

Delémont, janvier 2023

RAPPORT EXPLICATIF ET DE CONFORMITE (REC)

Directive (version 2023)

A l'attention des autorités communales et de leurs mandataires

IMPRESSUM

Rapport explicatif et de conformité (REC)
Directive version 2023

Edition / Diffusion

Service du développement territorial
Section de l'aménagement du territoire
Rue des Moulins 2
2800 Delémont
Tél : +41 32 420 53 10
Fax : +41 32 420 53 11
Courriel : sam.sdt@jura
Internet : www.jura.ch/sdt

Graphiques et illustrations

© SDT, 2023, la reproduction des textes, graphiques et illustrations est autorisée moyennant la mention de la source.

TABLE DES MATIERES

1. INTRODUCTION.....	2
1.1 But de la directive.....	2
1.2 But du rapport explicatif et de conformité (REC).....	2
2. CONTENU ET STRUCTURE DU REC	3
2.1 Contenu du REC.....	3
2.2 Structure du REC.....	3
3. EXPLICATIONS DES CHAPITRES DU REC	4
3.1 Cadre général de la planification	4
3.2 Thématiques spécifiques étudiées	5
3.3 Pesée des intérêts et réalisation des objectifs recherchés	6
3.4 Information et participation de la population	7
3.5 Procédure.....	8
4. PROCESSUS D'ELABORATION DU REC	9
5. METHODE DE PESEE DES INTERETS.....	10
6. ANNEXES.....	15
6.1 Annexe A : Pesée des intérêts – Déterminer les intérêts concernés (étape 1)	15
6.2 Annexe B : Pesée des intérêts – Apprécier les intérêts concernés (étape 2)	16
6.3 Annexe C : Pesée des intérêts – Choisir et motiver (étape 3)	17

1. INTRODUCTION

1.1 But de la directive

La présente directive est une aide aux communes et à leurs mandataires pour l'élaboration d'un rapport explicatif et de conformité (REC) dans le cadre de leurs projets de planification (plan d'aménagement local, plan spécial, plan directeur et toutes modifications de ces documents).

La directive précise la structure générale du REC et fournit les explications quant au contenu des différents chapitres.

1.2 But du rapport explicatif et de conformité (REC)

Les projets d'affectation du sol constituent le résultat d'un processus de planification. Selon le contenu et le périmètre de la planification, ce processus peut être court ou long, simple ou compliqué.

Afin que ce processus soit compréhensible pour tous (autorités d'approbation et population) et que les plans puissent être vérifiés du point de vue de leur légalité, de leur conformité et de leur opportunité par les autorités compétentes, un REC doit être élaboré au sens de l'art. 47 OAT¹. Ce rapport doit expliquer comment les autorités communales ont pris en compte les éléments essentiels et critiques du projet de planification.

Art. 47 al. 1 OAT

L'autorité qui établit les plans d'affectation fournit à l'autorité cantonale chargée d'approuver ces plans (art. 26 al. 1 LAT), un rapport démontrant leur conformité aux buts et principes de l'aménagement du territoire (art. 1 et 3 LAT), ainsi que la prise en considération adéquate des observations émanant de la population (art. 4 al. 2 LAT), des conceptions et des plans sectoriels de la Confédération (art. 13 LAT), du plan directeur (art. 8 LAT) et des exigences découlant des autres dispositions du droit fédéral, notamment de la législation sur la protection de l'environnement.

Comme il n'existe pas de solution unique en aménagement du territoire, le Conseil communal doit y exposer ses objectifs, ses appréciations et pesées d'intérêts mais également démontrer que la solution retenue est adéquate et en conformité avec les bases légales en vigueur et les planifications de rang supérieur.

Le REC représente un outil important de clarté et de transparence du processus de planification pour toute question d'interprétation ou tout litige en relation avec la mise en œuvre des contenus de l'aménagement.

¹ Ordonnance sur l'aménagement du territoire – RS 700.1

2. CONTENU ET STRUCTURE DU REC

2.1 Contenu du REC

Le contenu d'un REC doit se limiter à l'essentiel. Il doit être adapté à la portée et à l'ampleur de l'étude d'aménagement. Le but n'est pas de produire un rapport le plus complet possible, mais de documenter de façon claire les enjeux majeurs et les aspects critiques du projet. Les domaines peu importants pour la planification concernée sont tout de même à signaler. Ils ne doivent cependant pas être documentés de façon détaillée. Les études spécifiques menées au cours de la planification (étude de bruit, de mobilité, etc.), les procès-verbaux et les autres documents de détail sont à faire figurer en annexe du REC. Suivant l'ampleur, un document séparé peut regrouper les annexes.

Le REC ne s'adresse pas uniquement à des spécialistes. Il doit également être compréhensible pour des personnes s'intéressant au sujet, notamment au cours de la phase d'information et de participation de la population et du dépôt public. Des textes courts et précis utilisant un langage simple et une mise en forme claire avec des illustrations explicites favorisent cela. Le REC rend compte de l'évolution du dossier et est complété au cours des différentes étapes de la procédure (➔ chapitre 4).

2.2 Structure du REC

Le REC se subdivise généralement en deux parties : la partie principale et les annexes.

La **partie principale**, qui constitue l'essentiel du rapport, contient des informations détaillées, des explications et des justifications de la planification, dont notamment la pesée des intérêts. Elle s'adresse en particulier à tous ceux qui sont touchés plus directement par la planification (par exemple, les politiciens, les membres des commissions, les autorités d'approbation, les opposants). Le contenu de la partie principale d'un REC peut varier fortement d'un projet à l'autre. Il est néanmoins possible de proposer une structure générale uniforme (➔ chapitre 3). Celle-ci peut prendre la forme suivante :

1. Cadre général de la planification
2. Thématiques spécifiques étudiées
3. Pesée des intérêts et réalisation des objectifs recherchés
4. Information et participation de la population
5. Procédure

Afin d'alléger la partie principale, les **annexes** contiennent des informations détaillées complémentaires comme (liste non exhaustive) :

- les études thématiques (bruit, paysage, etc.) ;
- les capacités des zones à bâtir non construites ; les potentiels de densification dans les zones à bâtir construites ;
- les statistiques (population, emplois, activité dans le domaine de la construction de logements, etc.) ;
- le traitement des données issues de la participation de la population (notamment présentations et procès-verbaux).

