

Nouvelle LAT, conséquences pour la construction de logements

Forum régional du logement d'utilité publique
26 septembre 2014, Fribourg

Pierre-Alain Rumley, géographe-urbaniste

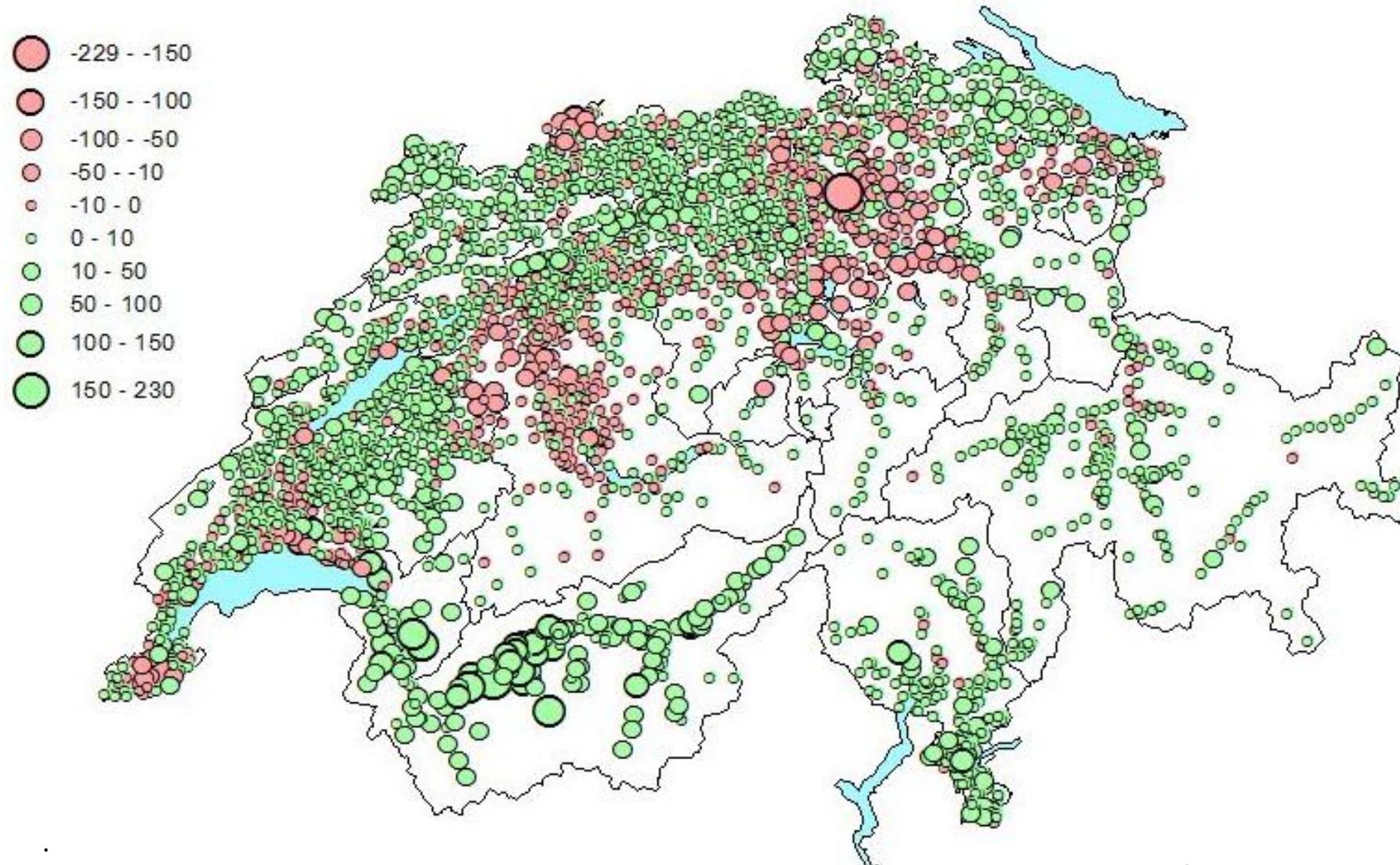
1. Introduction

Les zones à bâtir sont au cœur de l'aménagement du territoire : enjeux juridiques, financiers, économiques, environnementaux (paysage, etc.) et politiques (garantie de la propriété)

