
Journées suisses du droit de la construction 2025

Grandes nouveautés et questions d'actualité

> LAT 2

Prof. Dr Jacques Dubey, Unifr

avec Mme Margaux Collaud, MLaw, cand. Dr

et M. Federico Jori, Blaw, cand. MLaw



Que faisiez-vous à cette date?

Où (en) étiez-vous à cette date?

le 29 septembre 2023



SOMMAIRE

- I. Historique et **objectifs** de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de **stabilisation** en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à **compensation** en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



SOMMAIRE I

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
 1. Une suite de la LAT 1
 2. Un projet parlementaire
 3. Un contre-projet indirect à l'initiative « Paysage » (2020)
 4. Mise en œuvre (OAT) et entrée en vigueur ?
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



I. Historique et objectifs de la LAT 2

1. Une suite de la LAT 1

- 2008-2009: Projet et abandon de la LDTer
 - Projet de révision complète de la LAT 1979
 - «Retour du refoulé» suite au rejet du pLAT de 1974
 - Division en deux révisions partielles
- 15.6.2012: adoption de la LAT 1
 - Contre-projet indirect à l' «Initiative pour le paysage» de 2008, dont la disp. trans. prévoyait un moratoire sur la zone à bâtir durant 20 ans
 - «Urbanisation vers l'intérieur»
 - Entrée en vigueur en 2014
- 29.9.2023: adoption de la LAT 2
 - Contre-projet indirect à l' «Initiative paysage» de 2020, visant à interdire sauf exception les reconversions, réaffectations et agrandissements et remplacements du parc hors ZàB
 - «Objectif de stabilisation» en territoire non constructible
 - PAS ENCORE EN VIGUEUR!

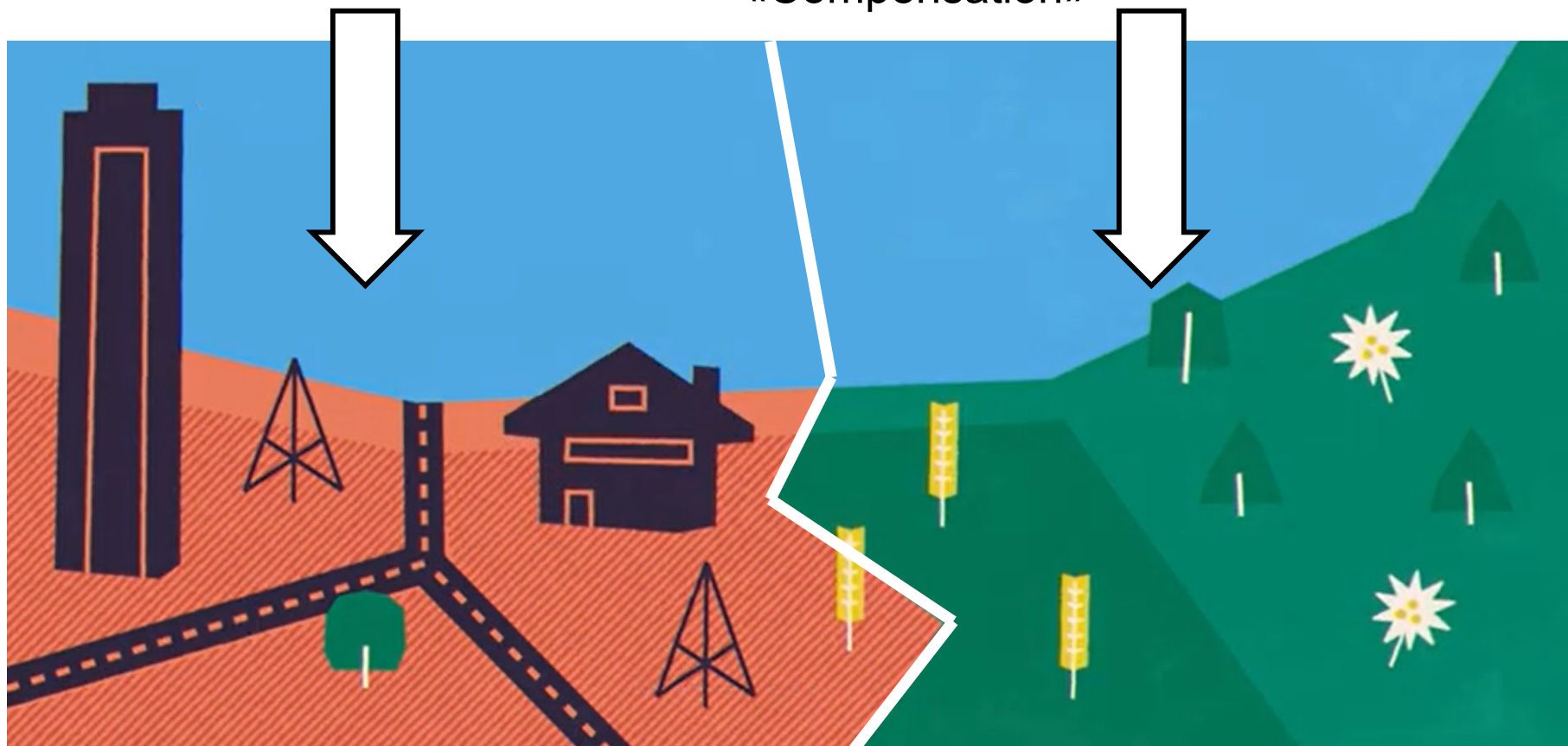


I. Historique et objectifs de la LAT 2

1. Une suite de la LAT 1

LAT 1: Zone à bâtir
«Urbanisation»
«Dimensionnement»

LAT 2: Territoires non constructibles
«Objectif de stabilisation»
«Compensation»



I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire

Constructions hors zone à bâtir : faits et chiffres

Constructions hors zone à bâtir

La séparation entre territoire constructible et territoire non constructible est un principe fondamental de l'aménagement du territoire en Suisse. Les constructions et installations ne peuvent être autorisées hors de la zone à bâtir **qu'à de strictes conditions**.

Pourtant, les **surfaces d'habitat et d'infrastructures** situées hors de la zone à bâtir augmentent toujours. La statistique de la superficie calculée par l'Office fédéral de la statistique donne des informations à ce sujet. Ces surfaces incluent toutes les surfaces utilisées pour le travail, l'habitation, le délassement ou le transport. En font partie les surfaces de transport, les bâtiments et les terrains attenants, les surfaces d'infrastructure spéciale telles que les zones d'extraction de matériaux et les décharges, ainsi que les espaces verts et les lieux de détente. La très grande partie des surfaces situées hors de la zone à bâtir n'est pas occupée par des surfaces d'habitat et d'infrastructures mais par des surfaces agricoles, boisées ou improductives (p. ex. rochers, cours d'eau).

119 000 ha ou **36%** de toutes les surfaces d'habitat et d'infrastructures se trouvent hors de la zone à bâtir.