3. EXPLICATIONS DES CHAPITRES DU REC

3.1 Cadre général de la planification

Ce chapitre doit permettre de cerner rapidement et simplement l'objet de la planification (contexte, objectifs, enjeux, instruments de planification). Cette partie s'adresse notamment aux non-spécialistes. Elle doit donc être formulée de manière compréhensible pour tous.

a. But du rapport

Les buts du REC au sens de l'art. 47 OAT sont à rappeler pour les lecteurs profanes.

b. Objet de la planification

Il s'agit tout d'abord d'exposer l'objet de la planification : le **périmètre de la planification** doit être clairement identifié au moyen d'un plan de situation, la **situation actuelle du site** (utilisations actuelles et principales caractéristiques spatiales) est à décrire succinctement et les **objectifs de la planification** sont à présenter. Dans la mesure du possible, le recours à des illustrations (schéma, plans, photos, etc.) est souhaité.

Dans le cadre de la révision d'un plan d'aménagement local (PAL), les chapitres « 2.3 Définition des problèmes à résoudre » et « 2.4 Grandes lignes de l'évolution souhaitée » de la Directive du rapport d'opportunité (Version 2020) fournissent des indications utiles et les bases nécessaires pour cette partie du REC.

c. Origine de la démarche

Il s'agit d'exposer clairement le **contexte institutionnel et politique** nécessaire à la compréhension du projet de planification.

Les motifs ou **éléments déclencheurs** à l'origine de la démarche sont à citer. Ce sont, par exemple :

- le respect des prescriptions légales ou de directives de rang supérieur ;
- des modifications de la situation en profondeur ;

- de nouveaux objectifs ou de nouvelles orientations ;
- de nouveaux conflits territoriaux et de nouveaux besoins de coordination ;
- des développements du territoire ou des restructurations ;
- des projets privés ou publics.

La **stabilité des plans** est essentielle à cet égard. Il convient de clarifier cet aspect dès le début de la procédure car on attache une grande importance à la sécurité du droit en cas de litige.

Par principe, les plans d'affectation peuvent faire l'objet des adaptations nécessaires lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées (art. 21 LAT²). Autrement dit, il faut des motifs importants pour justifier la modification d'une planification récente. Ce point doit être documenté de manière circonstanciée dans le REC.

d. Cadre de la procédure

Il convient de décrire les **instruments communaux** impliqués en matière d'aménagement (par exemple, plans directeurs, plan de zones et règlement de construction, plans spéciaux, etc.) et de préciser la **nature de la procédure** engagée (révision totale ou partielle de l'aménagement local, plan spécial, etc.).

Le cas échéant, la **coordination avec d'autres procédures** est à assurer et à expliquer (défrichement, améliorations foncières, remaniement parcellaire, etc.).

e. Organisation de projet

Les **principaux acteurs** impliqués dans le projet (autorités, commissions, représentants des milieux intéressés, etc.) sont à présenter. Une représentation graphique de l'organisation de projet sous forme d'organigramme est souhaitée. Les détails sur l'information et participation de la population sont donnés au chapitre 3.4 de la directive.

Les **compétences et responsabilités** de chacun sont à établir clairement, ce qui permet

² Loi sur l'aménagement du territoire – RS 700

aux autorités de s'adresser directement aux interlocuteurs ad hoc.

Les étapes de travail et le **calendrier** sont également à préciser dans ce chapitre.

3.2 Thématiques spécifiques étudiées

a. Contenu et structure

Ce chapitre doit aborder les principaux enjeux en lien avec le projet de planification. Pour chaque thématique, il s'agit de fournir les explications et justifications motivant les choix effectués dans le cadre du projet de planification.

Ce chapitre nécessite une attention particulière car il est essentiel à la compréhension et à la justification du projet. Il permet de montrer comment sont traités les principaux points potentiellement litigieux.

Tous les éléments permettant de justifier la conformité et l'opportunité de la planification, notamment sa localisation, doivent être développés (analyse de variantes, synergies, intégration dans le site, coordination intercommunale, etc.).

Les réflexions et études menées au cours du processus d'élaboration du projet sont à décrire et à expliquer par thèmes. La structure et le contenu des sous-chapitres est à soigner.

b. Thématiques à étudier

Un accent particulier est attendu sur les thèmes suivants :

- Dimensionnement de la zone à bâtir
- Utilisation mesurée du sol et développement vers l'intérieur
- Coordination entre urbanisation et transports
- Préservation des surfaces agricoles (et en particulier des surfaces d'assolement)
- Protection de la nature
- Protection du paysage et du patrimoine
- Impacts environnementaux (bruit, qualité de l'air, etc.) et climatiques
- Coordination intercommunale
- Impacts économiques
- Impacts sociaux

De nombreux autres aspects sont susceptibles de revêtir un poids plus ou moins important dans la pesée des intérêts.

L'importance d'un thème peut varier d'un projet à l'autre. Ainsi, dans le cas de la révision d'un PAL, la priorité va aux sujets généraux (dimensionnement de la zone à bâtir, développement vers l'intérieur, surfaces d'assolement, etc.). Dans le cas d'un plan spécial, les sujets seront plus spécifiques (construction, équipement, impact environnemental, intégration dans le site, etc.).

c. Conformité aux bases légales et instruments de rang supérieur

Pour chaque thématique étudiée, il s'agit également d'identifier l'ensemble des bases légales et instruments de planification concernés par la planification puis de démontrer leur prise en compte par cette dernière.

Au début de chaque thématique, les bases légales et/ou instruments de rang supérieur concernés doivent être clairement identifiés. Leur prise en compte doit ensuite être explicitée dans le texte et les illustrations y relatifs.

Les bases légales et instruments de rang supérieur peuvent être distingués en deux catégories.

En premier lieu, le REC doit démontrer la **conformité de la planification au droit fédéral et cantonal, notamment en matière d'aménagement du territoire**. Il s'agit en particulier de démontrer comment le projet répond aux buts (art. 1 LAT) et principes (art. 3 LAT) de l'aménagement du territoire. Lorsqu'une planification implique une mise en zone, le REC doit également démontrer comment les conditions de l'art. 15 LAT sont réunies. Du reste, le respect des autres dispositions légales ayant trait à l'organisation du territoire est à démontrer (ex : valeurs limites d'immission, distances aux forêts, espace réservé aux eaux, etc.). Si le projet est soumis à une étude d'impact sur l'environnement, des renvois au rapport

d'impact sont possibles pour éviter les redondances.

En second lieu, il s'agit d'examiner **la conformité de la planification au regard des instruments et plans de rang supérieur** suivants :

1. les conceptions et les plans sectoriels de la Confédération ;
2. le plan directeur cantonal et les plans sectoriels cantonaux ;
3. les planifications régionales ou intercommunales, les projets d'agglomération ;
4. les planifications communales.

