Participants à l'élaboration

SPC, STE, SEn, SCom, SRess et SeCA

Cadre légal

Nouvelle base légale fédérale ou cantonale depuis l'ancien plan directeur cantonal

Pratique administrative

Nouveaux buts pour la politique cantonale

Nouveaux principes et nouvelles mesures de mise en œuvre

Aucune étude cantonale nécessaire

Nouvelles conséquences pour l'aménagement local

Nouvelle répartition des tâches

1. PROBLÉMATIQUE

Un dimensionnement efficace de la zone à bâtir ne sert pas uniquement à satisfaire aux exigences découlant de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il sert également à lutter contre la thésaurisation du sol et à épargner à la commune des frais pour le financement de l'équipement de base des terrains qui ne seront pas construits pour les quinze prochaines années.

Comparé à la moyenne suisse, le canton dispose de trop de terrains à bâtir par habitant (terrains compris dans le plan d'affectation des zones). Mais tous les terrains affectés en zone à bâtir ne sont pas forcément disponibles. Une simple affectation ne garantit pas que le terrain sera utilisé pour la construction. En 1989, la moyenne cantonale était de 580 m^2/hab. et la moyenne suisse s'élevait à 373 m^2/hab. La moyenne cantonale a pu cependant être ramenée en 1998 à 484 m^2/hab. Les efforts du canton pour lutter contre le surdimensionnement des zones à bâtir vont dans le bon sens et doivent être poursuivis pour se rapprocher de la moyenne suisse.

Avec la nouvelle méthode retenue par le canton, les besoins de l'urbanisation pour les quinze prochaines années seront estimés sur la base des terrains effectivement bâtis. Outre son caractère plus transparent et pratique, cette méthode offre l'avantage de ne pas déterminer la densité de la zone à bâtir. Les communes ont ainsi un intérêt à densifier, car plus elles densifient, plus elles pourront accueillir d'habitants.

2. PRINCIPES

Buts de la politique du canton

Les buts de la politique du canton se basent principalement sur les idées directrices et objectifs suivants en matière d'aménagement du territoire:

- Utiliser au mieux les infrastructures existantes.
- Concentrer l'urbanisation dans les endroits appropriés.

L'urbanisation et la gestion de la zone à bâtir à l'échelle locale permettent de rationaliser l'utilisation du sol de manière à répondre à ces objectifs et permettre aux communes de procéder à une gestion efficace de la zone à bâtir pour mieux maîtriser leur développement.

Principes de localisation

Dans le but d'augmenter la disponibilité des terrains à bâtir, les communes peuvent demander aux propriétaires de signer des conventions selon lesquelles ils s'engagent à construire dans un délai défini. Par le biais du contrat, la commune pourrait inscrire un droit d'emption sur le terrain s'il n'est pas mis sur le marché ou si aucune construction n'est réalisée dans les quinze ans. Ce genre de démarche est déjà pratiqué par certaines communes suisses.

4. MISE EN ŒUVRE

Conséquences sur les instruments de planification

Plan d'aménagement local

Programme de révision

Ce programme est demandé à chaque révision générale du plan d'aménagement local. Elle fixe le cadre général de la révision, le catalogue des problèmes à résoudre, les modalités de l'information et de la participation de la population, ainsi que le calendrier des différentes phases de réalisation.

En matière d'urbanisation et de gestion de la zone à bâtir, le facteur cantonal à retenir pour la commune en matière de dimensionnement de la zone à bâtir en fonction des critères fixés est déterminé dans le thème «Concept d'urbanisation et critères pour le dimensionnement de la zone à bâtir».

L'exemple suivant montre le mode de calcul de la surface estimée des réserves de zones à bâtir non construites nécessaires pour les quinze prochaines années.

Surface construite en zone à bâtir (m^2)	Surface construite au cours des quinze dernières années (m^2)	Facteur de dimensionnement	Surface estimée des réserves de zones à bâtir non construites nécessaire (m^2)
50'000	10'000	1.2	12'000

Le chiffre qui correspond à la surface estimée des réserves de zones à bâtir peut être réévalué sur la base d'une comparaison avec le nombre de logements réalisés au cours des quinze dernières années. Cette réévaluation a pour but de ne pas léser les communes qui ont notablement densifié leur tissu construit.

Ce document est demandé dans les dix ans après l'adoption du plan directeur cantonal ou lors de toute extension notoire de la zone à bâtir.

Ce programme aura également pour but d'examiner si les autres domaines de l'aménagement du territoire sont traités conformément au nouveau plan directeur cantonal dans le plan d'aménagement local concerné.

Plan directeur d'utilisation du sol

Ce plan détermine la planification directrice de l'urbanisation à long terme, à savoir au-delà des quinze ans. L'orientation de l'urbanisation est spatialisée sans nécessairement indiquer sa délimitation exacte. Les terrains peuvent figurer dans ce document, quand bien même les propriétaires ne souhaitent pas réaliser dans les quinze ans. L'urbanisation est fixée en fonction des principes de localisation. Le développement à long terme sera ainsi localisé sur les secteurs stratégiquement choisis.

