

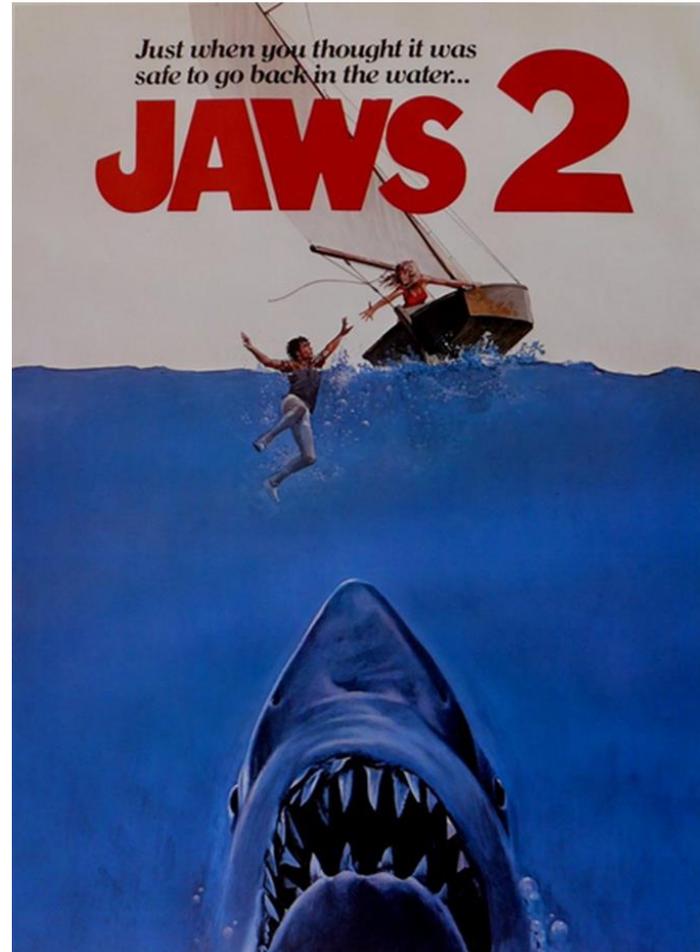
LEXIMMO

La LAT- 2

Présentation auprès de l'Union des communes vaudoises
Savigny, le 12 mars 2015

Marc-Etienne Favre, avocat, spécialiste FSA construction et immobilier

Au cinéma, le deuxième volet est toujours moins bon....



Plan

1. Introduction
2. Protection des terres agricoles
3. Garantie des infrastructures de transport et d'énergie
4. Coopération Confédération, cantons et communes
5. Autres nouveautés
6. Ce qui n'est pas dans la LAT-2
7. Conclusion et questions

Documents disponibles sur www.ucv.ch rubrique consultations

Légende:

700

- Nouveau
- Déplacé à l'intérieur de la LAT (une note de bas de page indique la provenance de la disposition)
- Repris de l'OAT (une note de bas de page indique la provenance de la disposition)
- Textes issus d'autres révisions de la LAT (une note de bas de page indique de quelle révision il s'agit)
- Inchangé

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)

du 22 juin 1979

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu les art. 75 et 108 de la constitution,
vu le message du Conseil fédéral du 27 février 1978,
arrête:

Titre 1 Introduction

Art. 1 Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

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

- de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage ainsi que de conserver la diversité biologique;
- ^{abis} d'orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité de l'habitat appropriée;
- de créer un milieu bâti compact;
- ^{bis} de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;
- de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- ^{chis} de garantir un développement territorial ordonné dans les espaces fonctionnels;
- de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;
- ^{dbis} d'utiliser les ressources énergétiques de manière économe et efficace;
- ^{dter} de protéger les personnes et les biens d'une valeur notable contre les dangers naturels;
- d'assurer la défense générale du pays.
- ^f d'encourager l'intégration des étrangers ainsi que la cohésion sociale.¹

³ Forment un espace fonctionnel les territoires qui sont étroitement imbriqués et complémentaires du point de vue économique, social et écologique.



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication DETEC

Office fédéral du développement territorial ARE

5 décembre 2014

2^e étape de la révision de la LAT Commentaires relatifs aux articles

Dans les commentaires ci-après, les dispositions du projet sont citées sans mention de la loi. Lorsqu'un renvoi est fait à la LAT, il porte en principe sur le droit en vigueur.

