

# **MANIFESTE CONTRE**

# **LA « MODIFICATION DE**

# **LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT**

# **DU TERRITOIRE » (LAT)**



**« MOUVEMENT CITOYEN D'OPPOSITION À LA MODIFICATION DE LA LAT »**

# MANIFESTE CONTRE LA « MODIFICATION DE LA LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE » (LAT)

## SOMMAIRE

### BREF HISTORIQUE

#### PREMIÈRE PARTIE – LAT : LA LOI QUI LAMINE LA SUISSE

LES SPÉCULATEURS, EUX, S'EN SORTIRONT TOUJOURS	5
PAS DE MATCH VILLE-CAMPAGNE	6

#### DEUXIÈME PARTIE – UNE LOI ET SES INCONSÉQUENCES

NE TOUCHEZ PAS AU « PROFIL » SUISSE !	6
LA BRÉVINE ET ZURICH ?	6
LA SAGA DES ZONES À BÂTIR	7
OBLIGATION DE CONSTRUIRE	8
QUI PAIERA POUR QUI ?	8
AUTO PARALYSIE INSTITUTIONNELLE	9
EN GUISE DE PROPOS CONCLUSIF	9

#### TROISIÈME PARTIE – EXEMPLES CONCRETS DES MÉFAITS DE LA LAT

MONT-NOBLE ; QUI PAIERA LA CASSE ?	10
LES BANQUES VONT « TIRER LE TAPIS »	11
UN EXEMPLE RÉALISTE	11
POSTSCRIPTUM	11
BIBLIOGRAPHIE	11

» Il faut faire des lois assez restrictives pour éviter des abus et suffisamment larges pour ne pas mettre le citoyen à l'étroit.

## LE BLOG



LE BLOG [non-a-la-lat.ch](http://non-a-la-lat.ch)  
VOUS TIENDRA INFORMÉ  
DES DÉTAILS DE LA CAM-  
PAGNE ET DES RÉACTIONS  
DIVERSES.

## BREF HISTORIQUE



LA MODIFICATION DE LA LAT EST UN CONTRE-PROJET INDIRECT À L'INITIATIVE POUR LE PAYSAGE. LE COMITÉ D'INITIATIVE A RETIRÉ SON INITIATIVE À CONDITION QUE LA MODIFICATION DE LA LAT ENTRE EN VIGUEUR. LA MODIFICATION DE LA LAT A FAIT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE RÉFÉRENDUM QUI A ABOUTI.

LE PEUPLE EST DONC APPELÉ À VOTER LE 3 MARS 2013 SUR LA QUESTION SUIVANTE : « ACCEPTEZ-VOUS LA MODIFICATION DU 15 JUIN 2012 DE LA LOI FÉDÉRALE SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ? (LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE, LAT) ».

LES CITOYENNES ET CITOYENS QUI  
S'OPPOSENT À LA RÉVISION DE LA LAT  
DOIVENT VOTER **NON** LE 3 MARS.

Le manifeste a été rédigé et signé par :

**Jean-Claude Pont**

Professeur honoraire à l'Université de Genève  
[jean-claude.pont@unige.ch](mailto:jean-claude.pont@unige.ch)

**François Dayer**

Ancien rédacteur en chef du *Nouvelliste*  
[francois.dayer@netplus.ch](mailto:francois.dayer@netplus.ch)

**Pius Rieder**

Ancien rédacteur en chef du *Walliser Bote*  
[pius.rieder@oberwallis.ch](mailto:pius.rieder@oberwallis.ch)



# PREMIÈRE PARTIE

## LAT : LA LOI QUI LAMINE LA SUISSE

*Oui, la Suisse doit s'ouvrir à une réflexion sans complaisance sur son avenir au XXI<sup>e</sup> siècle. Mais non, elle ne doit pas le faire en jetant par-dessus les moulins ses principes fondateurs, fédéralisme et subsidiarité. Ainsi, la grande affaire de l'aménagement du territoire, souci légitime de nos gouvernants, ne peut se concevoir en mettant au rebut nos valeurs constitutionnelles. La tendance politique qui veut tout centraliser sous prétexte d'unité doit être combattue. La justice ne consiste pas à faire partout la même chose, mais bien à donner à chacun ses chances, selon ses possibilités. Sans quoi il n'y pas de Confédération helvétique, mais un pays centralisé, sans respect des régions et cela au détriment des minorités.*

*La LAT, qui est soumise au peuple le 3 mars prochain, doit être refusée pour cette raison fondamentale : il n'y a pas de Suisse sans diversité. Dire **NON** à cette modification de la loi, c'est affirmer que cette diversité est notre vraie richesse.*

