régulièrement adapté et informe ainsi sur le degré de réalisation
- Il existe des plans directeur communaux sectoriels ou généraux

## Prangins (VD)

[densipedia.ch](https://densipedia.ch)

Immobilier & Développement vers l'intérieur  
Sviluppamento interno

Bons exemples

Connaissances & outils

Au sujet de [densipedia.ch](https://densipedia.ch)

DE FR



## Plan directeur communal de la commune de Prangins VD

### Objectifs

- Recherche d'une qualité du cadre de vie
- Préservation des surfaces agricoles et naturelles, économie du sol
- Cohérence et complémentarité des diverses fonctions du territoire rural

### Par exemple

- Contenir l'étalement urbain et développer des logements de qualité
  - Aménager les transitions entre territoire urbanisé et territoire rural
  - Étudier les possibilités de densification des zones de faible densité
- Améliorer les espaces publics
  - Cohabitation des différents modes de déplacements
- Promouvoir la mixité des affectations du sol et du bâti

EspaceSuisse

**densipedia.ch**

Immenentwicklung  
 Développement vers l'intérieur  
 Sviluppo centripeto

DE FR

Bons exemples

Connaissances & outils

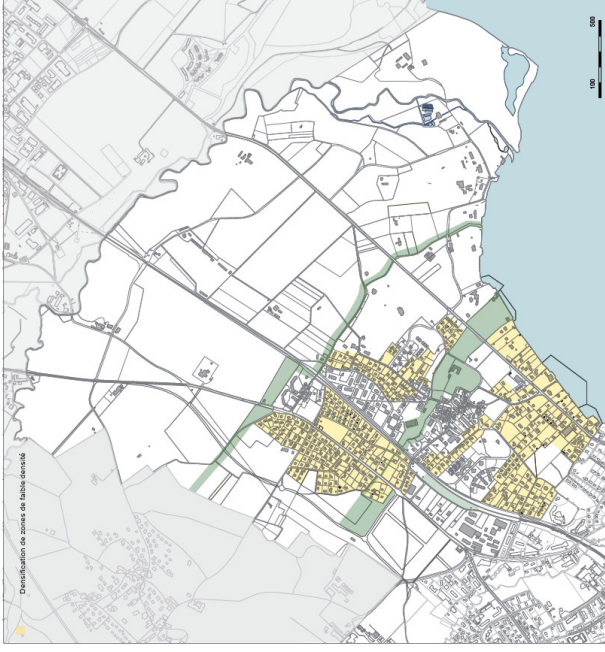
Au sujet de densipedia.ch



La nouvelle place de la Broderie crée un lien avec le château au fond et offre une terrasse protégée pour l'Auberge communale



EspaceSuisse



### 1.1.2 Densification des zones de faible densité

**Etudier les possibilités de densification des zones de faible densité**

**Principes**

- Augmenter les densités des zones de faible densité et de villas arborisées, ceci conformément aux orientations fédérales et cantonales
- Étudier les possibilités de densification dans ces zones quelques activités compatibles avec le logement

**Mesures**

- Étudier les possibilités de densifier les zones de faible densité selon les caractéristiques de ces zones
- Étudier les incidences de densification en ce qui concerne les potentialités à bâtir, la génération de trafic, et les attentes paysagères

**Note** - Dans le secteur au bord du lac, la densification n'est pas encouragée par le plan des Rives du lac Léman (voir p.108).

**Rapport des avis des habitants lors du premier atelier de concertation (2017)**

**La redéfinition de densifier les zones habitées en particulier des zones villas**

**Atelier du 26 janvier 2018**

- Densification modérée des zones villas

## Planification communale Aides et directives des cantons

**ne.ch**

**PLAN D'AMÉNAGEMENT LOCAL**

**Guide de**

**MAI 2018**

**COMMENTAIRES AUX DIRECTIVES INTERCANTONALES SUR L'AMÉNAGEMENT LOCAL**

**FORUM**

**Sommaire**

1. Introduction
2. Objectifs
3. Contenu de l'ouvrage
4. Références
5. Annexes
6. Index

**Options de développement**

**Dimensionnement des zones à bâtir dévouées à l'habitat**

EspaceSuisse

## Exercice Planification stratégique

Consultez le plan directeur communal de Sion ou le plan directeur communal de votre commune.

Questions: à qui s'adresse le document (style, compréhension, structure?) Le document est-il facilement compréhensible, intuitif? Pour qui ce document est-il contraignant? Y a-t-il des indications concernant le développement quantitatif de la commune (population, emploi)? Comment le thème des réserves de zones à bâtir est-il traité? Quel est l'idée-phare du développement? Manquent-ils des thèmes à votre avis?

## Comment procéder au niveau communal?

1. Bases	Où en sommes-nous?
2. Cadre juridique, plan directeur cantonal, plan directeur régional, projet d'agglomération	Quel est le cadre donné?
3. Conception directrice, projet de territoire communal, options de développement communal, plan directeur communal	Où voulons-nous aller?  Mesures
4. <b>Plan d'affectation</b> et règlement	Mise en œuvre

## EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazione per la pianificazione del territorio



## de la stratégie aux mesures Planification de l'affectation

## Le plan d'affectation; art. 14 LAT

- délimite à la parcelle près le territoire
- définit quelle affectation prend place à quel endroit habitat, travail, agriculture
- définit l'intensité de l'utilisation indice d'utilisation, hauteur des bâtiments, distances aux limites
- définit la durée de l'utilisation art. 15 al. 4 lettre d et 15a al. 2 LAT

Contrairement au plan directeur, le plan d'affectation est contraignant pour le particulier.