Il s'agit de passer en revue les objectifs, principes et mandats de planification des documents de planification existants ayant une influence sur le projet. Le REC doit décrire et montrer comment le projet prend en compte ces objectifs, principes et mandats de planification.

d. Exigences particulières lors de la révision d'un PAL

Dans le cadre de la révision d'un PAL, le REC doit également prendre en compte les exigences suivantes.

En premier lieu, l'art. 47 al. 2 OAT demande d'exposer les réserves d'affectation subsistant dans les zones à bâtir existantes, d'identifier quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et de définir dans quel ordre ces mesures seront prises. Il s'agit notamment de faire le lien avec le « Programme de valorisation des réserves en zone à bâtir » (cf. directive ad hoc) qui a pour objectif de répondre à l'art. 47 al. 2 OAT. Une brève synthèse est à établir.

En second lieu, le REC doit justifier, de manière circonstanciée, chaque modification apportée au plan de zones (restitution à la zone agricole, extension de la zone à bâtir ou changement d'affectation). Un tableau des modifications apportées au plan de zones doit figurer dans le REC dans le cas d'une révision de PAL ou d'une modification de l'aménagement local : pour chaque modification, il s'agit de décrire au minimum

l'affectation actuelle, l'affectation future, la superficie ainsi que la justification du changement de zone. Un plan des modifications apportées au plan de zones doit également être réalisé afin de faciliter l'identification des secteurs concernées par ces modifications. Un système de numérotation des modifications doit faire les liens entre le tableau et le plan.

3.3 Pesée des intérêts et réalisation des objectifs recherchés

a. Préambule

Le droit de l'aménagement du territoire accorde aux collectivités publiques chargées de l'élaboration des plans un certain pouvoir d'appréciation. Pour cadrer cette latitude, le législateur fédéral a retenu la pesée des intérêts (art. 3 OAT). Elle sert à s'assurer que les différents principes énoncés dans la LAT ont été correctement appréciés ainsi que ceux découlant d'autres lois fédérales et/ou cantonales (par exemple législation sur la protection de l'environnement et la protection de la nature) ou encore des instruments de planification de rang supérieur.

La pesée des intérêts permet aux autorités compétentes en aménagement du territoire d'exercer leur pouvoir d'appréciation et d'utiliser de manière judicieuse les marges de manœuvre dont elles jouissent de par la loi. Les décisions prises n'en sont que plus faciles à comprendre et à contrôler. Mais, la pesée des intérêts ne permet pas de s'écarter du cadre légal ou de choisir une solution qui n'est pas conforme à l'ordre juridique en vigueur.

b. Définition

La pesée des intérêts est un modèle d'argumentation à l'aide duquel les exigences de l'aménagement du territoire et celles de nature publique ou privée pertinentes dans le cas concret peuvent être prises en compte dans le cadre légal afin de trouver la meilleure solution possible.

Les intérêts en présence sont fréquemment hétérogènes, si bien que leur comparaison est difficile, voire impossible. De plus, l'évaluation de certains intérêts se fait de manière

quantitative alors que ce type d'évaluation est exclu pour d'autres.

La pesée des intérêts n'est pas assimilable à une analyse multicritères (énoncé de critères pour trouver un site qui répond à différents objectifs) qui est élaborée au début d'un processus de sélection d'un ou plusieurs sites par exemple.

c. Méthodologie

La pesée des intérêts constitue un processus d'appréciation qui ne se réduit pas à une formule mathématique. Le but de la pesée d'intérêts est de trouver, dans chaque cas concret, le meilleur équilibre possible entre les intérêts potentiellement divergents qui sont en jeu. Il faut aussi démontrer que l'on a envisagé d'autres solutions. La décision prise sur cette base doit être motivée de façon claire et intelligible dans le REC.

La méthodologie est définie à l'article 3 OAT. Elle se réalise en trois phases (➔ détails au chapitre 5) :

1. **Déterminer les intérêts** : il faut commencer par un inventaire des intérêts publics et privés concernés. Cela inclut des intérêts déterminants en dehors de l'aménagement du territoire de même que les intérêts de la population et de l'économie.
2. **Apprécier les intérêts** : il convient d'apprécier les intérêts au moyen d'échelles de valeurs reconnues et proposer des variantes.
- 3.
4. **Choisir et motiver** : sur la base des appréciations effectuées, il s'agit de peser les différents intérêts en présence en tenant compte des implications sur les objectifs du projet. Le choix de la variante retenue est motivé et la pondération est exposée.

d. Réalisation des objectifs

Il s'agit de faire le lien avec les objectifs du projet de planification définis au début du processus (➔ chapitre 3.1b). Il faut démontrer comment la variante retenue au cours de la pesée des intérêts permet d'atteindre les objectifs recherchés.

3.4 Information et participation de la population

Ce chapitre constitue le rapport de participation à la planification. Il doit notamment détailler les éléments suivants :

1. **la description du processus** : il s'agit d'indiquer à quel moment et sous quelle forme la population a été informée et appelée à participer, en précisant le déroulement et les résultats.
2. **l'identification des remarques et la prise de position des autorités** : les différentes observations, oppositions et souhaits de la population sont listés. Les arguments du conseil communal démontrant comment ceux-ci ont été pris en considération sont à présenter (quelles réponses ont été apportées et quelles sont les implications sur le projet). L'ensemble est joint dans les annexes du REC.
3. **la synthèse des adaptations apportées au projet** : cette synthèse doit lister l'ensemble des modifications apportées aux plans et aux prescriptions selon les résultats de l'information et la participation de la population.

Ces documents sont intéressants aussi bien pour l'autorité de contrôle et d'approbation que pour la population qui a participé. Le processus de planification dans son ensemble et la prise en compte des exigences de la population sont ainsi plus compréhensibles et transparents.

Plus un projet va fortement à l'encontre des objectifs fondamentaux de la commune ou plus les effets de ce projet sont significatifs sur le territoire, l'environnement et la population, et plus il faut attribuer de poids à une participation circonstanciée de la population.

La participation doit avoir lieu **avant l'examen préalable** des plans par le Canton car elle constitue un élément important de l'élaboration d'un projet. Dans des cas particuliers, lorsqu'il s'agit de petites adaptations spatiales, il est possible, à titre exceptionnel et en accord avec la Section de l'aménagement du territoire, de renoncer à la participation de la population. Les propriétaires fonciers et riverains concernés doivent toutefois être informés.