Les signataires et les rédacteurs de ce manifeste d'opposition à la LAT ne sont dirigés par aucun intérêt, que ce soit financier, économique ou politique, de défense régionale<sup>1</sup>. Ils habitent au cœur d'une région et d'une population déjà douloureusement éprouvée par l'initiative Weber et qui voit maintenant fondre sur elle une nouvelle menace autrement grave que la précédente. De nombreuses personnes, innocentes, seront spoliées d'un terrain qu'elles ont peut-être gagné à la sueur de leur front, qu'elles ont peut-être hérité de parents qui l'avaient soigneusement mis de côté pour en faire profiter leurs enfants, se prémunir contre les mauvais jours, ou comme viatiques pour leur dernier âge. D'autres avaient hypothéqué ce terrain, qui pour garantir un emprunt destiné à payer les études de leurs enfants, qui pour se construire une petite maison, rêve de toute une vie. Et tout ça, balayé d'un coup par le manque de réalisme inhérent à une technocratie confortablement installée à l'abri des dures réalités du quotidien, ignorante des contingences locales ; d'une technocratie devenue toute puissante en ces temps où la volonté politique de Berne devient clairement centralisatrice, à l'opposé de la mentalité et des courants qui ont donné à notre pays cette structure politique que l'on nous envie. Discours misérabiliste et lamento habituel des régions de montagnes, penseront nos intellectuels urbains. Rien de cela. La propriété foncière est à nos économies alpestres ce que les réserves latentes sont à l'industrie. La terre (sa propriété) est une valeur concrète pour deux tiers de la population. A l'inverse de la Suisse des villes. Cela tient à un droit successoral très ancien et cela s'est imprimé dans la culture de ce pays.

### » Les spéculateurs, eux, s'en sortiront toujours.

On peut considérer, en première analyse, qu'il y a dans notre Confédération helvétique deux sortes de citoyens qui seront appelés à voter le 3 mars 2013 sur le référendum relatif à la LAT. Ceux qui seront meurtris, dans leur vie même, par les retombées de cette loi et ceux qui en sont indépendants. C'est à la seconde de ces catégories que nous adressons en priorité notre message. Cette catégorie tient entre ses mains le sort de dizaines et de dizaines de milliers de personnes de notre pays ; c'est elle qui décidera de leur sort. Ne serait-ce pas être complice de l'arbitraire que de s'abstenir ? De se dire « tant pis pour eux, ils n'ont qu'à se débrouiller » ? Ou de se dire cela sous prétexte que « c'est bien fait pour les promoteurs et les spéculateurs » ?

Ce ne sont ni les milieux de la spéculation ni ceux de l'immobilier ou de la finance qui nous préoccupent ici. La crise immobilière que cette loi pourrait susciter n'est pas notre propos ; les pros de la promotion immobilière s'en tirent toujours. Non, ce qui nous préoccupe, c'est le moyen terme de l'économie touristique qui est le véritable et légitime avenir de nombreuses régions de notre pays<sup>2</sup>. Nous préoccupent aussi le sort de la classe moyenne concernée, des milliers de personnes qui perdraient le bénéfice d'une vie toute entière, de plusieurs générations parfois, pour de fallacieux prétextes ou parce que la solidarité, qui a fait la force et le ciment de notre Confédération, a déserté nos parages.

<sup>1</sup> Ce manifeste a été rédigé par des Valaisans. Parce que le Valais est une région où les effets désastreux de la LAT sont particulièrement sensibles. Mais les considérations qui y sont développées valent pour l'ensemble de la Suisse.

<sup>2</sup> Il est facile et de bon ton de se gausser des milieux et des régions touristiques. Mais dites-nous ce que serait la Suisse sans l'Engadine, le Lac Majeur ou celui des Quatre-Cantons ? Que serait une Suisse sans l'Oberland bernois ou les Alpes valaisannes, une Suisse sans le Righi, sans Appenzell ni le Léman ?

## » Pas de match ville-campagne.

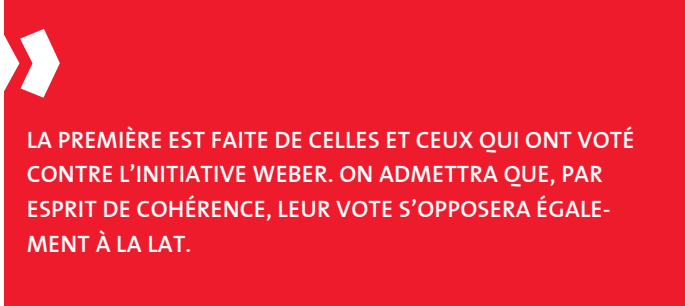
Nous ne sommes pas des béni-oui-oui de l'ordre établi. Notre critique à l'égard d'un aménagement laxiste, trop soucieux de l'autonomie communale au détriment de la vision régionale n'a pas diminué. Ces maux-là sont à soigner et les régions concernées s'y emploient, avec retard parfois, mais avec une détermination qu'il convient d'encourager au lieu d'y porter le fer. **Le remède que propose la LAT équivaut à tuer le malade pour le guérir.**