# Terminologie

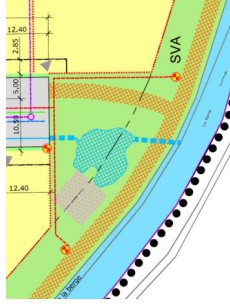
## Plan général d'affectation

- Établit le régime général d'utilisation du sol, couvre l'ensemble du territoire



## Plan d'affectation spécial

- individualise le régime général, par ex. genre ou intensité de l'affectation; concerne
  - des portions de territoire,
  - des projets concrets ou
  - des domaines spécifiques par ex. équipement



EspaceSuisse

EspaceSuisse

# La LAT différencie trois sortes de zones

- la zone à bâtir art. 15 LAT et 15a LAT
  - la zone agricole art. 16 ss. LAT
  - la zone à protéger art. 17 LAT
- s'y ajoutent
- les zones de droit cantonal art. 18 al. 1 et 2 LAT (18<sup>bis</sup> nLAT)
  - la forêt art. 18 al. 3 LAT

# Modèle de géodonnées minimaux, ARE, 2021 Domaine des plans d'affectation

7.3.2 Affectations primaires

Code_CN	Code_UN	Affectation primaire	Affectation principale
1		Zones à bâtir	
	11	Zones d'habitation	
	12	Zones d'activités économiques	
	13	Zones mixtes	
	14	Zones centrales	
	15	Zones dédiées à des besoins publics	
	16	Zones à bâtir de caractère	
	17	Zones de tourisme et de loisirs	
	18	Zones de transport à l'intérieur des zones à bâtir	
	19	autres zones à bâtir	
2		Zones agricoles	
	21	Zones agricoles ordinaires	
	22	Zones agricoles spécialisées	
	23	Zones agricoles	
	29	autres zones agricoles	
3		Zones à protéger à l'extérieur des zones à bâtir	
	31	Zones de protection de la nature et du paysage	
	32	Zones des eaux et des rives	
	39	autres zones à protéger à l'extérieur des zones à bâtir	
4		autres zones à l'extérieur des zones à bâtir	
	41	Zones pour petites entités urbanisées	
	42	Espace de transport	
	43	Zone d'affectation différée selon l'art. 18, al. 2, LAT	
	44	Aire forestière	
	49	autres zones selon l'art. 18, al. 1, LAT à l'extérieur des zones à bâtir	

7.3.3 Contenus superposés

Code_UN	Code_CN	Contenus superposés	Affectation principale
5		Zones superposées	
	51	Zones superposées de protection du site bâti	
	52	Zones superposées de protection de la nature et du paysage	
	53	Zones de danger superposées	
	59	autres zones superposées	
6		autres périmètres superposés	
	61	Périmètres avec plan spécial en vigueur	
	62	Périmètres avec plan spécial obligatoire non encore en vigueur	
	63	Périmètres avec étape d'équipement différée	
	69	autres périmètres superposés	
7		Contenus linéaires	
	71	Alignement	
	79	autres contenus linéaires	
8		Contenus ponctuels	
	81	Objets naturels	
	82	Monuments culturels	
	89	autres contenus ponctuels	

# Groupes de travail

- Quels sont les dix conditions nécessaires pour mettre du terrain en zone à bâtir et pour confirmer une zone à bâtir non construite dans la zone à bâtir lors d'une révision du plan d'affectation?

*Y répondre en lisant l'art. 15 LAT*

EspaceSuisse

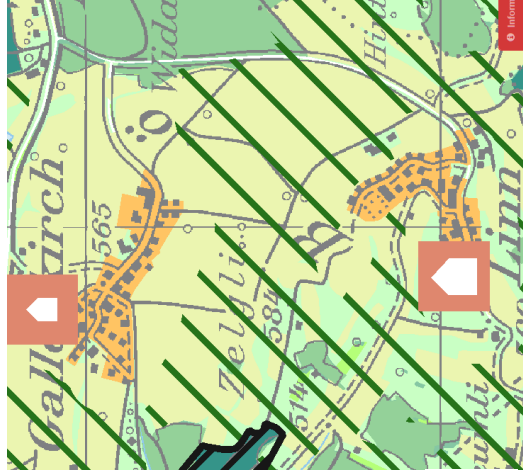
## Condition 1

La zone à bâtir doit être délimitée pour les 15 ans à venir

Besoins prévisibles

Extrait de la carte générale du plan directeur cantonal argovien, 2015

Espace Suisse



## Condition 2

Il faut réduire les zones à bâtir surdimensionnées

allant clairement au-delà des 15 ans



Crans-Montana (Mollens) VS

Des solutions sur mesures sont nécessaires

Inforum 2/2014



Arbaz VS

densipedia.ch

Innenentwicklung  
Entwicklung des l'intérieur  
Sviluppo centripeto

Bons exemples

Connaissances & outils

Au sujet de densipedia.ch

DE FR



Réduction de la zone à bâtir de deux tiers

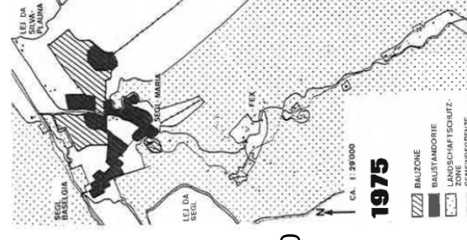


Reclassement avec concentration des droits à bâtir

& Sils im Engadin, GR

Exemple sur densipedia et Inforum 3/2018 «Zoom sur Sils GR»

Espace Suisse

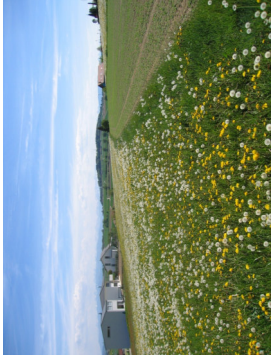


En 1962, Sils comptait env. 300 hab. et un maximum de 2'500 visiteurs en haute saison, mais elle disposait d'un plan de zones pour 15'000 personnes.

