

Développements actuels en matière de droit de la construction, de du territoire et de l'environnement

Alexander Rey

Avocat, spécialiste FSA en droit de la construction et de

Congrès des avocats FSA Lucerne / 10 juin 2023

Triathlon

Message 22.085 concernant la modification de la loi sur la protection de l'environnement (bruit, sites contaminés, taxes d'incitation, etc.) du 16 décembre 2022
FF 2023 239

Message 18.077 relatif à la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire du 31 octobre 2018
FF 2018 7443

Modification de la loi sur la protection de l'environnement

- **Construction facilitée dans les zones pré-exposées au bruit (art. 22, al. 2 et 3, modLPE)**
"Si les valeurs limites d'immission ne peuvent être respectées, le permis de construire n'est délivré que si les conditions suivantes sont réunies: a. **dans chaque unité d'habitation, une part correspondant au moins à la moitié des locaux à usage sensible au bruit dispose d'une fenêtre au niveau de laquelle les valeurs limites d'immission sont respectées**; cette part est fixée par le Conseil fédéral; b. la protection minimale à assurer contre le bruit extérieur et intérieur sur le plan des aménagements au sens de l'art. 21 est renforcée de manière adéquate." (art. 22, al. 2, modLPE)

Modification de la loi sur l'aménagement du territoire, 2e étape

- **Construire en dehors des zones à bâtir**
 - **Nouvel objectif : stabiliser le nombre de bâtiments et l'imperméabilisation des sols en dehors de la zone à bâtir** (art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater} ; art. 8d, al. 1, modLAT)
 - **Possibilité pour les cantons de désigner dans les plans directeurs, à l'intérieur de la région de montagne, certaines régions dans lesquelles des zones spéciales (selon l'art. 18, al. 1 et 1^{bis} modLAT) peuvent être prévues sur la base d'une conception globale, dans lesquelles des utilisations non liées au site sont autorisées** (pour autant que la situation globale soit améliorée et que des mesures de compensation et de revalorisation soient prises).
- **Le droit au rétablissement de l'état conforme au droit se perd après 30 ans** (en réaction à l'ATF 147 II 309 : pas de péremption du droit au rétablissement de l'état conforme au droit)

Message 18.077 relatif à la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire du 31 octobre 2018
FF 2018 7443

Message 21.047 concernant la loi relative à un approvisionnement en électricité sur reposant sur des énergies renouvelables du 18 juin 2021
FF 2021 1666

- **Compensation de la plus-value (art. 5, al. 1^{bis} modLAT)**
 - Réaction aux arrêts Münchenstein II (ATF 147 II 225) et Meikirch (1C_233/2021) : Taxe sur la plus-value uniquement pour les nouveaux classements en zone à bâtir ou toujours autorisée pour d'autres avantages liés à la planification ?
- **La 2e étape de la révision de la LAT doit constituer un contre-projet à l'initiative pour le paysage**

Loi fédérale sur la sécurité de l'approvisionnement en électricité grâce aux énergies renouvelables

- **Définition des conditions-cadres pour les 15 projets hydroélectriques priorités dans le cadre de la "table ronde".**
- Art. 45a LEne (applicable jusqu'au 31.12.2025) : Obligation d'utiliser l'énergie solaire lors de la construction de nouveaux bâtiments d'une surface imputable de plus de 300 m². **Prévu : Toutes les surfaces appropriées en cas de transformation/rénovation importante ; tous les bâtiments non résidentiels de plus de 300 m² d'ici fin 2031.**
- **Les places de stationnement pour voitures en plein air d'une surface supérieure à 250 m² (ce qui correspond à environ 12-14 places de stationnement) doivent être équipées de toitures solaires actives d'ici 2035.** Les surfaces appropriées sur et autour des parkings couverts doivent être équipées d'un système solaire actif d'ici 2035.