2. Situation des zones à bâtir en Suisse

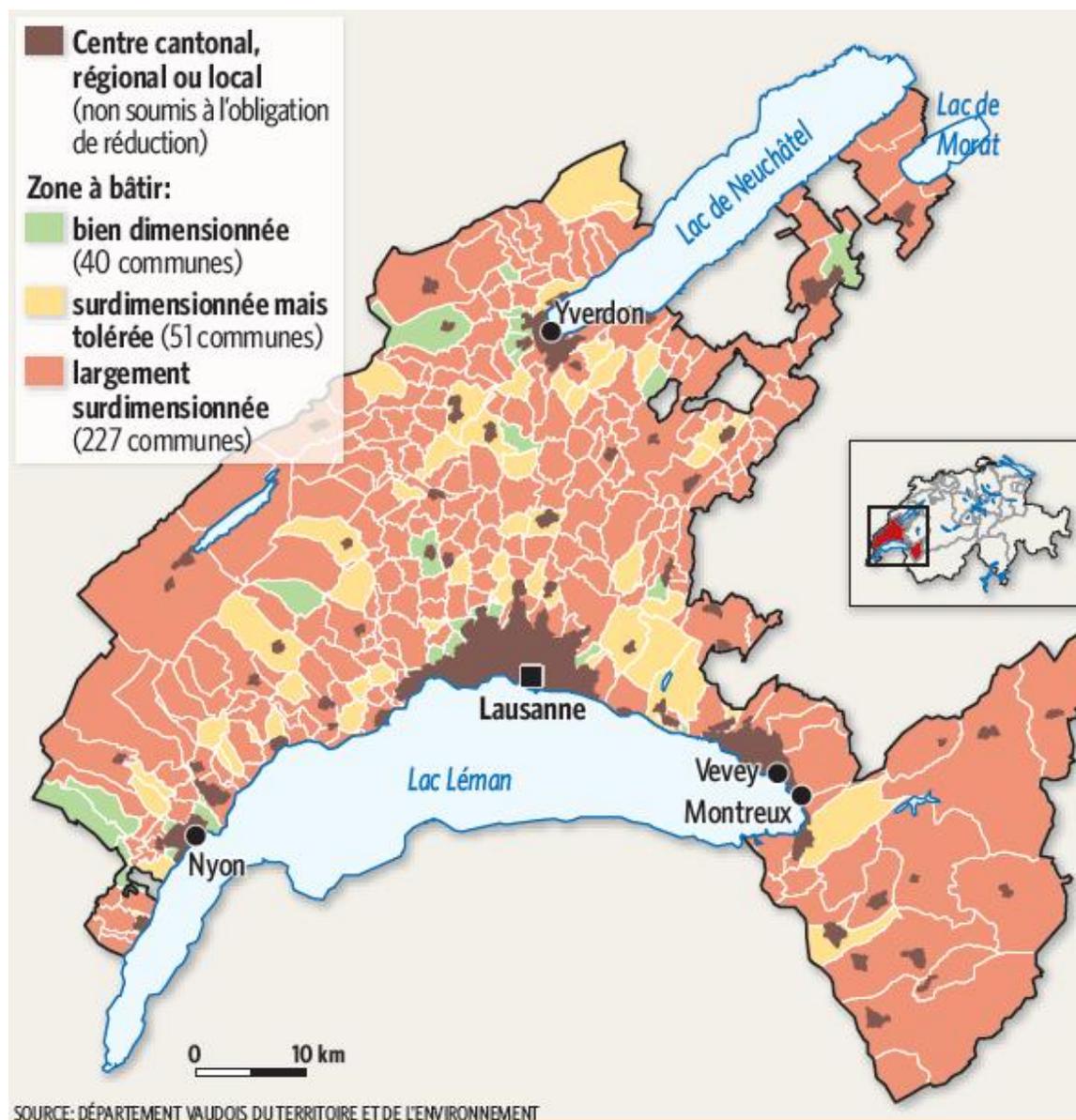
- Deux caractéristiques :
 - *Surdimensionnement*
 - «*Mauvaise*» répartition

Réerves actuelles et demande future en zones à bâtir affectées à la construction de logements

