

Interpellation Ph. Martinet concernant le redimensionnement des zones à bâtir :

Le 3 février dernier, le Conseil d'Etat a mis à la disposition des communes un guide remarquablement complet afin de les aider à redimensionner leurs zones à bâtir d'ici 2018, conformément au Plan directeur cantonal (PDCant) et à la volonté de lutter contre le « mitage du territoire ». Dans un univers de l'aménagement du territoire très complexe au plan juridique, n'incitant guère les Municipalités à avoir le courage de mettre en œuvre le PDCn, l'élaboration d'outils pratiques est déterminante et les Verts saluent cette volonté qui a tant fait défaut dans les Plans directeurs précédents.

Par coïncidence, il se trouve que Gland¹ est justement confrontée à un cas de figure où la question du redimensionnement d'une zone à bâtir se pose très concrètement : le propriétaire d'une parcelle de 17'680 m² en zone naturelle magnifiquement située au bord du lac a l'intention de construire deux villas d'une surface au sol supérieure à 300 m² ! Il fait partie d'un Plan d'extension partiel (PEP) depuis 1984, dont le potentiel n'a donc pas été entièrement utilisé. Pour le secteur non bâti, un projet de Plan partiel d'affectation (PPA) a été mis à l'enquête avec son règlement, après préavis des Services compétents de l'Etat en 2007. Or ce PPA synonyme de bétonnage des rives du lac, qui était déjà discutable à la lecture de la LAT de 1980, apparaît en totale contradiction avec tout ce qui s'écrit en matière d'aménagement du territoire depuis 10 ans...

Comme la LAT considère (Art. 15) que : « les Zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui : a. Sont déjà largement bâtis, ou b. Seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps » ... ce qui n'a pas été le cas. Dans le cas d'espèce, les terrains n'ont pas été équipés et cette situation semble avoir été prévue

Extrait du document d'aide aux communes : Le non-classement

Il ne faut pas oublier que de nombreux plans d'affectation établis après l'entrée en vigueur de la LAT en 1980 ne lui sont pas conformes. Dans ces cas, c'est la jurisprudence du Tribunal fédéral pour le non-classement qui s'applique.

Le non-classement ne donne en principe pas lieu à indemnisation.

Il donne exceptionnellement lieu à indemnisation si le terrain considéré

- fait partie du domaine largement bâti;
- est entièrement équipé et que son propriétaire a contribué largement aux frais d'équipement et a investi dans l'élaboration d'un projet;
- a fait l'objet d'investissements importants de la part de son propriétaire en raison d'assurances données par la commune 108.

Nous nous permettons de poser les questions suivantes :

1. Quelle appréciation générale le Conseil d'Etat fait-il de ce genre de situations où, dans de grandes propriétés loin des zones à bâtir, du terrain a été thésaurisé et attire désormais de riches propriétaires ?
2. Pour que la volonté du Conseil d'Etat illustrée par les documents mis à la disposition des communes se concrétise, à quel moment de la procédure le Service en charge de faire appliquer la LATC se doit-il d'intervenir pour aider les communes ?
3. Plus techniquement, quelle sont : a) la durée de validité du préavis des Services sur un PPA ; et b) son poids juridique en cas d'opposition de la Commune, en particulier dans un contexte où le cadre normatif évolue, le PDCn étant entré en vigueur ultérieurement ?
4. Peut-on considérer que l'article 134 LATC consacré aux : « Plans d'affectation non-conformes » s'applique dans le cas d'espèce. Et cas échéant la documentation remise aux communes ne devrait-elle pas comprendre des éléments financiers plus précis sur les indemnités versées dans les affaires citées en référence ?

Dans l'espoir que l'important signal donné par le communiqué BIC du 3.2.2011 soit rapidement matérialisé dans quelques cas d'école pouvant faire jurisprudence, nous remercions par avance le Conseil d'Etat de ses réponses.

Ph. Martinet 9.2.2011
Gland

Non développé au plénum.

11 - INT - 483

¹ Préavis no 99 relatif au PPA « La Crique » et son règlement, du 24.1.2011