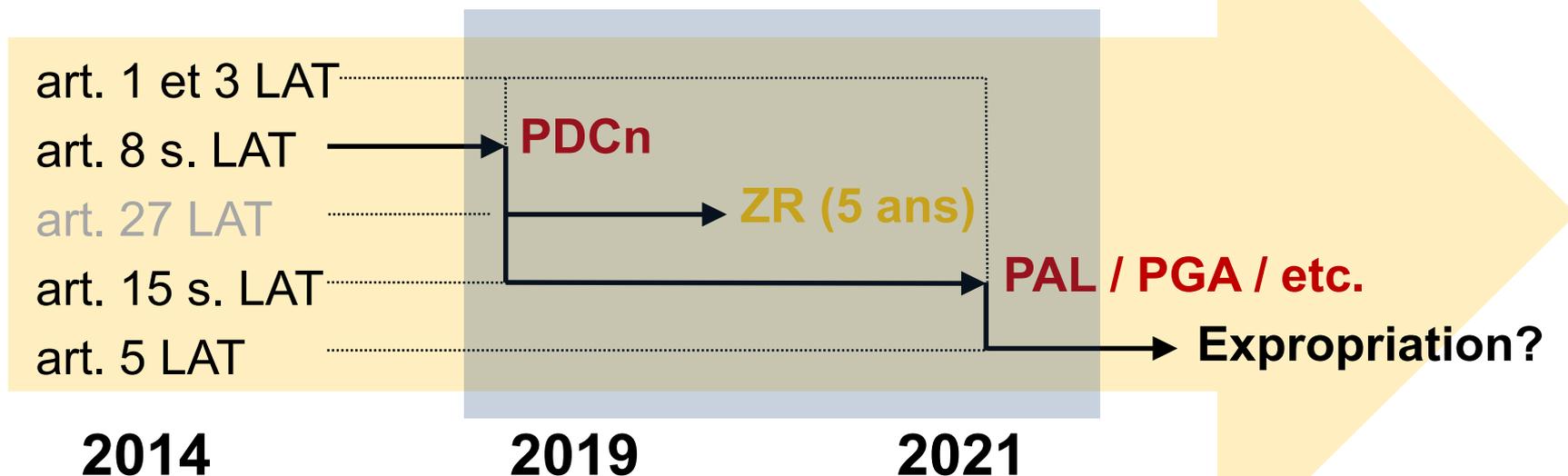


LA NOUVELLE LAT,

dans la jurisprudence, de 2019 à 2021

1. Planification
2. Zone à bâtir
3. Zone réservée
4. Expropriation
5. Densification



1. Planification

Contrôle incident d'un plan d'affectation

1. TF, 04.07.2018, 1C_308/2017

Recours d'un voisin contre une autorisation de construire en ZI

- Contrôle admis, à titre exceptionnel, selon l'art. 21 al. 2 LAT
- Il faut que les «circonstances se so[ie]nt sensiblement modifiées», au point de justifier (1) un réexamen et (2) une adaptation (pondération des intérêts)
- Cf. l'entrée en vigueur de la LAT 1 en 2014, AVEC d'autres circonstances pertinentes relatives à la parcelle en cause, soit:
- Localisation de et dans la zone à bâtir
- Niveau d'équipement
- Age de la planification (cf. horizon e 15 ans)
- Etc.

1. Planification

Contrôle incident du plan directeur cantonal

41. TF, 18.10.2019, 1C_16/2019 (Founex VD)

Adoption en 2017 d'un plan de zone réservée, en vue de redimensionner la zone à bâtir dans le PGA d'ici 2022

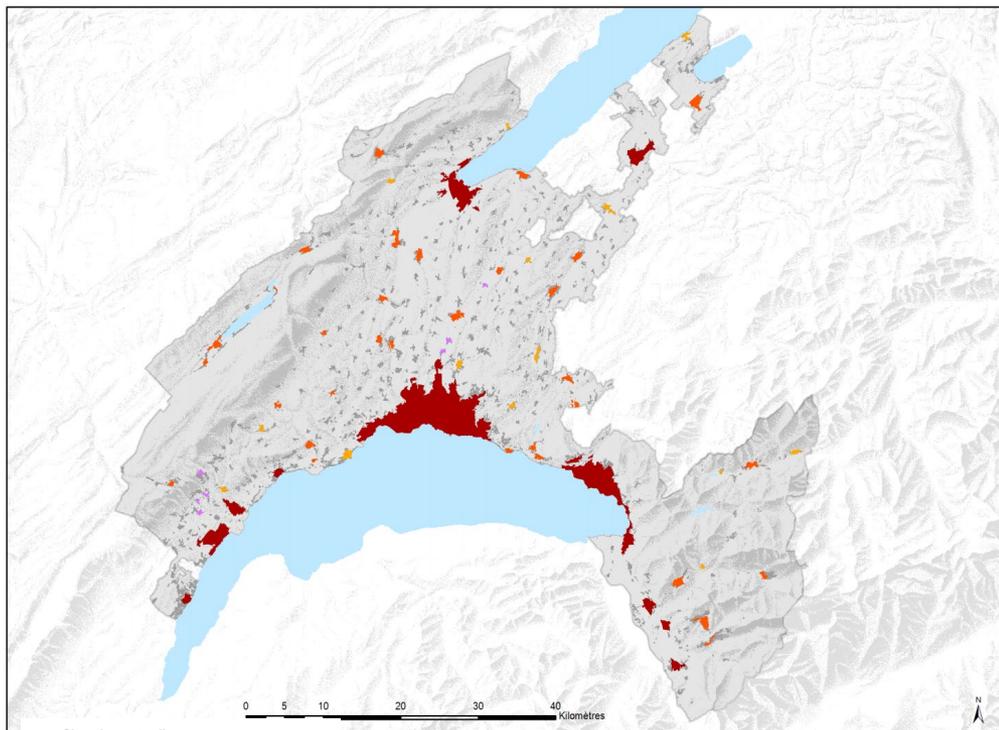
- Critique du PDCn: Founex est «hors centre» (taux de croissance annuelle de 0.75%).
- Lorsqu'un justiciable conteste un plan d'affectation, il peut critiquer la planification directrice qu'elle applique
- La mesure A11 du PDCn VD distingue entre 5 types d'espaces et attribue à chacun un taux de croissance spécifique
- Le PDCn contient les critères permettant de déterminer les «centres régionaux» et «locaux» (en part. desserte CFF)
- Pas d'inégalité de traitement entre Founex et Commugny ou Coppet

1. Planification

Contrôle incident du plan directeur cantonal

41.

TF, 18.10.2019, 1C_16/2019 (Founex VD)



Situation actuelle

-  Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal
-  Périmètre de centre régional
-  Périmètre de centre local
-  Périmètre de localité à densifier
-  Village et quartier hors centre

Les communes évaluent, avant de soumettre au Canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre leur *capacité d'accueil* en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal selon le tableau suivant :

Périmètre compact d'agglomération et de centre cantonal	Croissance totale maximale de 2015 à 2030*	Croissance annuelle maximale depuis 2031
Lausanne-Morges	+75'810	+4'260
AggloY	+10'890	+550
Rivelac	+19'200	+1'120
Chablais Agglo	+5'170	+250
Grand Genève	+17'220	+720
Payerne	+4'060	+180
	Croissance annuelle maximale	
Périmètre des centres régionaux	1.7% de la population 2015	
Périmètre des centres locaux	1.5% de la population 2015	
Périmètre des localités à densifier	1.5% de la population 2015	
Villages et quartiers hors centre	0.75% de la population 2015	

* les valeurs comprennent le bonus pour les logements d'utilité publique

Il peut être dérogé au potentiel de croissance démographique prévu si un intérêt public le justifie, notamment lorsqu'il s'agit d'utiliser le volume bâti existant et de préserver le bâti densifié existant dans la zone à bâtir.