EspaceSuis:

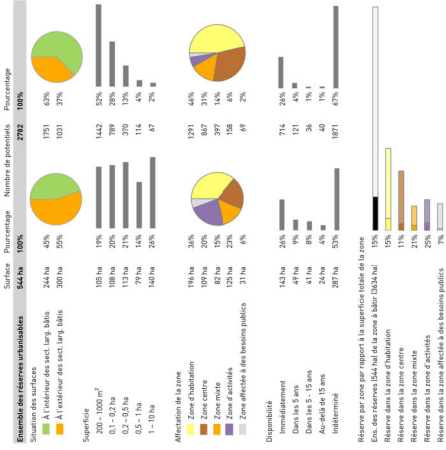
### Condition 3

Il faut coordonner les zones à bâtir au niveau régional



- Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_15/2013 du 9 août 2013, Cressier FR, résumé dans RJ EspaceSuisse n° 4488 et présenté dans Inforum 6/2013
- Arrêt du Tribunal fédéral 1C\_494/2016 du 26 novembre 2018, Develier JU, résumé dans RJ EspaceSuisse n° 5617 et présenté dans Inforum 2/2019

Tableau des réserves en zone à bâtir dans le canton du Jura



### Condition 4

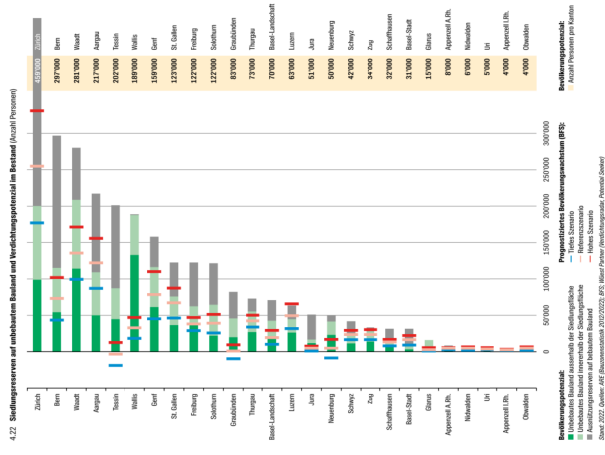
Avant toutes nouvelles mises en zone à bâtir, il faut utiliser les réserves et développer vers l'intérieur



### Changement de paradigme Suffisamment de place!

Presque tous les cantons disposent de suffisamment de zones à bâtir non construites pour accueillir des logements pour le nombre de personnes supplémentaires attendus d'ici 2035.

Zones à bâtir non construites+ 1.6 Mio. de pers.  
 Potentiel de développement vers l'intérieur: + 1.1 Mio. Personnes

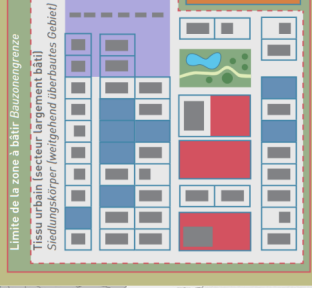


raum\* actualités

21. avril 2023:

Une mise à jour mineure de la carte de zonage des zones d'habitat collectif.

Limite communale & Gemeindegrenze

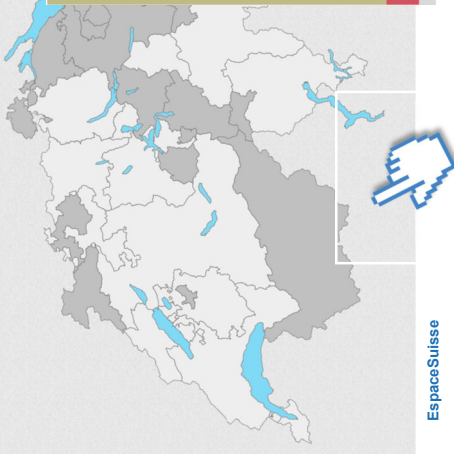


Limite de la zone à bâtir: **Bauzonen**  
 Tissue urbain (secteur large) **bât**  
 Siedlungskörper (weitgehend überbautes Gebiet)

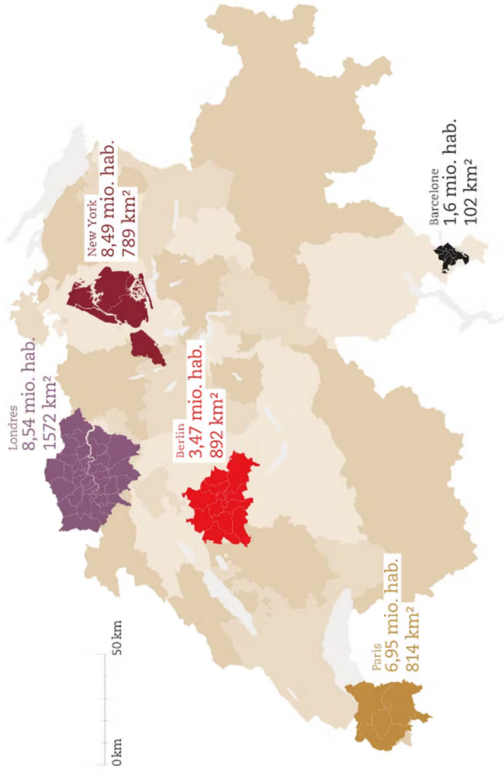
Potentiel de développement interne  
 Innenentwicklungspotenzial