7 500 ha

Espaces verts et lieux de détente

p. ex. terrains de golf, installations de loisirs

→ en augmentation modérée



9 000 ha

Surfaces d'infrastructure spéciale

p. ex. zones d'extraction de matériaux et décharges

→ en légère diminution



64 000 ha

Surfaces de transport

p. ex. routes

→ en augmentation modérée

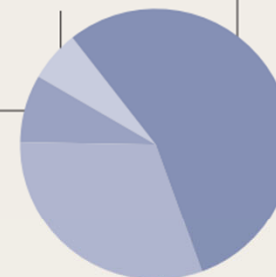


38 500 ha

Bâtiments et terrains attenants

p. ex. bâtiments agricoles et terrains attenants

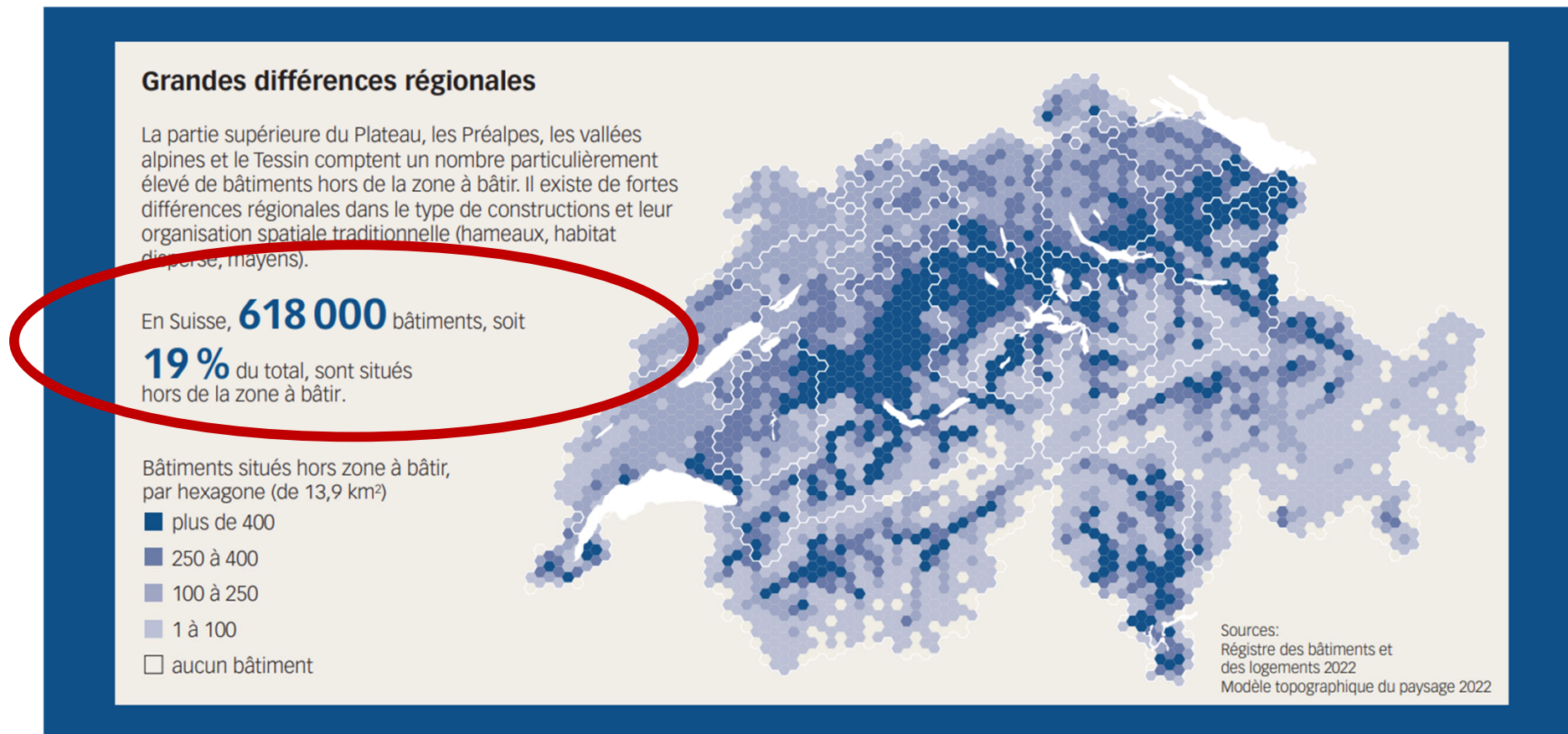
→ en augmentation



Source: Statistique de la superficie 2013/2018

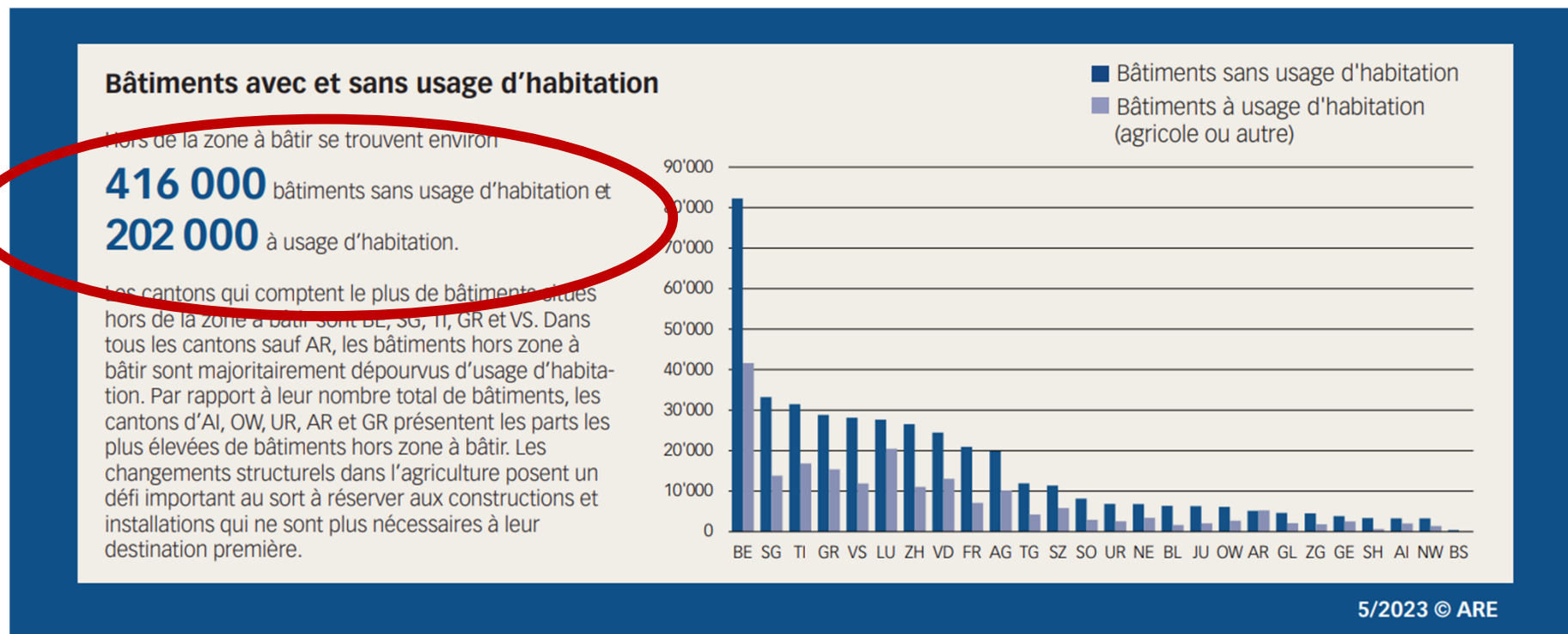
I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire



I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire



I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire

- 2014: première mise en consultation de apLAT 2 du CF
 - Règles de construction hors zone à bâtir
 - Meilleure prise en compte des spécificités régionales?
 - **Sous-sol, surfaces d'assèchement, espaces fonctionnels?**
- 2017: deuxième mise en consultation de apLAT 2 du CF
 - Nouvelle approche/méthode de planification/compensation hors ZàB
 - Groupe de travail (cantons) formé par l'ARE pour la concrétiser
- 2018: message du CF à propos de pLAT 2 du CF
 - Méthode de planification et de compensation
 - Possibilités accrues données aux cantons hors ZàB
 - **Zones agricoles spéciales**
 - **Réorganisation systématique des art. 24 ss**
 - **Obligation générale de démolir** faute d'usage
 - **Infractions pénales**

I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire

- **3.12.2019: Refus d'entrer en matière du CN**
 - Méthode de planification/compensation jugée lacunaire et obscure
 - Crainte d'effets néfastes sur le secteur agricole (coûts de démolition)
- **14.10.2020: Aboutissement de l' «Initiative paysage»**
 - Ancrer le principe de séparation (ZàB / ZnonàB) dans la Cst.
 - Limiter nombre et surface des bâtiments hors ZàB
- **16.10.2020: Entrée en matière de la CEATE-CE**
 - «Nécessité incontestable de prendre des mesures hors de la ZàB»
 - Propre projet et rapport explicatif de la CEATE_CE (du 29.4.2021)
 - Remaniement / simplification du projet du CF
 - Tri entre propositions consensuelles et controversées du CF
 - Intégration de certains éléments de l'«Initiative paysage»
 - CF renonce à un (autre) contre-projet indirect (le 12.5.2021)



I. Historique et objectifs de la LAT 2

2. Un projet parlementaire

- **Eléments non-repris du CF**
 - ~~Zones agricoles spéciales~~
 - ~~Obligation générale de démolir~~
 - ~~Dispositions pénales~~
- **Troisième (sic!) mise en consultation de 2021**
- **Délibération au CN et CE jusqu'à adoption le 29.9.2023**
 - Imperméabilisation des sols et activités touristiques?
 - Prime de démolition et activités agricoles et touristiques?
 - Zones de constructions non imposées hors régions de montagne?
 - Zones de réaffectation des bâtiments agricoles à des fins d'habitation?
 - Garantie de la situation acquise des hôtels, restaurants et cafés?
- **Retrait conditionnel de l'«Initiative paysage» le 7.11.2023**
 - Pas de référendum au 15.2.2024
 - Prise d'effet au 16.2.2024



I. Historique et objectifs de la LAT 2

3. Un contre-projet indirect à l'initiative « Paysage » (2020) I

«Contre le bétonnage de notre paysage» art. 75c Cst. Séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire

¹ La Confédération et les cantons garantissent la **séparation** entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

² Ils veillent à ce que le nombre de bâtiments et la surface sollicitée par ceux-ci **n'augmentent pas** dans les parties non constructibles du territoire. En particulier, les principes suivants s'appliquent:

- a. les nouvelles constructions et installations doivent être nécessaires à l'agriculture ou leur implantation imposée par leur destination pour d'autres raisons importantes;
- b. les bâtiments d'exploitation agricole ne doivent pas être reconvertis en logements;
- c. les changements d'affectation de constructions à des fins commerciales sans rapport avec l'agriculture ne sont pas admis.



I. Historique et objectifs de la LAT 2

3. Un contre-projet indirect à l'initiative « Paysage » (2020) II

«Contre le bétonnage de notre paysage»

art. 75c Cst. Séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire

³ Les constructions existantes qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles dans les parties non constructibles du territoire ne doivent pas être **agrandies** de façon substantielle. Elles ne peuvent être **remplacées** par des constructions nouvelles que si elles ont été détruites par force majeure.

⁴ Des **exceptions à l'al. 2, let. b et c**, sont admises si elles servent à la conservation de constructions dignes de protection et de leurs abords. Des **exceptions à l'al. 3** sont admises si elles conduisent à une amélioration substantielle de la situation globale sur place concernant la nature, le paysage et la culture du bâti.

⁵ La loi fixe la manière dont les cantons rendent compte de l'exécution des dispositions du présent article.



I. Historique et objectifs de la LAT 2

4. Mise en œuvre (OAT) et entrée en vigueur ?

- «Le CF fixe la date d'entrée en vigueur.»
- Mise en consultation du pOAT 2
 - du 19.6.2024 au 9.10.2024 (n° 2024/54)
 - «Clôturée - en attente des avis et/ou du rapport de résultats»
 - Enjeux considérables
 - Cf. p. ex. art. 25b: «Réalisation de l'objectif de stabilisation»
 - Remaniements apparemment importants
- Prudence de mise
 - Quant à l'entrée en vigueur (1.7.2025 ou 1.1.2026?)
 - Quant au contenu de l'OAT 2
 - Quant à ce qui suit...



SOMMAIRE II

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
 - 1. Coordination des utilisations du sous-sol (art. 3 al. 5)
 - 2. Compensation de la plus-value (art. 5 al.1 2^e phr. et al. 1^{bis})
 - 3. Autres zones non constructibles de droit cantonal (art. 18 al. 1, 1^{bis} et 2)
 - 4. Installations solaires et assainissements énergétiques (art. 18a al. 2 let. a)
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes

II. Précisions, corrections et innovations éparses

1. Coordination des utilisations du sous-sol (art. 3 al. 5)

art. 3 LAT 2 (= nouvel alinéa)

⁵ Les utilisations du sous-sol, notamment des eaux souterraines, des matières premières, des énergies et des espaces constructibles, **doivent être coordonnées** entre elles à un stade précoce et avec les utilisations de surface, compte tenu des intérêts en présence.



II. Précisions, corrections et innovations éparses

2. Compensation de la plus-value (art. 5 al.1 2^e phr. et al. 1^{bis})

art. 5 LAT 2 (= modification [*et réaction à arrêt Meikirch*])

¹ (...) Les **exigences minimales** sont régies par les al. 1^{bis} à 1^{sexies}.

^{1bis} Les avantages résultant du **classement durable de terrains en zone à bâtir** dans le cadre de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20%. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné.



