



Mai 2013

---

# **Résidences secondaires**

## **Article 8, alinéas 2 et 3 LAT : les exigences à remplir par les plans directeurs cantonaux**

---

## **Impressum**

### **Groupe d'accompagnement**

Katalin Hunyady, Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne

Erich Linder, Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du Canton de Berne

Philippe Gmür, Service du développement territorial, Canton de Vaud

Paolo Poggiati, Sezione dello sviluppo territoriale, Cantone Ticino

Nicolas Summermatter, Service de l'aménagement du territoire, Canton du Valais

Martin Vinzens, ARE

Maria-Pia Gennaio, ARE

Giovanni Danielli, ARE

Ueli Wittwer, ARE

Gabriel Hefti, ARE

### **Accompagnement externe, bases**

Beat Aliesch, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coire

Andrea Kurzbein, Stauffer & Studach Raumentwicklung, Coire

**Résidences secondaires :  
Article 8, alinéas 2 et 3 LAT : les exigences à remplir par les plans directeurs  
cantonaux**

**Table des matières**

<b>1</b>	<b>Introduction</b>	<b>4</b>
1.1	Le cadre légal	5
1.2	Le guide de planification relatif aux résidences secondaires 2010	6
1.3	L'objectif du présent document	6
<b>2</b>	<b>Comparaison de l'art. 8 LAT et de l'ordonnance sur les résidences secondaires / (art. 75<i>b</i> Cst)</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Les cantons tenus de prendre des mesures</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>Adaptations requises des plans directeurs (concerne les cantons où une intervention est nécessaire)</b>	<b>11</b>
4.1	Adaptations requises du contenu des plans directeurs	12
4.2	Dépôt des modifications du plan directeur auprès de la Confédération	14

## 1 Introduction

Les dispositions relatives à la construction de résidences secondaires (art. 8, al. 2 et 3 LAT) de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2011. Selon les dispositions transitoires de la loi, les cantons ont jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2014 pour adapter leur plan directeur à la nouvelle teneur de cet article. Depuis l'adoption de l'initiative populaire fédérale sur la limitation des résidences secondaires<sup>1</sup>, il importe également, lors de l'application de l'article 8 de la LAT, de prendre en considération les exigences de la nouvelle disposition constitutionnelle sur les résidences secondaires (art.75b Cst).

Le présent document a pour vocation de soutenir les cantons lors de l'application de l'article 8 LAT. Il cite les cantons qui doivent adapter leur plan directeur aux nouvelles exigences d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2014 et montre quelles dispositions des alinéas 2 et 3 de l'article 8 LAT restent valables après l'entrée en vigueur de l'ordonnance sur les résidences secondaires du 22 août 2012 (RS 702). En référence au guide de planification relatif aux résidences secondaires publié en 2010 par l'ARE, il énumère un éventail de mesures que les cantons et les communes peuvent prendre pour s'acquitter de leur mandat légal. Il ne répond toutefois pas à la question des mesures concrètes à prendre par les instances concernées : ces mesures dépendent du contexte régional et local, dont l'analyse relève de la compétence des cantons.

Le présent document a été élaboré avec le soutien d'un bureau externe et d'un groupe d'accompagnement formé de représentantes et de représentants des services cantonaux d'aménagement du territoire. Le rôle du groupe d'accompagnement était d'ordre consultatif : il a permis de tenir compte, dans les travaux, des expériences dans les cantons et dans les communes. Pourtant, le document ne reflète pas la totalité des opinions formulées par les membres du groupe de travail; il passe notamment sous silence l'avis qui voudrait que l'adoption des nouvelles dispositions constitutionnelles sur les résidences secondaires dispense de mettre en œuvre les alinéas 2 et 3 de l'article 8 LAT. Cet avis, selon certains membres du groupe d'accompagnement, se justifie essentiellement par le fait que les dispositions de la LAT relatives aux résidences secondaires servaient de contre-projet à l'initiative sur les résidences secondaires et par le fait que la législation d'application du nouvel article constitutionnel sur les résidences secondaires est actuellement en cours d'élaboration.

