

Newsletter CdC – Le point de vue des cantons 4/2018 : En ligne de mire

Non à l'initiative contre le mitage

Le 10 février 2019, le peuple et les cantons se prononceront sur l'initiative populaire « Stopper le mitage – pour un développement durable du milieu bâti (initiative contre le mitage) ». Les cantons rejettent cette initiative pour différentes raisons.

1. La mise en œuvre de la LAT 1 combat déjà le mitage

La première étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT1) répond déjà largement aux principales requêtes de l'initiative. Celle-ci demande que soient élaborés des projets de territoire cantonaux à partir desquels seraient définis de nouveaux plans directeurs destinés à densifier le milieu bâti, à réduire la surface des zones à bâtir (ZAB) surdimensionnées et à prescrire de manière contraignante les développements nécessaires à la planification des zones liées à la croissance économique et démographique. La mise en œuvre de la LAT 1 par les cantons est en bonne voie et ses effets se font déjà sentir. À cela s'ajoutent des programmes de densification du bâti auxquels tous les échelons institutionnels sont partie : citons par exemple le programme « Impulsion Développer vers l'intérieur », les projets d'agglomération en cours, les projets-modèles de développement territorial durable ou encore les programmes d'encouragement pour des quartiers durables. L'initiative constitue donc une ingérence inutile dans un processus en cours.

2. L'initiative ne prend pas en considération les besoins cantonaux et régionaux

Le gel absolu et illimité de la surface globale des ZAB est une mesure radicale. Elle ne tient pas bien compte des besoins de la population et de l'économie, ni des particularités cantonales et régionales. L'offre et la demande en terrains constructibles varient sensiblement d'une région à l'autre. Alors que la demande dépasse parfois l'offre dans les grands centres urbains, on observe une situation inverse dans de nombreuses zones rurales. Geler les ZAB, comme le prévoit l'initiative, accentuerait encore ce déséquilibre. Les besoins les plus élevés en terrain à bâtir sont bien souvent là où la densification de l'urbanisation est la plus marquée ; un moratoire sur les terrains constructibles toucherait donc ces zones de plein fouet. Leur développement serait stoppé en raison uniquement de la gestion des sols par le passé, tandis que le mitage continuerait dans les zones rurales.

3. L'initiative entraînera une raréfaction des terrains constructibles et nuira à la concurrence

L'initiative prévoit que le classement de terrains en ZAB ne sera admis que si une autre surface non imperméabilisée d'une taille au moins équivalente et d'une valeur de rendement agricole potentielle comparable a été déclassée de la ZAB.

Les conditions que prévoit le droit en vigueur pour classer des terres cultivables de première qualité (dites surfaces d'assolement) en ZAB sont déjà suffisamment restrictives (cf. art. 30, al. 1 bis, OAT). L'initiative va nettement plus loin : si la zone à classer en ZAB présente une valeur de rendement plus importante que la surface à déclasser, le texte de l'initiative exige qu'une surface plus importante soit déclassée, ce qui signifie une réduction de la surface totale des ZAB. De fait, un classement en ZAB sera soumis à des exigences très élevées, le rendant parfois impossible. Dans certaines régions, la raréfaction du terrain à bâtir risque d'atteindre un degré

intolérable, faisant grimper les prix du terrain, avec toutes les conséquences négatives qui s'ensuivent, notamment la hausse des coûts du logement et des locaux commerciaux. Il sera plus compliqué pour les entreprises de s'agrandir ou de s'implanter, et la compétitivité de la Suisse en pâtira sensiblement.

4. L'initiative restreint les possibilités de développement dans le secteur agricole

La sécurité alimentaire, inscrite dans la Constitution depuis qu'elle a recueilli 78,7 % des voix des votants lors de la votation du 24 septembre 2017, exige l'approvisionnement de la population suisse en denrées alimentaires issues de l'agriculture indigène. En cas d'interdiction de nouvelles installations de production non tributaires du sol, les cantons pourraient par exemple ne plus autoriser la production de poulets et d'œufs ou la construction de serres. Adoptée par le Conseil fédéral le 31 octobre 2018 à l'attention du Parlement, la deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire cherche à stabiliser le nombre de bâtiments construits hors ZAB (obligation de démolir), à mieux les intégrer dans le paysage (approche de planification et de compensation) et à mieux coordonner zones agricoles spéciales et territoire urbanisé. Elle offre donc des solutions meilleures et durables pour relever les défis qui se présentent en dehors des zones à bâtir. Les conditions posées par l'initiative empêcheraient l'agriculture, en pleine mutation structurelle, de (continuer de) se développer et freineraient l'émergence de modèles agricoles innovants.

5. L'initiative est contreproductive

L'initiative augmenterait la pression exercée sur les nouveaux bâtiments hors ZAB. Le classement en ZAB ne serait plus autorisé, même pour des bâtiments d'intérêt public, et des dérogations ne seraient envisageables qu'en dehors des ZAB. En outre, l'initiative entend inscrire dans la Constitution la garantie des droits acquis hors ZAB au moyen d'un droit restreint à la réaffectation et à l'agrandissement. Hors ZAB, la réaffectation de bâtiments à des fins de logement entraîne une augmentation du nombre d'habitants, des infrastructures et du trafic, ainsi qu'un durcissement des conflits avec le secteur agricole. Si l'initiative était approuvée, des bâtiments qui ne sont plus utilisés se verraient pourtant attribuer une valeur ajoutée et il serait quasiment impossible de procéder à des démolitions. Un moratoire sur les zones à bâtir absolu et illimité augmenterait les risques de mitage. Le projet LAT 2, qui est axé sur une approche de planification et de compensation et prévoit l'obligation de démolir, offre ici aussi une alternative plus équilibrée.

Le Conseil fédéral et le Parlement recommandent eux aussi de voter non à l'initiative contre le mitage

À l'issue de la conférence de presse du 26 novembre 2018, le Conseil fédéral a publié de nombreux documents et argumentaires :

www.uvek.admin.ch/uvek/fr/home/detec/votations/initiative-contre-le-mitage.html

www.are.admin.ch/are/fr/home/developpement-et-amenagement-du-territoire/droit-de-l-amenagement-du-territoire/initiativecontrelemitage.html