Article 1

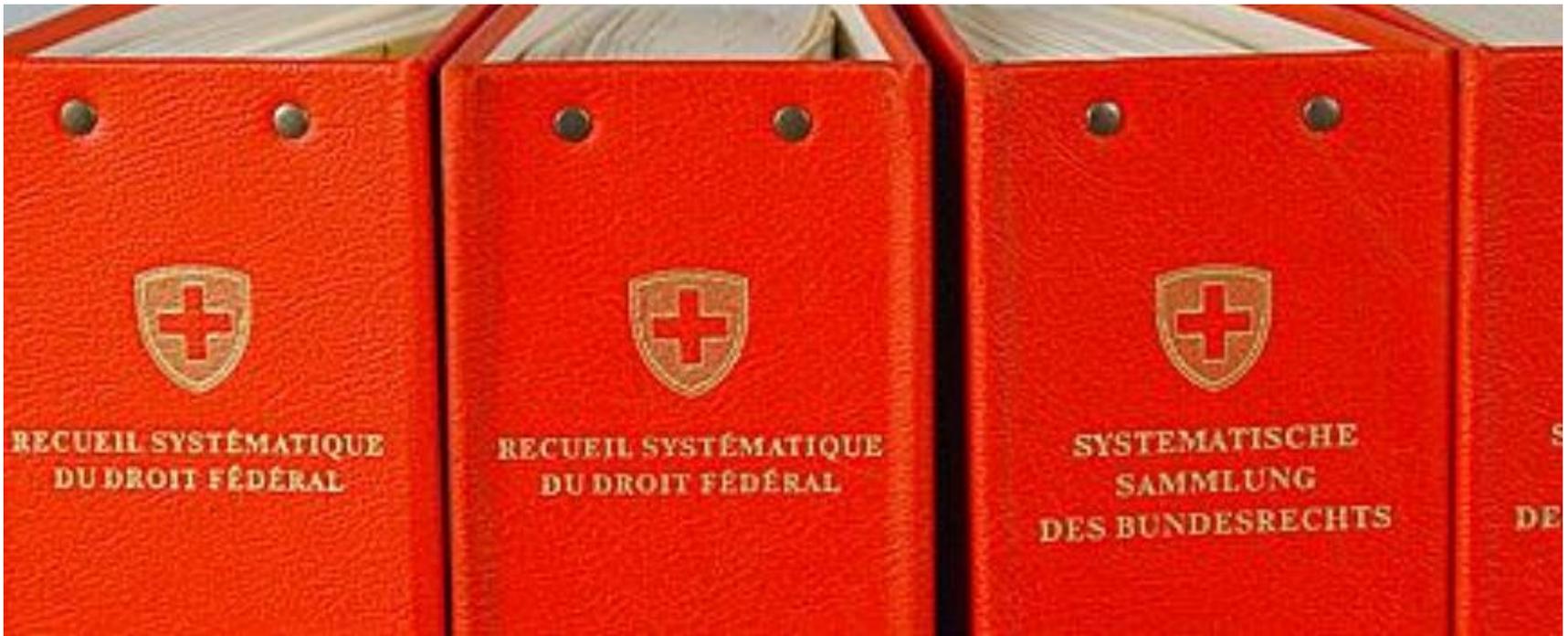
Alinéa 2

Même si le libellé des lettres b^{bis} et d n'a pas été modifié, il convient de préciser ce qui suit: la création et le maintien d'un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques, tels qu'ils sont prévus par la lettre b^{bis}, incluent les mesures visant à mettre à disposition les surfaces nécessaires au commerce, à l'industrie et aux services. En outre, les mesures visant à protéger les terres cultivables concourent également à garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays (let. d).

Lettre a

L'alinéa 2 détaille les objectifs énoncés à l'alinéa 1. L'utilisation mesurée du sol constitue l'objectif central de l'aménagement du territoire. Elle comporte deux aspects, l'un quantitatif et l'autre qualitatif. Du point de vue quantitatif, l'utilisation mesurée du sol impose d'endiguer la consommation de surfaces. Sous l'angle qualitatif, elle suppose une attribution spatiale optimale des différentes utilisations. A cet égard, la prise en compte des fonctions que doit remplir le sol revêt une grande importance: selon leurs propriétés, les sols remplissent diverses fonctions (production, mais aussi régulation et espace de vie) et fournissent par conséquent un large éventail de services à la société et au milieu naturel. Il est indispensable que ces fonctions soient prises en compte pour que les sols remplissant des fonctions particulièrement importantes pour l'environnement et la société soient utilisés avec la parcimonie et le ménagement appropriés.

1. Introduction



Art. 75 de la Constitution fédérale

Art. 75 Aménagement du territoire

¹ La Confédération fixe les principes applicables à l'aménagement du territoire. Celui-ci incombe aux cantons et sert une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire.

² La Confédération encourage et coordonne les efforts des cantons et collabore avec eux.

³ Dans l'accomplissement de leurs tâches, la Confédération et les cantons prennent en considération les impératifs de l'aménagement du territoire.

- La Confédération fixe les principes
- L'aménagement du territoire incombe aux cantons

Autres principes constitutionnels

- Principe de subsidiarité (art. 5a Cst)
- La propriété est garantie (art. 26 Cst)
- L'autonomie communale est garantie (art. 50 Cst)...
- ...en particulier dans le domaine de l'aménagement local du territoire (art. 139 let. d Cst-VD)