Toutefois, l'acceptation de la nouvelle disposition constitutionnelle sur les résidences secondaires n'invalide pas les dispositions de la LAT relatives à ce type de résidence et la loi sur les résidences secondaires ne pourra pas entrer en vigueur avant un certain temps. Cette durée étant relativement longue, il n'est pas admissible de différer les adaptations des plans directeurs qui sont d'ores et déjà réalisables. Par conséquent, l'ARE estime qu'il est utile de voir comment les dispositions de la LAT sur les résidences secondaires peuvent être mises en œuvre compte tenu de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Tel est précisément le but du présent document.

---

<sup>1</sup> L'initiative populaire fédérale «pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires».

## 1.1 Le cadre légal

### L'article 8 LAT

L'article 8 LAT définit le contenu minimal des plans directeurs. Ce sont avant tout les alinéas 2 et 3 qui sont déterminants pour la thématique des résidences secondaires. L'alinéa 2 prévoit ainsi que les cantons doivent désigner les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires. L'alinéa 3 précise les objectifs que peuvent notamment viser les mesures à prendre par les cantons; l'accent est mis sur la limitation (nombre de résidences secondaires), sur la promotion (hôtellerie, résidences principales à des prix abordables) et sur l'amélioration du taux d'occupation (lutter contre les « lits froids »).

---

<sup>2</sup>Ils [les plans directeurs] désignent les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires.

<sup>3</sup>Les mesures à prendre visent notamment les buts suivants :

- a. limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires;
  - b. promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables;
  - c. améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.
- 

Les dispositions transitoires de la loi prévoient que les cantons ont trois ans, c'est-à-dire jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 2014, pour adapter leur plan directeur; il en va de même pour les communes, qui auront dû prendre les mesures appropriées d'ici cette date. Aux termes de l'alinéa 2 des dispositions transitoires, aucune nouvelle résidence secondaire ne pourra être construite au-delà de cette date tant que les cantons et les communes n'auront pas pris les mesures requises par la nouvelle teneur de la loi.

---

<sup>1</sup>Les cantons concernés adaptent leur plan directeur aux exigences de la présente loi dans un délai de trois ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification et veillent, le cas échéant, à ce que les communes concernées prennent les mesures nécessaires dans le même délai, notamment par la fixation de quotas annuels ou d'un taux de résidences principales, par la délimitation de zones d'affectation spéciale ou par le prélèvement de taxes d'incitation.

<sup>2</sup>A l'expiration de ce délai, aucune nouvelle résidence secondaire ne sera autorisée tant que les cantons et les communes n'auront pas pris les dispositions nécessaires.

---

### L'art. 75b Cst Résidences secondaires

Lors de la votation populaire du 11 mars 2012, le souverain a accepté l'initiative populaire fédérale « Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires » :

---

<sup>1</sup>Les résidences secondaires constituent au maximum 20 % du parc des logements et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

<sup>2</sup>La loi oblige les communes à publier chaque année leur plan de quotas de résidences principales et l'état détail lé de son exécution.

---

Le 22 août 2012, le Conseil fédéral a édicté l'ordonnance sur les résidences secondaires qui est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2013; la législation d'application y relative est en cours d'élaboration.

## 1.2 Le guide de planification relatif aux résidences secondaires 2010

En juin 2010, en rapport avec la modification de l'article 8 LAT, l'ARE a publié à l'attention des organes cantonaux responsables de la planification directrice un guide consacré au sujet des résidences secondaires<sup>2</sup>. Ce guide contient des informations sur la procédure générale, l'examen de la nécessité de prendre des mesures, la désignation des territoires concernés et certains aspects réglementaires relatifs à la planification directrice et à la planification d'affectation. Le texte ci-après fait référence à plusieurs reprises à ce guide, qui peut être téléchargé à l'aide du lien <http://www.admin.ch/ch/f/gg/pc/documents/1756/Bericht.pdf>.

