

<b>Zeitschrift:</b>	Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat
<b>Herausgeber:</b>	Société de communication de l'habitat social
<b>Band:</b>	56 (1983)
<b>Heft:</b>	6
<b>Rubrik:</b>	Droit et jurisprudence

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 12.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## Plans d'affectation selon la LAT<sup>1</sup>

### Définition et fonction

A la différence des plans directeurs des cantons régis par les art. 6 à 12 LAT et qui remplissent une fonction principale de coordination, les *plans d'affectation* réglementent, selon l'art. 14 al. 1 LAT, «le mode d'utilisation admissible du sol». Ce sont des normes, ayant force obligatoire pour chacun (aussi bien pour les autorités que pour les propriétaires fonciers), qui déterminent le mode, le lieu et la mesure de l'utilisation possible du sol<sup>2</sup>. Sont compris dans cette définition non seulement les plans d'affectation dits généraux (notamment les plans de zones au sens des art. 14 à 18 LAT), mais encore les plans d'affectation spéciaux, tels les plans de détail, de quartier, de masse, etc. La réglementation nécessaire à la compréhension de ces plans entre également dans cette définition. Les plans d'affectation ont, en fait, pour conséquence médiate, de fixer pour chaque propriétaire foncier le mode et les limites de l'exploitation économique de son bien-fonds: ils définissent, en dernière analyse, le contenu de la propriété dans l'espace et dans le temps.

### Les zones prévues et définies par la LAT

La LAT prévoit trois zones principales et générales: à savoir les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17). Elle définit par ailleurs les critères impératifs — ceux-ci doivent donc être appliqués au niveau cantonal comme au niveau communal — permettant de délimiter les zones principales.

Mais, pour sa part, le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation; il peut régler le cas des territoires non affectés ou ceux dont l'affectation est différée (cf. art. 18 LAT). Il n'en reste pas moins que ces zones de droit cantonal doivent en quelque sorte entrer «dans le moule» forgé par le droit fédéral.

Ces quelques notions générales ayant été succinctement rappelées, il convient donc d'exposer quelques cas particuliers d'application.

### Ouverture par étapes des zones à bâtir et équipement par étapes

Aux termes de l'art. 15 LAT sont compris dans la zone à bâtir les terrains qui sont propres à la construction et

- sont déjà largement bâtis ou
- seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

Par ailleurs, les zones à bâtir, au sens de l'art. 19 LAT, doivent être équipées en temps utile par la collectivité intéressée.

Il se pose ainsi à notre sens notamment deux questions particulières:

— Qu'adviennent-il des zones à bâtir existantes qui outrepassent largement les critères de terrain à bâtir ainsi définis et qui devraient être équipées? C'est le problème du *surdimensionnement* des zones à bâtir et de leur équipement.

— La délimitation des zones à bâtir faisant largement appel au pronostic du développement futur de la population, des erreurs ou des prévisions aléatoires sont inévitables.

Deux instruments d'aménagement sont de nature à permettre aux communes de mieux maîtriser la délimitation des zones à bâtir et, dans une certaine mesure, à influencer l'évolution des prix des terrains: il s'agit de l'ouverture par étapes des zones à bâtir et de l'équipement par étapes.

A ce propos, dans une affaire opposant le Grand Conseil et le Tribunal administratif du canton d'Argovie et la commune de Tägerig, le Tribunal fédéral constate ce qui suit:

— La subdivision des zones à bâtir en différents secteurs bien délimités est un mode de planification destiné à éviter les inconvénients qui peuvent résulter de la délimitation d'une zone à bâtir de grandes dimensions ou démesurée.

— En droit argovien des constructions on fait une distinction entre l'équipement par étapes et l'ouverture des zones à bâtir par étapes.

— *L'équipement par étapes* a pour but d'assurer que les pouvoirs publics procèdent systématiquement et rationnellement à l'équipement. Le mode de procéder consiste en ce que la commune n'assume les frais d'équipement que pour une partie de la zone à bâtir, tandis que sur l'autre partie on peut certes construire, mais les propriétaires fonciers doivent supporter seuls la charge totale des frais d'équipement.

— *L'ouverture de zones à bâtir par étapes* va au-delà et vise à diriger l'urbanisation conformément aux principes généraux de planification (occupation ordonnée du sol, opposition aux constructions en ordre dispersé). Dans les secteurs de la zone à bâtir les plus éloignés, il est provisoirement interdit de bâtir, mais le territoire de la deuxième étape peut être progressivement transformé en zone à bâtir définitive, c'est-à-dire mis à disposition pour les constructions (ATF 104 Ia 131 = JT 1980 I 244).

### Ouverture par étapes de zones à bâtir et base légale

Très récemment, le Tribunal fédéral a dû se prononcer dans un arrêt concernant la commune d'Oberwil dans le canton de Bâle-Campagne sur l'existence de la base légale permettant l'ouverture par étapes des zones à bâtir (ATF 1982 Ia p. 34). Sans qu'elle puisse se fonder sur une base légale expresse, la commune d'Oberwil, lors de la révision de son plan de zones, a attribué certains terrains à la zone à bâtir en deuxième étape. Le TF a déclaré qu'il n'était pas déterminant que le droit cantonal prévoie expressément l'échelonnement de l'ouverture des zones à bâtir. Il suffit de pouvoir conclure sans ambiguïté que l'ouverture des zones à bâtir soit comprise dans le système des instruments de l'aménagement du territoire qui sont expressément prévus par la loi... Dans la compétence étenue qui permet de délimiter la zone à bâtir, figure clairement la compétence moins étendue qui consiste à libérer par tranches les terrains de la zone à bâtir ou encore à instaurer de telles étapes.

C. Yerly,  
avocat, juriste auprès de l'ASPA.

<sup>1</sup> Nous poursuivons sous cette rubrique la présentation résumée de quelques arrêts importants du Tribunal fédéral à propos de l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT).

<sup>2</sup> Cf. en outre Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Département fédéral de justice et police.