Thèmes actuels

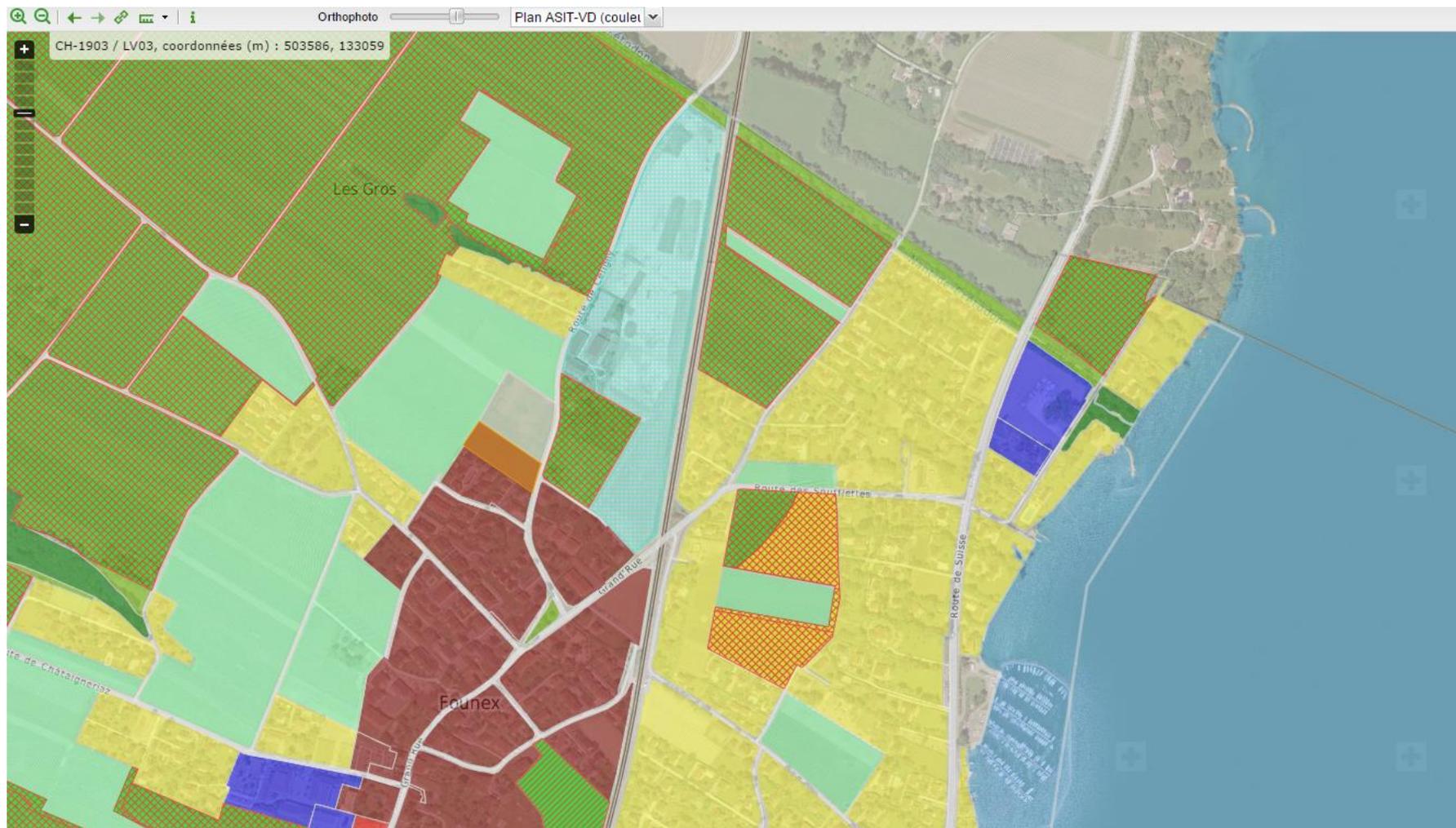


Deuxième étape de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT): consultation

Le Conseil fédéral veut que les terres cultivables soient mieux protégées, que les infrastructures de transport et d'énergie soient coordonnées en amont avec le développement territorial et qu'un aménagement du territoire dépassant les limites administratives soit encouragé, afin de contrer le mitage du territoire en Suisse. Le Conseil fédéral propose en ce sens une nouvelle révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire.

[Révision LAT 2: documents relatifs à la consultation](#)

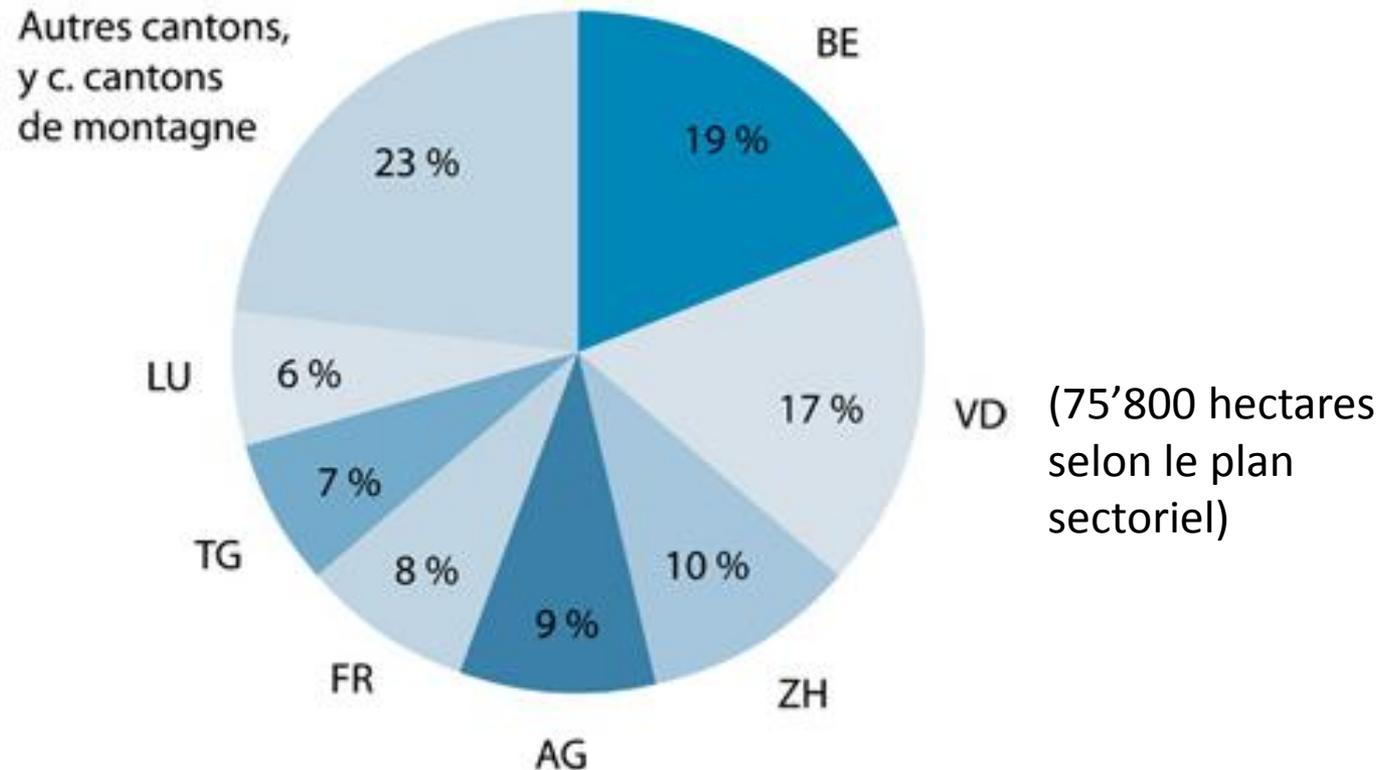
2. Protection des terres agricoles



2. Protection des terres agricoles

- Les terres agricoles couvrent plus d'**un tiers** du territoire suisse, soit une superficie totale avoisinant 1 500 000 hectares.
- Les surfaces d'assolement se composent des terres cultivables comprenant avant tout les terres ouvertes, les prairies artificielles intercalaires et les prairies naturelles arables = **meilleures terres agricoles**.
- Les surfaces d'assolement représentent environ **444 000 hectares**, situés en grande partie sur le Plateau.
- L'arrêté fédéral du 8 avril 1992 fixe la **superficie minimale** d'assolement pour l'ensemble de la Suisse: actuellement **438 460 hectares**.

Surfaces d'assolement



Répartition entre les cantons du contingent SDA total de 438'460 ha; Sources: plan sectoriel des surfaces d'assolement de 1992 et approbation du plan directeur du canton de Fribourg 2004

Révision LAT-1, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014

Art. 15¹Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.

² Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.

³ L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

Surface assolement ≠ zone agricole

Art. 16¹Zones agricoles

¹ Les zones agricoles servent à garantir la base d'approvisionnement du pays à long terme, à sauvegarder le paysage et les espaces de délasserment et à assurer l'équilibre écologique; elles devraient être maintenues autant que possible libres de toute construction en raison des différentes fonctions de la zone agricole et comprennent:

- a. les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture;
- b. les terrains qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

Constat de l'ARE

*«Au cours des 30 dernières années, la surface de terres assolées **par habitant** a diminué d'un tiers en raison principalement de la **croissance démographique et économique**. Du point de vue de l'aménagement du territoire, nul ne conteste la nécessité d'agir dans ce domaine (...)»*

Définition des surfaces d'assolement

Section 2 Surfaces d'assolement

Art. 13a Désignation

¹ Les surfaces d'assolement se composent des terres cultivables des terres ouvertes, des prairies artificielles intercalaires et des prairies naturelles arables.²¹

² Chaque canton détermine la situation, les propriétés et la qualité du sol de ses surfaces d'assolement.

²¹ Art. 26 al. 1 OAT.

Légende:

- Nouveau
- Déplacé à l'intérieur de la LAT (une note de bas de page indique la provenance de la disposition)
- Repris de l'OAT (une note de bas de page indique la provenance de la disposition)
- Textes issus d'autres révisions de la LAT (une note de bas de page indique de quelle révision il s'agit)
- Inchangé

Garantie de la situation acquise= gel des surfaces d'assolement

Art. 13b Garantie de la situation acquise

¹ Les surfaces d'assolement bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

² Elles ne peuvent être classées en zone à bâtir qu'aux conditions suivantes:

- a. Le classement en zone à bâtir répond à un objectif que le canton également estime important ;
- b. Cet objectif ne peut pas être atteint judicieusement sans recourir aux surfaces d'assolement visées; et
- c. Les surfaces classées seront de façon certaine utilisées de manière optimale selon l'état des connaissances.²²

Commentaire sur la **lettre c**: «*Cela signifie par exemple qu'il ne faut pas construire des **bâtiments commerciaux d'un seul étage**, que les places de stationnement en surface doivent être réduites au minimum et qu'il est **exclu de procéder à la construction aérée de maisons individuelles**.*» (Commentaires 5.12.14, p. 18)

Compensation des surfaces d'assolement

Art. 13c Compensation

¹ Si des surfaces d'assolement sont classées dans une zone à bâtir ou sont sollicitées pour un usage non agricole, les surfaces concernées doivent être compensées.

² Pour des projets de construction répondant à un intérêt public prépondérant, la compensation peut n'être que partielle. Le Conseil fédéral règle les conditions et les cas répondant à un intérêt public prépondérant où une pleine compensation peut ne pas être exigée.

³ Pour l'implantation hors de la zone à bâtir de constructions et d'installations conformes à l'affectation de la zone destinées à l'agriculture au sens de l'art. 3, al. 1, de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture²³ et conformes à l'affectation de la zone, une compensation peut ne pas être exigée si l'élimination des constructions ou installations et la remise en culture du sol en tant que surface d'assolement peuvent être garantis en cas de suppression de l'affectation prévue.

- **Principe:** compensation
- **Exception:** compensation partielle si intérêt public prépondérant
- **En zone agricole:** pas de compensation si l'élimination des constructions et la remise en culture sont garantie (pas de garantie de la situation acquise pour la construction)
- Commentaire al. 3 (p. 19): «*Le rétablissement de la qualité du sol et sa remise en culture sont réputés garantis lorsqu'ils sont mentionnés **comme condition à l'octroi d'une autorisation de construire** et **annotés dans le registre foncier** et lorsque le **financement est garanti, par exemple, au moyen d'une mise en gage de droit public***» => quelle banque/institut voudra financer?

Surface minimale

Art. 13d Surface minimale

¹ La Confédération fixe dans un plan sectoriel la surface minimale d'assolement pour l'ensemble de la Suisse ainsi que sa répartition entre les cantons.²⁴

² Aussi longtemps qu'un canton n'indique pas comment il garantit le maintien de la surface minimale, il ne peut opérer aucun classement en zone à bâtir sollicitant des surfaces d'assolement. Jusqu'à ce qu'une telle garantie soit apportée, les surfaces concernées doivent être compensées en cas de projets de construction répondant à un intérêt public prépondérant ou de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir et conformes à l'affectation de la zone qui sollicitent des surfaces d'assolement.

Proposition de variante:

Lorsque, dans le canton concerné, il n'y a pas de compensation possible pour un projet de construction et que, à défaut de compensation, la surface minimale d'assolement ne peut pas y être respectée, le Conseil fédéral réduit la surface minimale correspondante si :

- a. le projet de construction revêt un intérêt national ; et
- b. cet intérêt l'emporte sur l'intérêt à maintenir la surface minimale d'assolement pour l'ensemble de la Suisse.

Proposition principale: interdiction des classements en zone à bâtir sauf pour les projets d'intérêts publics et installations agricoles si compensation

Variante: pas beaucoup plus souple puisqu'il faut un **intérêt national** pour éviter la compensation

2. Garantie des infrastructures de transport et d'énergie



Contenus minimaux des Pdir Cant

Art. 8b Contenu du plan directeur en matière de transports

¹ Le plan directeur définit notamment la manière de poursuivre le développement du système global de transport.

² Le plan directeur désigne les espaces prévus pour les installations de transport projetées et indique les mesures à prendre pour les garantir.

Commentaire: «*Le développement du système global de transports au sens de la formulation proposée ne doit pas être compris comme une extension des infrastructures de transport ou la création de nouvelles infrastructures, comme l'indique notamment l'article 3, alinéa 3bis, lettre d*» (=3ter) (p. 12)

^{3bis} Le développement du système de transport est poursuivi de manière durable. Il convient notamment:

- a. d'assurer au mieux l'interconnexion des divers modes de transport ;
- b. de veiller à ce que les infrastructures de transport, tout en assurant une bonne intégration internationale, servent au développement territorial souhaité du pays et fassent ainsi obstacle à la dispersion des constructions;
- c. de limiter autant que possible l'utilisation des ressources et de viser un rapport avantageux entre les coûts et l'utilité;

^{3ter} Le développement du système de transport doit privilégier l'optimisation des infrastructures de transport existantes plutôt que leur extension ou la création de nouvelles infrastructures.