Densité externe  
 Ausmassenzone

Secteur pour un développement vers l'extérieur / **Aussenzone** für Innenentwicklung  
 Schema de principe des catégories de surfaces urbanisables/ **Prinzipkarte der Siedlungsflächenkategorien**



EspaceSuisse



Une Suisse à 29 millions d'habitants (Avenir Suisse: CH 1995-2035 – Tendances globales, défis nationaux, solutions libérales)

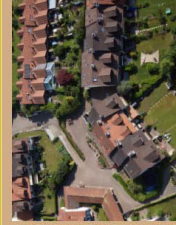
Esp:

37



• **Einwohnerdichte** jeweils ungefähr 100 Einwohner pro Hektare  
 • **Siedlungsqualitäten** sehr unterschiedlich

↳ **LA 9 - DIETLIKON  
 IM DÖRFLE**



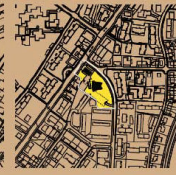
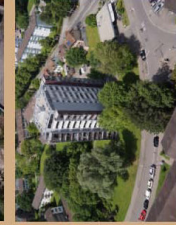
Effektive Siedlungswerte	16 410
Perimeter (m)	167
Anzahl Einwohner	76
Anzahl Wohnungen	10 935
Wohnfläche WF (m²)	10 935

↳ **WB 6 - URDRUF  
 IN DER FRONTPART**



Effektive Siedlungswerte	34 124
Perimeter (m)	377
Anzahl Einwohner	172
Anzahl Wohnungen	15 238
Wohnfläche WF (m²)	15 238

↳ **HH 5 - WINTERTHUR  
 WEBERSTRASSE**



Effektive Siedlungswerte	6 698
Perimeter (m)	64
Anzahl Einwohner	34
Anzahl Wohnungen	3 498
Wohnfläche WF (m²)	3 498

**Siedlungskennzahlen**

Einwohnerdichte (E/ha)	100,8
Wohnungsdichte (W/ha)	46,3
Bebauungsdichte (m² WF/ha)	6 664

Vielzahl Aussenräume	5
Distanz zu ÖV (m)	110
Ø Alter Bewohner (a)	51,5

**Siedlungskennzahlen**

Einwohnerdichte (E/ha)	106,6
Wohnungsdichte (W/ha)	50,4
Bebauungsdichte (m² WF/ha)	4 465

Vielzahl Aussenräume	3
Distanz zu ÖV (m)	150
Ø Alter Bewohner (a)	38,4

**Siedlungskennzahlen**

Einwohnerdichte (E/ha)	98,5
Wohnungsdichte (W/ha)	59,3
Bebauungsdichte (m² WF/ha)	5 983

Vielzahl Aussenräume	2
Distanz zu ÖV (m)	130
Ø Alter Bewohner (a)	31,4

Source «Dichte begreifen»  
 canton de Zurich



## Densifier la zone villa

**VILLARS-SUR-GLÂNE**  
 Administration communale  
 Case postale 176  
 1793 Villars-sur-Glâne 1  
 Tél. : +41 26 408 33 33  
 Fax : +41 26 408 33 39

Services techniques  
 Services sociaux et culturels  
 Sécurité, police et cantonal  
 Instruction publique  
 Finances et impôts  
 Contrôle des habitants et environnement  
 Générations, migration et tourisme

**Métamorphose**  
 Conseil personnalisé pour les propriétaires de maisons individuelles  
 + retour

Présentation  
 Aménagement du territoire  
 Plan d'aménagement local (PAL) 2016

[www.villars-sur-glâne.ch](http://www.villars-sur-glâne.ch) > services techniques > aménagement du territoire > **Métamorphose**

Situation actuelle

une aire au sein de la section elle (bureau, chambre, étable, etc.)

Valorisation des droits à bâtir; par exemple subdiviser la maison et aménager un appartement de plain-pied:

## Revitalisation de la place du village à Lens (VS)

La commune a transformé ce lieu en réelle place du village avec terrasse (avant route + parking à ciel ouvert)



⇒ Augmentation de l'attractivité, donne une image positive, donne envie aux propriétaires de rénover à leur tour

## Les enjeux du développement vers l'intérieur

**VILLARSVIRIAUX (FR) | ROUTE DE LA GARE**  
 Transformation d'une ferme du XIX<sup>e</sup> siècle

	AVANT	APRES	BILAN
Surface parcelle	2498 m <sup>2</sup>	2498 m <sup>2</sup>	
Surface bâtie	460 m <sup>2</sup>	450 m <sup>2</sup>	-10 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	326 m <sup>2</sup>	1035 m <sup>2</sup>	+709 m <sup>2</sup>
Densification humaine	2 h/e	16 h/e	+14 h/e

À rechercher sous: Enjeux du développement vers l'intérieur, sur les sites des cantons [FR](#) ; [NE](#) (au bas de la page: «pour en savoir plus»); [VS](#)



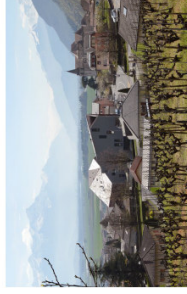
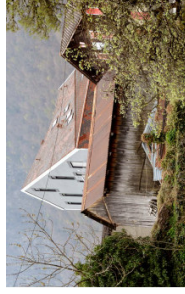
## Les enjeux du développement vers l'intérieur