## 1.3 L'objectif du présent document

Il s'agit ici de montrer comment les cantons pourront désormais appliquer l'article 8 LAT compte tenu des modifications intervenues au niveau de la législation. L'ARE s'est efforcé de chercher une solution pragmatique, élaborée avec la participation d'un groupe d'accompagnement composé de représentantes et de représentants des cantons. Les exigences présentées au chapitre 4 que devront désormais remplir les plans directeurs se limitent donc aux aspects que les cantons, dans le cadre de leurs tâches de planification directrice, peuvent traiter compte tenu du cadre légal existant, sans attendre l'entrée en vigueur de la loi d'application du nouvel article constitutionnel sur les résidences secondaires. Pour faciliter ce travail, nous avons mis en évidence

- les interfaces et les recoupements des deux dispositions légales;
- les cantons qui, selon l'ARE, doivent agir en rapport avec la problématique des résidences secondaires pour remplir les exigences posées par l'article 8 LAT.
- les exigences que le plan directeur des cantons ainsi désignés doivent remplir et la manière de laquelle ces cantons pourront remplir cette tâche d'ici le 1<sup>er</sup> juillet 2014 (cf. dispositions transitoires relatives à l'application de l'article 8 LAT)

## 2 Comparaison de l'art. 8 LAT et de l'ordonnance sur les résidences secondaires / (art. 75b Cst)

La définition de « résidence secondaire » utilisée dans le Guide pour la planification de 2010 et pour l'application de l'article 8 LAT correspond à la définition figurant dans l'ordonnance sur les résidences secondaires.<sup>3</sup>

Selon l'article 75b Cst, aucune nouvelle résidence secondaire n'est autorisée dans les communes dont le taux de résidences secondaires est supérieur à 20 pour cent du parc de logements. L'ordonnance sur les résidences secondaires précise que les résidences secondaires situées dans des structures d'hébergement organisées (art. 4) sont admissibles, de même que le changement d'affectation d'établissements hôteliers

<sup>2</sup> Résidence secondaires. Guide pour la planification directrice cantonale (ARE 2010)

<sup>3</sup> Chapitre 3 Guide planification et art. 2 de l'ordonnance sur les résidences secondaires

(art. 3). Une distinction est ainsi établie entre les résidences secondaires disposant de « lits froids », qui ne sont désormais plus autorisées, et les résidences secondaires disposant de « lits chauds », qui restent admises dans certaines conditions clairement définies. La construction de résidences secondaires ne sera donc pas totalement interdite à l'avenir. Le mandat imparti à l'article 8, alinéa 2 LAT reste valable. Selon ce mandat, il faut veiller à ce que le rapport entre résidences principales et secondaires soit équilibré et, lorsque cet équilibre n'existe plus, prendre des mesures pour le rétablir.

Pour ce qui est des mesures citées à titre d'exemples à l'article 8, alinéa 3 LAT, le mandat de la lettre a est pour une bonne part couvert par l'interdiction de créer de nouvelles résidences secondaires à « lits froids », prévue dans l'ordonnance sur les résidences secondaires. La mise en œuvre des dispositions des lettres b (promotion de l'hôtellerie ainsi que de la création de résidences principales à des prix abordables) et c (amélioration des taux d'occupation) ainsi que les éventuelles mesures supplémentaires (taxes incitatives, politique foncière active, promotion de résidences touristiques exploitées commercialement, par exemple de complexes touristiques) relèvent toujours de l'application de l'article 8 LAT; il en va de même du mandat qui demande la mise au point de solutions supracommunales.

Le tableau ci-après compare les dispositions apparentées de l'article 8 LAT et de l'ordonnance sur les résidences secondaires. La case « OUI » désigne les thèmes que les cantons devront intégrer dans leur planification directrice.