1. Planification

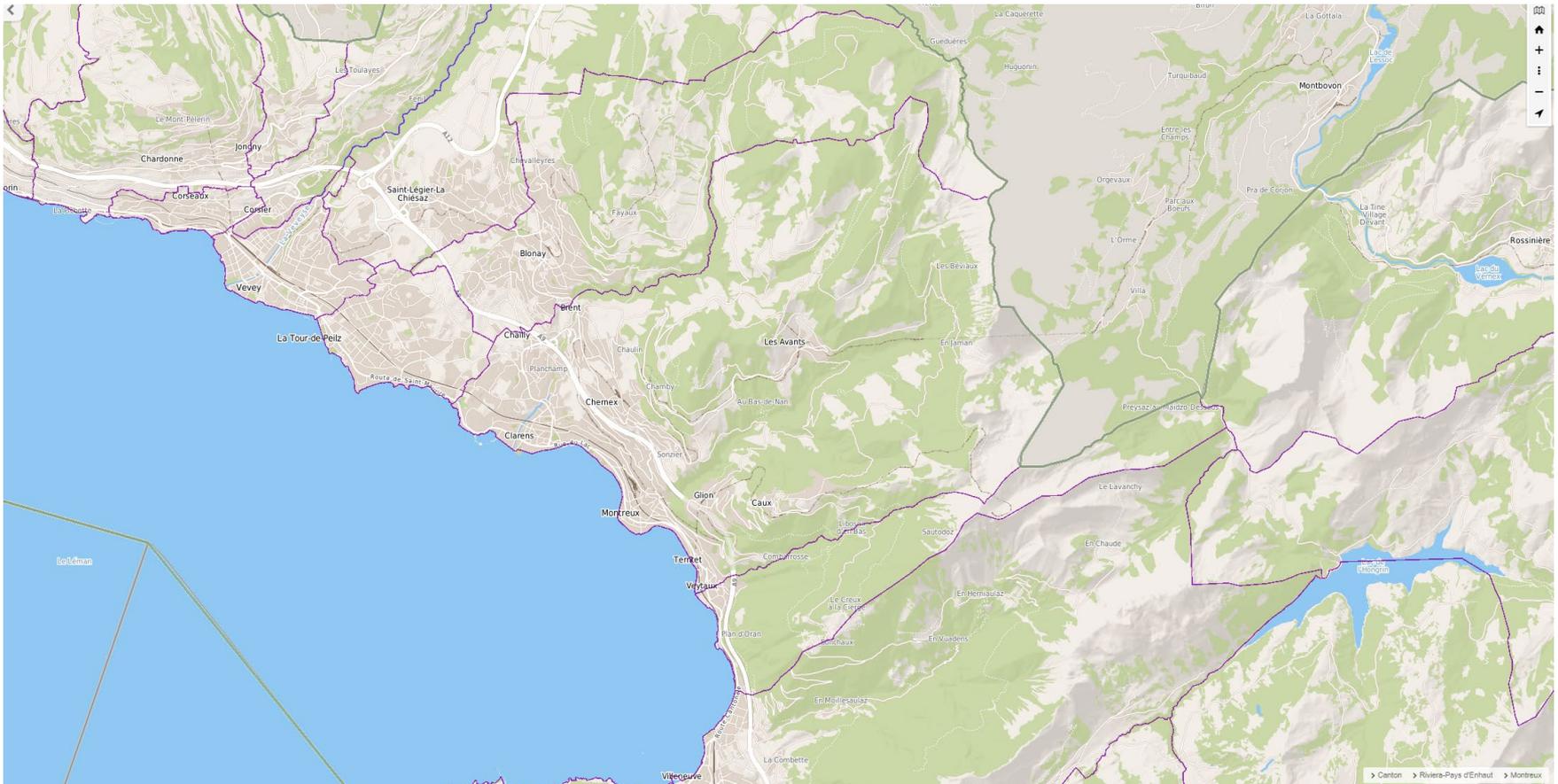
Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

7.

TF, 16.04.2020, 1C_632/2018

ATF 146 II 289 (Montreux)



1. Planification

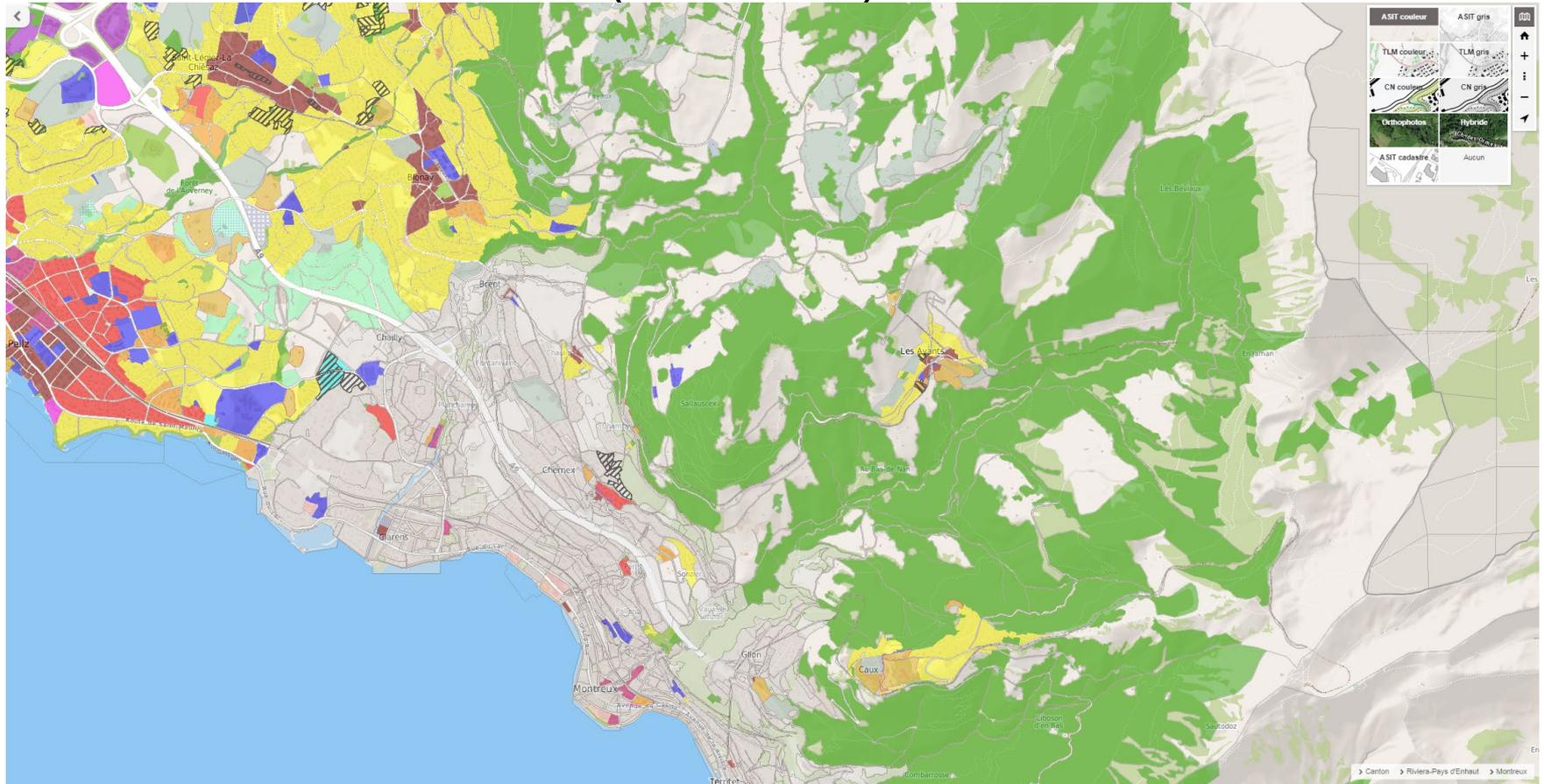
Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