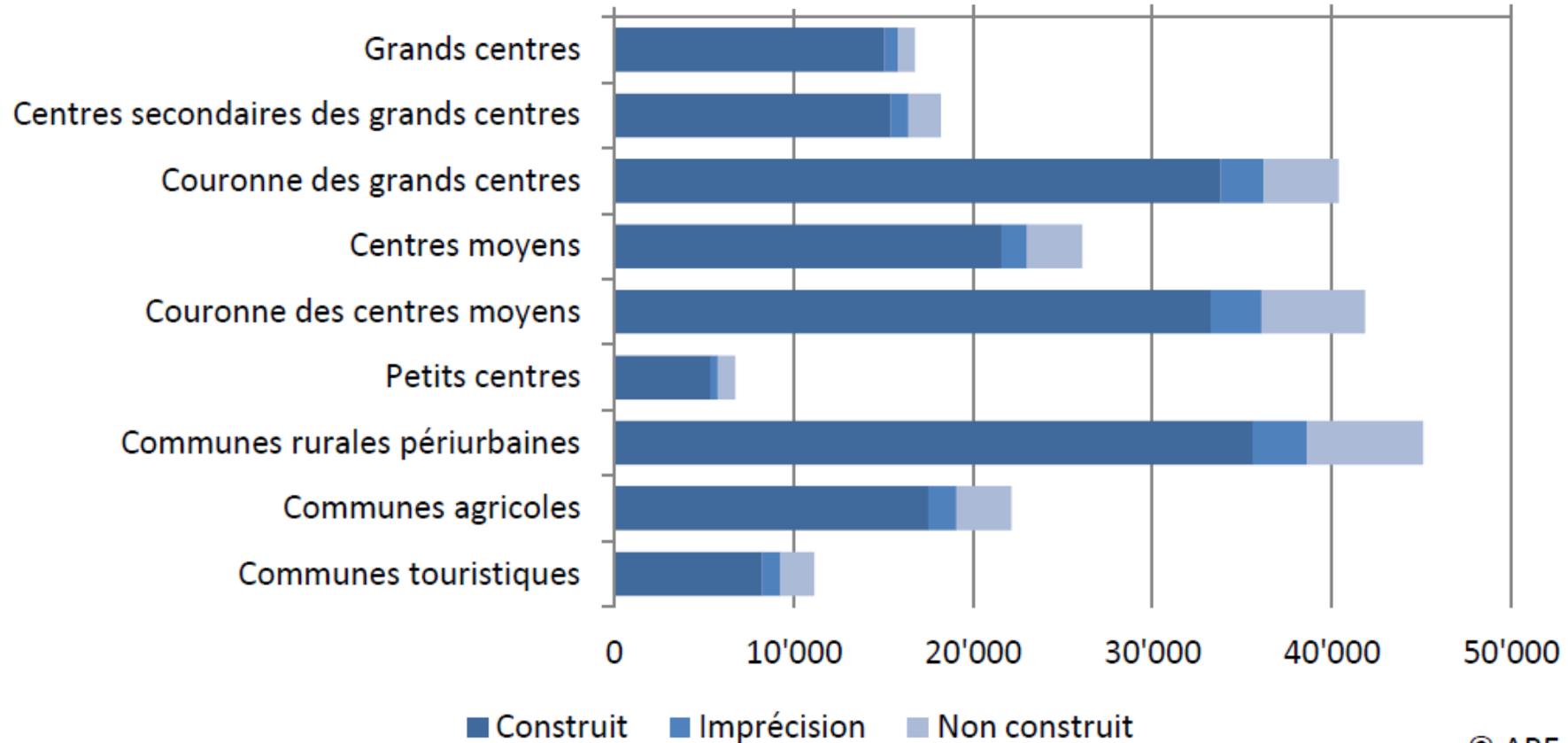


Source : Statistique des zones à bâtir ARE 2008, calculs Fahrländer Partner, base cartographique de l'OFS Geostat/swisstopo

Une obligation de réduction dans 70% des communes



Zones à bâtir construites/non construites par type de commune (en hectares)



Idée de manœuvre (1)

- ✚ Redimensionnement des zones à bâtir là où cela se justifie (en périphérie)
- ✚ Réallocations là où cela est judicieux (près des centres)
- ✚ Mobilisation des terrains à bâtir (politique foncière) et densification
- ✚ Financement des éventuelles expropriations matérielles par les plus-values

 Résultat :