**Tableau: Comparaison de l'art. 8 LAT et de l'ordonnance sur les résidences secondaires / (art. 75b Cst)**

	Art. 8 LAT				Effets sur la réglementation du plan directeur cantonal d'ici le 1er juillet 2014	Traitement
	Thématiques	1. Contenu minimal du plan directeur	Guide pour la planification [Renvoi à chapitres]	Ordonnance sur les résidences secondaires (art.75b Cst)		
Référence spatiale	Art. 8, al. 2 1. Désignation des territoires	Désignation des territoires dans lesquels il s'agit de garantir une <u>proportion équilibrée</u> de résidences principales et de résidences secondaires.	Notion de « proportion équilibrée » [Chap. 4.2.] Délimitation sectorielle : espaces supracommunaux, espaces fonctionnels et indicateurs [Chap. 4.2, 5.3] Régions visées en priorité : touristiques, urbaines ; régions rurales très périphériques : non prioritaires [Chap. 3]	Communes qui comptent une proportion de résidences secondaires supérieure à 20% du parc des logements. [Art. 1 al. 1, annexe]	Malgré des critères divergents (Guide de planification : approche qualitative et supra-communale ; ordonnance sur les résidences secondaires : approche communale et purement statistique), la délimitation sectorielle peut être effectuée au sens de l'art. 8 LAT.	Oui

Construction de résidences principales et de résidences secondaires	Art. 8 LAT Thématiques	1. Contenu minimal du plan directeur	Guide pour la planification [Renvoi à chapitres]	Ordonnance sur les résidences secondaires (art.75b Cst)	Effets sur la réglementation du plan directeur cantonal d'ici le 1er juillet 2014	Traitement
	Art. 8, al. 3, let. a <b>2.1 Construction de résidences secondaires avec des « lits froids »</b>	Limitation des nouvelles résidences secondaires	Indications sur les objectifs concernant la structure des types de lits et de l'hébergement [Chap. 5.4]. Indications sur les conditions auxquelles de nouvelles résidences secondaires peuvent être construites [Chap. 5.4]	Limitation des résidences secondaires à 20% du parc des logements. » (Art. 1, al. 1)	Le taux de 20% est bas ; il ne laisse pas de marge de manœuvre.	Non
	Art. 8, al. 3, let. a <b>2.2 Construction de résidences secondaires qualifiées de « lits chauds »</b>	Limitation des nouvelles résidences secondaires	Indications sur les objectifs qualitatifs concernant la structure des types de lits et de l'hébergement et sur les mesures et les systèmes d'incitation pour accroître le taux d'occupation [Chap. 5.4] Indications sur les conditions auxquelles de nouvelles résidences secondaires peuvent être construites [Chap. 5.4]	Construction autorisée quand - la structure d'hébergement est organisée - le propriétaire habite dans le bâtiment [Art.4, let. b]	L'ordonnance autorise l'octroi de permis de construire pour les résidences secondaires exploitées commercialement. Détails voir chiffre 3.	Non
	Art. 8, al. 3, let. b <b>3. Hôtellerie / complexes touristiques</b>	Encouragement de l'hôtellerie. Pas d'indications spécifiques concernant les complexes touristiques.	Indications sur les conditions auxquelles des hôtels ou des parties de ceux-ci peuvent être réaffectés en résidences secondaires [Chap. 5.4, 5.6] Mention de sites d'implantation potentiels pour complexes touristiques ou de critères pour définir de tels sites. Intégration de ces données lors de la définition des objectifs quantitatifs en termes de structure des lits [Chap. 5.5]	Réaffectation d'établissements hôteliers en résidences secondaires non commercialisées autorisée à des fins de rééquilibrage structurel, sous conditions (exploitation durant au moins 25 ans, expertise) [Art. 3, al. 3]	Des mesures d'encouragement de l'hôtellerie sont envisageables.	Oui
	Art. 8, al. 3, let. b <b>4. Construction de résidences principales</b>	Encouragement de résidences principales à un coût abordable.	Indications sur les mesures à prendre pour garantir dans la commune l'existence de logements financièrement abordables pour la population locale [Chap.5.6]	Construction autorisée [Art. 4, let. a]  Aucune indication sur l'encouragement des résidences principales.	Pas d'interdépendances. Voir aussi le chiffre 6.	Oui