On peut encore désigner deux autres catégories de citoyens qui seront appelés le 3 mars 2013 à décider du sort de populations toutes entières. La première est faite de celles et ceux qui ont voté contre l'initiative Weber. **On admettra que, par esprit de cohérence, leur vote s'opposera également à la LAT.** Dans la seconde de ces catégories se trouvent ceux qui ont voté pour l'initiative Weber. Certains d'entre eux ont déjà eu l'occasion de vérifier quelques-unes des conséquences néfastes de l'initiative et ils seront avec nous. D'autres estimeront que c'était suffisant et qu'il ne faut pas en rajouter. On doit espérer qu'ils voteront « **NON** » à la **modification de la LAT.** D'autres enfin estimeront qu'ils n'avaient pas mesuré les conséquences de cette initiative, le drame qu'elle entraîne pour **des régions défavorisées et des populations qui n'y peuvent rien.** Ceux-là auront l'occasion de se « racheter » en disant haut et fort non à la LAT. L'altruisme a deux composantes : celle qui consiste à compatir aux malheurs d'autrui et celle qui vise à les éviter. Dans la votation du 3 mars, nous sommes dans ce deuxième cas de figure

Dans les stades, avant un grand match, les supporters recouvrent leur tribune avec un gigantesque drapeau à l'effigie de leur Club et le retirent au moment crucial. Pour nous c'est pareil, recouvrons le pays entier d'un immense drapeau suisse, avec pour légende notre devise : « Un pour tous, tous pour un ! » Et qu'au soir de ce jour-là, une ola colossale balaie tout le pays, disant et redisant à la ronde : « Ces gens-là avaient des tripes, **la devise de cette Confédération ils l'ont portée haut et fort, leur sens civique a primé sur l'égoïsme individuel, le bon sens et la solidarité l'ont emporté sur les rêves utopiques de l'idéologie**

régnante ». Il ne doit pas y avoir de gagnant à ce match ville-campagne que nous propose un parlement paniqué par **une initiative qui préfère le paysage à ses habitants !**

Voilà pour les raisons du cœur. Il est temps de nous porter au centre du problème, ce que nous ferons en présentant le sombre résumé des défauts majeurs de cette injuste loi.



**LA PREMIÈRE EST FAITE DE CELLES ET CEUX QUI ONT VOTÉ CONTRE L'INITIATIVE WEBER. ON ADMETTRA QUE, PAR ESPRIT DE COHÉRENCE, LEUR VOTE S'OPPOSERA ÉGALEMENT À LA LAT.**



## DEUXIÈME PARTIE

### UNE LOI ET SES INCONSÉQUENCES

#### » Ne touchez pas au « profil » suisse !

La Suisse est gouvernée par un ensemble de principes et de lois qui dessinent les contours de notre personnalité politique. Remettre en question ces fondamentaux ou les ignorer revient à faire de nous des étrangers à nous-mêmes. Evoluer est une nécessité vitale, d'accord, mais en respectant l'esprit qui fait notre identité. La caractéristique inimitable de la Confédération helvétique est l'unité dans la diversité. CH signifie clairement : nous vivons ensemble mais nous sommes différents. C'est pourquoi nous ne sommes ni l'Allemagne ni la France, et que le concept d'état-nation ne nous est pas familier. Toute notre histoire l'atteste et le crie à chaque occasion. Ainsi, dès que la Suisse oublie cette valeur première de la diversité, ses lois produisent des victimes collatérales à profusion. Notre histoire parlementaire récente montre une tendance à la centralisation aveugle et technocratique, qui sape à grands coups de hache des pans entiers de notre « profil ». Avec la LAT, nous voilà arrivés au point de non-retour.

La liste des entorses que la LAT provoquerait dans l'identité suisse est considérable. Plusieurs principes fondamentaux, qui font notre force, y sont mis à mal, ignorés : respect du fédéralisme, cohésion nationale, complémentarité ville / montagne, respect des besoins spécifiques des régions, garantie de la propriété privée, respect de la liberté économique, encouragement de la construction de logements, accession à la propriété et le sinistre catalogue n'est pas clos. Le débat parlementaire n'a guère mis en évidence tout ce que le projet de modification de la LAT comporte de dangers, convenablement cachés sous la technicité des textes. **Les carences de la modification de la LAT conduisent avec la régularité d'un code génétique à de graves perturbations dans la vie économique et sociale de notre pays.**

#### » La Brévine et Zurich ?

Dans son « Message relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire »<sup>3</sup> [2010, p. 960], le Conseil fédéral décrète que « les problèmes les plus urgents de l'aménagement du territoire sont le mitage<sup>4</sup> et la perte de terres cultivables. »

**Ce qui est vrai pour certaines régions ne l'est sûrement pas pour une autre.** Vouloir appliquer ce principe de base à tout un territoire, vouloir tailler Bâle et Andermatt, La Brévine et Zurich dans le même vêtement revient à préparer les mêmes

tailles d'uniformes et les mêmes pointures de chaussures pour les futures volées des écoles de recrues. Des valeurs définies à partir de critères arbitraires, dont on pourrait penser qu'ils ont été élaborés sur la base de partis pris. Au demeurant, le Conseil fédéral ne devrait-il pas plutôt dire **que le problème le plus urgent est le bien-être de l'Homme ?** Et son objet d'éviter de le placer dans des situations intolérables, comme c'est malheureusement le cas avec la LAT ?