Contenus minimaux des Pdir Cant

Art. 8d Contenu du plan directeur en matière d'énergie, d'approvisionnement et d'élimination des déchets

Le plan directeur désigne en particulier:

- a. les espaces requis pour la production, le transport et le stockage de l'énergie, ainsi que les mesures à prendre pour garantir leur maintien;
- b. les territoires et les plans d'eau qui se prêtent à l'utilisation d'énergies renouvelables ;¹³
- c. les emplacements qui se prêtent à l'exploitation de matériaux ainsi qu'à l'élimination des déchets.

¹³ Tiré du projet 13.074 de révision partielle de la loi sur l'énergie (Stratégie énergétique 2050).

- Lettre a: «**espaces**» désigne aussi bien les surfaces que le sous-sol (Commentaire, p. 14)
- Lettre b: «**territoire**» vise non pas des surfaces pour des installations concrètes mais des «*zones porteuses de potentiels*» (Commentaire p. 14)
- Lettre c: **emplacements**? «*Les plans directeurs doivent garantir cette coordination et le choix de lieux adaptés en fixant des objectifs et des principes et procéder à la **délimitation spatiale** des sites ayant d'importantes répercussions.*» (Commentaire, p. 15)

Planification directrice du sous-sol

Art. 8e Contenu du plan directeur dans le domaine du sous-sol

¹ Autant que nécessaire, le plan directeur peut contenir des indications relatives au sous-sol.

² Il peut définir notamment la façon d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sous-sol et de coordonner, entre elles comme avec les planifications en surface, les utilisations des eaux souterraines, des matières premières, des énergies et des espaces de construction.

- Al. 2 : liste illustrative
- Nécessité de coordonner avec les plans sectoriels de la Confédération
- Espace de construction: *«couvre toutes les utilisations imaginables du sous-sol qui ne sont pas liées à un prélèvement de ressources mais qui utilisent le sous-sol à titre d'espace. Sont notamment concernés les infrastructures de transport et énergétiques, les constructions en sous-sol liées à des bâtiments privés ou encore le stockage de matières premières.»* (Commentaire p. 15)
- *«Il est à noter que, dans le cas de décisions de planification en sous-sol ayant aussi **force obligatoire à l'égard de personnes privées**, il convient en plus du plan directeur d'effectuer une procédure dans le cadre du **plan d'affectation**.»* (p. 15) => quelle marge de manœuvre pour les autorités locales?

Infrastructures d'intérêt national

Section 3 Garantie à long terme de la disponibilité d'espaces pour des infrastructures d'intérêt national

Art. 13e

¹ En présence d'un intérêt prépondérant à garantir à long terme la disponibilité d'espaces pour la construction d'installations d'infrastructures d'intérêt national, le Conseil fédéral peut définir précisément, dans le plan sectoriel, les espaces nécessaires à cette fin.

² Autant que nécessaire, il peut délimiter, dans le plan sectoriel, un périmètre réservé pour ces espaces et prévoir que:

- a. ni classements en zone à bâtir ni augmentations du degré d'utilisation ne sont admis ;
- b. de nouvelles zones à protéger ne peuvent être délimitées que si elles ne rendent pas plus difficile la réalisation de l'installation d'infrastructure qu'il s'agit de garantir;
- c. aucune mesure d'équipement n'est admissible dans des zones à bâtir non équipées.

Commentaire: Les mesures de réservation selon l'article 13e visent à fournir à la Confédération un instrument permettant de réserver à temps et dans une perspective de long terme les périmètres nécessaires à la construction d'infrastructures d'intérêt national. (p. 20)

Section 3 **Garantie à long terme de la disponibilité d'espaces pour des infrastructures d'intérêt national**

Art. 13e

¹ En présence d'un intérêt prépondérant à garantir à long terme la disponibilité d'espaces pour la construction d'installations d'infrastructures d'intérêt national, le Conseil fédéral peut définir précisément, dans le plan sectoriel, les espaces nécessaires à cette fin.

² Autant que nécessaire, il peut délimiter, dans le plan sectoriel, un périmètre réservé pour ces espaces et prévoir que:

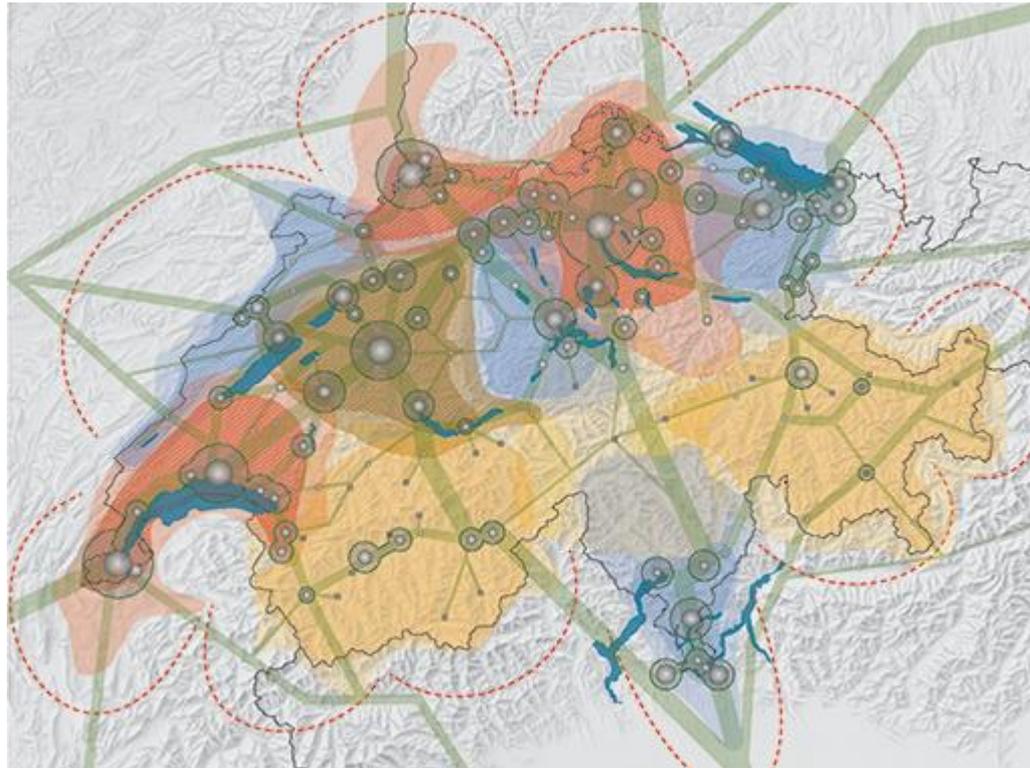
- a. ni classements en zone à bâtir ni augmentations du degré d'utilisation ne sont admis ;
- b. de nouvelles zones à protéger ne peuvent être délimitées que si elles ne rendent pas plus difficile la réalisation de l'installation d'infrastructure qu'il s'agit de garantir;
- c. aucune mesure d'équipement n'est admissible dans des zones à bâtir non équipées.