3.5 Procédure

Ce chapitre du REC est fondamental pour le suivi et la compréhension de l'évolution du dossier au fil des étapes de la procédure de planification. Il doit rendre compte de l'ensemble des modifications apportées aux documents de planification ainsi que les explications et motivations de l'autorité justifiant les adaptations apportées.

a. Examen préalable

Le rapport d'examen préalable distingue généralement les demandes, les remarques, les propositions et les questions en lien avec le projet de plan d'affectation. Les prises de position et les réponses aux remarques de l'examen préalable sont à regrouper dans ce chapitre du REC (rapport de suivi). Les modifications apportées sont à lister et à mettre clairement en évidence dans les documents.

b. Dépôt public

Il convient de mentionner les dates du dépôt public. Une liste des oppositions est à établir avec le résultat de la séance de conciliation (opposition levée ou maintenue). Les oppositions et les procès-verbaux des séances de conciliation sont à joindre en annexe du REC. Une prise de position circonstanciée et dûment motivée des autorités communales sur chaque motif d'opposition non liquidé est à prévoir.

En fonction du résultat des pourparlers de conciliation, des adaptations du projet de plan peuvent s'avérer nécessaire. Dans un tel cas de figure, la procédure à suivre est à coordonner avec la Section de l'aménagement du territoire, notamment la question de la publication des modifications (nouveau dépôt public ou tableau de signatures).

Le REC rendra compte des démarches effectuées et des modifications apportées au dossier. Celles-ci sont à lister et à mettre clairement en évidence dans les documents. Si une nouvelle pesée des intérêts s'avère nécessaire, elle est à expliquer et à documenter dans un nouveau chapitre.

c. Adoption par l'organe communal compétent

Le procès-verbal de la séance de l'organe ayant adopté les plans et prescriptions est à joindre en annexe du REC.

Les éventuelles observations et remarques en lien avec l'adoption sont à formuler.

4. PROCESSUS D'ÉLABORATION DU REC

Le REC doit accompagner le projet de plan du début à la fin du processus. Généralement, trois versions du rapport sont demandées à trois stades du processus. Chaque étape permet de compléter et d'enrichir le REC. Cela contribue à améliorer qualitativement le processus de participation et garantit la transparence des décisions. La description des versions est la suivante (voir l'illustration ci-après) :

• Version 1 – Examen préalable

La première version du REC est destinée à l'examen préalable du dossier. Elle permet à l'autorité cantonale d'examiner et d'apprécier pleinement le projet d'aménagement du territoire en termes de concordances avec les plans de rang supérieur et de conformité au droit. Elle fixe le cadre général de la planification (chapitre 1 du REC), présente les principaux enjeux (chapitre 2 du REC), détaille la pesée des intérêts (chapitre 3 du REC) et décrit l'information et la participation de la population (chapitre 4 du REC).

• Version 2 – Contrôle avant dépôt public

En fonction des remarques de l'examen préalable, le dossier est mis au net puis transmis à la Section de l'aménagement du territoire pour contrôle avant dépôt public. Il s'agit de la phase de clôture de l'examen préalable. Selon les circonstances, plusieurs allers-retours entre la commune et la Section de l'aménagement du territoire sont nécessaires. Dans ce cadre, le REC est complété par le suivi des remarques de l'examen préalable (prises de position de la commune ; chapitre 5 du REC). Les éventuelles adaptations du dossier sont indiquées et justifiées.

• Version 3 – Approbation

La dernière version du REC est destinée à l'approbation du dossier. Elle est complétée par le résultat des pourparlers de conciliation en cas d'opposition au cours du dépôt public (chapitre 5 du REC). Les éventuelles adaptations du dossier sont indiquées et justifiées.

Phases de la procédure	REC Chapitres	Versions	Commentaires
Examen préalable	1. Cadre général de la planification 2. Thématiques spécifiques étudiées 3. Pesée des intérêts et réalisation des objectifs 4. Information et participation de la population Annexes	1	<ul style="list-style-type: none"> • Première version avec les chapitres 1, 2, 3 et 4 ainsi que les annexes (utiles pour la phase d'examen préalable au sens de l'art. 70 LCAT). • Les résultats de la phase d'information et de participation sont à décrire. Ils servent également à compléter les intérêts à considérer pour la pesée des intérêts.
Contrôle avant dépôt public	5. Procédure 5.1 Examen préalable Annexes	2	<ul style="list-style-type: none"> • La version 2 du REC est complétée par la rédaction du chapitre 5.1 consacré au suivi des remarques de l'examen préalable (utile pour la clôture de l'examen préalable). • Les réponses à l'examen préalable sont à détailler ainsi que les adaptations du dossier. • Le REC est à adapter en conséquence.
Approbation	5.2 Dépôt public 5.3 Adoption Annexes	3	<ul style="list-style-type: none"> • La version 3 du REC est complétée par les derniers chapitres (5.2 et 5.3). Il en résulte un REC complet pour les autorités d'adoption et d'approbation au sens des art. 72 et 73 LCAT et 83 et 84 OCAT. • Les annexes sont à adapter en conséquence.

5. METHODE DE PESEE DES INTERETS

a. Préambule

Le droit de l'aménagement du territoire accorde aux collectivités publiques chargées de l'élaboration des plans un certain pouvoir d'appréciation. Par exemple, l'implantation d'une infrastructure de loisirs peut être envisagée à plusieurs endroits. Comment apprécier dès lors le bon emplacement entre plusieurs variantes ?

Pour cadrer cette latitude, le législateur fédéral a énoncé les principes figurant aux articles 1 à 3 LAT : ces derniers offrent l'enveloppe de la prise de décision des autorités compétentes et par conséquent décrivent l'ampleur dudit pouvoir d'appréciation. Le législateur fédéral n'a pas eu d'autre choix, compte tenu de l'imprévisibilité et de la variabilité des situations concrètes : il lui était impossible de prévoir tous les cas de figure envisageables pour en extraire une règle. De plus, recourir aux principes offrait deux grands avantages : le premier réside dans leur adaptation aux circonstances changeantes et à la situation locale ; le deuxième permet la coexistence de principes contradictoires à harmoniser ou à pondérer dans chaque cas particulier.

En réalité, le recours aux principes dans le cadre de la pesée des intérêts permet d'individualiser la solution aux circonstances concrètes. La pesée des intérêts étant fondée sur les buts et principes de la LAT, le raisonnement de l'autorité gagne en transparence et confère une certaine prévisibilité de la décision qui sera prise³. Parfois, certaines dispositions légales ou constitutionnelles dictent la pesée des intérêts, en priorisant les intérêts ou en énonçant le rang des principes⁴.