7.

TF, 16.04.2020, 1C_632/2018

ATF 146 II 289 (Montreux)



1. Planification

Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

7. TF, 16.04.2020, 1C_632/2018
ATF 146 II 289 (Montreux)

Révision du PGA limitée à la partie urbanisée du territoire, soit environ jusqu'à la cote 650 m", à l'exclusion de la partie supérieure

- A propos du PGA de 1972 (1987): «La situation de la Commune de Montreux, qui depuis plus de trente ans ne se conforme pas au droit supérieur, s'avère aussi extraordinaire qu'incompréhensible»
- L'art. 14 LAT n'impose pas un unique plan d'affectation communal
- L'art. 2 al. 1 LAT impose de faire concorder les plans d'affectation
- L'aménagement doit couvrir tout le territoire, procéder d'une idée d'ensemble
- Le secteur de planification rend i.c. impossible l'évaluation d'ensemble des besoins prévisibles à 15 ans

1. Planification

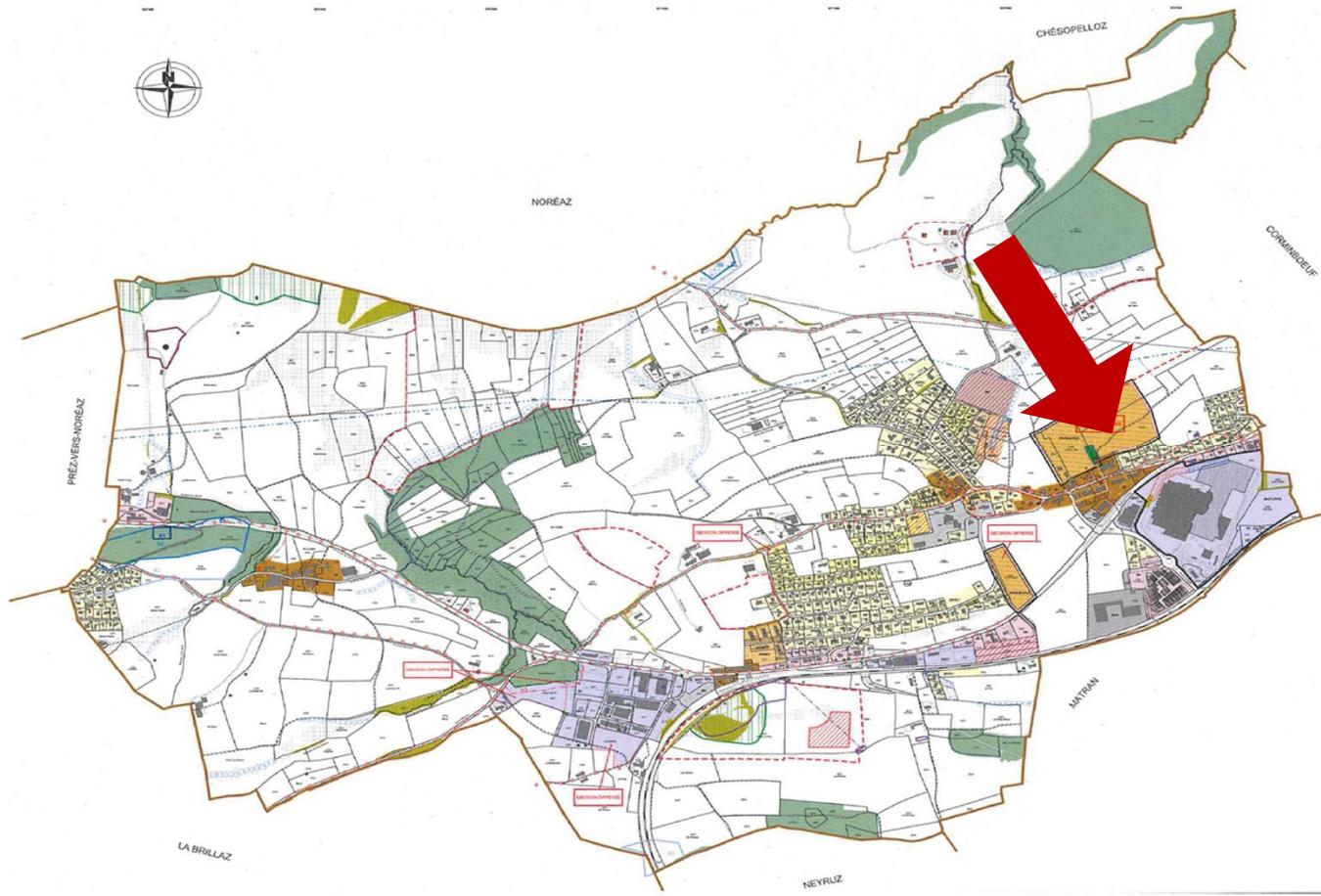
Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

9.

TF, 16.09.2020, 1C_536/537/2019

Cf. ég. TC FR 3.9.2019, 602 2019 3, (Avry)



1. Planification

Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

9.

TF, 16.09.2020, 1C_536/537/2019

Cf. ég. TC FR 3.9.2019, 602 2019 3, (Avry)



1. Planification

Obligation de planifier

(de coordonner et de faire concorder les plans)

9. TF, 16.09.2020, 1C_536/537/2019
Cf. ég. TC FR 3.9.2019, 602 2019 3 (Avry)

Adoption du PDCn FR entre l'adoption et l'approbation de la révision générale d'un PAL; révision partielle dudit PAL mise à l'enquête avant même son approbation (Avry-Centre 2020)

- Entrée en vigueur du PDCn pour les autorités?
- Dès l'approbation du CF (effet constitutif) sur le plan intercantonal
- Selon le droit cantonal, sur le plan intracantonal
- A FR, selon l'art. 18 al. 1 LATeC, le PDCn lie les autorités cantonales et communales dès son adoption par le CE
- TC: «Il est contraire à tous les principes d'aménagement de procéder à une révision partielle du PAL pour le secteur [Avry-Centre 2020] alors même que la révision générale n'est pas encore sous toit.»