### VOUVRY (VS) | RUE DU RIOND

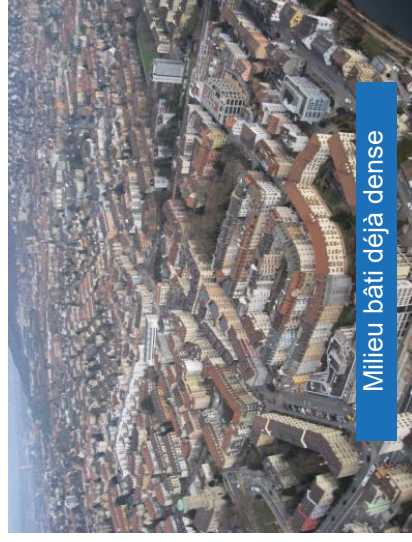
24 logements avec panorama sur la vallée du Rhône



	AVANT	APRÈS	BILAN
Surface parcelle	1560 m <sup>2</sup>	1560 m <sup>2</sup>	
Surface bâtie	220 m <sup>2</sup>	660 m <sup>2</sup>	+440 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	440 m <sup>2</sup>	3340 m <sup>2</sup>	+2900 m <sup>2</sup>
Densification humaine	3 h/s	52 h/s	+49 h/s



Un développement vers l'intérieur a aussi ses limites



Milieu bâti déjà dense



Structures bâties denses et de qualité

Espace Suisse



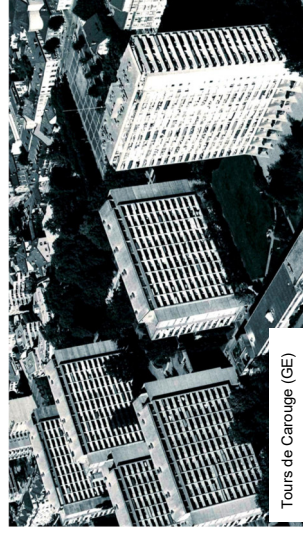
Vieille ville de Berne



Tours de Bümpliz (BE)



Carouge (GE)



Tours de Carouge (GE)

## La densité conjuguee avec la qualité ?

Deux exemples de densité comparable mais de qualité différente



La Pommerai à Genève



Quartier Vauban à Fribourg-en-Brisgau (AU)

Il existe des quartiers très denses dont les qualités sont très appréciées.

Deux quartiers, Le Pommerai à Genève et Vauban à Fribourg-en-Brisgau, sont de densité comparable, autour de 1 à 1.5. Mais ils sont très différents selon d'autres points de vue:

- **la diversité:** table d'un côté, forte de l'autre
- **la taille des immeubles:** grands immeubles unitaires d'un côté, petits immeubles mitoyens de l'autre
- **la hauteur et l'emprise au sol:** immeubles hauts et grands espaces libres d'un côté, immeubles de 3 à 4 étages et forte emprise au sol de l'autre
- **les espaces libres:** grande cour centrale partagée d'un côté, multiples petits espaces appropriables de l'autre
- **les constructeurs:** grands opérateurs d'un côté, petits groupes de propriétaires-constructeurs ou copropriétaires de l'autre
- **l'évolutivité:** d'un côté, quartier réalisé et terminé d'un coup, de l'autre, réalisation progressive et évolutive
- **le confort spatial:** loggias étroites d'un côté, logements prolongés par des balcons et des jardins de l'autre
- **la présence de la nature:** disciplinée d'un côté, exubérante et échevelée de l'autre
- **la mobilité:** beaucoup de voitures autour et en sous-sol d'un côté, très peu de voitures et un partage des rues avec les piétons de l'autre (enfants qui «jouent dans la rue»)

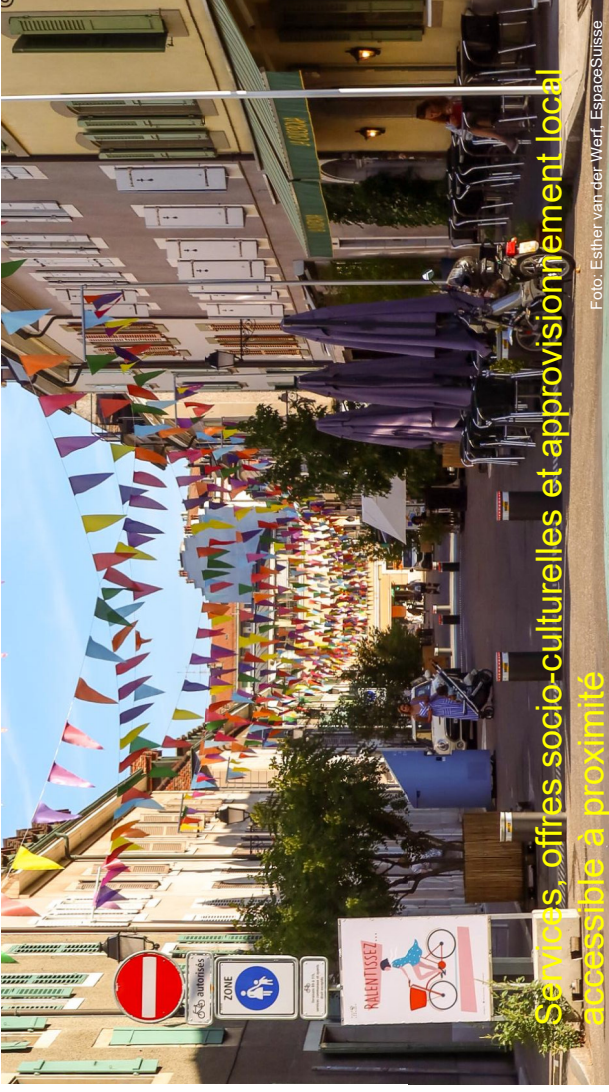
Richard Quincinet et Marcos Weill (2012)



La densité n'est pas une invention nouvelle:

- économie du sol agricole
- proximité
- communauté
- commerces et services

EspaceSuisse



Services, offres socio-culturelles et approvisionnement local accessible à proximité

Foto: Esther van der Werf, EspaceSuisse



Mixité de population permettant des interactions entre personnes d'horizons différents.