³ Des projets hors zone à bâtir qui sont soumis à autorisation de construire au sens de l'art. 22 et sont situés dans un périmètre réservé ne peuvent pas être contraires au but de la réservation ; sont exceptées les mesures destinées à l'entretien, à l'élimination de dangers ou à la protection contre des effets nuisibles. D'autres mesures peuvent être autorisées dans des cas exceptionnels, pour autant que le propriétaire renonce à toute indemnisation ultérieure à raison de la plus-value résultant de ces mesures.

⁴ Les services fédéraux, les cantons et les communes concernés doivent être entendus avant la délimitation de périmètres réservés. Il appartient aux cantons de consulter les communes.

- Expropriation? *«Les alinéas 2 et 2bis restreignent par ailleurs le champ d'application du périmètre réservé aux situations dans lesquelles il n'est normalement pas possible d'imposer des obligations de dédommagement.»* (p. 20)
- Al.4: droit de recours des communes?

3. Coopération Confédération, cantons, communes



Espaces fonctionnels

(art. 1 al. 2 let. *cbis* et al 3 LAT-2)

Art. 1 Buts

¹ La Confédération, les cantons et les communes veillent à une utilisation mesurée du sol et à la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

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

(...)

cbis. de garantir un développement territorial ordonné dans les espaces fonctionnels;

d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes dans le pays;

dbis. d'utiliser les ressources énergétiques de manière économe et efficace;

dter. de protéger les personnes et les biens d'une valeur notable contre les dangers naturels ;

e. d'assurer la défense générale du pays.

f. d'encourager l'intégration des étrangers ainsi que la cohésion sociale.¹

³ Forment un espace fonctionnel les territoires qui sont étroitement imbriqués et complémentaires du point de vue économique, social et écologique.

Un seul exemple cité dans le commentaire : les espaces métropolitains...

Espaces fonctionnels

Art. 8 Contenu minimal des plans directeurs

¹ Tous les cantons établissent un plan directeur dans lequel ils précisent au moins:

a. le cours que doit suivre l'aménagement de leur territoire;

a^{bis} les espaces fonctionnels qui nécessitent une planification commune intra-cantonale ou supra-cantonale;

- But: «définir de manière contraignante le territoire pour lequel il est **obligatoire d'élaborer un plan en commun**» (Commentaire, p. 11)
- «Dans le cadre de la procédure d'approbation des plans directeurs, **la Confédération a la possibilité de vérifier** que les espaces fonctionnels nécessaires ont bien été définis (art. 11).» (p. 11)

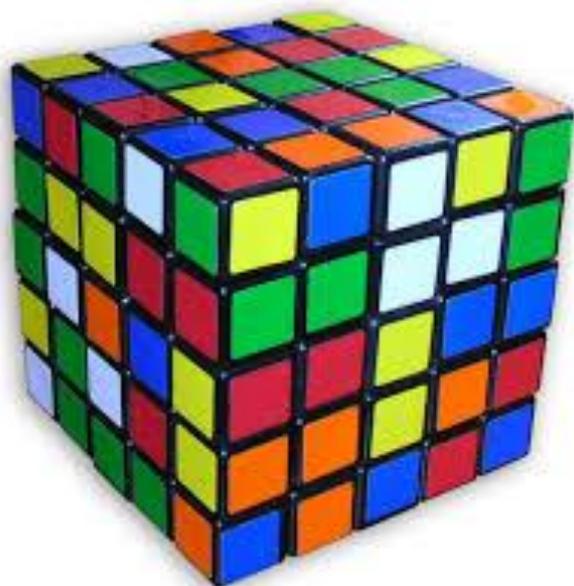
Art. 38b LAT-2: nouvelle disposition transitoire en matière supra-cantonale

Art. 38b Dispositions transitoires de la modification du ...

Lorsque les planifications requises pour les espaces fonctionnels qui nécessitent une planification commune supra-cantonale n'ont pas été établies dans le délai de cinq ans à compter de l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral, celles-ci peuvent être élaborées et adoptées sous la responsabilité de la Confédération aux frais des collectivités défallantes. Le Conseil fédéral règle la procédure.

Commentaire (p. 35): *«L'application cohérente de la loi suppose la prise de dispositions transitoires efficaces. C'est dans cet esprit qu'est proposée une disposition transitoire pour les planifications communes supracantoniales dans les espaces fonctionnels conformément à l'article 8, alinéa 1, lettre a.»*
=> Aucune précision quant à la mise en œuvre!

3. Autres «nouveauautés»



3.1 Art. 3 al. 3 let *ater* LAT-2: offre suffisante de logements pour ménages à faible revenu

³ Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et de l'économie et leur étendue sera limitée. Il convient notamment:

- a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;
- abis. 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;
- ater. de prendre les mesures propres à contribuer à une offre suffisante de logements pour les ménages à faible revenu ;

- Politique économique/sociale ou aménagement du territoire?
- Quelles mesures?
- Qui va les financer?