II. Précisions, corrections et innovations éparses

3. Autres zones non constructibles de droit cantonal (art. 18 al. 1, 1bis et 2)

art.18 LAT 2 (= modifications)

¹ Le droit cantonal distingue différents types de zones à bâtir et peut prévoir d'autres zones d'affectation hors de la zone à bâtir.

^{1bis} Dans ces autres zones d'affectation hors de la zone à bâtir, des constructions ou des installations destinées à des **utilisations imposées par leur destination**, ainsi que d'autres constructions ou installations **ayant un lien fonctionnel avec l'utilisation principale** peuvent être admises. L'autorisation expire pour toutes les constructions et installations lorsque l'utilisation principale prend fin.

² Le droit cantonal peut régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée.



II. Précisions, corrections et innovations éparses

4. Installations solaires et assainissements énergétiques (art. 18a al. 2 let. a)

Art. 18a LAT 2 (= modifications)

² Le droit cantonal peut:

- a. désigner des types déterminés de zones à bâtir dans lesquelles l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels **d'autres installations solaires et assainissements énergétiques** peuvent aussi être dispensées d'autorisation.



SOMMAIRE III

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
 - 1. Buts (art. 1 al. 2 let. b^{ter} et b^{quater})
 - 2. Etudes de base (art. 6 al. 3 let. d et e et al. 4)
 - 3. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8d [cf. ég. art. 38b et 38c])
 - 4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

1. Buts (art. 1 al. 2 let. b^{ter} et b^{quater})

art. 1 LAT 2 (= nouvelles lettres)

² Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

(...)

b^{ter} de stabiliser le nombre de bâtiments en territoire non constructible;

b^{quater} de stabiliser l'imperméabilisation du sol dans les zones agricoles visées à l'art. 16 qui sont exploitées toute l'année et qui ne serve[nt] pas à l'agriculture ou au tourisme.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

2. Etudes de base (art. 6 al. 3 let. d et e al. 4)

art. 6 LAT 2 (= modification)

³ De plus, les cantons décrivent dans les études de base l'état et le développement:

(.....)

- d. du **nombre de bâtiments** hors zones à bâtir;
- e. de **l'imperméabilisation du sol** dans les zones agricoles visées à l'art. 16 qui sont exploitées toute l'année et qui ne servent pas à l'agriculture ou au tourisme.

⁴ Ils tiennent compte notamment des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, des inventaires fédéraux, ainsi que des programmes de développement régional et des plans d'aménagement régional en fonction de leur caractère contraignant.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

3. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8d [cf. ég. art. 38b et 38c])

art. 8d LAT 2 (= nouvelle disposition)

¹ Les cantons définissent, dans leur plan directeur, un **concept global** permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation selon l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater}, et donnent les **mandats correspondants**, en particulier en ce qui concerne le versement et le financement des primes à la démolition au sens de l'art. 5a, al. 1. La comparaison avec l'état au **29 septembre 2023** est déterminante à ce titre.

² Les bâtiments protégés et les bâtiments qui ont été classés en zone à bâtir après le 29 septembre 2023 **ne doivent pas être pris en compte** dans l'appréciation du degré de réalisation de l'objectif selon l'art. 1, al. 2, let. b^{ter}. L'imperméabilisation du sol liée à des installations de production et de transport d'énergie ou à des installations de transport cantonales ou nationales **ne doit pas être prise en compte** dans l'appréciation du degré de réalisation de l'objectif selon l'art. 1, al. 2, let. b^{quater}.

(...)



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

3. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8d [cf. ég. art. 38b et 38c])

art. 8d LAT 2 (= nouvelle disposition)

(...)

³ La réalisation des objectifs de stabilité au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater} sera **examinée périodiquement** et les contenus du plan directeur au sens de l'al. 1 seront **adaptés le cas échéant**.

⁴ Si l'examen indique que les objectifs de stabilisation n'ont pas été atteints, le Conseil fédéral ordonne **une application par analogie de l'art. 38b**.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

art. 24f LAT 2 (= nouvel article)

² Le Conseil fédéral fournit périodiquement au Parlement un rapport sur la réalisation des objectifs de stabilisation au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater}, en évaluant les effets des dispositions déterminantes.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

art. 38b LAT 2 (= nouvel article)

¹ Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux exigences définies à l'art. 8d **dans les cinq ans** suivant l'entrée en vigueur de la modification du 29 septembre 2023.

² Les modifications des plans directeurs selon les art. 8c et 18bis sont approuvées à condition qu'une modification selon l'art. 8d puisse être effectuée **au préalable ou simultanément**.

³ **À l'échéance du délai fixé à l'al. 1**, tout nouveau bâtiment hors zone à bâtir dans le canton concerné est soumis à compensation jusqu'à l'approbation du plan directeur cantonal.

⁴ Les bâtiments qui ont déjà été autorisés peuvent être construits sans compensation durant un délai non prolongeable de trois ans après l'expiration du délai visé à l'al. 1.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

art. 38c LAT 2 (= nouvel article)

Lorsqu'on présente pour la première fois le nombre de bâtiments hors zones à bâtir ainsi que l'imperméabilisation du sol dans les zones agricoles visées à l'art. 16 qui sont exploitées toute l'année et qui ne serve pas à l'agriculture, en guise d'études de base au sens de l'art. 6, al. 3, let. d et e, les explications concernant l'évolution passée peuvent rester peu détaillées.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

3. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

art. 25b pOAT 2

Réalisation des objectifs de stabilisation

*Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque les valeurs actuelles relatives aux nombres de bâtiments et à la surface imperméabilisée dans le canton concerné **ne dépassent pas 101% des valeurs déterminantes au 29 septembre 2023.***

ATTENTION: ETAT AU 9 JUIN 2024



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

101%, jusqu'à quand?

Art. 25b Réalisation des objectifs de stabilisation
(art. 1, 8d et 24f/LAT)
Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque les valeurs actuelles relatives
nombres de bâtiments et à la surface imperméabilisée dans le canton concerné n
passent pas 101 % des valeurs déterminantes au 29 septembre 2023.



III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible

4. Respect et disposition transitoire (art. 24f al. 2 et art. 38b et 38c)

- L'objectif de stabilisation vise-t-il aussi le nombre de bâtiments conformes à la zone agricole (art. 16a LAT)?
- Arguments militant pour une réponse positive (à ce jour)
 - Pas de distingo dans l'initiative «Paysage»
 - Pas de distingo à l'art. 6 al. 3 let. d LAT 2 (≠ let. e [imperméabilisation])
 - Pas de distingo à l'art. 8d al. 2 i.i. LAT 2 (≠ la. 2 i.f. [imperméabilisation])
 - Pas d'exemption à l'art. 8d al. 2 i.i. LAT 2 (≠ «protégés»; «classés»)
 - Renvoi de l'art. 25a al. 1 pOAT à l'art. 2 let. 2 ORegBL
 - «L'objectif de stabilisation prévu à l'art. 1 al. 2 let. b^{ter} LAT vaut pour les bâtiments au sens de [l'art. 2 let. 2 ORegBL]», soit: «[toute] construction immobilière durable couverte, bien ancrée dans le sol, pouvant accueillir des personnes et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture, le sport ou pour toute autre activité humaine [...]»
- Quid alors de la différence entre autorisation ordinaire (art. 22) et dérogatoire (art. 24 ss)?