1. Planification

Dérogation à un plan d'affectation (plus) général

5. TF, 18.11.2019, 1C_455/2018

Dérogation d'un plan de quartier à l'affectation prévue

- «Le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la ou des communes concernées et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir; il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires (art. 66 al. 1 aLATC). La disposition en question permet ainsi que le plan de quartier fasse l'objet d'une pesée des intérêts propre, pouvant parvenir à un résultat différent de celle ayant présidé à l'adoption du plan général. Cela peut notamment s'expliquer par un changement de circonstances, mais aussi par la spécificité du plan de quartier».

7. TF, 16.04.2020, 1C_632/2018 (Montreux)

26. TF, 27.04.2020, 1C_348/2019

2. Zone à bâtir

Qualité pour recourir des organisations

7. TF, 16.04.2020, 1C_632/2018
ATF 146 II 289 (Montreux)

Révision d'un PGA entraînant une redistribution importante des territoires constructibles

- Cf. ATF 142 II 509 (Adligenswil, LU): nouveau classement en zone à bâtir selon l'art. 15 LAT (2012/2014) comme accomplissement d'une tâche fédérale selon les art. 2 à 12 LPN
- Quid en cas de révision générale d'un plan d'affectation communal?
- Pas d'analyse (ni d'exigence d'allégation) de la qualité pour recourir d'une organisation pour chaque portion de territoire concernée, prise une à une, pour déterminer si celle-ci a ou non été nouvellement colloquée en zone constructible

3. Zone réservée

Rappels

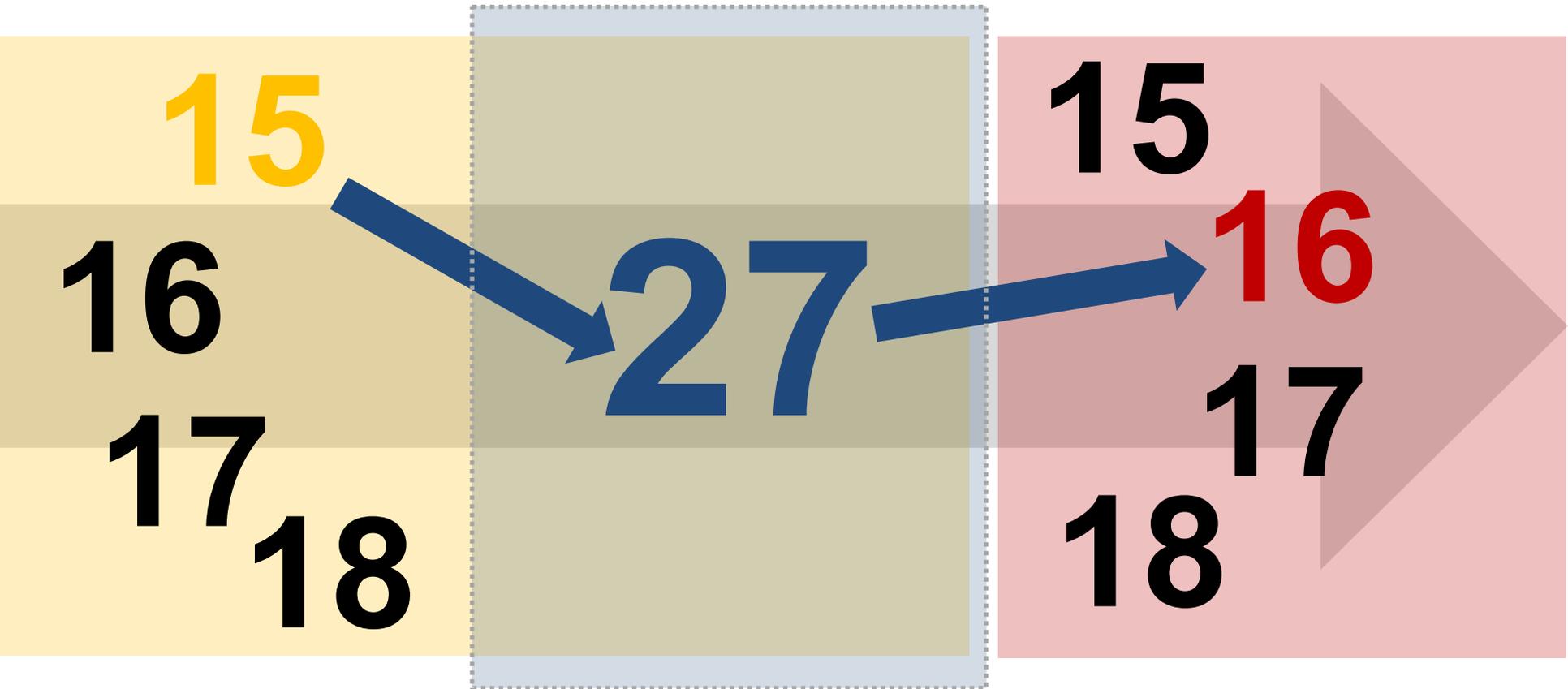
Art. 27 LAT Zones réservées («Planungszonen»)

¹ S'il n'existe pas de plan d'affectation ou que l'adaptation d'un tel plan s'impose, l'autorité compétente peut prévoir des zones réservées dans des territoires exactement délimités. **A l'intérieur de ces zones, rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement du plan d'affectation.**

² Une zone réservée ne peut être prévue que pour cinq ans au plus; le droit cantonal peut prolonger ce délai.

3. Zone réservée

Rappels



3. Zone réservée

Conditions de légalité et d'intérêt public

7. TF, 16.04.2020, 1C_632/2018
ATF 146 II 289 (Montreux)

Zones réservées intégrées dans la révision du PGA de 2016/2017

- «La création d'une zone réservée (...), dans le cadre de l'adoption de la nouvelle planification générale (...), dans le seul but de contenir le surdimensionnement de la zone à bâtir, sans autre perspective de planification, apparaît contraire au droit fédéral, en particulier aux art. 15 et 27 LAT.».
- ZR sans «modification sensible de circonstances» (art. 21 al. 2 LAT)
- ZR contraire à la stabilité des plans (5 ou 8 ans ≠ 15 ans)
- Ad VS: «Le plan directeur vaudois n'a pas envisagé la zone réservée en tant qu'instrument de redimensionnement de la zone à bâtir, pour autant qu'une telle mesure soit légale, ce qu'il n'y a pas lieu d'examiner ici.»

