



Auteur Die Mitte Oberwallis, par Urs JUON et Aron PFAMMATTER
Objet Aménagement du territoire: qui paie au final?
Date 13/11/2020
Numéro 2020.11.371

En Valais, la mise en œuvre de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en 2013, bat son plein.

En qualité d'instrument contraignant pour les autorités, le plan cantonal impose aux communes de procéder aux modifications dans les délais fixés, au plus tard d'ici à 2026.

La population valaisanne a accepté la modification nécessaire de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) en mai 2017. Il s'agit d'une loi d'application simple, qui a juste repris dans leur forme standard les éléments exigés par la révision supérieure de la loi fédérale concernant la politique foncière active, les zones de réserve ainsi que la compensation des plus-values et des moins-values.

Lors de la révision, le Grand Conseil n'a pas assez tenu compte du fait que le Valais, avec ses propriétés foncières fortement dispersées, est bien plus touché que la moyenne suisse par l'adaptation de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Par conséquent, il n'aurait pas fallu inscrire dans la loi d'application cantonale une simple solution banale, en particulier en ce qui concerne la compensation des plus-values et des moins-values et le dédommagement de désavantages considérables causés par les mesures d'aménagement du territoire, mais un ensemble de solutions sur mesure, en tenant compte des désavantages probablement importants pour les propriétaires fonciers valaisans.

Cela n'est pas prévu.

Au final, cela signifie que l'évaluation de l'indemnité versée en compensation d'un déclassement et, selon l'interprétation, d'une attribution à des zones de réserve se fera finalement dans le cadre de multiples procédures judiciaires à cause de l'absence de réglementation légale. Cela signifie que les communes ainsi que le canton risquent de voir leur administration absorbée par ces procédures et, surtout, au fil des ans, sont exposés au risque de devoir passer à la caisse à la fin sans disposer des moyens nécessaires. En effet, le mécanisme prévu dans la loi actuelle pour alimenter des fonds de compensation par des prélèvements sur les plus-values résultant de nouvelles affectations à des zones à bâtir ou d'adaptations des possibilités d'utilisation ne fonctionne pas en Valais, et ces fonds restent vides.

Cette situation nécessite de trouver une solution selon deux axes:

1. Lors des réductions de zones à bâtir, il faut prêter une attention particulière aux conséquences financières potentielles pour le secteur public. Ces réductions doivent être effectuées avec autant de retenue que possible, dans une approche mesurée et en pesant tous les intérêts; la marge qu'ont le canton et les communes doit être exploitée au maximum. C'est possible si le plan cantonal est appliqué correctement par les autorités communales et cantonales.

2. Il faut créer dans la LcAT les bases légales pour définir les mesures d'indemnisation et pour mettre à

disposition les fonds que les communes et le canton auront à payer un jour en raison des mesures d'aménagement du territoire.

Conclusion

La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LcAT) doit être complétée pour créer une base légale réglant la question du dédommagement lors de réductions de zones à bâtir, en définissant les mesures d'indemnisation et en présentant comment les moyens financiers pour cela sont mis à disposition aux niveaux cantonal et communal.