NOTRE HISTOIRE PARLEMENTAIRE RÉCENTE MONTRE UNE TENDANCE À LA CENTRALISATION AVEUGLE ET TECHNO-CRATIQUE,

Le même Message précise (p. 960) que ce projet vise à « mieux protéger les terres cultivables ». C'est assurément une louable intention. Mais cela doit-il se faire sans égard, voire au détriment de plusieurs principes fondamentaux ? Par exemple sans respect pour les régions touristiques - qui ont d'autres besoins -, sans respect pour la propriété privée, ou même au mépris des intérêts du citoyen, reconnus par notre Constitution ?

On peut en dire autant pour le mitage. Il y a des situations dans lesquelles les besoins de la vie humaine doivent primer sur les intérêts du paysage, du moins dans des limites acceptables. Le paysage avant l'Homme, est-ce bien raisonnable ? A décharge, il faut dire que cette construction législative a été faite sous la menace de l'initiative dite « du paysage ». Nos parlementaires vivent dans la peur latente du succès des initiatives, ce qui les conduit à des excès de zèle. Quitte, comme c'est le cas ici, à aller bien plus loin que les initiants.

<sup>3</sup> Les références sont indiquées dans la brève bibliographie à la fin du texte. L'ouvrage est indiqué par l'année et la page.

<sup>4</sup> « Dissémination spontanée ou insuffisamment contrôlée des constructions implantées dans des zones rurales ou en périphérie des agglomérations, entraînant une détérioration du paysage et des risques de pollution du milieu naturel. »

## » La saga des zones à bâtir.

Le défaut majeur de cette loi dogmatique est d'imposer une norme à l'ensemble du pays, alors que les régions ont droit à la différence, ce qui est dans leur essence et dans leur vocation. On décide que telle vallée répond aux mêmes critères que telle grande ville. On édicte un « dogme de l'habitat », à partir duquel l'occupation du sol devrait répondre au même système de calcul, que l'on soit en zone urbaine concentrée ou en zone touristique occupée de façon saisonnière. En poussant cet arbitraire, on arriverait à justifier de réaliser des villes à la montagne ! Mais il est tout à fait clair que la montagne n'est de loin pas seule touchée.

Un autre arbitraire est à l'œuvre, qui contribue à obscurcir le débat et vient compléter ce désastreux ensemble théorique. C'est à la Statistique suisse [2012] que nous allons recourir pour le mettre en évidence. Ainsi nous lisons (p. 17) « Les communes touristiques présentent des valeurs les plus élevées qui s'expliquent par le fait que les touristes dans les hôtels et dans les résidences secondaires ne sont pas comptabilisés comme habitants bien qu'ils occupent des surfaces de zones à bâtir.<sup>5</sup> » Voyons la conséquence pour le Valais de cette curieuse option. « En 2012, une personne utilisait en moyenne [en Suisse] 309 m<sup>2</sup> de zone à bâtir » (p. 16) « contre 572 m<sup>2</sup> pour le Valais » (p. 17). En considérant, l'hôtellerie et la parahôtellerie, le chiffre pour le Valais est ramené à environ 273 m<sup>2</sup> équivalent-habitant. Ce qui n'empêche pas le même rapport d'écrire (p. 17) : « Si le calcul tenait aussi compte du nombre des nuitées dans les établissements touristiques, la valeur baisserait quelque peu dans les communes touristiques. »<sup>6</sup> Ainsi le passage de 572 m<sup>2</sup> à 273 m<sup>2</sup> mérite la locution adverbiale « quelque peu », qui différencie la définition de la zone à bâtir entre habitat urbain et régions touristiques. On appréciera le « quelque peu » qui traduit en fait à une différence du simple au double dans le concept de surdimensionnement.

Pour mesurer l'ampleur des dégâts, il importe de noter que le **surdimensionnement** est un nombre qui s'obtient à partir du nombre de m<sup>2</sup> d'emprise au sol. **Cette manière de calculer avec le taux d'occupation au sol sans tenir compte de la densité, favorise de façon démesurée les zones urbaines et pénalise très fortement les zones rurales et agricoles.**

« Les zones à bâtir, nous dit le *Message* [2010, p. 960], étant surdimensionnées dans de nombreux endroits, le classement en zone à bâtir sera par ailleurs soumis à des conditions plus strictes. » Ce nouveau principe proposé par la LAT fait appel au concept de « zone à bâtir » et à la notion dérivée de « surdimensionnement ». Il est aisé de montrer que le concept de « zone à bâtir », tel qu'envisagé par les théories de l'aménagement du territoire, ne tient pas la route. Voyons plutôt. **La statistique suisse des zones à bâtir de 2012 (p. 11 et 12) considère notamment toutes les zones d'intérêt public, de loisirs et de transports comme zone à bâtir !**