- *Moins de mitage du territoire*
- *Meilleure protection du paysage*
- *Diminution du coût de l'urbanisation*
- *Meilleure répartition modale (plus de transports publics)*

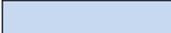
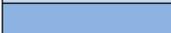
Future réalité

- ✚ Les changements seront moins importants que prévu ou souhaité, en raison de la méthode d'évaluation des zones à bâtir par la Confédération
- ✚ Les cantons et les communes n'iront pas au-delà des exigences de la Confédération
- ✚ Résultat : le mitage sera freiné mais pas stoppé
- ✚ Il deviendra plus difficile de créer de nouvelles zones à bâtir

Exemple de calcul Confédération pour la période 2012-2027

N° canton	Canton	Capacités cantonales	Habitants / emplois 2027	Taux cantonal d'utilisation en % (arrondi)
1	ZH	1'899'257	2'003'354	105
2	BE	1'067'860	1'066'104	100
3	LU	427'894	451'058	105
4	UR	36'975	36'293	98
5	SZ	165'015	166'938	101
6	OW	34'705	38'063	110
7	NW	44'210	46'182	104
8	GL	47'230	45'291	96
9	ZG	159'170	153'767	97
10	FR	343'594	335'524	98
11	SO	314'938	315'070	100
12	BS	261'814	286'231	109
13	BL	310'256	324'381	105
14	SH	99'771	92'709	93
15	AR	49'249	50'137	102
16	AI	15'564	15'667	101
17	SG	555'879	566'209	102
18	GR	250'050	240'918	96
19	AG	748'331	792'826	106
20	TG	310'504	316'190	102
21	TI	449'809	428'313	95
22	VD	938'468	964'911	103
23	VS	499'355	400'833	80
24	NE	225'424	212'165	94
25	GE	719'817	768'766	107
26	JU	95'511	82'938	87
	CH	10'070'651	10'200'838	101

Légende:

Taux cantonal d'utilisation \geq 100 % (arrondi)	
Taux cantonal d'utilisation \geq 95 % mais < 100 % (arrondi)	
Taux cantonal d'utilisation < 95 % (arrondi)	

3. Contenu de la LAT (1)

 Article 15 :

- *Besoins prévisibles pour les 15 années suivantes*
- *Réduction des zones à bâtir surdimensionnées*
- *Coordination au-delà des frontières communales*

LAT, zone à bâtir (2)

Article 15 (suite) :

- *Nouveaux terrains à bâtir* :
 - propres à la construction
 - nécessaires dans les 15 prochaines années
 - pas de morcèlement des terres agricoles
 - disponibilité garantie sur le plan juridique
 - mettent en œuvre le plan directeur
 - directives techniques pour calculer les besoins

LAT, zones à bâtir (3)

- Article 15 a : disponibilité des terrains constructibles
 - *Mesures à prévoir*
 - *Notamment améliorations foncières*
 - *Délais de construire et autres mesures d'exécution*

4. Stratégie d'aménagement : le projet de territoire Suisse

Handlungsräume bilden und das polyzentrische Netz von Städten und Gemeinden stärken

Für die ganze Schweiz gültige Handlungsansätze

- Polyzentrische Raumentwicklung fördern
- Stärken stärken, nicht überfallen
- In funktionalen Räumen zusammenarbeiten
- Räumliche Abstimmung mit Europa sicherstellen

Räumlich differenzierte Handlungsansätze

In Handlungsräumen planen (in einer gemeinsamen Ebene)

- Grossstädtisch geprägte Handlungsräume
 - Metropolsträume
 - Hauptstadregion Schweiz
- Klein- und mittelstädtisch geprägte Handlungsräume
- Alpine Handlungsräume