Les tâches qui confèrent une marge de manœuvre aux autorités compétentes sont des activités qui modifient l'utilisation du sol ou l'occupation du territoire ou qui visent à les

maintenir en l'état (art. 1 OAT). Pour ces dernières, la Confédération, les cantons, les régions et les communes doivent établir des plans d'aménagement et veiller en outre à les faire concorder (art. 2 LAT).

b. ETAPE 1 : déterminer les intérêts concernés

Une activité ayant des effets sur l'organisation du territoire peut concerner de multiples intérêts qui sont spécifiques à sa nature et au contexte dans lequel elle s'exerce. Il est donc nécessaire de rechercher tous les intérêts en lien avec tous les impacts ou les effets qu'elle produit dans la situation concrète, qu'ils soient de fait ou de droit, publics ou privés. Un oubli a des conséquences sévères : il peut conduire à l'annulation du plan car il sera jugé non conforme à la loi.

Avec la multiplication des politiques publiques spécifiques, il existe une grande diversité d'intérêts publics. Certains découlent directement de l'aménagement du territoire, comme les buts et principes figurant aux art. 1 et 3 LAT⁵. D'autres sont issus de législations fédérales comme l'approvisionnement énergétique, la sécurité publique, les finances publiques, la protection de l'environnement au sens large, etc. Au niveau cantonal, l'ordre juridique peut également définir des principes ou des intérêts.

Les intérêts privés regroupent avant tout ceux des propriétaires fonciers ou des investisseurs. Ils s'expriment surtout au travers de la garantie de la propriété (art. 26 Cst. féd.) ou de la liberté économique (art. 27 Cst. féd.). D'autres intérêts sont également fréquemment invoqués par les particuliers : qualité de l'habitat, faible trafic, tranquillité, ensoleillement, etc.

Ces intérêts sont en réalité couverts par des dispositions de droit public comme l'intégration dans l'environnement bâti, l'esthétique des constructions, la protection

³ Pour davantage d'informations concernant la pesée des intérêts, voir Territoire & Environnement, La pesée des intérêts, EspaceSuisse, mars 1/2022.

⁴ Par exemple, l'art. 5 de la loi fédérale sur les forêts du 4 octobre 1991 (RS 921.0) érige en règle l'interdiction de réduire la surface forestière et énonce les intérêts (comme les intérêts financiers)

qui ne sont pas déterminants pour justifier une demande de défrichement.

⁵ Tous les principes figurant à l'art. 3 LAT sont sur le même rang même s'ils sont contradictoires ; c'est la pesée des intérêts qui indiquera dans le cas concret lequel doit ou lesquels doivent primer.

contre le bruit, les mesures d'utilisation du sol, etc.

des intérêts à considérer est à établir sous la forme d'un tableau (➔ annexe A).

Pour déterminer les intérêts concernés, la démarche à suivre est décrite ci-après. La liste

Démarche	Commentaires
Rechercher de manière approfondie tous les impacts ou effets actuels que la tâche peut provoquer, les sélectionner et les décrire	<ul style="list-style-type: none"> • Il faut commencer par établir un inventaire des intérêts publics et privés qui pourraient avoir un impact sur la décision à prendre. Outre les intérêts liés à l'aménagement du territoire (chapitre 3.3a) et aux autres dispositions légales (chapitre 3.3b), ceux des finances publiques et de l'économie sont à prendre en considération. • Faire participer assez tôt la population (chapitre 3.4) y compris les organisations non gouvernementales dans le processus de planification (art. 4 LAT) pour faire émerger les intérêts qui ne seraient pas relevés au travers des autres dispositions. • Associer les autres autorités qui pourraient être concernées (art. 2 LAT). • Prendre l'avis des commissions compétentes qui doivent être consultées une fois que les intérêts ont été dûment listés. • Identifier les intérêts en jeu présuppose d'effectuer une certaine sélection. Il s'agit de déterminer quels sont les intérêts « concernés » (art. 3 al. 1 let. a OAT), c'est-à-dire ceux qui se révèlent pertinents d'un point de vue juridique, factuel et temporel.
Préciser les références	<ul style="list-style-type: none"> • Pour chaque intérêt identifié, il s'agit, dans la mesure du possible, d'indiquer les bases légales ou les planifications (plan directeur, inventaires, etc.) de référence. Cela facilite ensuite la détermination de l'importance de l'intérêt et son appréciation.
Déterminer l'importance des intérêts publics recensés (niveau fédéral, niveau cantonal ou niveau local)	<ul style="list-style-type: none"> • Le fait pour un secteur d'être recensé dans un inventaire fédéral démontre son importance nationale même s'il ne s'agit pas de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération ; il influence la pesée des intérêts qui doit s'appuyer sur les dispositions pertinentes fédérales. Le raisonnement est le même pour l'objet incorporé dans un inventaire cantonal. Enfin, le recensement d'un objet au niveau local démontre son importance par rapport à d'autres secteurs non désignés comme tels.

c. ETAPE 2 : apprécier les intérêts

Une fois que tous les intérêts qui sont importants dans le cas concret ont été recensés, il convient de les apprécier. C'est une étape difficile qui mérite un grand soin dans son déroulement et dans son approche. Les autorités doivent déterminer dans quelle mesure la réalisation de chacun d'eux dans le cas concret apparaît comme souhaitable ou non ; autrement dit, l'autorité compétente doit examiner si l'un ou l'autre des intérêts prime sur les autres.

Il est possible qu'en cas d'incompatibilité, un intérêt prenne le dessus et en écarte un autre (par exemple priorité de la protection de la nature au détriment de la densification) ; l'autorité doit alors le mentionner expressément et justifier son choix. Par ailleurs, un intérêt peut prévaloir à un endroit du territoire, et un autre dans un secteur différent. Peser les intérêts ne signifie pas trouver une solution qui permette de satisfaire à tous les intérêts en jeu : l'autorité ne peut pas se contenter de trouver le plus petit dénominateur commun.

Compte tenu du caractère hétérogène des intérêts et de l'impossibilité de quantifier

certaines d'entre eux (comme par exemple ceux découlant de la protection du paysage), il est recommandé de renoncer à leur attribuer des notes. La pesée des intérêts ne repose pas sur un raisonnement mathématique pas plus qu'elle ne se déduit d'une règle générale et abstraite. Elle se fonde sur le contexte de l'activité en question, sur les intérêts en jeu et leurs interactions. Elle conduit à une solution individualisée, parfois non reproductible. De ce fait, la notation n'apporte rien.