L'inconsistance d'une vision théorique peut être mesurée à celle des concepts qui lui servent de base. Ainsi, la réduction des zones à bâtir qualifiées de « surdimensionnées » fixée par la modification de la LAT repose sur des bases qui n'ont pas seulement le défaut d'être fausses, mais encore absurdes

Une autre point qui mérite notre attention concerne [2007, p. 39] la « délimitation analytique » des zones à bâtir non construites. Le texte d'abord<sup>7</sup> : « Comme dans toute modélisation, les résultats dépendent de la méthode de calcul choisie et des données de base. A l'instar d'autres modélisations de ce type, la présente statistique ne permet pas de représenter la réalité de façon exacte. Des plus, des simplifications et des hypothèses ont été nécessaires en cours d'analyse. »<sup>8</sup>

<sup>5</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>6</sup> Par exemple sous forme d'équivalent habitant. L'Office fédéral du développement territorial est en train de réaliser une étude sur ce sujet, mais les résultats ne sont pas encore disponibles ! Il est intéressant de comparer ce texte avec celui de 2007 [2007, p. 29] : « La valeur extrêmement élevée enregistrée dans les communes touristiques peut surprendre, mais elle s'explique par le fait que les propriétaires de résidences secondaires ou les clients des hôtels ne sont comptabilisés comme habitants qu'à leur lieu de domicile. Si le calcul tenait aussi compte du nombre de nuitées dans les établissements touristiques, la valeur baisserait quelque peu dans les communes touristiques. » C'est sur la base de ce texte de 2007 que le Parlement a voté la révision de la LAT. L'adverbe « extrêmement » indique bien les volontés cachées du rédacteur de la LAT.

<sup>7</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>8</sup> D'autres incertitudes autour de la mise en oeuvre des densités sont présentées dans [2007, p.22].



## DEUXIÈME PARTIE

### UNE LOI ET SES INCONSÉQUENCES

#### » Obligation de construire.

Ainsi, au lieu de commencer par définir clairement ce qu'est une zone à bâtir et de décliner cette définition selon la spécificité des régions, **on embarque le pays tout entier dans des notions inventées de toutes pièces, arbitraires et trompeuses**, sur l'application desquelles il n'y a pas d'accord possible.

La méthode utilisée laisse place à de grandes incertitudes quant à la définition des zones à bâtir. Comme il sied à la méthode scientifique, il serait nécessaire pour des raisons de cohérence de vérifier le contenu des zones à bâtir, les hypothèses prises en compte, la fiabilité des données de base et celle des méthodes de calcul.

Mais le pire est à venir. En page 960 du Message [2010] on lit en effet : « Enfin les cantons devront **prendre les mesures nécessaires pour que les terrains à bâtir soient bel et bien construits**<sup>9</sup> ». Mais **de quel droit interdit-on non seulement au propriétaire de garder sa propriété, mais encore l'obligerait-on à construire ?** Il s'agit-là d'exigences jamais vues sous nos latitudes et dignes de l'ancienne URSS, si le mot « digne » est digne d'un tel environnement ! Jamais dans notre Confédération aura-t-on constaté pareille outrecuidance de technocrates. Aura-t-il fallu quelque 700 ans d'Histoire et de lutte pour la liberté pour tomber si bas ?

Dans le corps du Message [2010, p. 967] on lit : « Au surplus, le droit fédéral créera un nouvel instrument **sous la forme d'une obligation de construire (art. 15a, al. 2) : celle-ci prévoira que les propriétaires de bien-fonds sis en zone à bâtir peuvent être tenus de construire dans un délai donné sur des terrains à bâtir laissés en friche.** »<sup>10</sup>

A défaut d'être raisonnables, les promoteurs de la LAT ont au moins le mérite d'être clairs ! Après avoir rappelé quelle était la volonté sous-jacente (p. 969) (« Cette obligation est toutefois importante car elle vise à empêcher que le classement puisse entraîner la thésaurisation du terrain. »), on enfonce le clou sous la rubrique « Effets escomptés » : « **Les mesures proposées doivent conduire à déclasser davantage de zones à bâtir**<sup>11</sup> inadéquates du point de vue de l'aménagement du territoire. » « Inadéquates du point de vue de l'aménagement du territoire », c'est-à-dire du point de vue édicté par des principes a priori.

#### » Qui paiera pour qui ?

Il faut bien sûr un énorme culot pour oser présenter cela dans une loi **pour un pays où la liberté, la liberté d'entreprendre, le droit à la propriété, l'encouragement à l'épargne étaient tenus hier encore comme des valeurs sacrées, au fondement de notre vie sociale et économique.** Qu'est-ce qui dans nos milieux dirigeants a bien pu se passer pour en arriver à une telle perversion ? **Le terrain que vous avez conservé précieusement pour tel ou tel besoins, on peut du jour au lendemain vous le déclasser, en faire un terrain qui vous est pris par la collectivité ; on peut même vous contraindre à y bâtir !** Ici se situe l'un des lieux où les drames humains conséquences de la LAT apparaîtront de la manière la plus insupportable. Le terrain que vous avez hypothéqué, pour garantir une dette, une construction peut vous être enlevé manu militari sur simple décision arbitraire émanant d'un groupe de personnes dont la LAT aura sanctifié le pouvoir. On devine aisément ce que feront les banques à ce moment-là. Elles ne pourront que « tirer le tapis » sous les pieds des régions soumises au déclassement de zones, les hypothèques engagées n'étant plus suffisamment couvertes. Bonjour les subprimes ! On imagine bien les détresses par milliers qu'occasionnerait la modification de la LAT.

