

<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>	90 (2018)
<b>Heft:</b>	4
<b>Artikel:</b>	La LAT : une réelle chance pour les communes et les coopératives d'habitation!
<b>Autor:</b>	Emmenegger, Jean-Louis / Perregaux DuPasquier, Christa
<b>DOI:</b>	<a href="https://doi.org/10.5169/seals-816016">https://doi.org/10.5169/seals-816016</a>

### 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:** 10.01.2026

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

## La LAT: une réelle chance pour les communes et les coopératives d'habitation!

**La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) a été acceptée par le peuple suisse en 2013 par 63% des votants. Ce vote était un signal clair: les Suisses veulent le maintien d'espaces verts et surtout éviter le mitage incontrôlé du pays. Mais où en est-on aujourd'hui avec la LAT? Et quels sont les défis et opportunités pour les communes?**

Habitation a rencontré M<sup>me</sup> Christa Perregaux DuPasquier, vice-directrice d'EspaceSuisse (voir encadré) pour connaître sa vision de spécialiste de l'aménagement du territoire en Suisse, à l'heure où l'an prochain, en 2019, il y aura 50 ans que ce thème est discuté sur le plan fédéral dans notre pays!

Alors, quel bilan peut-on tirer aujourd'hui? Dans cette interview, M<sup>me</sup> Christa Perregaux DuPasquier nous donne son appréciation de la situation.

**Les dispositions transitoires de la LAT et de son ordonnance d'application entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> mai 2014 sont au nombre de deux. La première concerne le Plan directeur cantonal (PDCn). De quoi s'agit-il?**

Il n'existe pas de plan national qui concerne l'ensemble de la Suisse. C'est au niveau cantonal que le développement de l'entier du territoire est pensé sur tous les thèmes ayant une incidence spatiale: l'urbanisation, les transports, la nature et les paysages, l'énergie, l'eau et l'agriculture. Suite à la révision, tous les cantons ont dû revoir leur plan directeur cantonal, à tout le moins le volet urbanisation. Les dispositions transitoires de la LAT exigent des cantons qu'ils aient accompli la révision de leur PDCn d'ici au 30 avril 2019, y compris l'approbation par le Conseil fédéral.

**Que se passe-t-il si un canton n'a pas son PDCn approuvé le 30 avril 2019?**

Un moratoire absolu s'appliquera alors: le canton en question ne pourra plus mettre de terrains en zone à bâtir, même s'il devait pouvoir compenser la nouvelle mise en zone par le retour à la zone agricole d'un autre terrain. Seuls six PDCn sont encore dans la phase de l'examen préalable par la Confédération, les autres cantons ont tous des plans directeurs cantonaux approuvés par le Conseil fédéral ou en cours d'approbation.

**A quoi sert le PDCn au juste?**

Le volet «urbanisation» du PDCn doit, suite à la LAT de 2014, dimensionner les zones à bâtir. Il doit démontrer comment et dans quelle mesure il entend limiter le mitage du territoire. Il doit aussi indiquer où existent des possibilités d'extension de la zone à bâtir et où il faudra procéder à des dézonages. Pour définir le potentiel des nouvelles zones à bâtir, le canton doit prendre en compte la croissance prévisionnelle de la population (taux haut, moyen, faible) selon les statistiques fournies par l'Office fédéral de la statistique (OFS).



Christa Perregaux DuPasquier

**Et la disposition sur la «plus-value»?**

Cette seconde disposition transitoire vient du fait qu'un terrain agricole qui vaut par exemple entre Fr. 3.- et Fr. 10.- le m<sup>2</sup> peut tout à coup valoir Fr. 300.- le m<sup>2</sup> (ou bien plus) s'il passe en zone à bâtir. Pour le propriétaire de ce terrain, c'est une sorte de gros «gain de loterie». Or, il n'a rien fait pour cela. En revanche, la commune devra équiper le terrain et financer le développement du quartier en infrastructures. Le principe de la compensation de la plus-value veut alors qu'une partie de ce gain (plus-value) soit prélevée auprès du propriétaire. Ce même principe de la compensation exige de la commune (ou du canton) d'indemniser le propriétaire à 100% lorsqu'un terrain à bâtir passe en zone agricole. Les cantons qui connaissent depuis les années 1980 déjà la possibilité de la compensation de la plus-value (principalement les cantons de Neuchâtel et Bâle-Ville) ont accumulé des rentrées financières fort appréciables lorsqu'il s'agit notamment d'indemniser ou encore de densifier avec qualité. Jusqu'au 30 avril 2019, chaque canton doit avoir adopté un système de compensation de la plus-value (au minimum de 20%), sinon un moratoire absolu sur les nouvelles zones à bâtir sera appliqué. Mais dans la plupart des cantons, tout est déjà sous toit. La Confédération devra encore se prononcer sur la question de savoir si les dispositions cantonales adoptées satisfont au droit fédéral.