	Art. 8 LAT Thématiques	1. Contenu minimal du plan directeur	Guide pour la planification [Renvoi à chapitres]	Ordonnance sur les résidences secondaires (art.75b Cst)	Effets sur la réglementation du plan directeur cantonal d'ici le 1er juillet 2014	Traitement
Umgang mit Bestand	Art. 8, al. 3, let. c 5. Taux d'occupation du parc actuel des résidences secondaires	Amélioration du taux d'occupation des résidences secondaires existantes.	Indications sur les mesures à prendre et les systèmes d'incitation à mettre en place pour améliorer le taux d'occupation des lits [Chap. 5.5]	Pas d'indication		Oui
	6. Changement d'affectation des résidences principales selon l'ancien droit	Pas d'indication	Indications sur les moyens d'atténuer la pression exercée sur les résidences principales par les projets de réaffectation [Chap. 5.4] La réaffectation de résidences principales en résidences secondaires n'est en principe possible que si une commercialisation au moins partielle peut être garantie [Chap. 5.6]	La réaffectation des résidences qui existaient sous l'ancien droit est autorisée, sauf en cas de restrictions d'utilisation et de changement d'affectation abusif [Art.3, al. 1 + 4]	Malgré les exigences divergentes du Guide pour la planification et de l'ordonnance sur les résidences secondaires, un traitement est possible.	Oui

### 3 Les cantons tenus de prendre des mesures

Le chapitre 4.2 du Guide pour la planification de 2010 explique comment déterminer s'il y a nécessité d'intervenir. Pour assurer une meilleure compréhension, les points essentiels à retenir sont rappelés ci-après.

L'équilibre entre résidences principales et secondaires constitue le critère décisif pour déterminer s'il y a nécessité d'agir. On considère que ce rapport n'est plus équilibré lorsque

- les résidences secondaires représentent une atteinte toujours plus grande aux paysages et aux sites dignes de protection
- une commune dispose d'une part très élevée de résidences secondaires par rapport au parc immobilier total
- les prix de l'immobilier sont exagérément élevés ou augmentent fortement
- la population locale éprouve des difficultés à trouver des logements appropriés et financièrement abordables
- la construction de résidences secondaires absorbe une grande partie des réserves de zones à bâtir disponibles
- la proportion élevée de «lits froids» nuit à l'attractivité et à la rentabilité de l'offre touristique
- les coûts d'infrastructure (construction, exploitation et maintien de la valeur) sont démesurés ou augmentent fortement dans les communes et dans la région.

Les expériences faites lors de l'application de l'article 8 LAT le montrent : la proportion de résidences secondaires par rapport au parc immobilier constitue un critère important et fiable pour identifier les régions qui posent problème.<sup>4</sup> La carte ci-après illustre la proportion de résidences secondaires dans les communes. Les chiffres se basent sur les données utilisées lors de l'élaboration de l'ordonnance sur les résidences secondaires.<sup>5</sup> Cette carte, ainsi que la carte synoptique de l'annexe B du Guide pour la planification de 2010, constituent une base solide pour identifier les cantons tenus d'intervenir en vertu de l'article 8 LAT. Il s'agit de cantons où plusieurs communes ont des territoires d'un seul tenant présentant un taux de résidences secondaires élevé (30 pour cent ou davantage). Dans ses calculs, l'ARE a également tenu compte du fait que dans certaines communes, le taux de résidences secondaires élevé est dû à l'exode et non pas à la construction effrénée de résidences secondaires (cf. carte synoptique de l'annexe B du Guide pour la planification de 2010).

Dans les cantons où seules quelques communes isolées (et non pas des régions entières) ont une part disproportionnée de résidences secondaires, la nécessité de modifier le plan directeur n'est pas manifeste. Une telle situation n'exclut toutefois pas que certaines communes soient concernées par la problématique des résidences secondaires et qu'elles aient pris ou doivent prendre les mesures requises pour maîtriser le développement des résidences secondaires. Le chapitre 6.3 du Guide pour la planification de 2010 donne la vue d'ensemble des stratégies et des mesures que les communes peuvent prendre dans ce but.