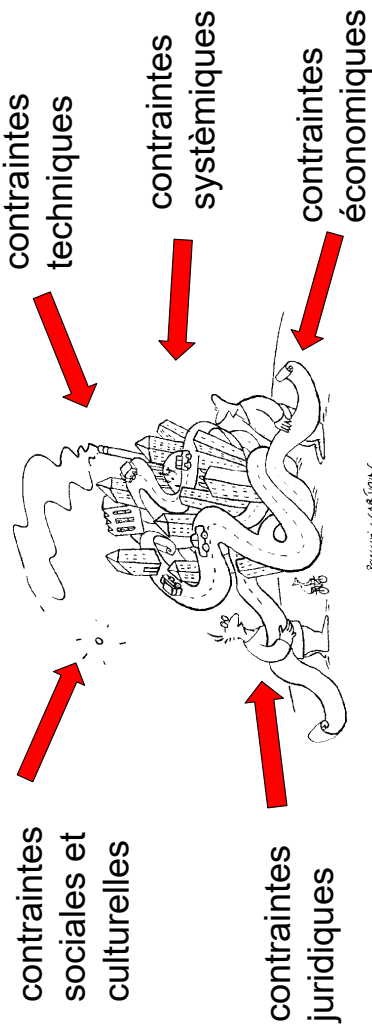
Foto: Damian Jelen, EspaceSuisse

## Exercice

Qu'est-ce qui rend un développement vers l'intérieur difficile à réaliser / Quelles sont les contraintes (sociales, culturelles, juridiques, techniques, économiques)?

EspaceSuisse

## Les difficultés d'un développement vers l'intérieur

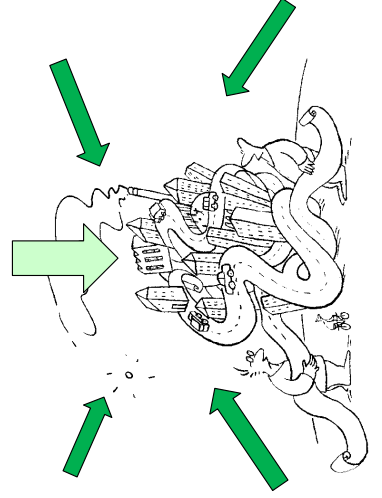


EspaceSuisse

EspaceSuisse

Que faire pour néanmoins développer vers l'intérieur?  
communication, droit, méthodes, sociabilité des mesures...

## Prendre en compte la complexité / «Faire avec»



EspaceSuisse

De nouvelles tendances et idées en aménagement du territoire  
**Par exemple Superblocks et ville des 15 min.**

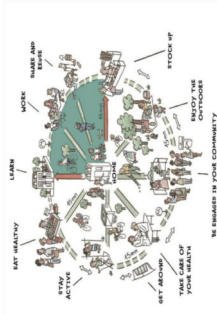
Les îlots superblocks = approche innovante  
d'aménagement urbain qui vise à créer des quartiers plus  
agréables et plus vivables.

[www.smartcityhub.ch](http://www.smartcityhub.ch) =>

**Test de deux îlots superblocks à Bâle**

Les tests sont prévus de l'automne 2024 à  
l'automne 2025. Pour ce faire, le canton  
souhaite également installer temporairement  
du mobilier urbain permettant de s'asseoir et  
des plantes en pot dans les quartiers.

Paris, ville des 15 minutes (Paris en commun)



EspaceSuisse



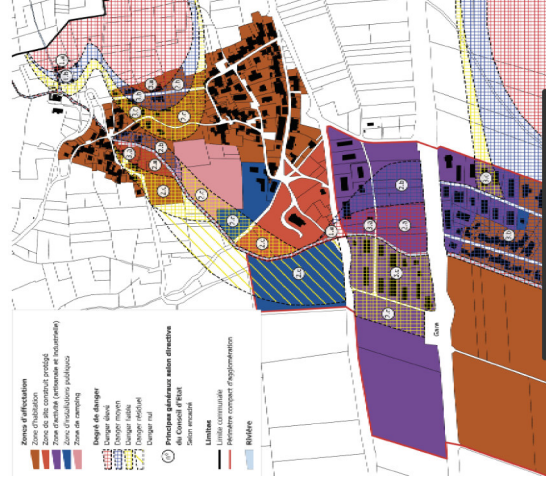
De nouvelles tendances et idées en aménagement du territoire  
**Par exemple: expérimentation**



Commune d'Ersigen (BE)  
 Phase de test et ensuite  
 reprise définitive dans le  
 règlement communal

Zone de  
 dialogue/concertation  
 « Fairnesszone »