Bestehende Kooperationen in funktionalen Räumen ausbauen

Partnerschaften zwischen den grossstädtisch geprägten Handlungsräumen fördern

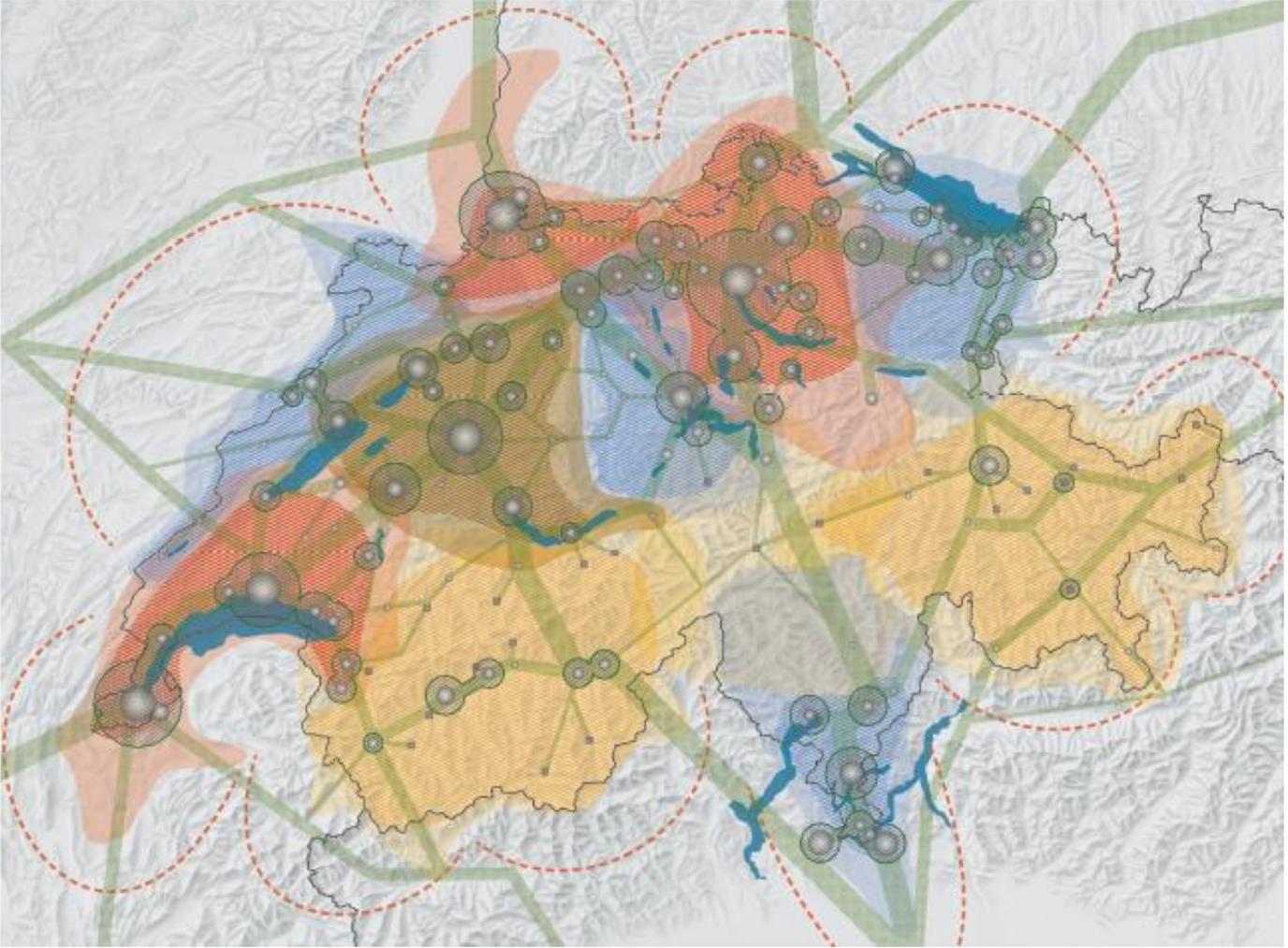
Partnerschaften zwischen den Städten und Agglomerationen fördern

Ländliche Zentren und alpine Tourismuszentren vernetzen und mit den Städten vernetzen

Grenzlage besser nutzen

Ausgangslage

- Metropolen, grossstädtische, mittelstädtische, kleinstädtische und ländliche Zentren
- Zentren von grossen alpinen Tourismusgebieten
- Agglomerationen



5. Conséquences pour la construction de logements

- ✚ Approche plus centralisée de l'aménagement du territoire
- ✚ Moins de zones à bâtir dans les régions périphériques (mais toujours suffisamment de zones à bâtir partout)
- ✚ Conséquences possibles : difficultés plus grandes d'ouvrir de nouvelles zones à bâtir
- ✚ Conséquence positive: moyens pour mobiliser les terrains non construits au «bon» endroit