

## Zones à bâtir surdimensionnées et planification communale future : comment traiter les nouvelles demandes d'autorisation de construire ?

Le résultat du bilan des réserves en zone à bâtir pour les communes de notre canton s'est avéré très lourd. La majorité des communes ont des zones à bâtir surdimensionnées au vu des besoins prévisibles sur 15 ans (date de référence 2008) et, conformément à l'article 15 alinéa 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : LAT), celles-ci devront être réduites.

### **Art. 15** Zones à bâtir

<sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

<sup>2</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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 seront 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.

<sup>5</sup> La Confédération et les cantons élaborent ensemble des directives techniques relatives au classement de terrains en zone à bâtir, notamment à la manière de calculer la surface répondant aux besoins.

Afin d'anticiper sur les mesures de dézonage, certaines communes, ainsi que des privés, souhaitent bloquer tout nouveau projet de construction. Ceci dans l'éventualité où les terrains concernés devraient être dézonés et leurs propriétaires indemnisés.

La Cour de droit administratif et public (CDAP) s'est prononcée sur ce cas en particulier et a rendu un arrêt AC.2014.0013, en date du 2 novembre 2015 (se rapporter au considérant 3). Le tribunal cantonal estime qu' « *il n'y a pas lieu de présumer des choix à venir du planificateur communal quant à l'identification des surfaces qui pourraient être déclassées* ». De fait, « *les arguments relatifs aux modalités de déclassement n'ont pas leur place dans une procédure de permis de construire ; il appartiendra exclusivement au planificateur communal d'en tenir compte, ou non, dans une future révision de son plan général d'affectation* ».

Cela signifie, par conséquent, que la Cour considère que la procédure de permis de construire doit être distincte de la procédure de planification. Pour tout projet de construction actuel, la loi demande uniquement à ce que la municipalité s'assure que celui-ci est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés, soit en vigueur.