La nouveauté de cette modification est aussi d'inscrire le principe de la compensation en décrétant que les propriétaires des terrains classés à bâtir indemniseront les propriétaires des terrains déclassés. Cette mécanique fumeuse est peut-être envisageable en zone urbaine où les zones à bâtir recouvrent des besoins immédiats. Comment s'appliquerait-elle en région où les zones sont en fait des réserves pour le futur. Où trouver l'argent « théorique » de la compensation ? Si ce n'est de reporter l'adaptation des plans d'affectation d'une vingtaine d'années, en promulguant des zones réservées pour éviter le paiement des moins-values, voire de décréter, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, que le déclassement ne donne pas droit à une indemnisation parce que les terrains déclassés sont trop éloignés du milieu bâti équipé. Afin d'éviter la débandade financière inéluctable dans l'application de la LAT, la Confédération cherche le secours dans une fuite en avant, qui n'est qu'une entreprise poudre aux yeux. Cette idée en forme d'attrape-nigaud consiste, notamment, à échelonner dans le temps la rectification des zones à bâtir. On étalerait – jusqu'à une vingtaine d'années – une interdiction provisoire qui dure, avant que ne soit décrété le déclassement définitif.

<sup>9</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>10</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>11</sup> C'est nous qui soulignons.

<sup>12</sup> cf. Fiche d'information « Zone à bâtir », p. 6. <http://www.are.admin.ch/the-men/recht/04651/index.html?lang=fr>. Publié le 7 janvier 2013 !!



C'est une élégante manière de dire à ceux qu'on essaye de rassurer: vous ne perdez rien pour attendre. Y a-t-il manière plus élégante de tromper le citoyen ?<sup>12</sup>

### » Auto paralysie institutionnelle.

Penchons-nous encore sur l'importance de ces zones à déclasser. Pour le Valais par exemple [2012, fiche d'information « Canton du Valais »] les zones non construites oscillent entre un minimum de 4206 ha et un maximum de 6114 ha. En tenant compte des besoins des 15 prochaines années (article 15 de la LAT) selon les affirmations de l'administration, le surdimensionnement serait d'environ 3000 ha<sup>13</sup>. Ainsi le Valais aurait à déclasser une surface équivalente à celle de 4 000 terrains de football !! 4 000 terrains de football « empruntés » – forcément – à des propriétaires, à ces propriétaires à qui nous avons fait allusion dans notre première partie ! Mais chaque canton sera confronté à ce problème avec des ampleurs diverses. Mais la gravité pour un individu ne se mesure pas de manière statistique. Qu'on soit lésé à Bâle ou à Berne ou en Valais, c'est à chaque fois la même souffrance. Ce n'est pas tout. Qui fera passer la pilule, et comment ? Qui dira à tel propriétaire qu'il perdra l'équivalent d'un terrain de football et que son voisin ne perdra rien ? Là les choses se corsent et deviennent surréalistes. Les lois cantonales sur l'aménagement varient d'un canton à l'autre. Pour se soumettre au nouveau droit fédéral généré par la LAT, il faudra saborder l'institution de

premier échelon qu'est la commune. Dans certains cantons, il appartient à l'assemblée primaire ou au conseil général de décider de l'adoption des dézonages prévus. En cas de refus, le processus s'arrête et aucun dossier n'est transmis au Conseil d'Etat pour homologation. Celui-ci en sera-t-il saisi, qui sait ? Il est évident qu'aucune de ces instances n'osera prendre ce genre de décision, qui relèverait au demeurant de l'arbitraire pur. On sèmera ainsi gratuitement une grande zizanie à l'intérieur des cantons, puis entre les cantons et la Confédération, qui devra bien trancher. **Voilà un autre prix à payer pour une loi dont tout par ailleurs montre l'inanité.**

Dans le tour d'horizon que nous avons présenté ici, nous n'avons pas pu entrer dans trop de détails techniques, en particulier sur la question de la densité, nous avons dû laisser de côté aussi des notions telles que « l'équivalent-habitant » (voir par exemple [2007, p. 71]) le plan directeur [1981, p. 147], la détermination et la situation des zones à bâtir non construites [2007, p. 20], la question du régime des compensations (LAT, art. 5 ; ou [1981, p. 115]), etc. Il conviendrait de compléter cette désolante énumération par le fait que de légiférer, par le plan directeur et par voie de directives ou d'ordonnances, permet d'échapper au processus démocratique, alors que le plan directeur ne peut pas introduire de dispositions de droit matériel et ne peut pas non plus devenir un pré-plan d'affectation.<sup>14</sup>