### **Quel est le rôle de la commune dans tout ce processus?**

En résumé, il y a deux méthodes possibles. Le canton de Vaud, par exemple, a décidé d'utiliser la méthode chiffrée et non dessinée. Il indique aux communes le nombre d'hectares en trop, par exemple, mais c'est la commune qui va décider des endroits qui seront concernés. La plupart de cantons dessinent dans leur PDCn la marge de manœuvre des communes. Ils indiquent précisément (à une rangée de maisons près) où des extensions de zones à bâtir peuvent être adoptées et où la commune devra dézoner. Quelle que soit la méthode adoptée, dans la pratique et pour les communes, l'exigence est rude. Des communes ayant pris les devants (même avant l'entrée en vigueur de la révision de la LAT) et ayant réellement réfléchi à un développement harmonieux et judicieux de leur territoire démontrent que ce changement de paradigme opéré par la révision de la LAT peut être un formidable déclencheur de qualité. La commune est amenée à développer son territoire vers l'intérieur et augmenter ainsi la valeur du cadre de vie.

#### **Densité urbaine et urbanisation de qualité**

Idéalement, à quoi ressemble un quartier densément bâti? Du point de vue de l'aménagement du territoire, il doit être le reflet d'une urbanisation de qualité.

EspaceSuisse a identifié dix aspects. Lorsqu'ils ont été pris en compte lors de la densification d'un quartier ou d'un site, ils sont garants d'une qualité élevée:

1. **Centre (ou lieu) identifiable,**  
animé (lieu de rencontre)
2. **Identité et histoire perceptibles**
3. **Espaces extérieurs, libres et verts**  
(par ex. places publiques et parcs)
4. **Espaces avec trafic modéré**  
(par ex. zones 30 ou zones de rencontre)
5. **Approvisionnement de proximité**  
(par ex. alimentation, pharmacie, etc.)
6. **Culture du bâti et esthétisme palpables**
7. **Mixité sociale** (jeunes et personnes âgées, personnes indigènes et étrangères)
8. **Mixité fonctionnelle** (habitat, travail, achats et loisirs)
9. **Espaces pauvres en immissions**  
(donc peu bruyants et peu pollués)
10. **Cheminements piétonniers et pistes cyclables attrayants**

(Source: «Zoom sur, Développement vers l'intérieur», Recueil 2016-2017, publication d'Espace-Suisse (autrefois VLP-ASPAN), 84 pages).

### **Selon vous, c'est donc un avantage pour les communes?**

C'est une opportunité pour les communes de requalifier les différentes parties de leur territoire en fonction des visions qu'elles ont pour améliorer le bien-être de leurs habitants, avec des places de détente, des chemins pour la mobilité douce, des centres animés. Il est indéniable que l'autonomie des communes est restreinte dans ce sens qu'elles ne peuvent plus librement étendre leur zone à bâtir, mais sans cette exigence, il n'est pas possible de freiner le mitage du territoire et de répondre aux 63% des votants qui ont plébiscité une meilleure gestion des zones à bâtir. La population suisse a réalisé qu'il devenait urgent de renforcer la LAT, car l'expansion de ces dernières années a été très/trop forte. Les faits (notamment l'augmentation du trafic et de la population, l'augmentation des petits ménages, les changements dans l'économie) rendaient l'utilisation du sol (restreint par la force des choses) toujours plus complexe. Pour une commune, c'est sans aucun doute un exercice difficile. Si la commune considère que délimiter de nouvelles zones à bâtir était sa manière de faire de l'aménagement du territoire, elle doit déchanter. Le droit fédéral la limite pour cela dans son autonomie. Heureusement, de plus en plus de conseillers communaux réalisent le champ d'action exigeant, mais passionnant, d'un réel développement du territoire qui va bien au-delà de la question d'une mise en zone à bâtir. Des solutions et de bons exemples existent. Il faut de la volonté, c'est sûr.

### **Et pour les coopératives d'habitation?**

Il y a un avantage aussi pour elles, car la LAT encourage le «développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti». Ceci signifie, par exemple, que des friches ferroviaires ou d'anciens sites industriels, ou d'autres terrains libres, doivent idéalement être réutilisés. Ces réutilisations peuvent être une opportunité pour développer un projet d'une coopérative d'habitation (avec un DDP par exemple). A noter que les immeubles désaffectés (anciennes usines par exemple) ont aussi un grand potentiel de «réactivation», avec l'aménagement de cafés, de salles de cours, de petits ateliers de bricolage ou de réparation de vélos, etc. L'important est d'avoir des idées et beaucoup de volonté!

**Propos recueillis par Jean-Louis Emmenegger**