3. Zone réservée

Conditions de légalité et d'intérêt public

42. TF, 19.11.2019, 1C_545/550/551/2018 (Onex GE)

Zone réservée en vue d'une forte densification du secteur

- IP, lorsqu'il y a lieu de modifier un plan d'aménagement, que celui-ci soit ou non conforme au droit
- IP, à garantir aux autorités la liberté de planifier et de décider, et à éviter que des projets viennent entraver cette liberté
- «Il faut ainsi une nécessité de planifier, assortie d'une intention concrète. Il n'est toutefois pas nécessaire que l'autorité ait déjà une idée précise de la manière dont elle entend redéfinir la zone à bâtir, en particulier lorsque cela ne découle pas d'une simple intention de sa part mais d'une obligation résultant directement de la LAT (art. 15 al. 2), ou du plan directeur cantonal. La mesure contestée constitue alors la première étape de ce processus obligatoire»

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

42. TF, 19.11.2019, 1C_545/550/551/2018 (Onex GE)

Zone réservée en vue d'une forte densification du secteur

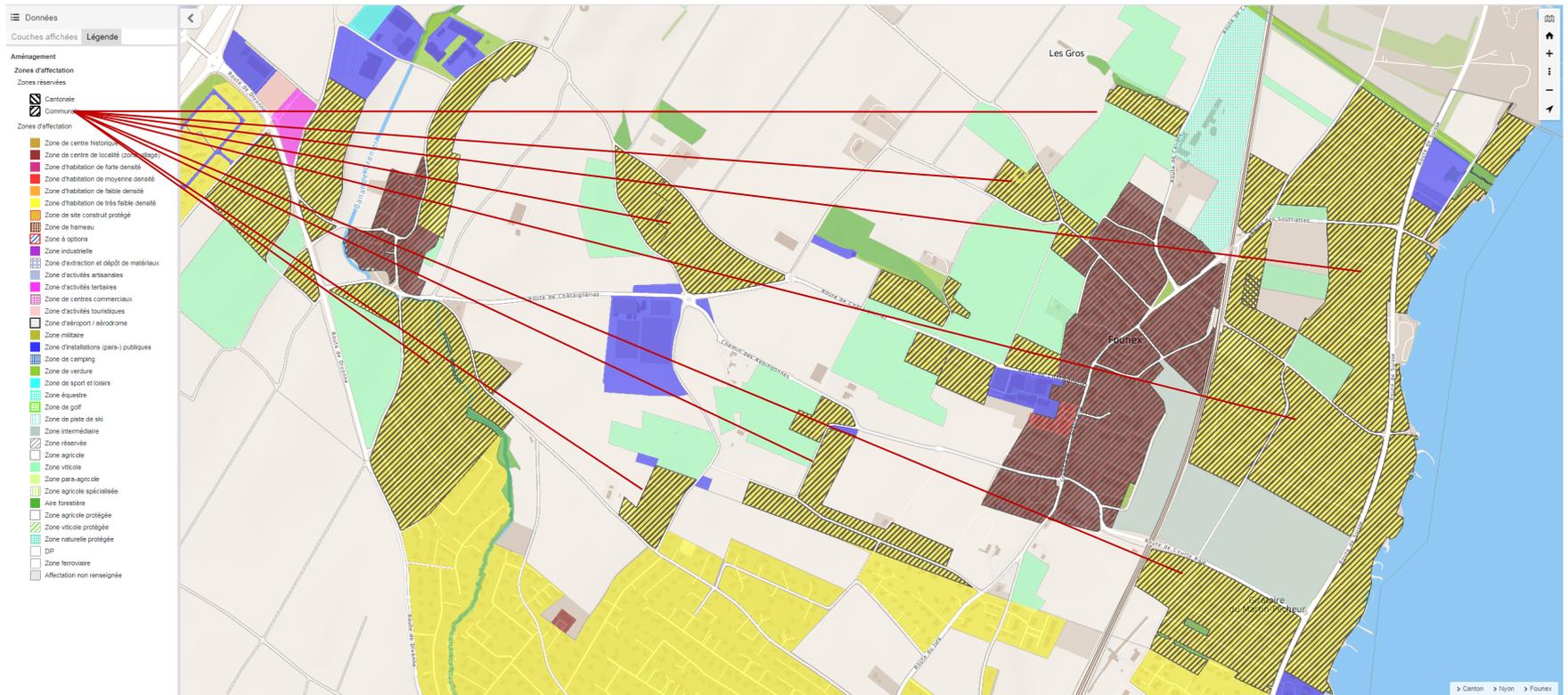
- En général, une ZR est apte (préserver la liberté de planification)
- La règle de la nécessité est respectée lorsque la ZR correspond au périmètre concerné par l'obligation de planifier.
- I.c. la ZR réservée s'étend à l'ensemble du périmètre visé par la volonté de densification et y assure la liberté de décision suffisante.
- Pas nécessaire que la future planification soit connue dans les détails, ni qu'elle soit mise en péril par des projets concrets
- «Dans la mesure où l'autorité de planification envisage à terme une forte densification à l'échelle de tout un secteur, toute réalisation selon la réglementation actuelle est susceptible de compromettre cet objectif.»

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

41. TF, 18.10.2019, 1C_16/2019 (Founex VD)

Adoption en 2017 d'un plan de zone réservée, en vue de redimensionner la zone à bâtir dans le PGA d'ici 2022



3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

41. TF, 18.10.2019, 1C_16/2019 (Founex VD)

Adoption en 2017 d'un plan de zone réservée, en vue de redimensionner la zone à bâtir dans le PGA d'ici 2022

- «Le (...) redimensionnement concernant l'entier de la zone à bâtir susceptible d'accueillir de l'habitat, on ne saurait faire reproche à la commune d'avoir étendu la zone réservée à l'ensemble de ces zones, soit les zones d'habitation et les zones mixtes. (Vu le) territoire communal (plusieurs zones à bâtir disséminées et de faible densité) cette méthode n'apparaît pas critiquable».
- La zone de réserve est suffisamment délimitée, car elle s'étend aux deux zones précitées, et non à l'ensemble du territoire communal»