**Condition 6:**  
**Le terrain doit être  
 apte à la construction**



Données topographiques  
 et dangers naturels

**Condition 5**  
**Viser à ne pas  
 morceler les terres  
 cultivables**

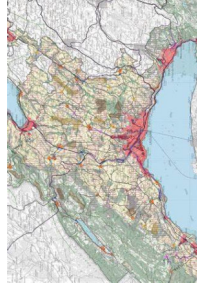
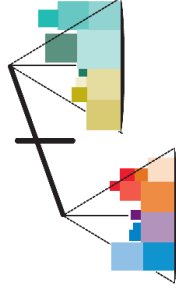


Éviter le mitage du territoire pour éviter le  
 mitage des finances publiques!  
 ..... coûts des infrastructures



**Conditions 7-9**

- Pesée des intérêts selon les articles 1 et 3 LAT
- Respect du plan directeur cantonal
- Capacité financière d'équiper





## Zones à protéger art. 17 LAT

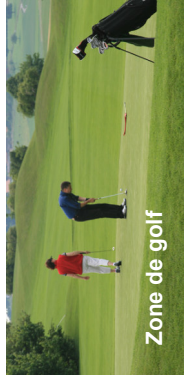
- Il s'agit du patrimoine naturel ou bâti comprenant
- des paysages d'une beauté particulière ou de grande valeur en tant qu'élément du patrimoine culturel
  - des sites historiques ou
  - des biotopes des animaux et des plantes ...



EspaceSuisse

## Autres zones et territoires art. 18 LAT

- <sup>1</sup> Le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation.
- <sup>2</sup> (...)
- <sup>3</sup> L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.



Zone de golf



Zone de gravière

EspaceSuisse

## Zones réservées art. 27 LAT

- S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.
- Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

EspaceSuisse

## Révision d'un plan d'affectation art. 21 al. 2 LAT

...si les circonstances se sont sensiblement modifiées.

Mais plus un plan est récent, plus il faut compter avec son maintien.  
=> Stabilité du plan versus intérêt public à l'adaptation du plan



Inforum mai 2/2016

Le plan général d'affectation non conforme à la LAT (zones à bâtir surdimensionnées) doit d'abord être adapté avant qu'un plan de quartier puisse être adopté

arrêt du TF 1C\_568/2015 du 13.1.2016, Mollens VS in RJ EspaceSuisse n° 4966

## Jurisprudence du Tribunal fédéral



Plan général d'affectation contraire à la LAT (zones à bâtir surdimensionnées).  
Avant d'équiper un quartier, il faut adapter le plan.

arrêt du TF 1C\_447/2015 du 21.1.2016, St. Niklaus VS in RJ EspaceSuisse n° 5024

EspaceSuisse

69

### Le rapport explicatif, art. 47 OAT

- Le rapport explicatif a pour objectif d'explicitier les orientations de l'aménagement communal.
- Il décrit la démarche, permet de justifier les options prises, présente les aspects pris en compte (la pesée des intérêts) et montre comment la coordination s'est déroulée.
- les résultats de l'information et de la participation sont consignés et analysés dans le rapport. La prise en compte ou non des remarques doit être justifiée

Territoire & Environnement 4/2018

«Le rapport d'aménagement selon l'article 47 OAT».

EspaceSuisse

## Jurisprudence du Tribunal fédéral



Un voisin peut-il s'opposer à la délivrance d'un permis de construire en exigeant que le plan d'affectation comprenant des zones à bâtir surdimensionnées soit auparavant révisé (contrôle incident du plan)?

«Pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle de 2012 constitue une modification sensible des circonstances, il faut que d'autres éléments s'y ajoutent comme la localisation de la parcelle, son niveau d'équipement et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation.»

- contrôle incident du plan accepté dans les arrêts du TF
- 1C\_40/2016 du 5.10.2016, Bregaglia GR, in RJ ES n° 5226 et
- 1C\_308/2017 du 4.7.2018, Concise VD, in RJ ES n° 5589
- Contrôle incident du plan refusé dans les arrêts du TF
- 1C\_326/2016 du 7.12.2017, Bremblens VD, in RJ ES n° 5504 et
- 1C\_244/2017 du 17.4.2018, Oron VD, in RJ ES n° 5520

EspaceSuisse

### Comment procéder au niveau communal?

1. Bases	Où en sommes-nous?
2. Cadre juridique, plan directeur cantonal, plan directeur régional, projet d'agglomération	Quel est le cadre donné?
3. Conception directrice, projet de territoire communal, options de développement communal, plan directeur communal	Où voulons-nous aller?  Mesures
4. Plan d'affectation et règlement	Mise en œuvre

EspaceSuisse

## Le règlement communal doit répondre aux principes suivants

- légiférer, mais ne pas expliquer
- rester concis et précis éviter des problèmes d'interprétation
- ne pas répéter ce qui existe déjà dans d'autres lois
- ne pas «inventer» de nouvelles notions
- trier ce qui doit se trouver dans un règlement et ce qui n'en fait pas partie droit privé, mise en œuvre, reprise de l'équipement, entretien des infrastructures
- Règle d'or: une idée, un alinéa; au maximum trois alinéas par article

EspaceSuisse

EspaceSuisse

## Exercice

Dans la zone village, les toitures seront recouvertes de tuiles naturelles ou couleur vieille tuile. La pente sera de 15° au minimum et de 35° au maximum. Les tuiles flamandes et les tuiles engobées sont proscrites.

Les constructions du type « chalet de montagne » sont interdites dans la zone. Tous les bâtiments sont destinés à l'habitation sauf ceux spécialement prévus à d'autres fins.

Seuls les bâtiments d'un niveau de hauteur normale sont admis.