### En guise de propos conclusif.

A ce stade législatif, il ne reste qu'un seul moyen pour le citoyen de s'opposer au cortège de malheurs que la LAT emmène avec elle, c'est de voter NON à la modification de la LAT. Il faut enrayer ce mécanisme générateur d'injustices flagrantes, cette spirale mortelle pour nos conceptions fédéralistes du pays et de ses institutions. Pour autant, nous ne sommes nullement opposés à une réflexion créative sur la grande affaire de l'aménagement du territoire dans notre pays. **Mais cette réflexion doit être conduite sur la base de concepts raisonnables et dans le respect des minorités, sans générer de tourments pour des citoyens innocents. Et aussi sans être sous la tutelle de l'Office fédéral du développement du territoire, lequel dispose d'un droit de recours relatif à la grandeur des zones à bâtir répondant aux exigences de l'article 15 LAT.**<sup>15</sup>

Le débat parlementaire autour de la LAT n'a guère fait apparaître les dangers réels auxquels elle exposera un nombre important de citoyens de ce pays. Ce qui est grave aussi, c'est que ce même débat parlementaire autour de cette loi n'a pas fait apparaître, et à fortiori pas apporté de remèdes, aux maux réels du développement du 21<sup>e</sup> siècle. Pour ce qui touche aux régions de montagne, ces maux sont connus et les cantons concernés s'emploient déjà à les soigner.

Loin d'apporter des remèdes, la LAT aggrave les tensions et induit des rapports de force, mal venus dans un moment difficile où le pays a besoin d'union et pas de conflits. Plus largement, ce que nous ne voulons pas, c'est que la violence faite à une partie du pays – la plus vulnérable – par des initiatives trompeuses, devienne la règle dans la Suisse moderne. C'est une question de survie économique et c'est la mise en danger de notre cohésion nationale.

<sup>13</sup> Surface non construite moins les besoins probables des 15 ans suivants.

<sup>14</sup> Pour le détail voir LAT art. 8a, art.15 alinéa 4, (cf. Message, page 984).

<sup>15</sup> Ce droit est ménagé par l'article 111de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral.



## TROISIÈME PARTIE

### EXEMPLES CONCRETS DES MÉFAITS DE LA LAT

Pour ne pas tomber dans le travers que nous avons dénoncé chez les promoteurs de la LAT, nous avons choisi de présenter des exemples concrets, montrant ce qui adviendrait à certains de nos concitoyens et autres communautés, si la LAT devenait effective.

#### » Mont-Noble ; qui paiera la casse ?

Exemple particulièrement éloquent du caractère punitif et arbitraire de la modification abrupte de la LAT, celui de Mont-Noble, commune valaisanne née récemment de la fusion de Nax, Vernamiège et Mase, dans le val d'Hérens.

Bien avant cette fusion, les communes de Mase et de Vernamiège, avaient opté pour le développement d'une zone de chalets de faible densité. Pour amorcer le mouvement, à travers deux remembrements urbains, la commune a acquis des terrains sur 50 000 m<sup>2</sup> à des prix très raisonnables de 30 à 35 le m<sup>2</sup>, zone qu'elle a équipée en eau, égouts, électricité, tv, fibre optique.

Pour financer ledit équipement, la commune a perçu, notamment auprès des propriétaires privés, des plus-values à hauteur de CHF 30.- le m<sup>2</sup>. L'investissement pour la commune se chiffre à CHF 3,5 millions, sans compter l'apport des privés.

Il y a fort à parier que l'application de la Lex Weber compromette déjà gravement ce projet. Cependant, l'entrée en vigueur de la nouvelle LAT va l'enterrer définitivement, en amenant un retour de cette zone en terrain agricole sans valeur vénale.

En cas de dézonage, il va sans dire que le terrain dont les prix de vente oscillent entre CHF 120 / 150 le m<sup>2</sup> n'aurait plus aucune valeur et la commune voire le canton devrait indemniser le propriétaire pour la moins-value du déclassement, soit le 20 % de la valeur soit 24 à 30 CHF par m<sup>2</sup>.

Le préjudice financier pour la commune est considérable. Outre les millions investis, c'est l'avenir de la commune qui est en cause, une commune qui n'a d'autre ressource qu'un développement touristique maîtrisé. La commune de Mont-Noble, modèle de développement sans excès, voit sa seule perspective économique soufflée d'un trait de plume par une loi technocratique aveugle. Il en va de même pour les propriétaires privés qui verraient la valeur de leur bien immobilier réduit à néant.

Quant au remboursement de l'appel en plus-value pour l'équipement réalisé, il est de plus hypothétique pour une collectivité aux ressources très limitées. Pourra-t-elle se tourner vers le Canton ou la Confédération pour rembourser le dommage subi ? C'est hautement improbable.