SOMMAIRE IV

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
 - 1. Au voisinage de la zone à bâtir (art. 15 al. 4bis)
 - 2. En général (art. 16 al. 4 et 5)
 - 3. En matière de constructions (art.16a al. 1bis et al. 2, 2^e et 3^e phr.)
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture

1. Au voisinage de la zone à bâtir (art. 15 al. 4bis)

art. 15 LAT 2 (= nouvel alinéa)

^{4bis} Lors d'un classement en zone à bâtir ou d'un changement d'affectation de la zone, les cantons peuvent **désigner dans les zones à bâtir des secteurs** pour lesquels les dispositions concernant la concentration d'odeur correspond à l'affectation initiale, afin que les exploitations agricoles et artisanales existantes puissent être maintenues et rénovées mais aussi adaptées au bien-être animal.

IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture

2. En général (art. 16 al. 4 et 5)

art. 16 LAT 2 (= nouveaux alinéas)

⁴ En zone agricole, **l'agriculture et ses besoins ont la priorité** sur les utilisations non agricoles.

⁵ Le Conseil fédéral définit dans quels **cas en dehors des zones à bâtir** les dispositions de la loi du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement peuvent être assouplies concernant les immissions d'odeurs et de bruit de l'agriculture, de manière à garantir la priorité de l'agriculture.



IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture

3. En matière de constructions (art. 16a al. 1bis et al.2, 2^e et 3^e phr.)

art. 16a LAT 2 (= modifications)

^{1bis} Dans une exploitation agricole, les constructions et installations nécessaires à la **production et au transport d'énergie à partir de biomasse** ou aux installations de **compost** qui leur sont liées sont conformes à l'affectation de la zone et ne sont pas soumises à une obligation de planification, si:

- a. la biomasse utilisée est en rapport étroit avec l'agriculture ou la sylviculture de l'exploitation du lieu ou des exploitations environnantes ;
- b. les quantités de substrat utilisées n'excèdent pas 45 000 tonnes par an, et
- c. les constructions et installations ne servent qu'à l'usage autorisé.

² [...] Dans le domaine de la garde d'animaux de rente, la mesure dans laquelle un développement interne peut être autorisé est déterminée sur la base de la marge brute ou du potentiel en matières sèches. Le Conseil fédéral règle les modalités.



SOMMAIRE V

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir**
 - 1. Ratio legis
 - 2. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8c)
 - 3. Contenu des plans d'affectation (art. 18bis)
 - 4. Exemples
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

1. Ratio legis

- Introduction de la «méthode territoriale»
 - Cf. art. 1 et 3 LAT
 - «Nouvel instrument de planification» facultatif
 - Approche *Parzellen- bzw. Projekten übergreifend*
 - Cf. «conception d'ensemble», «situation globale»

- Augmentation de la marge de manœuvre des cantons
 - Prendre en compte les besoins induits par des spécificités locales,...
 - ...s'agissant d'utilisations non imposées par leur destination en ZnonàB
 - Tout en respectant le principe de la séparation entre ZàB et ZnonàB,...
 - ...d'où la double exigence de compensation et d'amélioration

- = Extension du domaine de la planification
 - Cf. art. 2 LAT
 - Aller ponctuellement (sur mesure) au-delà des art. 16, 17 et 24 s...
 - ...via la planification directrice/d'affectation de territoires/zones



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

2. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8c)

art. 8c LAT 2 (= nouvel article)

Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18bis

¹ Les cantons peuvent, sur la base d'une conception d'ensemble du territoire, désigner dans leur plan directeur des territoires définis hors zone à bâtir dans lesquelles des **zones au sens de l'art. 18bis incluant des utilisations soumises à compensation sont admissibles**, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

- a. la délimitation de telles zones améliore la situation globale dans le territoire en question au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire;
- b. des mandats sont donnés à la planification d'affectation de prévoir les mesures de compensation et d'amélioration requises.

² En respectant les principes selon l'al. 1, les cantons peuvent, dans leur plan directeur, délimiter des territoires définis dans lesquelles ils prévoient la **réaffectation de bâtiments agricoles inutilisés à des fins d'habitation**.

³ (...)



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

2. Contenu du plan directeur cantonal (art. 8c)

art. 8c LAT 2 (= nouvel article) II

Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18bis

¹ et ² (...)

³ Le plan directeur précise au minimum:

- a. la **manière** dont la situation globale doit être améliorée, les objectifs supérieurs poursuivis et les raisons motivant cette amélioration ;
- b. la **manière dont** la conception d'ensemble du territoire sera concrètement mise en œuvre dans le plan d'affectation pour le territoire concerné.



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

3. Contenu des plans d'affectations (art. 18^{bis})

art. 18^{bis} LAT 2 (= nouvel article) I

Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation

¹ Si des zones non constructibles dans lesquelles des utilisations non imposées par leur destination sont délimitées selon l'art. 8c, il faut prévoir les conditions pour que ces utilisations:

- a. soient assorties des **mesures de compensation** et d'**amélioration requises**, et
- b. entraînent globalement une **amélioration de la situation générale** de la structure du milieu bâti, de la culture du bâti, du paysage, des terres cultivables et de la biodiversité.

² à ⁴ (...)

V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

3. Contenu des plans d'affectations (art. 18^{bis})

art. 18^{bis} LAT 2 (= nouvel article) II

Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation

¹ (...)

² **Aucune mesure de compensation ou d'amélioration** n'est exigée lorsqu'une autorisation est susceptible d'être octroyée hors de telles zones sur la base du droit en vigueur.

³ Dans les petites entités urbanisées dans les zones selon le présent article, les autorisations de changement d'affectation et d'extension d'affectation sont accordées **sans mesures de compensation et d'amélioration**.

⁴ Dans le cadre de la procédure d'autorisation, il convient de **vérifier** et de **s'assurer** que les conditions prévues à l'al. 1 sont remplies.



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

3. Contenu des plans d'affectations (art. 18^{bis})

art. 33a pOAT 2

Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation

¹ Les **mesures de compensation** doivent dans tous les cas avoir pour effet de ne pas augmenter dans l'ensemble le volume total des constructions hors sol et de ne pas utiliser davantage de surfaces à des fins de construction. Les terres agricoles utilisées doivent être compensées entièrement et de manière équivalente.

² L'**amélioration de la situation générale** s'évalue sur la base d'une pesée des intérêts complète au regard des objectifs et principes de l'aménagement du territoire, en tenant compte en particulier de la structure du milieu bâti, de la culture du bâti, du paysage, des terres cultivables et de la biodiversité.

³ Les utilisations soumises à compensation ne peuvent être **réalisées** et **exercées** que si les compensations et améliorations nécessaires ont été effectuées et aussi longtemps qu'elles subsistent.