3.2 Rapport des cantons et du Conseil fédéral

Art. 4a **Rapport**

¹ Les cantons fournissent tous les quatre ans un rapport à la Confédération sur le développement de leur territoire et la mise en œuvre de leurs plans directeurs.

² Le Conseil fédéral fournit tous les quatre ans à l'Assemblée fédérale et aux cantons un rapport sur le développement territorial de la Suisse ainsi que sur les planifications de la Confédération qui ont des incidences importantes sur le territoire et leur mise en œuvre.

Actuellement: obligation que pour les cantons (art. 9 OAT), limitée à la planification directrice.

Al. 1: rapport sur le développement du territoire et la planification directrice

Al. 2: *«De la sorte, le Parlement disposerait d'un instrument de controlling à l'égard du **Conseil fédéral, qui est l'autorité planificatrice suprême du pays**»*
(Commentaire, p. 7)

3.3 Exigences relatives à la police des constructions

Art. 15b Exigences relatives aux prescriptions de police des constructions

Les cantons veillent à ce que les prescriptions de police des constructions soient conçues autant que possible de manière à :

- a. ne pas entraver l'assainissement énergétique des constructions existantes ;
- b. faciliter des mesures de protection contre les inondations, les avalanches, les glissements de terrain et les chutes de pierres;
- c. assurer la meilleure utilisation possible selon l'état des connaissances des aires de commerce et d'artisanat.

- Question préalable: quelle est la portée de cette injonction ? Un règlement communal pourrait-il être annulé par le Tribunal fédéral sur cette base? Ou refusé par le Canton ?
- Lettre a: *«S'agissant des bâtiments existants, l'expérience montre que les prescriptions relatives aux distances à la limite, aux distances entre les bâtiments et à la hauteur des bâtiments, mais aussi les indices d'utilisation, peuvent constituer des obstacles à une rénovation énergétique ultérieure. Cette disposition oblige donc les cantons à y remédier.»* (p. 21) => révision dans le sens de l'art. 97 LATC (bonus 5%, isolation dans les espaces réglementaires)

3.4 Dispositions pénales hors zone à bâtir

Art. 36a Dispositions pénales

¹ Celui qui, hors de la zone à bâtir, érige une construction sans autorisation ou se soustrait à un ordre de police des constructions entré en force sera puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire.

² Si l'auteur agit par négligence, il sera puni d'une peine pécuniaire de 180 jours-amende au plus.

³ L'autorité compétente selon l'art. 25 al. 2 de même que l'Office fédéral du développement territorial peuvent se constituer partie civile dans une procédure pénale ainsi que faire opposition contre une ordonnance pénale.

- Peine privative de liberté **jusqu'à 3 ans!**
- Commentaire: «*Il s'agit de la sorte de renforcer l'application de la législation sur l'aménagement du territoire dans un domaine particulièrement menacé. Ces agissements sont à considérer comme des délits. Leur gravité le justifie, car nous sommes bien loin de simples broutilles.*» (p. 34)
- Autorité compétente selon l'article 25, alinéa 2 LAT = le SDT
- Droit de faire opposition à une ordonnance pénale: le SDT et l'ARE deviendront les procureurs de l'aménagement du territoire
- Question: quelles situations sont visées par la négligence?

3.3 Exigences relatives à la police des constructions

Art. 15b Exigences relatives aux prescriptions de police des constructions

Les cantons veillent à ce que les prescriptions de police des constructions soient conçues autant que possible de manière à :

- a. ne pas entraver l'assainissement énergétique des constructions existantes ;
- b. faciliter des mesures de protection contre les inondations, les avalanches, les glissements de terrain et les chutes de pierres;
- c. assurer la meilleure utilisation possible selon l'état des connaissances des aires de commerce et d'artisanat.

- Lettre b: cf. carte des dangers
- Lettre c: «*Les mesures visant à une utilisation optimale des espaces commerciaux peuvent dès lors consister en la fixation de valeurs minimales de densité et d'un nombre minimal d'étages ou en l'obligation de construction des places de stationnement en sous-sol.*» (p. 21) Problèmes liés à la garantie de la propriété, aux droits des voisins et à l'autonomie communale

4. Ce qui n'est pas dans la LAT-2

404 ERROR FILE NOT FOUND
PLEASE TRY AGAIN LATER



Constructions hors zone à bâtir

«Sur le plan matériel, *aucun changement d'importance* n'est envisagé. Sur la base des résultats de la consultation, le Conseil fédéral décidera des dispositions qu'il convient d'intégrer dans le projet de loi et de celles à régler *par voie d'ordonnance*.

De la sorte, il sera également possible de répondre au souhait d'une législation aussi légère que possible y compris en matière de construction en dehors des zones à bâtir.» (p. 22)

=> promesse très/trop vague

- alors même qu'ils soulèvent de grandes difficultés pratiques
=> assouplissement nécessaire
- Toujours pas de possibilité d'utiliser pleinement les volumes existants des constructions existantes hors zone à bâtir
=> gaspillage!

Chapitre 6 Construction hors de la zone à bâtir

Section 1 Dispositions générales

Art. 23a Conditions d'autorisation applicables à tout projet de construction

¹ Dans tous les cas, une autorisation pour un projet de construction hors de la zone à bâtir ne peut être délivrée que si le projet est compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire²⁷.

² Un tel projet doit si possible être réalisé dans le volume existant d'un bâtiment. Si une nouvelle construction est nécessaire, le volume bâti existant doit si possible être remplacé.

- Disposition générale pour toutes les constructions hors zone (art. 23a LAT-2)
- Déplacement des art. 16a et 16b LAT aux art. 23c ss LAT-2

Art. 23a al. 3 et 4 LAT-2

³ Les autorisations pour l'implantation ou la transformation de bâtiments inhabités ainsi que de bâtiments habités, d'installations ou de parties de bâtiments qui peuvent être facilement enlevés ne sont délivrées que si les intéressés concluent une convention sur la démolition en cas de disparition du besoin. Le Conseil fédéral peut fixer des exigences minimales, notamment pour que les coûts de la démolition et l'exécution soient garantis ; il peut aussi prévoir des exceptions pour cas de rigueur.