Selon les alinéas 2 et 3 de l'article 8 LAT, les cantons suivants devront, du point de vue de la Confédération, adapter leur plan directeur :

- Berne (adaptation du plan directeur adoptée par le DETEC le 6 décembre 2012).
- Grisons (adaptation du plan directeur adoptée par le DETEC le 15 mars 2010)
- Saint-Gall (pas d'adaptation du plan directeur soumise au DETEC actuellement)
- Tessin (procédure d'adaptation du plan directeur en cours)
- Uri (procédure d'adaptation du plan directeur en cours)
- Vaud (pas d'adaptation du plan directeur soumise au DETEC actuellement)
- Valais (pas d'adaptation du plan directeur soumise au DETEC actuellement)

---

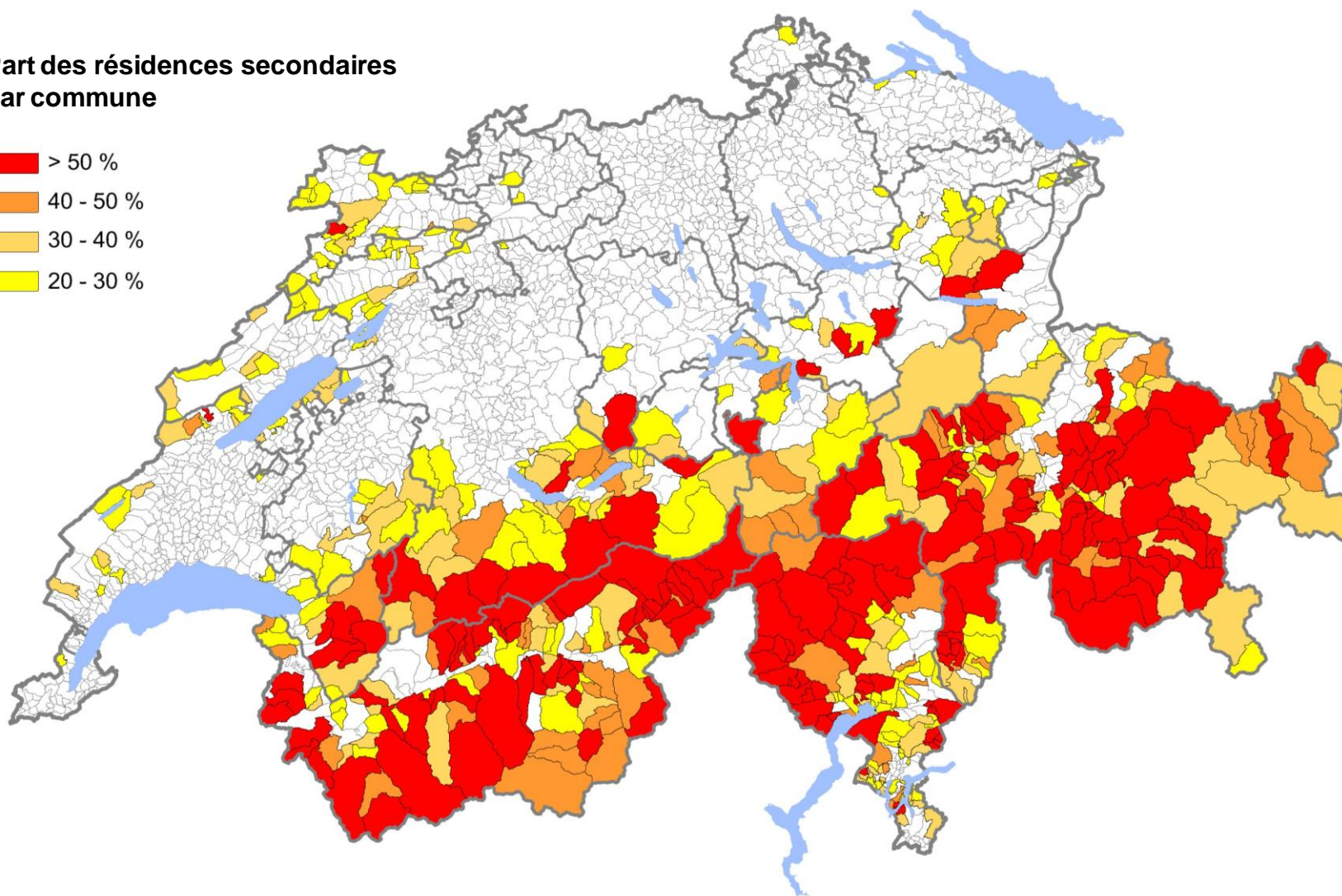
<sup>4</sup> La carte annexée donne une première indication sur les régions problématiques, mais ne peut remplacer une analyse de la situation sur le terrain. Une telle analyse doit être faite en fonction des espaces et destinations touristiques, tout en prenant en considération les relations fonctionnelles entre les communes. Finalement, ce sont les conséquences négatives – actuelles et prévisibles – d'un nombre élevé de résidences secondaires qui seront déterminantes. Afin de définir les régions dans lesquelles il est nécessaire d'agir, il faut établir quelles sont ces conséquences négatives en fonction du lieu. Dans ce contexte, on prendra également en considération des indicateurs comme l'évolution des prix du terrain et des logements, l'augmentation ou la diminution des lits commercialisés et l'utilisation des zones à bâtir (voir chap. 4.2 du Guide).

