

# La très inquiétante dérive de l'aménagement du territoire

**Yves de Coulon\***

Depuis le 11 mars dernier, les événements se bousculent en matière d'aménagement du territoire et démontrent à quel point l'adoption de l'initiative Weber a déséquilibré la balance que le législateur fédéral maintenait entre les intérêts divergents des régions urbaines et des régions rurales, en particulier de montagne. Avec des conséquences possibles sur le développement économique de l'ensemble du pays.

L'ordonnance adoptée le 22 août par le Conseil fédéral est un compromis helvétique: aux promoteurs de l'initiative Weber, elle octroie une définition stricte de la résidence secondaire (une résidence qui n'est pas occupée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune); aux opposants, elle accorde une entrée en vigueur différée au 1er janvier 2013 et le fait que les résidences existantes au 11 mars 2012 pourront toujours, sous réserve d'abus, être transformées en résidences secon-

.....  
Cette approche frontale renforce l'incompréhension entre régions urbaines et rurales et peut mener à des solutions plus radicales  
.....

.....  
daires. Elle dresse aussi la liste des communes (environ 500) qui sont présumées avoir dépassé le quota de 20% de résidences secondaires. L'ordonnance, rendue nécessaire par une initiative rédigée de manière ambiguë, n'a été adoptée qu'au prix d'une inversion normative insolite dont la validité est douteuse, une ordonnance du Conseil fédéral étant en principe destinée à la mise en œuvre d'une loi votée par le parlement et non à en précéder l'adoption. Mais l'ordonnance ne répond pas à la principale insécurité juridique créée par l'initiative Weber: quel sera le sort des autorisations de construire des résidences secondaires délivrées entre



\*Avocat spécialiste immobilier et construction BCCC Avocats Sàrl

le 11 mars et le 31 décembre 2012 dans les communes «listées». Or cette question est fondamentale puisque certains cantons alpins n'ont pas caché leur intention de délivrer autant de permis que possible avant le 1er janvier 2013, date à partir de laquelle toute autorisation de construire une résidence secondaire délivrée dans une commune concernée sera nulle. De son côté, la fondation de Franz Weber aurait d'ores et déjà déposé plus de 500 oppositions contre de telles autorisations de construire qu'elle juge contraires à la constitution. Si les tribunaux lui donnent finalement raison, cela créera une grave inégalité de traitement entre ceux dont les autorisations de construire seront ainsi annulées et les autres qui, se trouvant dans la même situation, auront eu la chance d'échapper à l'attention des opposants.

Mais l'initiative Weber a pour les régions alpines un second effet dommageable: la construction de résidences secondaires n'étant plus possible, leurs réserves de zones à bâtir ne pourront donc plus être utilisées dans les années à venir. Et c'est là que les frappe la modification de la loi sur l'aménagement du territoire adoptée en juin par le parlement (la modification LAT), qui sert de contre-projet indirect à l'initiative du paysage. Alors que cette dernière voulait interdire l'extension des zones à bâtir existantes pendant vingt ans, la modification LAT impose, elle, aux cantons de modifier dans les cinq ans leur plan directeur afin de redéfinir la dimension et la répartition des zones à bâtir en fonction des besoins prévisibles pour les quinze ans qui suivent. Ils seront ensuite tenus de s'assurer que les terrains à bâtir sont effectivement utilisés. Or en matière de réserves de zones à bâtir, la situation des différentes régions du pays est très déséquilibrée: alors que dans les centres urbains les réserves sont nettement insuffisantes pour faire face à la demande escomptée dans les quinze ans à venir, c'est exactement le contraire dans les zones rurales, en particulier de montagne. La modification LAT vise donc à rééquilibrer la situation par un trans-

fert d'une partie des réserves rurales vers les centres urbains. Dans ce contexte, l'adoption de l'initiative Weber fragilise encore la position des régions alpines dont les réserves de zones à bâtir apparaissent d'autant plus surdimensionnées qu'on ne pourra plus y construire de résidences secondaires. Les populations de ces régions préfèrent donc l'initiative du paysage à la modification LAT puisque la première a pour effet de figer la situation pour vingt ans et leur permet ainsi de conserver intacte leur réserve de zone à bâtir à toutes fins utiles. L'USAM, soutenue par les cantons alpins, a donc lancé un référendum contre la modification LAT. Or, l'initiative du paysage n'ayant été récemment retirée qu'à la condition que la modification LAT entre effectivement en vigueur, un succès de ce référendum ferait renaître l'initiative, avec pour conséquence, si elle est acceptée, d'empêcher pour vingt ans la densification des centres urbains comme l'arc lémanique (qui disposent de peu de réserve de zone à bâtir), entravant ainsi leur développement économique.

Résultat des abus manifestes en matière de résidences secondaires, l'initiative Weber a prétendu régler le problème sans se préoccuper de compenser les pertes économiques qu'elle induirait dans les régions concernées, que ce soit en termes d'emplois (une perte directe de 1,3% des emplois du secteur de la construction en Valais et de 4,5% dans le canton de Vaud, selon une étude commandée par ces deux cantons) ou de valeur foncière. Cette approche frontale renforce l'incompréhension entre régions urbaines et rurales et peut mener à l'adoption de solutions toujours plus radicales, comme l'initiative du paysage par exemple. L'aménagement du territoire doit au contraire faire l'objet de compromis équilibrés et respectueux de la solidarité confédérale.

Le Temps 14.09.2012