Révision de l'art. 7, al. 3, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (consultation achevée)

Révision de l'art. 7, al. 3, de l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) Consultation jusqu'à fin mars 2023 (relativisation du principe de précaution)

- Pour les nouvelles **pompes à chaleur air/eau** qui servent à chauffer des locaux ou de l'eau potable et dont les immissions de bruit ne dépassent pas les valeurs de planification, des limitations d'émissions plus sévères au sens de l'al. 1, let. a, ne doivent être prises que si
 - a. un pour cent au maximum des coûts d'investissement de l'installation permet d'obtenir une limitation des émissions d'au moins 3 dB ; ou
 - b. une installation à puissance variable fonctionne à plus de 65% de sa capacité lorsque la température extérieure est supérieure à 2°C

Plan d'utilisation du parc éolien d'Eoljoux

TF 1C_240/2021 du 27 janvier 2023 (parc éolien Eoljoux / Le Chenit/VD)

Proposée pour la publication

Détermination d'un parc éolien dans le cadre de la planification directrice

- Le projet Eoljoux prévoit l'installation de sept éoliennes (hauteur maximale de 210 m) et devrait être ancré dans le cadre d'un plan partiel d'affectation. La légalité du plan d'affectation est contestée
- **Selon l'art. 8 al. 2 LAT, les projets qui ont des effets importants sur le territoire et l'environnement doivent être prévus dans le plan directeur.**
- Un tel ancrage n'existe que lorsque le projet **est fixé au sens** de l'art. 5 al. 2 let. a OAT (pesée des intérêts achevée en matière d'aménagement du territoire ; pas seulement au sens d'un résultat intermédiaire ; ATF 147 II 164, consid. 3.2).
- Le plan directeur du canton de VD contient le parc éolien d'Eoljoux, il **n'a pas encore été approuvé sans réserve par la Confédération** et ne pouvait donc **pas** être considéré comme définitivement **fixé** et donc définitivement coordonné. Le plan d'affectation n'a donc pas pu être approuvé.
- **L'approbation par le Conseil fédéral n'a qu'un caractère de confirmation provisoire de la conformité du plan directeur au droit fédéral, raison pour laquelle une contestation ultérieure du plan directeur reste possible (et plus précisément de la décision cantonale relative au plan directeur et non de la décision d'approbation par le Conseil fédéral).**
- **Il existe donc un droit, dans le cadre de l'examen de la non-approbation d'un plan d'affectation, de faire examiner à titre préjudiciel la légalité d'une non-approbation du plan directeur et, dans cette mesure, une décision de non-approbation d'un plan d'affectation peut également être contestée.**

Dérogations autorisées d'un plan d'affectation spécial par rapport au règlement de base

TF 1C_398/2021 du 8 novembre 2022

Samedan/GR

Proposée pour la publication

Dérogation autorisée à la réglementation fondamentale en matière d'aménagement du territoire par le biais d'un plan d'affectation spécial

- Un plan d'affectation spécial peut déroger à la réglementation fondamentale, **pour autant que ces dérogations n'aient pas pour effet de vider de son sens la réglementation fondamentale fondée sur la planification et la démocratie.**
- **Les cantons ne sont pas libres de s'écarter autant qu'ils le souhaitent de la réglementation de base ; la mesure de cet écart est déterminée par le droit fédéral :**
 - L'édiction non coordonnée (avec le règlement de base) de règlements d'utilisation spéciaux pour des parties du territoire communal est contraire à l'obligation de planification de l'art. 2, al. 1 LAT.
 - Les plans d'affectation spéciaux qui rendent caducs des éléments essentiels de la réglementation fondamentale ne sont pas suffisamment coordonnés ou harmonisés avec celle-ci et ne sont en principe pas admissibles.