<sup>5</sup> Registre des bâtiments et des logements, état au 31.11.2011. Les chiffres du Recensement fédéral de 2000 ont été utilisés pour les communes qui ne figurent pas dans ce Registre.

## Carte indicative : part des résidences secondaires dans le parc de logements, par commune

Etat des communes au 1er.4.2012 ; état des données RegBL au 31.12.2011

### Part des résidences secondaires par commune



Quelle / Source / Fonte: INFOPLAN-ARE, GEOSTAT-BFS, swisstopo

©ARE

## **4 Adaptations requises des plans directeurs (concerne les cantons où une intervention est nécessaire)**

### **4.1 Adaptations requises du contenu des plans directeurs**

Les points ci-après indiquent les thématiques que les cantons doivent traiter pour remplir les exigences minimales des plans directeurs cantonaux (cf. les aspects qui comportent la mention « oui » dans le tableau du chapitre 2). Le Guide de planification publié par l'ARE (ARE 2010) fournit des indications plus détaillées sur la mise en œuvre de ces adaptations dans le cadre de la planification directrice ou de la planification d'affectation.

#### **1) Désignation des territoires concernés (art. 8, al. 2 LAT)**

**Exigences** : les plans directeurs doivent désigner les territoires où des mesures particulières sont requises pour assurer un équilibre entre résidences principales et secondaires.

*Démarches suggérées aux cantons pour remplir ces exigences :*

- Le canton définit les territoires concernés dans le plan directeur; il précise la nature des critères applicables pour établir cette définition (critères fonctionnels, statistiques ou organisationnels). Le canton inscrit dans le plan directeur les communes situées sur les territoires concernés.
- Le plan directeur fixe des objectifs concrets ainsi que des mesures d'aménagement propres à assurer ou à rétablir l'équilibre entre résidences principales et secondaires.
- Si la nature des interventions requises varie selon les régions, il convient d'en tenir compte dans les prescriptions. Il s'agit en outre de désigner les communes qui présentent un déséquilibre entre résidences principales et secondaires et de donner des consignes aux responsables de l'aménagement concernés aux autres niveaux.

#### **2) Construction de nouvelles résidences secondaires (art. 8, al. 3, let. a LAT)**

- L'ordonnance sur les résidences secondaires interdit déjà la construction de résidences secondaires disposant de « lits froids » dans les communes présentant un taux de résidences secondaires supérieur à 20% du parc immobilier. La planification directrice n'a donc plus de marge de manœuvre.
- La construction de résidences secondaires exploitées commercialement est une thématique présentée au chiffre 3 ci-après.

#### **3) Promotion de l'hôtellerie / des complexes touristiques (art. 8, al. 3, let. b LAT)**

**Exigences** : les plans directeurs indiquent les mesures d'aménagement que les cantons entendent prendre pour encourager l'hôtellerie ou la construction de complexes touristiques.

*Démarches suggérées aux cantons pour remplir ces exigences :*

- Le plan directeur contient des indications générales sur l'hôtellerie/les complexes touristiques ainsi que des précisions sur la structuration des lits et de l'hébergement. Les objectifs de développement territorial sont déclarés explicitement. Le cas échéant, le plan directeur mentionne les territoires concernés conformément aux dispositions énoncées au chiffre 1).
- Le plan directeur définit des objectifs concrets et des prescriptions qui visent à promouvoir l'hôtellerie / les complexes touristiques existants et futurs par des démarches d'aménagement.
- Le plan directeur indique les exigences relatives aux sites d'implantation de nouveaux hôtels / complexes touristiques hors des zones à bâtir existantes. Il désigne les sites ou contient des critères et des marches à suivre pour évaluer les sites potentiels.
- Si la nature des interventions requises varie selon les régions, il convient d'en tenir compte dans les prescriptions. En outre, le plan directeur contient des consignes concrètes à l'adresse des responsables des autres niveaux d'aménagement.