Le droit fédéral enjoint à l'autorité compétente qui planifie des activités ayant des effets sur l'organisation du territoire d'examiner quelles possibilités et variantes de solution entrent en ligne de compte (art. 2 al. 1 let. b OAT).

Élaborer des scénarios permet de respecter le principe de la proportionnalité (déterminer la variante qui porte le moins atteinte aux intérêts touchés et qui est la plus apte à remplir l'objectif visé). Dans ce but, chaque variante est à analyser du point de vue de l'impact causé aux intérêts concernés de trois manières (**intérêt mieux pris en compte / aucun effet sur l'intérêt / intérêt péjoré**).

Pour apprécier les intérêts concernés, la démarche à suivre est décrite ci-après. Au niveau formel, chaque intérêt est apprécié individuellement et une synthèse est effectuée sous la forme d'un tableau (➡ annexe B).

Démarche	Commentaires
Analyser les intérêts de manière individuelle	<ul style="list-style-type: none"> Examiner les intérêts de manière isolée, leur réalisation, en mentionner les conséquences puis prendre position sur ce résultat (intérêt mieux pris en compte / aucun effet sur l'intérêt / intérêt péjoré).
Énoncer les critères d'analyse des intérêts	<p>Se fonder sur une échelle et des critères de valeurs reconnues, soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> le développement spatial souhaité qui s'exprime par la concrétisation des buts d'organisation du territoire figurant dans le plan directeur cantonal et dans la planification directrice régionale, intercommunale ou communale le cas échéant ; lorsqu'il s'agit de pondérer des enjeux de protection, une grande attention doit être accordée aux inventaires prévus par la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (art. 5 LPN) et au plan sectoriel des surfaces d'assolement ; les stratégies ou conceptions directrices préalablement élaborées peuvent également fournir de précieux points de repère dans l'appréciation des intérêts en présence ; en l'absence de bases stratégiques ou de critères légaux, c'est à l'autorité compétente d'apprécier les intérêts contradictoires à l'aune de valeurs ou de principes juridiques généraux (interdiction de l'arbitraire, proportionnalité) ; les conséquences qui en résultent dans le cas concret, c'est-à-dire en envisageant et évaluant les effets environnementaux, sociaux, économiques (voir annexe B) et territoriaux de la possible décision ou de la non décision sur un point (par exemple, les dommages, le caractère économique des solutions à disposition, le caractère réversible de l'activité, etc.).
S'interroger si une pesée des intérêts a déjà été effectuée ou prédéfinie dans les textes constitutionnels ou légaux⁶ et la prendre en considération	<ul style="list-style-type: none"> Construction interdite dans les marais et les sites marécageux qui présentent un intérêt national (art. 78 al. 5 Cst. féd.) ; Conservation intacte ou préservation le plus possible des objets inscrits dans un inventaire fédéral. La loi fédérale sur la protection de la nature (LPN) prescrit d'ores et déjà la pesée des intérêts : dans le cadre de l'accomplissement des tâches de la Confédération, la pondération penche en faveur de l'objet protégé puisque seul un

⁶ Certaines dispositions constitutionnelles et légales ont défini un ordre dans la pesée des intérêts, si bien que les intérêts publics ne sont pas forcément égaux entre eux.

Démarche	Commentaires
	<p>intérêt équivalent ou de nature supérieure peut justifier une atteinte à l'objet protégé (art. 6) ;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fixation dans la loi d'éléments de pondération : l'intérêt à la construction de certaines installations utilisant des énergies renouvelables est jugé équivalent à d'autres intérêts nationaux, ce qui pourrait justifier un défrichement (art. 5 al. 3^{bis} de la loi sur les forêts) ; mais les intérêts financiers ne peuvent pas justifier un défrichement (art. 5 al. 3 de la loi sur les forêts).
<p>Réfléchir à des variantes réalistes (art. 2 al. 1 let. b OAT) qui réduisent les atteintes portées à un intérêt particulier ou qui permettent une meilleure prise en considération de tous les intérêts concernés</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Examiner si la protection d'un intérêt (autrement dit la réduction de l'atteinte) est possible différemment : la protection du paysage peut-elle être garantie différemment par exemple en ordonnant des mesures de compensation ou en supprimant les atteintes existantes (comme par exemple une route, une construction particulièrement mal intégrée, etc.) ? • Analyser chaque variante sous l'angle de l'impact causé aux intérêts concernés.

d. ETAPE 3 : choisir et motiver (pesée des intérêts)

Dans cette étape, l'autorité doit effectuer elle-même la pesée des intérêts et expliquer ses fondements. Elle rassemble tous les éléments et résultats des étapes précédentes et procède à la pondération des intérêts sur la base de l'appréciation qu'elle en a faite.

Sous l'angle formel, l'art. 3 al. 2 OAT énonce les exigences à satisfaire pour décrire la pesée des intérêts : **l'autorité doit exposer sa pondération dans la motivation de sa décision**. Concrètement, la pesée des intérêts va influencer le contenu du plan et le règlement qui l'accompagne. C'est sous cette forme que le pouvoir d'appréciation de la commune se manifeste. L'autorité précitée doit documenter la pesée des intérêts dans le REC. C'est ce rapport qui permettra à l'autorité cantonale chargée d'approuver les plans (art. 26 LAT) de savoir comment la décision a été prise et sur quelles bases.

Selon la jurisprudence, l'exactitude du contenu d'une décision est appréciée dans une large mesure par rapport à l'exactitude du processus d'argumentation. L'étape de la motivation est ainsi déterminante.

L'argumentaire à développer dépend de la situation concrète, de la nature de l'activité ayant des effets sur l'organisation du territoire⁷, du déroulement des travaux, des intérêts entrant en ligne de compte et de la marge d'appréciation à disposition. Les éléments issus de la phase de participation de la population durant la phase d'information (art. 4 LAT) influencent aussi le contenu et l'ampleur dudit rapport. Vu que les intérêts sont appréciés notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent (art. 3 al. 1 let. b OAT), la pesée des intérêts comporte également une composante politique.

La motivation est essentielle ; en cas de motivation déficiente, ou lorsqu'un intérêt essentiel n'est pas retenu à tort, le choix des autorités peut être jugé comme étant non conforme aux buts et principes d'aménagement du territoire.