Plan d'affectation des zones

Il fixe l'étendue et la densité de la zone à bâtir pour les quinze ans à venir. La zone à bâtir est issue:

- des options directrices définies dans le plan directeur d'utilisation du sol;
- du nouveau calcul en matière de dimensionnement;

- du respect des principes de localisation fixés par le canton;
- de la négociation avec les propriétaires dans le but de contenir, dans cette zone, les terrains effectivement disponibles sur le marché, ou les terrains sur lesquels les propriétaires se sont engagés à réaliser dans les quinze ans;
- de l'aperçu de l'état de l'équipement et du programme d'équipement.

La notion de l'équipement comprend l'équipement de base et l'équipement de détail. L'équipement de base comprend:

- Le réseau routier principal:
  routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier de niveau supérieur.
- Le réseau d'approvisionnement principal:
  installations et conduites d'énergie, d'eau potable et d'eau pour la défense contre l'incendie.
- Le réseau d'évacuation et d'épuration des eaux:
  installations d'évacuation, d'épuration et de traitement des eaux usées et pluviales.
- Le réseau d'élimination des déchets:
  installations de récolte sélective des déchets (par_ex. déchetterie, place de récolte de compost, etc.).

Le cas échéant:

- Le réseau principal cyclable et piétonnier:
  voies cyclables et piétonnes.
- Le réseau de transports publics:
  raccordement à un moyen de transport public s'il s'agit des zones affectées de manière intensive à l'habitation, aux activités et à l'intérêt général.

L'équipement de détail relie les divers biens-fonds à l'équipement de base. Il comprend:

- Le réseau routier de desserte et son raccordement au réseau routier de niveau supérieur.
- Le réseau d'évacuation, d'épuration et de traitement des eaux:
  installations d'évacuation, d'épuration et de traitement des eaux (conduites, canalisations, rétention).
- Les éventuelles installations de récolte sélective des déchets.
- Le réseau d'approvisionnement:
  conduites d'approvisionnement en énergie, en eau potable et de défense contre l'incendie qui relient les constructions au réseau principal.
- Le réseau cyclable et piétonnier de desserte.

Aperçu de l'état de l'équipement

Il présente les parties de la zone à bâtir de la manière suivante:

- Terrains bâtis ou largement bâtis:
  parcelles déjà construites ou parcelles comprises dans le tissu bâti considérées comme entièrement équipées.

- Terrains propres à la construction:
  parcelles dont l'équipement de base est réalisé. L'équipement de détail est réalisé ou en cours de réalisation. Des éventuels plans d'aménagement de détail (PAD) ou plans d'équipement de détail (PED) sont approuvés et un permis de construire peut être délivré.
- Terrains propres à la construction dans les 5 ans:
  parcelles dont l'équipement de base et de détail est à réaliser dans les 5 ans. Des éventuels PAD ou PED sont en cours d'étude. Un permis de construire peut être délivré après l'approbation des PAD et la réalisation du reste des équipements de base et de détail.
- Terrains propres à la construction au-delà des 5 ans:
  parcelles dont l'équipement de base n'est pas encore totalement réalisé et pour lesquelles la commune prévoit la réalisation au-delà de 5 ans. Un permis de construire peut être délivré après la réalisation des équipements de base et de détail.
- Autres terrains:
  parcelles inconstructibles en raison de la géométrie, de la topographie ou de la taille.

L'aperçu de l'état de l'équipement ne dimensionne pas l'étendue de la zone à bâtir. C'est un instrument de planification déterminant pour définir les étapes de la zone à bâtir au plan d'affectation des zones. Il tient compte des équipements réalisés et de ceux que la commune prévoit de réaliser au cours de la durée légale du plan.

Programme d'équipement

Cet instrument a été introduit récemment dans la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il a pour but d'établir un lien entre aménagement du territoire et planification financière communale.

Il s'agit d'un programme qui fixe l'ordre selon lequel les différentes parties de la zone à bâtir seront successivement équipées. Il doit indiquer notamment pour chaque zone et chaque terrain à équiper, l'estimation des coûts et le délai prévu pour la mise à disposition effective, par la commune, des ouvrages nécessaires. Si la commune n'équipe pas la zone à bâtir dans le délai prévu, elle doit permettre aux propriétaires d'équiper eux-mêmes leurs terrains ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements.

Ce document fait partie du plan d'aménagement local. Les différentes étapes de réalisation de l'équipement peuvent être reprises dans le plan d'affectation des zones. Il est soumis à la même procédure d'approbation que l'aperçu de l'état de l'équipement (par le Conseil communal). Dès son approbation par les autorités communales, il doit pouvoir être consulté par tous les citoyens. Le programme d'équipement est établi au plus tard pour l'examen final du plan d'aménagement local. Les communes prennent en compte le programme d'équipement lors de l'établissement de la planification financière.