Sans parler des propriétaires privés qui ont dû hypothéquer leur bien-fonds dans cette zone pour financer le paiement de l'appel en plus-value d'environ CHF. 30.- le m<sup>2</sup>. Aussitôt le dézonage intervenu, les banques seront amenées à revoir la valeur des hypothèques en question.

Avec Mont Noble, commune de 920 habitants, au développement touristique minimal, on est décidément loin des excès de mitage du territoire auxquels veut remédier la loi. Mais cette petite communauté qui lutte bravement pour garder une perspective économique durable paiera le prix fort.



CARACTÈRE PUNITIF ET ARBITRAIRE DE LA MODIFICATION ABRUPTÉ DE LA LAT ...

**UNE LOI TECHNOCRATIQUE AVEUGLE**

## » Les banques vont « tirer le tapis »

La plupart des régions touristiques dans lesquelles des projets d'équipement sont en cours connaissent une forte proportion d'hypothèques, inscrites auprès d'établissement bancaires de proximité. En cas de dézonage massif, il est quasi certain que ces institutions de crédit devront revoir profondément l'analyse de leur portefeuille.

Le mécanisme paraît imparable : en cas de dézonage, la banque créancière hypothécaire interviendra auprès du débiteur pour :

- Remettre en mains de la banque une nouvelle garantie de premier ordre en remplacement de l'hypothèque constituée sur un terrain à bâtir déclassé dont la non-valeur due au dézonage ne couvre plus les engagements.
- Fixer un délai impératif pour le remboursement total de la créance.
- A défaut, mettre en route des poursuites en réalisation du gage immobilier, conduisant à une vente aux enchères du terrain concerné.

Verra-t-on les banques devoir « tirer le tapis », à leur corps défendant, sous les pieds de l'économie locale ou du simple citoyen, innocent des idéologies loin de la réalité ? L'exemple de l'application du nouveau droit foncier rural, qui avait changé du jour au lendemain les valeurs des vignes, est encore dans les mémoires. On le verrait certainement se reproduire à grande échelle sur l'ensemble du pays, si la nouvelle LAT devenait effective.

## » Un exemple réaliste

Vous êtes propriétaire d'un terrain de 1500 m<sup>2</sup> dans une zone à densité 0,2. Vous y avez construit une villa de 120 m<sup>2</sup> de surface habitable. La surface nécessaire pour votre construction est donc de 600 m<sup>2</sup>. Avec une acceptation de la modification de la LAT deux scénarios sont possibles :

**Scénario 1 :** Si vous êtes situé dans une zone non largement bâtie, le solde de votre terrain, voir la totalité de la parcelle pourra être dézonné avec les conséquences financières qui en découlent, c'est-à-dire perte de 80 % de sa valeur et remboursement immédiat de la part correspondante des éventuels crédits hypothécaires affectant votre parcelle ; quant aux bâtiments existant, il bénéficie des droits acquis.

**Scénario 2 :** Si vous êtes dans une zone largement bâtie, le terrain devra être construit dans les 15 ans au moins, ou pourra être exproprié par la commune, en faveur d'un citoyen désireux construire mais ne disposant pas de terrain en zone à bâtir.



## Postscriptum

La dernière pirouette de l'équipe qui, à Berne, pilote la modification de la LAT est significative de l'incertitude et de l'arbitraire de sa démarche. Le 7 janvier, trois jours avant la conférence de presse des opposants à cette loi, cette équipe dirigée par la Conseillère fédérale Doris Leuthard, introduit dans le texte des modifications importantes, qui n'ont jamais passé par les mains du Parlement. Par un coup de baguette magique, les zones non construites pour le Valais passent, pour le minimum, de 5 709 ha à 4 206, de 7 699 à 6 114 pour le maximum. Ainsi, les zones non construites auraient subitement diminué de 25 % en moyenne. Cela ne tient-il pas du miracle ? D'une manière plus rationnelle, on peut penser que ladite équipe a revu ses critères devant la levée de boucliers de certains. L'arbitraire de ces critères est ainsi mis en pleine lumière. Un chiffre gêne, hop, on bricole un autre critère et, hop, le tour est joué. Vous avez dit « bricolage » ? Peut-on faire confiance à une équipe manifestant à ce point les hésitations de ses incertitudes ?



## Bibliographie

« Message relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire » du 20 janvier 2010, Conseil fédéral.

« Loi fédérale sur l'aménagement du Territoire », Modification du 15 juin 2012.

Statistique suisse des zones à bâtir 2007, Office fédéral du développement territorial ARE.

Statistique suisse des zones à bâtir 2012, Office fédéral du développement territorial ARE. Publiées le 7 janvier 2013 (!).

Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Office fédéral de l'aménagement du territoire (OFAT), Berne, 1981.

Sur le site <http://www.are.admin.ch/themen/recht/04651/index.html?lang=fr>, on peut également lire d'importantes modifications, publiées par l'Office fédéral du développement territorial ARE le ... 7 janvier 2013 !