Contrôle incident de la planification

Adoption d'une zone de planification

ATF 148 II 417 (Klosters-Serneus/GR)

Contrôle incident de la planification

- Du point de vue de la procédure, les plans d'affectation sont traités comme des décisions. Ils doivent être contestés lors de leur adoption, faute de quoi ils deviennent en principe définitifs et ne peuvent plus être examinés à titre préjudiciel dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.
- **Exceptionnellement, le réexamen d'un plan d'affectation sur la base d'une question préalable est autorisé,**
 - Notamment lorsque les conditions effectives ou les conditions légales se sont considérablement modifiées depuis l'adoption du plan au point que celui-ci pourrait être devenu illégal et que l'intérêt à son réexamen ou à son adaptation l'emporte sur les intérêts contraires de la sécurité du droit et de la stabilité du plan (cf. art. 21 al. 2 LAT).
 - Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'entrée en vigueur de la révision de la LAT en 2012 - en particulier l'obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées (art. 15, al. 2, LAT) - ne constitue pas en soi une modification importante des conditions qui exigerait un réexamen préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire.
 - D'autres circonstances doivent s'y ajouter, comme la situation de la parcelle dans la zone à bâtir existante, le degré d'équipement ou l'ancienneté du plan, ou encore une part importante de résidences secondaires, ce qui soulève la question, conformément à l'art. 75b Cst., de savoir si celles-ci sont encore correctement dimensionnées (art. 15 LAT).

ORNI - Installation de
téléphonie mobile

TF 1C_100/2021 du 14 février
2023

Steffisburg/BE

ORNI - Stations émetrices pour téléphonie mobile

- Obiter Dictum (consid. 6.3.2) : ***Le fait que l'instance précédente ait considéré qu'en cas d'augmentation de la puissance suite à la prise en compte d'un "facteur de correction", (selon ch. 63, al. 2 ORNI), il faudrait s'attendre à des immissions plus fortes, qu'une telle augmentation de la puissance ne pourrait être autorisée que dans le cadre d'une procédure ordinaire avec des possibilités d'opposition correspondantes (...) n'est pas critiquable.***
- Cela ne dit pas définitivement si une simple déclaration est inadmissible lors de l'application de la facteur de correction pour les antennes adaptatives qui ont été autorisées sur la base d'une considération du "pire des cas", mais en tout cas, une procédure d'autorisation ordinaire peut être exigée.

Interdiction des chauffages électriques à résistance existants à partir de 2030

TF 1C_37/2022 du 23 mars 2023

Loi sur l'énergie du canton de Zurich / contrôle des normes

Proposée pour la publication

Interdiction des chauffages électriques à résistance existants pour le chauffage des bâtiments

- L'interdiction d'exploiter les chauffages électriques à résistance existants après 2030 est dans l'intérêt public, est proportionnée et ne viole pas la garantie de la propriété (art. 26 Cst.).
- La proportionnalité a été approuvée en particulier parce que l'installation de nouveaux chauffages de ce type est déjà interdite depuis 2013 et que les installations existantes auront donc atteint la fin de leur durée de vie en 2030 (plus d'investissements dignes de protection).

Délimitation entre décision finale et décision préjudicielle en matière de permis de construire

1C_203/2022 du 12 avril 2023
Zurich

Proposée pour la publication

Délimitation entre décision finale et décision préjudicielle

- Les permis de construire sont en soi des décisions globales qui règlent de manière définitive toutes les questions déterminantes en rapport avec une demande de permis de construire (principe de coordination).
- Les dispositions annexes, notamment les charges, ne sont autorisées que si elles permettent de remédier au défaut. **Les charges sont autorisées si elles ne laissent pas au maître d'ouvrage et à l'autorité de construction une marge de manœuvre importante pour la suite des travaux (planification, évaluation).**
- **Si l'autorisation de construire exige que certains aspects partiels soient encore adaptés ou complétés avant le début des travaux et qu'ils soient soumis à l'autorité, il s'agit toutefois d'une autorisation de construire suspensive et donc d'une décision préjudicielle (art. 93 LTF). Cela a des conséquences sur l'ensemble de la procédure.**
 - Les tribunaux cantonaux traitent les recours contre ces décisions, mais pas le Tribunal fédéral.
 - La mise au point des conditions doit être effectuée avec la participation de tiers.
 - Si la décision est prise de modifier les conditions, les tiers concernés peuvent contester cette décision ou l'autorisation dans son ensemble.

Merci de votre attention !

Alexander Rey, avocat, spécialiste FSA en droit de la construction
et de l'immobilier

Baden

rey@rlh-law.ch

www.rlh-law.ch