40. ATF 145 II 354 (Leis GR)

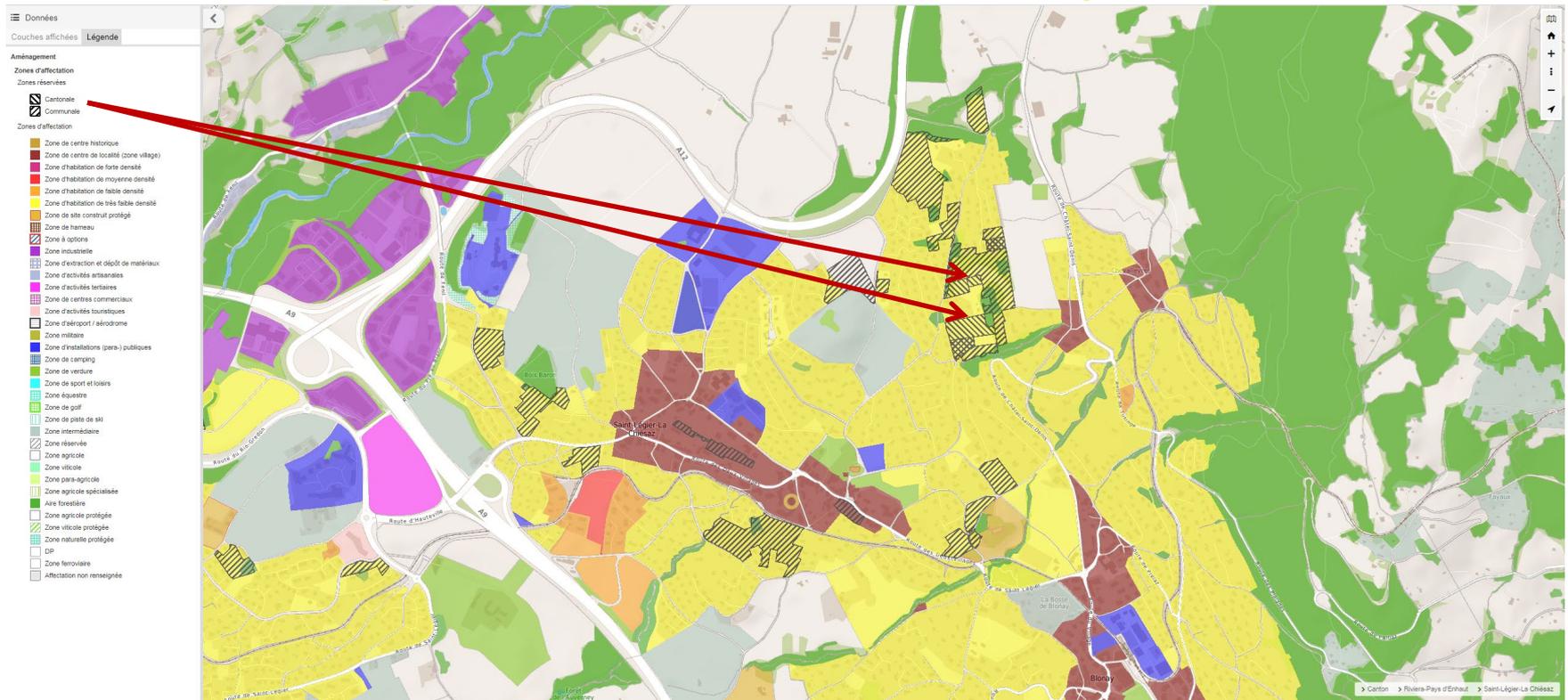
TF, 03.09.2019, 1C_511/2018, c. 5

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

45. TF, 05.05.2020, 1C_267/2019 (St-Légier-La Chiésaz)

Adoption d'une ZR cantonale suite à une demande d'autorisation de construire 7 logements, sur un terrain équipé à grands frais



3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

45. TF, 05.05.2020, 1C_267/2019 (St-Légier-La Chiésaz VD)

Adoption d'une ZR cantonale suite à une demande d'autorisation de construire 7 logements sur un terrain équipé à grands frais

- ZB communale à faible densité et largement surdimensionnée
- Parcelle en limite de ZB, hors périmètre compact d'agglomération
- Critère décisifs: localisation / potentiel de densification / accessibilité (desserte en transports publics et équipement)
- Critères non décisifs: qualité du sol / SDA / vocation agricole
- Pas de violation de la bonne foi de l'art. 9 Cst., faute d'assurances de la part des autorités cantonales, quant à la réalisation du projet
- Le silence de l'autorité cantonale dans un dossier d'équipement n'implique aucune garantie de maintien en ZB à l'avenir

3. Zone réservée

Condition de proportionnalité (aptitude et nécessité)

46. TF, 18.05.2020, 1C_532/2019 (Ollon VD)

«Terrains déjà largement bâtis»? (art. 15 let. aLAT)

- Milieu bâti présentant les caractéristiques d'une «agglomération», («Siedlungsstruktur»): compacité, morphologie, équipements, infrastructures, rapports aux autres ZB

49. TF, 14.08.2020, 1C_394/2019 (St-Prex VD)

«Brèche dans le tissu bâti»? («Baulücke»)

- «Dans un contexte général d'habitat de très faible densité et dispersé (...), cumulé à un surdimensionnement de la zone à bâtir, toutes les "brèches" créées par ce type d'urbanisme ne sont peut-être pas raisonnablement destinées à être comblées.»

48. TF, 05.08.2020, 1C_671/2019 (Savièse VD)

3. Zone réservée

Conséquences (régime d'autorisation de construire)

50. TF, 18.10.2020, 1C_260/2019 (Savièse VS)

Annulation de l'autorisation de construire une villa dans une ZR visant la révision de la planification, moyennant un remembrement parcellaire

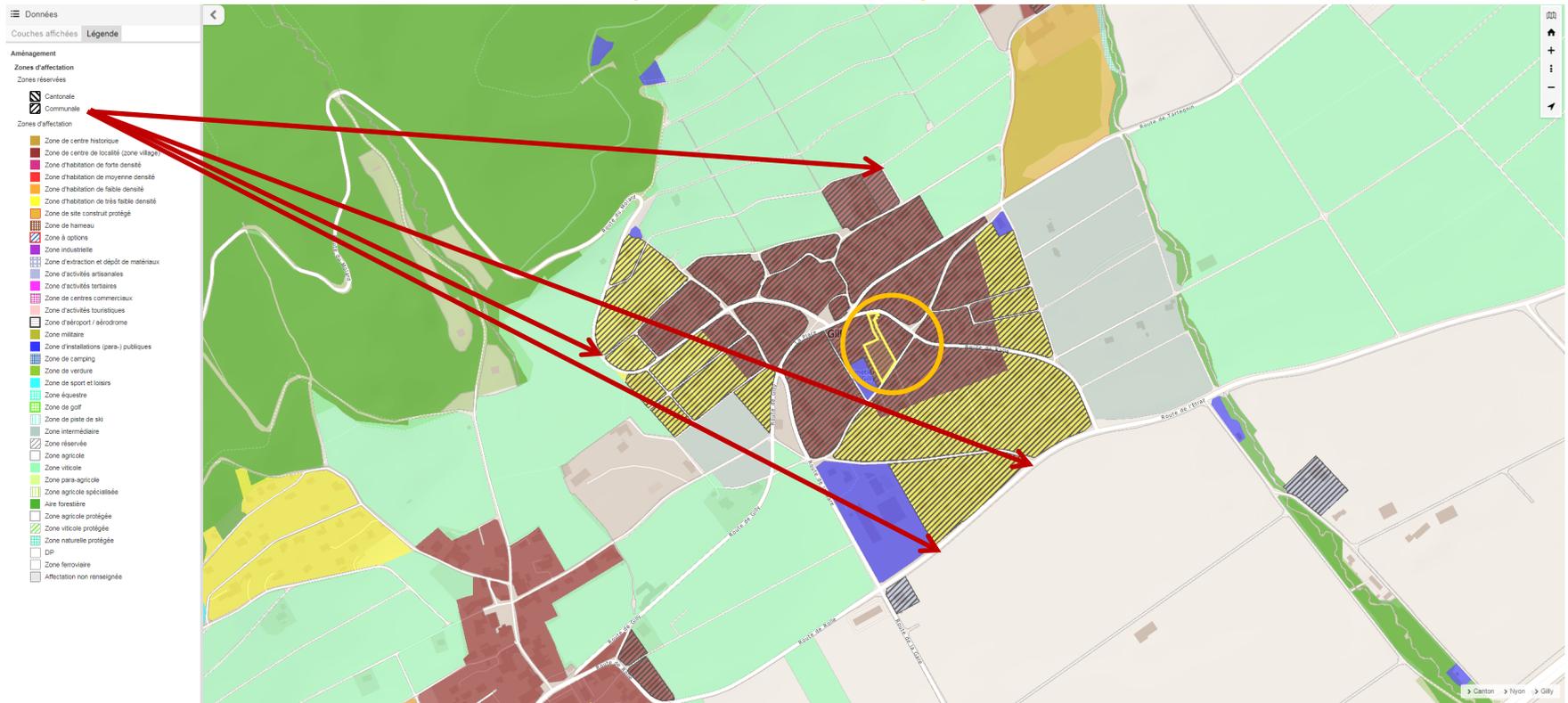
- «Par l'adoption d'une zone réservée, de futures mesures d'aménagement du territoire se voient accorder un effet anticipé négatif: une autorisation de construire ne sera délivrée qu'à la condition qu'elle n'entrave pas l'établissement de la réglementation envisagée. La zone réservée a ainsi comme effet de surseoir à l'application du droit encore applicable en vue de l'entrée en vigueur du nouveau droit.»
- Correction des faits (art. 105 LTF): la villa serait au cœur de la ZR
- Sur cette base: l'Auté précédente ne pouvait estimer que la construction n'entraverait pas la procédure de remembrement