ATTENTION: ETAT AU 9 JUIN 2024



V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

4. Exemples

■ Mauvais exemple (selon CEATE-CE)



- Construire un nouvel **immeuble d'habitation** dans un hameau (en zone non à bâtir à habitat traditionnellement non dispersé)...
- ...moyennant la démolition de **serres inutilisées** dans le voisinage, de surface et de volume équivalents.
- *L'immeuble entraînerait une utilisation plus intensive de l'espace que les serres en question.*

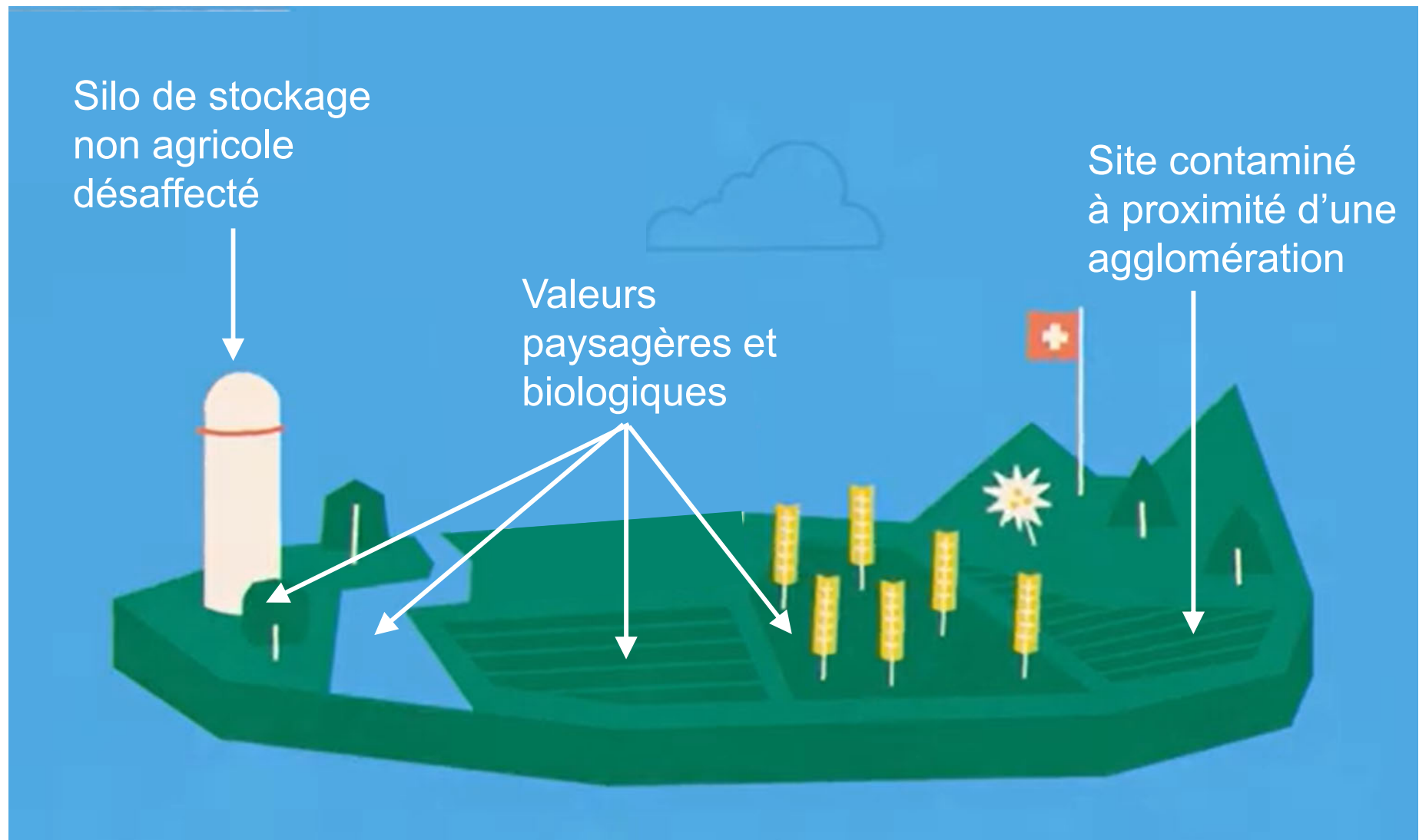
■ Bon exemple (selon CEATE-CE)



- Créer, dans une certaine mesure, des **possibilités de restauration et d'hébergement** allant au-delà des dispositions régissant la construction hors de la zone à bâtir,...
- ...moyennant l'élimination simultanée de constructions et installations **gênantes pour le paysage**.
- *L'opération permettrait de combiner l'objectif de promotion du tourisme avec celui de la protection du paysage.*

V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

4. Exemples



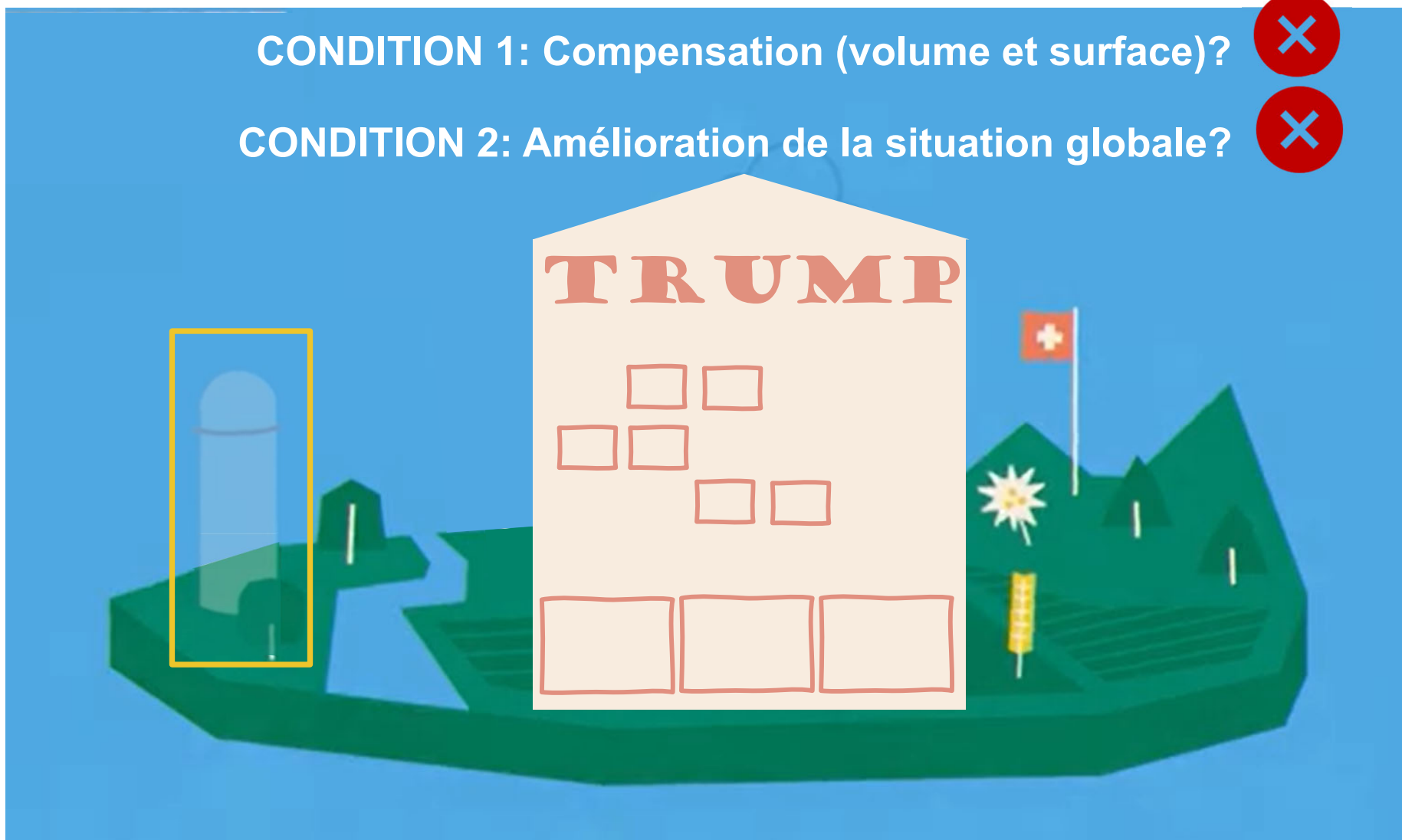
V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

