

Questions soirée d'information LAT - 12 mars 2015

1. Me Haldy

- **Question** : Si une commune possède d'un côté un centre local et de l'autre des réserves hors centre, est-il possible de procéder à des compensations ?
- **Réponse Me Haldy** : il est effectivement possible de colloquer le centre local en zone à bâtir sans avoir à tenir compte des mesures A11 et A12 et ainsi procéder à une compensation. Ce pour autant que le terrain se situe bien dans la partie centre de la commune.

- **Question** : dans le cadre du redimensionnement de la zone à bâtir, est-il possible de construire sur les parcelles qui sont en mains de privés ?
- **Réponse de Me Haldy** : si la commune a des terrains légalisés, rien n'empêche les propriétaires de construire. Ainsi si un propriétaire choisit de construire et que la commune tarde à redimensionner ces zones, les collectivités publiques ne pourront pas lui demander de démolir sa construction. Le Canton, et en particulier le SDT, souhaitent mettre une certaine pression sur les communes qui ne dézoneraient pas à temps. L'Etat menace de prendre des mesures de dézonage à la place des communes si elles ne le font pas. Si de telles mesures devaient être prises par le biais d'un plan d'affectation cantonal, le Canton devrait alors payer les indemnités dues en cas de recours du propriétaire concerné pour expropriation matérielle. Cette manière de procéder peut-être intéressante pour les communes.

- **Question** : les m2 de terrains qui sont équipés, sont-ils traités différemment des m2 non-équipés ?
- **Réponse Me Haldy** : il n'y a pas de différence dans l'affectation de ces terrains. Toutefois, la commune qui dézone un terrain équipé a de plus forts risques de devoir indemniser le propriétaire. L'indemnisation est de mise lorsque les terrains sont prêts à être construits.

Pour les parcelles mixtes qui ont un bout de terrain équipé et l'autre non, il y aura lieu de différencier la surface équipée et non-équipée de la même parcelle.

- **Question** : Quelle est la théorie du SDT sur le CUS non-exploité sur une parcelle ?
- **Réponse de Me Haldy** : l'objectif du SDT est la densification des parcelles déjà partiellement bâties. Il n'est pas possible de dézoner à la carte. Le CUS non-exploité ne peut pas être dézonné. De cette manière, le SDT incite les propriétaires à bâtir en veillant à maintenir la possibilité de construire sur le reste de la parcelle.
- **Question** : Pourquoi la date de référence de la MADR est-elle 2008 et non pas 2013 comme dans les autres cantons suisses ?
- **Réponse de Me Haldy** : avec l'évolution démographique du Canton entre 2008 et 2013, un nombre important de communes ont effectivement épuisé leur taux de développement prévu dans le plan directeur cantonal. Bien que ce plan soit toujours en vigueur, le Conseil d'Etat admet que ces dates posent problème. Toutefois, cela reste un bilan ; il faudra procéder à une réévaluation en tenant compte de la réalité et des nouvelles données du prochain plan directeur cantonal.