⁴ Pour les autorisations selon l'al. 3, la viabilité d'une exploitation existante n'a pas à être démontrée pour le long terme. L'autorisation ne peut pas être délivrée lorsque la viabilité à long terme de l'exploitation n'est manifestement pas assurée.

- Octroi d'autorisations limitées dans le temps
 - En contrepartie, plus besoin de prouver que l'exploitation agricole est viable à long terme
- => Faux assouplissement!

Art. 24c Constructions et installations existantes non conformes à l'affectation de la zone

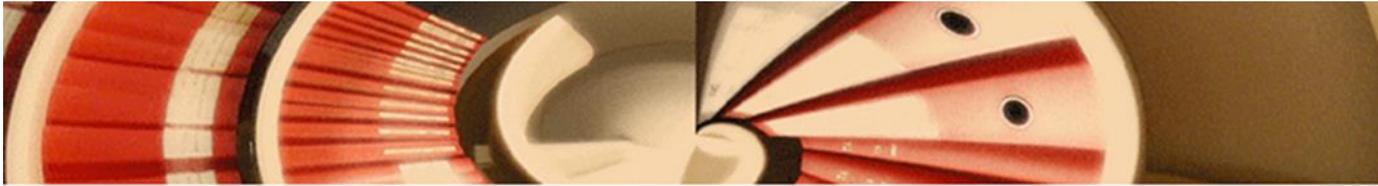
¹ Les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

² L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

³ Cela vaut également pour les bâtiments d'habitation agricoles ainsi que pour les bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral.

⁴ Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.⁵⁶

- Pas de modification notable du régime des exceptions hors zone à bâtir (art. 24ss LAT-II)
- Au contraire, vu la disposition pénale proposée!



aperçu avant l'impression

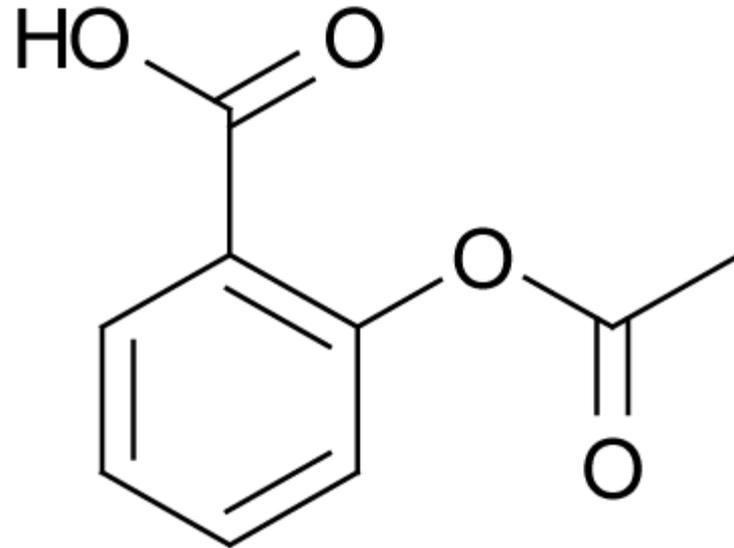
N° affaire: AC.2013.0499
Autorité:, Date décision: TA, 12.08.2014
Juge: FK
Greffier:
Publication (revue juridique):
Ref. TF:
Nom des parties contenant: FROIDEVAUX-HORN/Département de l'intérieur, Municipalité de Montreux

CONSTRUCTION ET INSTALLATION
RÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT
ANTÉRIEUR
ZONE À BÂTIR DE RÉSERVE
PROPORTIONNALITÉ

LATC-105-1
LATC-130-2
LAT-24c (01.11.2012)
LAT-24c-2 (01.09.2000)
LAT-24c-4 (1.11.2012)
OAT-42
RLATC-28

Résumé contenant: Construction sise en **zone intermédiaire**. Travaux réalisés sans autorisation consistant à agrandir une lucarne existante et à réaliser deux nouvelles lucarnes "chien couché" de 2 m 70 de large et 1 m 87 de haut. **Ordre de supprimer les trois lucarnes. Constat que les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment** et qu'ils ne peuvent pas être autorisés en application de l'art. 24c al. 4 LAT. Au surplus, les nouvelles lucarnes sont surdimensionnées et **portent atteinte à l'identité du bâtiment**. On ne se trouve dès lors pas en présence d'une transformation partielle ou d'un agrandissement susceptible d'être autorisés en application de l'art. 24 c al. 2 LAT. **Ordre de remise en état** conforme au principe de la proportionnalité compte tenu de l'importance des dérogations aux règles applicables, de l'intérêt public en jeu et du fait que la recourante ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi.

5. Conclusions



Acide acétylsalicylique

S'agissant de la réparation des compétences:

- La LAT-2 **empiète très largement sur les compétences des cantons et des communes** de façon contraire à l'art. 75 Cst, et viole par conséquent le fédéralisme
- L'**autonomie communale** doit être sauvegardée (art. 50 Cst)

S'agissant des surfaces d'assolement:

- Si la protection des surfaces d'assolement est un but justifié, il faut que les cantons disposent de **souplesse** pour procéder à des compensations
- Les bâtiments d'intérêt public et les constructions agricoles devraient bénéficier de conditions plus favorables vu l'intérêt public en jeu

S'agissant de la garantie des infrastructures :

- La nature juridique et les conséquences des **mesures de réservation** sont trop vaguement définies
- Les règles sur l'**expropriation** doivent dans tous les cas être respectées
- La Confédération et les cantons doivent être traités sur pied d'égalité

S'agissant de la coopération Confédération, cantons, communes

- Définition et statut très flous des **espaces fonctionnels**
- Disposition transitoire anticonstitutionnelle

S'agissant de la zone agricole:

- La LAT-2 n'apporte **aucun assouplissement** pour les constructions en zone agricole, malgré de grandes difficultés d'application
- Au contraire: **pénalisation** de la police des constructions => art. 36a LAT-2 à supprimer absolument!

LEXIMMO

Merci de votre attention!

Marc-Etienne Favre, avocat, spécialiste FSA construction et immobilier