4. Exemples

CONDITION 1: Compensation (volume et surface)?



CONDITION 2: Amélioration de la situation globale?



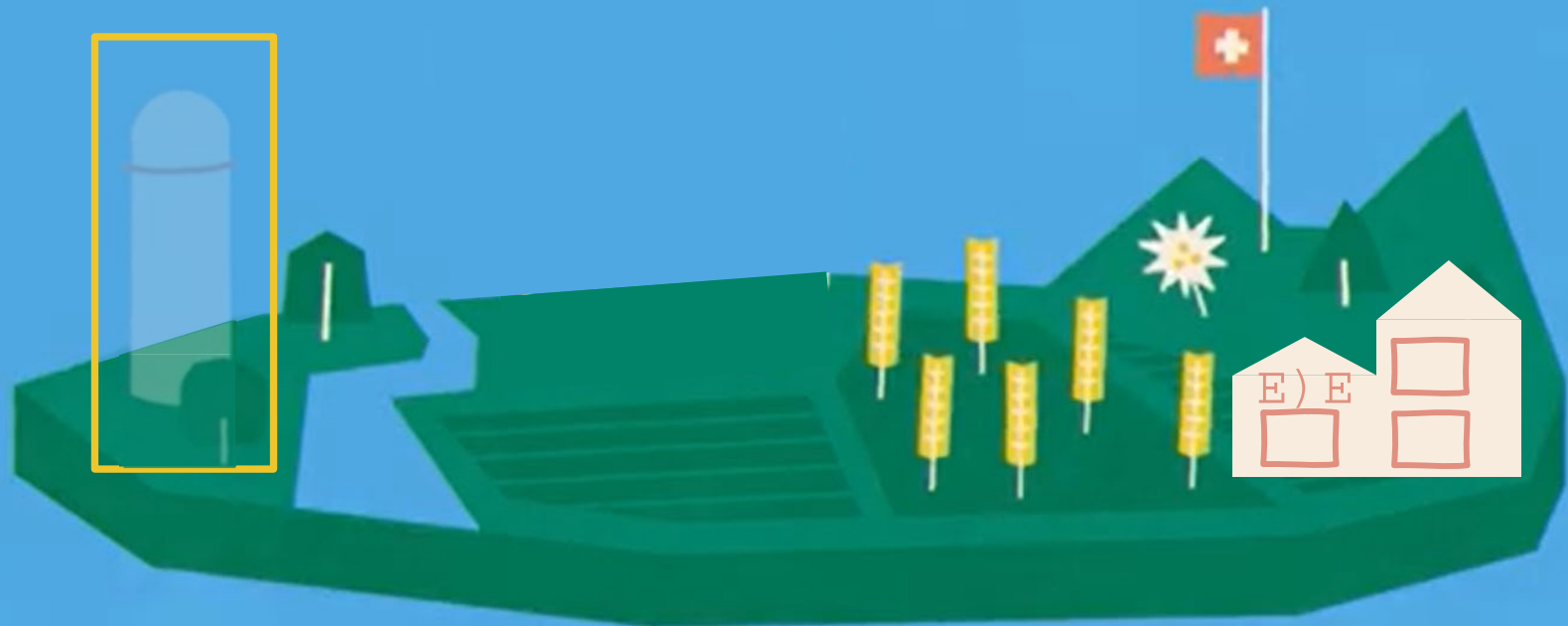
V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir

4. Exemples

CONDITION 1: Compensation (volume et surface)?



CONDITION 2: Amélioration de la situation globale?



SOMMAIRE VI

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
 - 1. Assainissements énergétiques (art. 24 al. 2)
 - 2. Installations d'infrastructures (art. 24^{bis})
 - 3. Réseaux thermiques (art. 24^{ter})
 - 4. Habitat traditionnellement dispersé (art. 24c^{bis})
 - 5. Autres modifications (art. 24d, 24e et 37a)
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

1. Assainissements énergétiques (art. 24 al. 2)

art. 24 LAT 2 (= modification)

² Le Conseil fédéral peut admettre les **assainissements énergétiques** qui ne sont pas fondés sur une autre disposition.



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

2. Installations d'infrastructures (art. 24^{bis})

art. 24^{bis} LAT 2 (= nouvel article)

¹ Il convient de regrouper autant que possible les installations infrastructurelles. Le Conseil fédéral fixe les conditions auxquelles les **installations de télécommunication mobile** aménagées sur des installations infrastructurelles existantes ou nouvelles doivent être considérées comme des installations dont l'emplacement est imposé par leur destination, sous réserve de l'art. 24, al. 1, let. b.

² Les **installations de télécommunication mobile** peuvent être autorisées en dehors des zones à bâtir si un emplacement en dehors des zones à bâtir est, sur la base d'une pesée globale des intérêts, nettement plus avantageux qu'un emplacement à l'intérieur des zones à bâtir.

³ Les **adaptations, renouvellements et extensions** d'installations de télécommunication mobile existantes hors de la zone à bâtir sont considérées comme imposées par leur destination.



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

3. Réseaux thermiques (art. 24^{ter})

art. 24^{ter} LAT 2 (= nouvel article)

Les **réseaux thermiques** qui apportent une contribution pour réduire la consommation d'énergies non renouvelables peuvent, si nécessaire, être construits hors de la zone à bâtir. Le Conseil fédéral règle les modalités.

VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

4. Habitat traditionnellement dispersé (art. 24c^{bis})

art. 24c^{bis} LAT 2 (= nouvel article)

¹ Dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé qui sont désignés dans le plan directeur cantonal et dans lesquels, compte tenu du développement spatial souhaité, l'habitat permanent doit être renforcé, les cantons peuvent autoriser :

- a. les changements d'affectation, **à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture**, de constructions existantes comportant des logements, si la construction après transformation est habitée à l'année;
- b. les changements d'affectation de constructions ou de complexes de bâtiments existants comportant des logements, **à des fins servant le petit artisanat et le commerce local**; tels que les fromageries, les entreprises de transformation du bois, les ateliers mécaniques, les serrureries, les commerces de détail, les cafés; la partie réservée à l'artisanat ou au commerce ne doit en règle générale pas occuper plus de la moitié de la construction ou du complexe de bâtiments existants.

(...)



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

4. Habitat traditionnellement dispersé (art. 24c^{bis})

art. 24c^{bis} LAT 2 (= nouvel article)

(...)

² Des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que si les **conditions suivantes** sont remplies:

- a. la construction n'est plus nécessaire à l'utilisation antérieure conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination ou le maintien de cette utilisation est assuré;
- b. le changement d'affectation n'implique pas une construction de remplacement que n'imposerait aucune nécessité;
- c. l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel;
- d. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée sont à la charge du propriétaire;
- e. l'exploitation agricole des terrains environnants n'est pas menacée;
- f. aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

(...)



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

4. Habitat traditionnellement dispersé (art. 24c^{bis})

art. 24c^{bis} LAT 2 (= nouvel article)

(...)

³ Pour les constructions qui étaient habitées à l'année au 1er janvier 1980 et qui, en vertu de l'art. 24c, bénéficient de la garantie de la situation acquise, une **voie d'accès** peut être autorisée dans les territoires à habitat traditionnellement dispersé visés à l'al. 1, pour autant que les constructions soient habitées à l'année. La voie d'accès doit être limitée au minimum sur le plan de la construction et ne doit pas imperméabiliser le sol. En cas de forte déclivité, un revêtement de sol imperméable peut être autorisé sur tout ou partie du terrain pour des raisons de sécurité.

VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

5. Autres modifications (art. 24d, 24e et 37a)

art. 24d al. 3, let. b LAT 2 (= modification)

³ Les autorisations prévues par le présent article ne peuvent être délivrées que si:

b. les **caractéristiques essentielles** de l'aspect extérieur, de la structure architecturale et des environs sont conservées.



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

5. Autres modifications (art. 24d, 24e et 37a)

art. 24e al. 6 LAT 2 (= modification)

⁶ Le Conseil fédéral règle les modalités. Il définit notamment le rapport entre les possibilités de transformation prévues par le présent article et celles prévues par l'art. 24c. Il peut prévoir que la détention de petits animaux à titre de loisir ne soit pas considérée comme une extension de l'usage d'habitation, et que des bâtiments annexes de petite taille détruits par les forces de la nature peuvent être reconstruits.



VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

5. Autres modifications (art. 24d, 24e et 37a)

art. 37a al. 2 LAT 2 (= modification)

² Il définit les conditions auxquelles les établissements de restauration et d'hébergement créés selon l'ancien droit hors de la zone à bâtir peuvent en outre être démolis et reconstruits, et dans quelle mesure ils peuvent être agrandis pour l'exploitation. Il règle également les conditions auxquelles la **démolition de constructions et installations commerciales** ailleurs dans le même compartiment de terrain autorise une extension supplémentaire de l'exploitation.



SOMMAIRE VII

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées**
 - 1. Prime de démolition (art. 5a et 24f al. 1)
 - 2. Rétablissement de l'état conforme au droit (art. 25 al. 3 à 5)
- VIII. Cantons et communes

VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées

1. Prime de démolition (art. 5a et 24f al. 1)

art. 5a LAT 2 (= nouvelle disposition)

¹ Les propriétaires de **constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir** reçoivent, lors de la démolition de celles-ci, une prime correspondant aux frais de démolition à l'exclusion d'éventuels frais d'élimination de déchets spéciaux et d'assainissement de sites contaminés, sauf s'il existe une autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition. En cas de démolition de **constructions et d'installations non utilisées à des fins agricoles ou touristiques**, la prime n'est versée que si aucune construction de remplacement n'est réalisée.

² Les cantons financent la prime de démolition en premier lieu par le produit de la taxe au sens de l'art. 5, al. 1, puis par des moyens financiers généraux.

³ La Confédération peut allouer des contributions aux cantons pour leurs dépenses. Le Conseil fédéral règle les modalités. Il tient compte, dans ce cadre, des différences entre les cantons, en particulier du rendement de la taxe sur la plus-value.



VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées

1. Prime de démolition (art. 5a et 24f al. 1)

art. 24f LAT 2 (= nouvel article)

¹ Les cantons fournissent périodiquement à la Confédération un rapport sur le versement et le financement des primes à la démolition prévues à l'art. 5a, al. 1 et 2.



VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées

2. Rétablissement de l'état conforme au droit (art. 25 al. 3 à 5)

art. 25 LAT 2 (= nouveaux alinéas [et réaction à l'ATF147 II 309])

³ Elle veille à ce que les **utilisations non autorisées** soient constatées en temps utile, puis interdites et interrompues immédiatement; le **rétablissement de l'état conforme au droit** est ordonné et exécuté sans délai.

⁴ Seule l'**autorité cantonale** compétente a le pouvoir de décider valablement qu'il n'est exceptionnellement pas nécessaire de rétablir une situation conforme au droit.

⁵ Le droit au rétablissement de la situation conforme au droit **se prescrit après 30 ans**. Le délai est respecté lorsque l'autorité compétente intervient pour la première fois avant la fin de ce délai. Il n'y a pas de prescription si des biens de police, en particulier l'ordre public, la tranquillité, la sécurité ou la santé publics, sont mis en péril.



SOMMAIRE VIII

- I. Historique et objectifs de la LAT 2
- II. Précisions, corrections et innovations éparses
- III. Objectif de stabilisation en territoire non constructible
- IV. Priorisation et favorisation de l'agriculture
- V. Utilisations soumises à compensation en zone non à bâtir
- VI. Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir
- VII. Sort des constructions illicites ou inutilisées
- VIII. Cantons et communes
 - 1. Restrictions de droit cantonal au droit fédéral (art. 27a)
 - 2. Qualité pour recourir (art. 34 al. 2 let. c)



VIII. Cantons et communes

1. Restrictions de droit cantonal au droit fédéral (art. 27a)

art. 27a LAT 2 (= modification)

Le droit cantonal peut prévoir des **restrictions** aux art. 16a, al. 2, 24b, 24c, 24d et 24e.



VIII. Cantons et communes

2. Qualité pour recourir (art. 34 al. 2 let. c)

art. 34 LAT 2 (= modification)

² Les cantons et les communes ont qualité pour recourir contre les **décisions prises par l'autorité cantonale de dernière instance** et portant sur:

c. des autorisations visées aux art. 24 à 24e et 37a.



Que ferez-vous à cette date?

Où (en) serez-vous à cette date?

Le 28 et 29 janvier 2027