3. Zone réservée

Conséquences (régime d'autorisation de construire)

43. TF, 26.11.2019, 1C_156/2019 (Gilly VD)

Adoption d'une ZR (le 20.4.2018) 4 mois après l'octroi d'une autorisation de construire (du 19.6.2017) contestée par un voisin



3. Zone réservée

Conséquences (régime d'autorisation de construire)

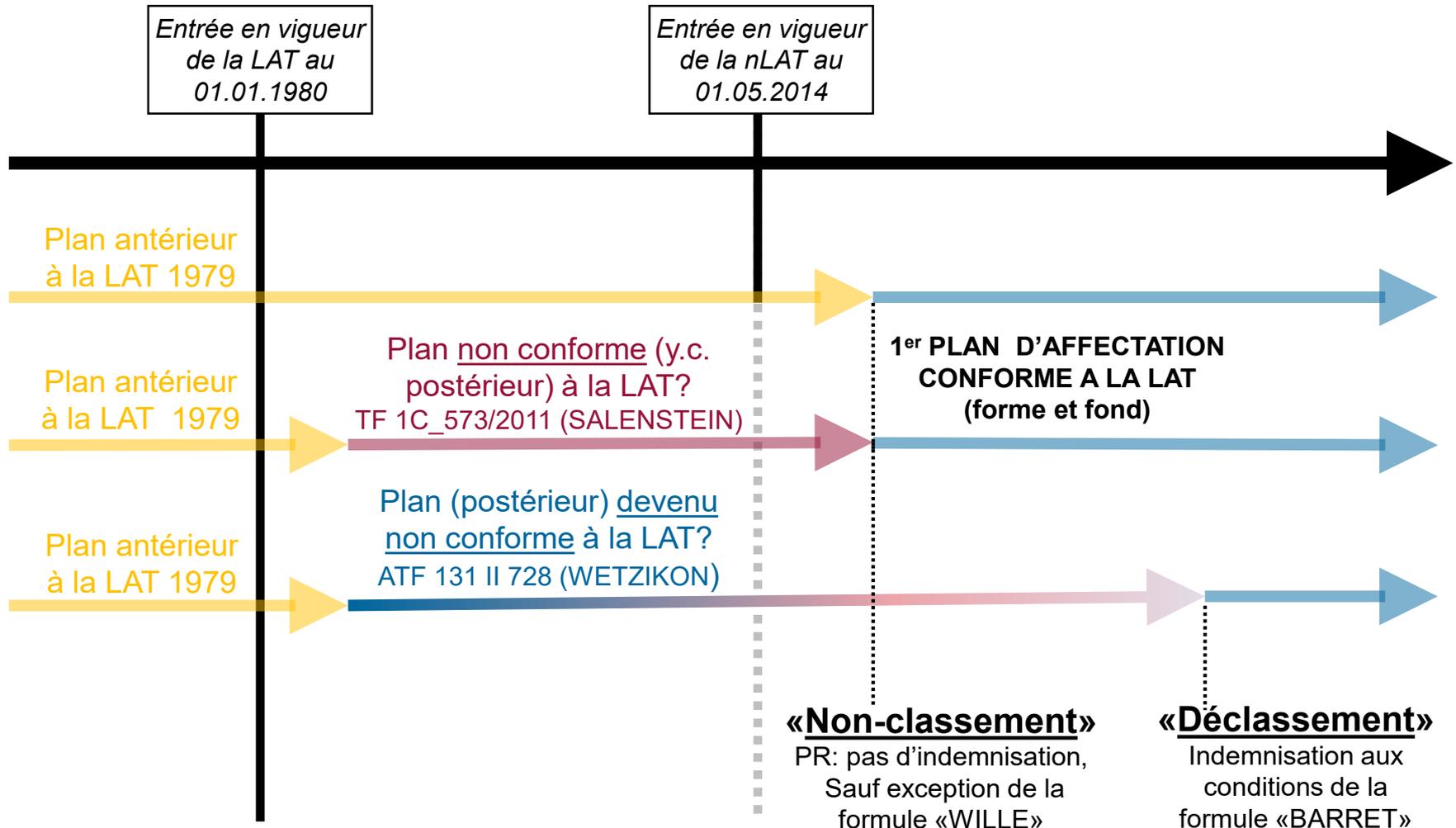
43. TF, 26.11.2019, 1C_156/2019 (Gilly VD)

Adoption d'une ZR (le 20.4.2018) 4 mois après l'octroi d'une autorisation de construire (du 19.6.2017) contestée par un voisin

- La ZR couvre l'ensemble de ZB d'habitation, à l'exception de 2 parcelles, dont celle du propriétaire autorisé à construire
- «Au vu de cette situation géographique particulière, au sein du milieu bâti, dont la jurisprudence commande de tenir compte (...), il n'apparaît pas critiquable d'avoir jugé que la construction litigieuse répondait aux objectifs de densification poursuivi par la LAT et d'avoir confirmé le projet pour ce motif.»
- La lutte contre le surdimensionnement n'est pas le seul but d'intérêt public de la LAT; la densification vers l'intérieurest aussi un principe cardinal de l'aménagement du territoire

4. Expropriation

Rappels («dézonage»)



4. Expropriation

Rappels (déclassement, «Barret»)

«[Il y a expropriation matérielle] lorsque l'**usage actuel** d'une chose ou son **usage futur prévisible** est empêché ou limité de façon particulièrement grave, de telle sorte que son propriétaire se trouve privé d'une faculté essentielle découlant du droit de propriété; une limitation moins importante peut aussi constituer une expropriation matérielle si elle frappe un seul propriétaire ou un nombre restreint de propriétaires de façon telle que, s'ils n'étaient pas indemnisés, ils devraient supporter en faveur de la collectivité un sacrifice particulièrement grave qui violerait le principe de l'égalité de traitement. Dans les deux cas, la possibilité d'une meilleure utilisation n'est prise en considération que si, au moment déterminant, elle apparaît **très probable dans un proche avenir**. Par meilleure utilisation possible, on entend généralement la **possibilité matérielle et juridique de bâtir**».

ATF 91 I 329, cons. 3 (Barret)

4. Expropriation

Rappels (non-classement, «Wille»)

«Une mesure de non-classement ne donne par principe pas droit à indemnité. Une telle mesure n'équivaut à une expropriation que de manière exceptionnelle. Tel est par exemple le cas, lorsqu'il est propriétaire d'un **terrain propre à la construction ou disposant d'un équipement** de base qui se situe dans le périmètre d'un plan directeur des égouts (au sens de la LEaux), et si ce propriétaire a déjà exposé des frais considérables pour équiper ou construire sur ce terrain. Dans la règle, ces conditions doivent être remplies de manière cumulative. Par ailleurs, d'autres **aspects particuliers liés à la protection de la confiance** peuvent revêtir une importance telle que, selon les circonstances, un terrain aurait dû être classé en zone à bâtir. De même, un tel devoir de classement peut exister lorsque la parcelle en cause se situe **au milieu de terrains déjà largement bâtis**.»