La pesée des intérêts effectuée dans chaque cas particulier doit tenir compte des intérêts publics et privés en jeu, mais aussi des atteintes que le projet occasionnerait, par la force des choses, à la nature ainsi que de ses incidences sur l'environnement. Elle implique également une **étude suffisamment**

⁷Si elle est soumise à une étude d'impact sur l'environnement au sens de la loi fédérale sur la protection de l'environnement, les conclusions du rapport d'impact doivent être intégrées dans le rapport art. 47 OAT dans une perspective d'aménagement du territoire (par ex. les mesures de compensation qui pourraient être prises) ; à défaut, ces éléments pourraient ne pas être retranscrits dans le plan ou le règlement qui accompagne le plan.

approfondie de variantes. Cette pesée s'effectue dans le respect des buts et principes de l'aménagement du territoire et compte tenu de l'état et des objectifs du développement territorial. L'équipement, le trafic généré par le projet, la charge de bruit, la pollution atmosphérique, la rapidité de mise à disposition des parcelles et les indications du plan directeur cantonal entrent également en ligne de compte.

Pour procéder à la pesée des intérêts, la démarche est décrite ci-après. Au niveau formel, avant de rédiger la motivation du choix de la solution retenue, un tableau de synthèse de l'ensemble des appréciations et des pondérations est à établir (➔ annexe C) :

Démarches	Commentaires
<p>Choisir les intérêts selon l'importance qui leur aura été accordée dans les phases précédentes et en donner la justification et la pondération</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Citer les critères retenus pour apprécier les intérêts pertinents. • Rappeler les intérêts pris en considération et ceux qui ont été jugés comme non pertinents ou insignifiants par les autorités et justifier ce choix. • Expliciter la pondération : discuter de la pertinence des choix intervenus et montrer en quoi la solution retenue est conforme aux buts et principes de l'aménagement du territoire, raisonnable et défendable.
<p>Analyser les intérêts dans leur ensemble pour chaque variante</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Prendre en considération les intérêts dans leur ensemble (approche globale) et selon leur importance telle qu'elle aura été déterminée à l'étape précédente. • Faire en sorte que chaque intérêt important puisse, dans la mesure du possible, déployer ses effets, sans que cela n'aboutisse à un compromis insatisfaisant ou à tout prix. • Respecter le principe de la proportionnalité. L'autorité compétente doit retenir la mesure la plus adéquate au but visé, celle dont le résultat attendu ou l'objectif visé ne peut pas être atteint de manière moins incisive et celle qui se situe dans un rapport raisonnable entre le but recherché et les intérêts touchés. Faire une juste application de ce principe est fondamental lorsque la pesée des intérêts met en jeu la garantie de la propriété ou la liberté économique : il convient de retenir la mesure qui porte le moins atteinte à ces libertés. C'est dans ce cadre-là que les intérêts privés notamment financiers seront examinés.
<p>Documenter la pesée des intérêts, c'est-à-dire exposer le raisonnement retenu pour parvenir à la solution choisie et le rendre compréhensible</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Retranscrire les séquences du raisonnement sur la base des étapes 1 et 2 et synthétiser leurs résultats. • Décrire avec précision les faits qui sont jugés déterminants, soit ceux sur lesquels repose le choix des autorités. • Indiquer de quelle manière la primauté a été donnée à tel ou tel intérêt (explication de la pesée des intérêts). • Apporter les justifications nécessaires à la variante retenue.

6. ANNEXES

La situation présentée dans les annexes suivantes est un cas fictif donné à titre d'**exemple**. Le contexte est celui-ci :

- Démolition du bâtiment existant sur la parcelle x au centre du village y.
- Projet immobilier de construction d'habitations collectives de 14 appartements, dont 6 en propriété par étages (PPE), 4 en location et 4 en appartements protégés, avec espace dédié à des activités d'aide à la personne au rez-de-chaussée.
- Projet ne respectant pas certains droits à bâtir et la hauteur maximale de la zone de centre.
- Élaboration d'un plan spécial nécessaire.

6.1 Annexe A : Pesée des intérêts – Déterminer les intérêts concernés (étape 1)

Intérêts			
Types	Descriptions	Références	Niveaux
Protection des sites construits	Secteur au bénéfice d'un objectif de sauvegarde B à l'ISOS qui se réfère à l'existence d'une structure d'origine	ISOS	Public – national
Développement et densification vers l'intérieur du milieu bâti	Augmentation de l'indice d'utilisation du sol et augmentation de la hauteur des bâtiments via le plan spécial	Art. 1 al. 2 let. b LAT Fiche U.01.2	Public – national
	Atteinte à la qualité de l'habitat (disparition de surfaces dédiées aux arbres fruitiers)	Art. 1 al. 2 let. a ^{bis} LAT Fiche U.01.2	Public - national
Préservation des lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes	Trafic induit par le projet	Art. 3 al. 3 let. b LAT Normes VSS	Public – national
	Bruit induit par le projet	Art. 3 al. 3 let. b LAT Art. 43 OPB	Public – national
Construction d'appartements protégés	Mise à disposition par la commune d'une parcelle permettant la construction d'appartements protégés dans le périmètre de centre	Fiche U.07.2	Public – cantonal
Economie	Développement d'un projet immobilier (habitations collectives comprenant 14 appartements - 6 PPE, 4 locations et 4 appartements protégés ; activités d'aide à la personne au rez-de-chaussée)		Privé – local
	Coûts de construction		Privé – local

6.2 Annexe B : Pesée des intérêts – Apprécier les intérêts concernés (étape 2)

Pour la situation fictive présentée à titre d'exemple, deux variantes ont été examinées dans le cadre de la pesée des intérêts.

1. Protection des sites construits

La variante 1 prend mieux en considération les objectifs de sauvegarde de l'ISOS en libérant la partie Nord de la parcelle ; elle permet de préserver les espaces libres de construction reconnus comme importants dans le descriptif ISOS ; l'implantation du bâtiment B dans la variante 2 entraîne la disparition des espaces libres de construction mentionnés dans l'inventaire ISOS.

Intérêts		Variantes	
Types	Descriptions	1	2
Protection des sites construits	Secteur au bénéfice d'un objectif de sauvegarde B à l'ISOS qui se réfère à l'existence d'une structure d'origine	+	-

2. Développement et densification vers l'intérieur du milieu bâti

Les deux variantes permettent d'augmenter l'indice d'utilisation du sol et la hauteur des bâtiments. La variante 1 permet de préserver quelques arbres fruitiers supplémentaires qui se situent sur la parcelle. Avec sa construction plus massive au Nord de la parcelle, la variante 2 conduit à l'abattage complet des arbres fruitiers.