#### **4) Promotion de résidences principales à des prix abordables (Art. 8, Abs. 3, let. B LAT)**

**Exigences :** les plans directeurs doivent indiquer les mesures d'aménagement que les cantons entendent prendre pour encourager la construction de résidences principales à des prix abordables.

*Démarches suggérées aux cantons pour remplir ces exigences :*

- Le plan directeur indique les modalités de promotion ou de maintien de l'offre de résidences principales à des prix abordables dans les régions définies par le plan directeur. Les objectifs de développement territorial sont déclarés explicitement.
- Le plan directeur contient des objectifs concrets et des prescriptions qui visent à promouvoir ou à maintenir l'offre de résidences principales à des prix abordables.
- Si la nature des interventions requises varie selon les régions, il convient d'en tenir compte dans les prescriptions. En outre, le plan directeur contient des consignes concrètes à l'adresse des responsables des autres niveaux d'aménagement.
- Le plan directeur contient les instructions en vue de l'inscription des logements affectés à la résidence principale au registre foncier ou dans un répertoire comparable.

#### **5) Taux d'occupation des résidences secondaires (art. 8, al. 3, let. c LAT)**

**Exigences :** les plans directeurs doivent indiquer les mesures que les cantons entendent prendre pour améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.

*Démarches suggérées aux cantons pour remplir ces exigences :*

- Le plan directeur montre comment il entend améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires et notamment des résidences secondaires existantes. Les objectifs de développement territorial sont déclarés explicitement. Le cas échéant, le

plan directeur mentionne les territoires concernés conformément aux dispositions énoncées au chiffre 1).

- Le plan directeur contient des objectifs concrets et des prescriptions qui visent à améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires.
- Le plan directeur contient des consignes concrètes à l'adresse des responsables des niveaux de planification inférieurs.

## **6) Pression accrue en vue d'un changement d'affectation des résidences principales**

**Exigences** : dans les plans directeurs, les cantons spécifient les mesures qu'ils entendent prendre pour atténuer la pression exercée sur les résidences principales par les projets de réaffectation en résidences secondaires.

*Démarches suggérées aux cantons pour remplir ces exigences :*

- Le plan directeur contient des informations sur la manière de gérer les résidences principales dont l'affectation n'est pas inscrite au registre foncier et pour lesquelles il existe une demande accrue de changement d'affectation. Le cas échéant, le plan directeur mentionne les territoires concernés conformément aux dispositions énoncées au chiffre 1).
- Le plan directeur contient des objectifs concrets et des prescriptions concernant la manière de réagir aux pressions en faveur du changement d'affectation de résidences principales selon l'ancien droit.
- Le plan directeur contient des consignes concrètes à l'adresse des responsables des niveaux de planification inférieurs.

## **4.2 Dépôt des modifications du plan directeur auprès de la Confédération**

Ont rempli leur mandat les cantons qui ont analysé leur plan directeur à la lumière des exigences mentionnées ci-avant et qui ont effectué les adaptations requises.

Les modifications du plan directeur cantonal des cantons de Berne et des Grisons approuvées par le DETEC sont suffisantes : les dispositions transitoires relatives à l'article 8 LAT sont satisfaites.

Les cantons du Tessin et d'Uri ont soumis au DETEC une modification de leur plan directeur qui est à l'heure actuelle en cours d'examen et d'approbation.

L'ARE estime que les plans directeurs des cantons du Valais, de Vaud et de Saint-Gall doivent également être adaptés. Selon les dispositions transitoires de la loi, l'adaptation du plan directeur est réputée effectuée lorsqu'elle a été adoptée par le canton et soumise à la Confédération pour examen et approbation d'ici au 1<sup>er</sup> juillet 2014.