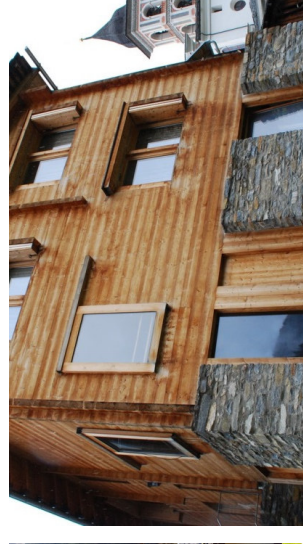
Cette zone est réservée à l'habitation, au commerce et à l'artisanat. Les activités commerciales, artisanales ou agricoles ne doivent pas provoquer de nuisances excessives. La législation relative à la protection de l'environnement est applicable.

## Par exemple pour une zone d'activité

Al.1 La zone d'activités I est destinée aux entreprises industrielles et artisanales, ainsi qu'aux entrepôts. Les entreprises de service – à l'exclusion des centres commerciaux, du commerce de détail et des installations qui ont des effets analogues à ces derniers sur l'organisation du territoire – peuvent être admises.

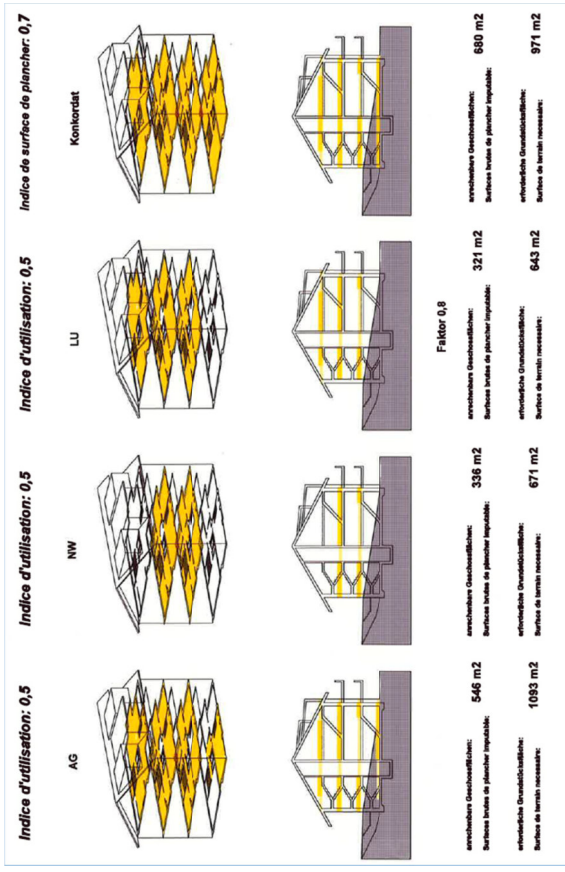
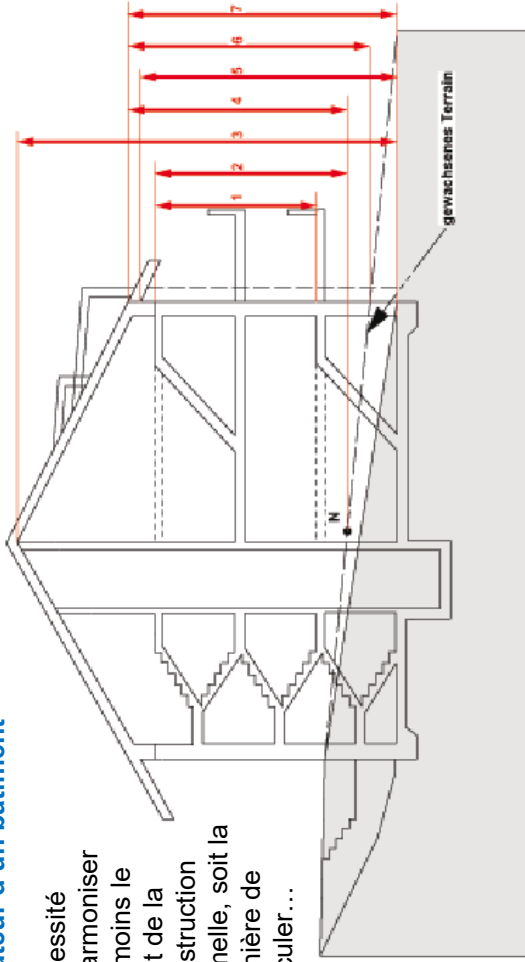
Al.2 Les bâtiments entièrement voués à l'administration sont également admis s'ils sont directement liés à une entreprise établie dans la zone.

Al.3 L'habitation n'est autorisée que pour les logements de gardiennage ou de fonction qui doivent en principe être intégrés dans les bâtiments.



## Hauteur d'un bâtiment

nécessité d'harmoniser au moins le droit de la construction formelle, soit la manière de calculer...



EspaceSuisse

## EspaceSuisse

Verband für Raumplanung  
Association pour l'aménagement du territoire  
Associazione per la pianificazione del territorio  
Associazione per la pianificazione del territorio

## Indices tirés du concordat et de la norme SIA 504 421

Mesures de l'utilisation du sol	
Indice brut d'utilisation du sol	Rapport entre la somme de toutes les surfaces de plancher et la surface de terrain déterminante
Indice d'utilisation du sol	Rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante
Indice de masse	Rapport entre le volume bâti au-dessus du terrain de référence et la surface de terrain déterminante
Indice d'occupation du sol	Rapport entre la surface déterminante d'une construction et la surface de terrain déterminante
Indice de surfaces verte	Rapport entre la surface verte déterminante et la surface de terrain déterminante

EspaceSuisse.ch



## Merci

EspaceSuisse