Intérêts		Variantes	
Types	Descriptions	1	2
Développement et densification vers l'intérieur du milieu bâti	Augmentation de l'indice d'utilisation du sol et augmentation de la hauteur des bâtiments via le plan spécial	0	0
	Atteinte à la qualité de l'habitat (disparition de surfaces dédiées aux arbres fruitiers)	+	-

3. Préservation des lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes

L'accès de la variante 1 passe par une rue étroite servant également d'itinéraire de mobilité douce. Les deux variantes ne se distinguent pas sur la question du bruit.

Intérêts		Variantes	
Types	Descriptions	1	2
Préservation des lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes	Trafic induit par le projet	-	0
	Bruit induit par le projet	0	0

4. Construction d'appartements protégés

Les deux variantes ne se distinguent pas sur cet intérêt.

Intérêts		Variantes	
Types	Descriptions	1	2
Construction d'appartements protégés	Mise à disposition par la commune d'une parcelle permettant la construction d'appartements protégés dans les périmètres de centre	0	0

5. Economie

Les deux variantes ne se distinguent pas au niveau du programme du bâtiment. En revanche, pour des raisons techniques, les coûts de construction de la variante 1 sont supérieurs.

Intérêts		Variantes	
Types	Descriptions	1	2
Intérêt économique	Développement d'un projet immobilier (habitations collectives comprenant 14 appartements – 6 PPE, 4 locations et 4 appartements protégés ; activités d'aide à la personne au rez-de-chaussée)	0	0
	Coûts de la construction	-	+

6.3 Annexe C : Pesée des intérêts – Choisir et motiver (étape 3)

Tableau de synthèse

Intérêts				Variantes	
Types	Descriptions	Niveaux	Priorités ⁸	1	2
Protection des sites construits	Secteur au bénéfice d'un objectif de sauvegarde B à l'ISOS qui se réfère à l'existence d'une structure d'origine	Public – national	1	+	-
Développement et densification vers l'intérieur du milieu bâti	Augmentation de l'indice d'utilisation du sol et augmentation de la hauteur des bâtiments via le plan spécial	Public – national	1	0	0
	Atteinte à la qualité de l'habitat (disparition de surfaces dédiées aux arbres fruitiers)	Public – national	1	+	-
Préservation des lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodantes	Trafic induit par le projet	Public – national	1	-	0
	Bruit induit par le projet	Public – national	1	0	0
Construction d'appartements protégés	Mise à disposition par la commune d'une parcelle permettant la construction d'appartements protégés dans le périmètre de centre	Public – cantonal	2	0	0
Economie	Développement d'un projet immobilier (habitations collectives comprenant 14 appartements - 6 PPE, 4 locations et 4 appartements protégés ; activités d'aide à la personne au rez-de-chaussée)	Privé – Local	3	0	0
	Coûts de la construction	Privé – Local	3	-	+

Motivation

Sur la base des éléments mentionnés dans la matrice ci-dessus (annexe C) et des appréciations effectuées précédemment (annexe B), la pesée des intérêts est la suivante.

Le projet, repris ici à titre illustratif, répond aux exigences légales. Outre la construction de bâtiments comprenant des logements destinés à la vente, il permet la réalisation d'appartements protégés, conformément à ce

qu'encourage le plan directeur cantonal (fiche U.07.2) dans les périmètres de centre. En mettant à disposition son terrain pour la réalisation de cette mission publique, la commune contribue au mandat qui lui est attribué par ladite fiche, à savoir offrir des prestations aux personnes âgées en favorisant l'implantation des services de soins et de santé.

Les parcelles concernées se situent également dans le périmètre du centre de la localité.

⁸ Les priorités des intérêts se situent entre 1 et 3. Le 1 représente les intérêts publics nationaux ou fondamentaux. Le 2 représente les intérêts publics cantonaux ou locaux revêtant une grande importance. Le 3 représente les intérêts publics locaux ou les intérêts privés.

Conformément à la fiche U.01.2 du plan directeur cantonal, ce secteur peut faire l'objet d'une densification du milieu bâti car il bénéficie d'une bonne desserte en transports publics. Ce choix est également en lien avec le principe de la LAT selon lequel il convient de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat (art. 3 al. 3 let a^{bis} LAT). L'augmentation des droits à bâtir via le plan spécial du présent exemple peut ainsi être admise.

Selon la jurisprudence, l'inventaire ISOS doit être pris en considération dans le cadre de l'accomplissement des tâches cantonales et communales, en tant que manifestation de l'intérêt national. Dans les secteurs répertoriés par l'ISOS, les possibilités d'un usage plus dense du sol n'y sont pas obligatoirement exclues ; selon le principe inscrit à l'art. 1 al. 3 let a^{bis} LAT, le développement de l'urbanisation est à orienter vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée. La densification doit donc être pensée dans le respect des spécificités du secteur concerné.

Dans le cas d'espèce, l'ISOS postule un objectif B, soit le maintien de la structure, sans interdire toutefois toute intervention dans le secteur. En effet, les espaces non bâtis au Nord sont représentatifs d'une organisation qui remonte au début du 20^{ème} siècle. En libérant la partie Nord de la parcelle, la variante 1 prend en considération ces objectifs de sauvegarde de l'ISOS. Elle préserve la partie Nord du secteur de toute construction et concentre la densification dans la partie Sud, soit dans une partie du périmètre ISOS qui ne présente pas de caractéristiques particulières. Enfin, la variante 1 permet d'éviter l'abattage de certains arbres fruitiers. En conséquence, la densification choisie qui tient compte du contexte particulier n'entre pas en contradiction avec l'inventaire ISOS.

L'augmentation du trafic lié à la construction de nouveaux logements ne provoque pas de dépassement des valeurs limites d'immission en raison de l'utilisation accrue d'une voie de communication au sens de l'art. 9 OPB. Le

nombre de places de stationnement respecte les normes VSS. Par ailleurs, le fait que la majorité d'entre elles se situent en souterrain dont l'accès se fait par le Sud, réduit grandement les nuisances. Seules les places visiteurs sont à l'air libre. Pour assurer la coexistence du trafic motorisé avec les réseaux de mobilité douce au niveau de la route d'accès, une zone de rencontre (limitation à 20 km/h) devra être prévue dans le cadre d'une procédure ultérieure.

Pour toutes ces raisons, le projet prévu par la variante 1 est considéré comme conforme à la législation fédérale, cantonale et communale et peut être retenu.