

Réduction des zones à bâtir: comment défendre ses droits?

Pour les communes et les propriétaires, les enjeux sont cruciaux compte tenu de l'atteinte grave au droit de propriété. Un conseil juridique pragmatique le plus tôt possible est indispensable pour réduire les coûts.

Quelle est actuellement la question la plus brûlante en matière d'aménagement du territoire?

Dans le canton de Vaud, indéniablement, c'est la réduction des zones à bâtir, qui concerne l'immense majorité des communes en raison du surdimensionnement de ces zones par rapport à l'accroissement prévisible de la population. Ces zones doivent prévoir une réserve de terrains constructibles pour une période de quinze ans et doivent être régulièrement réexaminées et modifiées en fonction de deux objectifs essentiels: la concentration et la densification de ces zones, pour éviter le mitage du territoire et le gaspillage de terrain. Cela implique de sortir de vastes portions du territoire communal hors de la zone à bâtir (dézonage), en vue de les ranger dans des zones non constructibles (déclassement).

En quoi cet objectif, qui semble aller de soi, est-il difficile à atteindre?

Le problème est né du fait que beaucoup de communes ont défini des zones beaucoup trop étendues et omis de les réduire au fil du temps. Il en est résulté que des terrains constructibles ont été thésaurisés par leurs propriétaires. Le hic, c'est que la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) contraint ces communes à réduire drastiquement leurs zones à bâtir, ce qui ne va pas sans pleurs, ni grincements de dents.

Avec quelles conséquences pour les propriétaires?

La conséquence en est une perte de valeur considérable. Un terrain qui valait plusieurs centaines de francs le

mètre carré, ne vaut subitement plus rien. Les propriétaires d'une parcelle faisant l'objet d'un dézonage, ceux qui souhaitent acquérir une parcelle qui fera peut-être l'objet d'une telle mesure ou encore ceux qui souhaitent aménager une parcelle qui risque d'être dézonée sont donc tous directement atteints par ces changements et risquent d'en subir financièrement les conséquences. Le risque de litiges est important. L'aide d'un avocat est utile, mais cela ne changera rien au fait que la procédure judiciaire sera longue, difficile et coûteuse. Notre concept est différent et consiste à préconiser un accompagnement juridique dès le commencement du projet, avec l'objectif de désamorcer les litiges et par conséquent, d'éviter les procédures, d'orienter les propriétaires dans le méandre des prescriptions applicables et de protéger efficacement leurs droits. Il en résultera une économie à long terme.

Que doivent faire les communes?

Dans un premier temps, elles doivent déterminer les terrains qui seront déclassés et les placer dans des zones réservées, c'est-à-dire inconstructibles jusqu'à leur déclassement. C'est une sorte de gel des terrains. Pendant cette période d'attente, les demandes de permis de construire seront rejetées. Parallèlement, les communes doivent mettre en route la révision de leur planification (plan directeur et plan d'affectation) pour repenser leur développement futur et faire des choix en termes de protection du paysage et de la nature, de cohérence urbanistique, en lien avec les questions liées aux transports, à la densification et aux infrastructures. A cela s'ajoute encore la coordination nécessaire parfois avec certaines communes voisines.

Qui est en charge de ces questions?

La mission de préparer les décisions à prendre par le législatif communal est souvent déléguée à des urbanistes et des aménagistes. Nous constatons malheureusement que souvent les aspects juridiques sont rejetés à l'arrière-plan ou renvoyés à plus tard. Or la législation sur l'aménagement du territoire est l'une des plus complexes qui soient. A cela s'ajoute que d'autres législations sont à prendre en compte, comme la loi sur la protection de l'environnement, la loi sur la protection de la nature et du paysage, la loi sur les eaux, pour ne prendre que ces exemples. Les communes sont souvent prises en tenaille entre la préservation des droits des propriétaires et l'intervention croissante du canton, notamment par le biais du Service du développement territorial.

Que préconisez-vous, du point de vue juridique?

Pour les communes, il est indispensable d'obtenir un avis juridique éclairé le plus en amont possible de la mise en route de la planification, et de conserver cet accompagnement juridique tout au long de la procédure. Il est primordial que cet avis soit indépendant des services cantonaux et fédéraux, et qu'il valide et complète les choix des urbanistes et aménagistes, au fur et à mesure. Dans le contexte actuel des restrictions budgétaires, l'intervention de notre étude offre l'avantage de la compétence, de la réactivité et du pragmatisme. Notre philosophie est de concentrer l'effort en amont pour éviter aux communes de dépenser beaucoup d'argent en frais et honoraires dans des procédures judiciaires toujours incertaines. Il faut donc de l'expérience, de la connaissance, mais aussi de l'innovation. Expertise, réduction des risques, donc des frais: c'est ce que nous offrons.



Me Ema Bolomey
lic. iur., avocate



M. Robert Zimmermann
Dr. iur., ancien juge cantonal



www.wilhelm-avocats.ch