ATF 121 II 417, c. 4 (en traduction libre; Wille)

4. Expropriation

Cas de non-classement

73. TF, 15.10.2019, 1C_275/2018

Analyse par le TF de la décision d'approbation du CE du canton de Lucerne d'un plan de 1997/1998 (n.b. figurant au dossier)

- Pour qualifier une mesure de dé- ou de non-classement, il faut analyser la conformité du plan à la LAT au moment de son adoption
- Le CE avait clairement relevé que la zone à bâtir dépassait largement les besoins de la commune à 15 ans
- Le CE avait cependant approuvé le plan en jugeant que, vu son emplacement, la zone à bâtir serait nécessaire à plus long terme
- Et de le TF de juger: «*Den Interessierten musste bewusst sein, dass es sich um einen ursprünglich mangelhaften Zonenplan handelte.*»
[sic!]

4. Expropriation

Cas de non-classement

74. TC FR, 19.11.2018, 602 2017 122

Analyse par le TC de la conformité des PAL d'une commune à la lumière des rapports de 47 OAT successifs (de 1983 et 1995)

- «En reprenant l'historique de la planification de la Commune...»
- Zonage de 1983: «Le dimensionnement de la zone à bâtir dans le PAL 1983, bien qu'il établisse des tendances en termes de développement de la population et des emplois, ne procède à aucune mise en relation entre ces évolutions, les objectifs de développement identifiés et l'utilisation effective des zones déjà constructibles. Il ne contient par ailleurs pas une véritable analyse portant sur les besoins engendrés par l'évolution prévue de l'emploi et de la population. La superficie des nouvelles zones à bâtir ne ressort pas non plus du rapport.»

4. Expropriation

Cas de non-classement

74. TC FR, 19.11.2018, 602 2017 122

- Zonage de 1995: « Cette mise en zone mixte a été principalement dictée par des considérations relevant des intérêts privés du propriétaire de ces parcelles. En premier lieu, il est patent que ce secteur ne faisait pas partie de **territoires largement bâtis** (...). En effet, il se trouvait à l'écart des axes de développement du village, en pleine zone agricole. La rupture avec le reste du terrain bâti était ainsi de l'ordre de plusieurs centaines de mètres, de telle sorte qu'on ne saurait le qualifier non plus de **brèche dans le terrain bâti**, pour laquelle il se justifierait d'envisager un classement (...). Dans la mesure où aucune analyse visant à déterminer l'utilisation effective des zones déjà existantes et à évaluer les besoins futurs sur la base des prévisions de développement n'avait été effectuée, la Commune ne pouvait pas non plus retenir que ce secteur serait probablement **nécessaire à la construction dans les 15 ans.**»

4. Expropriation

Cas du reclassement («Ab-, Umzonung»)

68. TF, 03.10.2018, 1C_473/2017

Passage d'une zone libre pour installations sportives à une zone de détente pour jardins familiaux

- Par principe, un reclassement n'équivaut pas à une expropriation
- Critère de «l'utilisation conforme à la destination, économiquement raisonnable et satisfaisante» («*gut*»)
- Pas de limite schématique fondée sur la perte de valeur exprimée en %, mais appréciation d'ensemble
- Perte de valeur de 1/3 jugée i.c. suffisante, vu le changement de destination

4. Expropriation

Cas du reclassement («Ab-, Umzonung»)

69. TF, 31.07.2019, 1C_412/2018

Passage d'une zone de carrière, respectivement de décharge, à une zone de revitalisation («Rekultivierungszone»)

- Expropriation niée pour la carrière
- Expropriation admise pour la décharge
- Sur la base du critère de la probabilité de l'exploitation dans l'un et l'autre cas (n.b. condition de la formule Barret de l'utilisation hautement vraisemblable dans un avenir proche)
- Privation d'une possibilité « d'utilisation conforme à la destination, économiquement raisonnable et satisfaisante» («gut»)

4. Expropriation

Cas de déclassement partiel

72. TF, 12.03.2019, 1C_653/2017

Déclassement partiel d'une parcelle (1 des 3 parties de la parcelle en cause passe d'une zone à bâtir à une zone sans affectation définie)

- Enjeu: appréciation de la gravité («utilisation conforme à destination...»)
- Distinguer deux hypothèses
- Si la parcelle forme une unité en termes d'affectation:
diminution de valeur appréciée à l'aune de l'ensemble de la surface
- Si la parcelle est soumise à divers régimes d'affectation:
diminution de valeur appréciée à l'aune de la partie (zone) concernée
- I.c. la partie de la parcelle classée en zone WE2 se voit reconnaître un destin de planification indépendant

4. Expropriation

Calcul de l'indemnité d'expropriation formelle

76. TF, 04.06.2019, 1C_651/2018

Interdiction d'utiliser et ordre de détruire un bâtiment, suivi d'une expropriation matérielle

- Enjeu: évaluation de l'indemnité d'expropriation formelle
- Distinguer deux hypothèses
- En cas de mesures indépendantes (l'une précédant l'autre):
calcul en deux temps, tenant compte de la première diminution de valeur (à indemniser cas échéant au titre de l'expropriation matérielle)
- En cas de mesures liées ou connexes (l'une préparant l'autre):
calcul unique, ne tenant pas compte de la première diminution de valeur

5. Densification

Protection de l'environnement et du patrimoine

96. TF, 02.04.2019, 1C_106/2018 (Oberwil ZG)

Dérogation aux VLI sur la base de l'art. 31 al. 2 OPB

- Le souci d'un développement urbain vers l'intérieur du milieu bâti devra être davantage pris en compte dans l'examen de l'admissibilité d'une dérogation au sens de l'art. 31 al. 2 OPB

95. ATF 145 II 189 (Lausanne, rue de Genève)

Dérogation aux VLI [1 à 6 dB(A)] sur la base de l'art. 31 al. 2 OPB

- Intérêt admis (agencement des logements et contexte urbain)

98. ATF 146 II 187 (Lausanne, avenue Tivoli)

Dérogation aux VLI [2 à 7 dB(A)] sur la base de l'art. 31 al. 2 OPB

- Intérêt nié (dépassements trop importants et autres aménagements)

5. Densification

Protection de l'environnement et du patrimoine

100

TF, 25.08.2020, 1C_128/134/2019* (Zurich)

«Ortsbildschutz vs. Verdichtung nach Innen?»



5. Densification

Protection de l'environnement et du patrimoine

100. TF, 25.08.2020, 1C_128/134/2019* (Zurich)

«Ortsbildschutz vs. Verdichtung nach Innen?»

- Depuis 2016, 75% de la ville de ZH figure à l'inventaire ISOS
- Ensemble «*Wohnsiedlung Friesenberg*» (dès 1924/1926)
- Cités-jardins "*Pappelstrasse*" et "*Schweighof Nord*"
- Objets dignes de protection de grande valeur (IP très important)
- I.c. L'intérêt à la conservation l'emporte largement, étant donné que la conservation d'une substance bâtie impose presque toujours de renoncer à une utilisation maximale du sol
- D'autres possibilités de densification existent à ZH, y.c. dans le quartier de *Friesenberg*, sans conflit aussi frontal avec la protection du patrimoine