



**Mise en œuvre de la révision partielle du 29 septembre 2023 de la loi du
22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire**

Complément au guide de la planification directrice (LAT 2)

Octobre 2025

Table des matières

Introduction	2
I. Contexte.....	2
II. Élaboration du complément au guide de la planification directrice cantonale.....	2
III. But et portée du complément au guide.....	3
IV. Contenu et structure du complément au guide.....	3
1. Concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation	5
1.1. Tâche, procédure et processus	5
1.2. Études de base relatives aux objectifs de stabilisation	6
1.3. Contenu du plan directeur relatif aux objectifs de stabilisation – Concept global	9
1.4. Contenu du plan directeur en matière de monitoring (contrôle périodique des objectifs de stabilisation)	12
1.5. Procédure à suivre lorsqu'un objectif de stabilisation n'est pas atteint ou est compromis	14
2. Méthode territoriale	16
2.1. Conditions pour l'application de la méthode territoriale	16
2.2. Désignation d'un territoire avec les objectifs supérieurs à atteindre	18
2.3. Valeurs déterminantes pour les utilisations supplémentaires, compensations et améliorations dans un territoire défini	20
2.4. Plan d'affectation : procédure et perspective	22

Introduction

I. Contexte

Le 29 septembre 2023, les deux Chambres ont adopté à l'unanimité une modification de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700 [LAT2]), ayant pour objet principal les constructions hors de la zone à bâtir. En tant que contre-projet indirect à l'initiative paysage qui visait à limiter clairement les constructions dans la zone agricole, cette révision de la LAT a entraîné le retrait de ladite initiative.

La révision vise deux objectifs principaux : le premier est de stabiliser le nombre de bâtiments et les surfaces imperméabilisées hors de la zone à bâtir et le second de donner aux cantons la possibilité de mieux tenir compte des particularités régionales pour la construction hors de la zone à bâtir.

Afin de stabiliser le nombre de bâtiments et l'imperméabilisation du sol en territoire non constructible, des objectifs de stabilisation au sens de l'article 1, alinéa 2, lettres b^{ter} et b^{quater}, LAT ont été introduits. En vertu de l'article 8d LAT, les cantons définissent, dans leur plan directeur, un concept global permettant d'atteindre ces objectifs et attribuent les mandats correspondants.

L'article 6 LAT (études de base) a également été complété afin de le rendre compatible avec les nouvelles exigences relatives au contenu des plans directeurs en matière de stabilisation. Les cantons doivent en effet décrire dans les études de base l'état et le développement de l'imperméabilisation du sol et du nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir.

Le nouvel article 8c LAT en relation avec l'article 18^{bis} LAT définit la méthode territoriale (Gebietsansatz) comme un instrument permettant de mieux prendre en compte les particularités régionales pour la construction hors de la zone à bâtir. S'ils souhaitent en faire usage, les cantons doivent désigner dans leur plan directeur des territoires dans lesquels certaines utilisations supplémentaires, ou certaines intensifications de l'utilisation, sont autorisées sur la base d'une conception d'ensemble du territoire et à condition que les mesures de compensation et d'amélioration prises conduisent à une amélioration de la situation globale (d'où le terme de « méthode territoriale »). Cela permet de mieux coordonner le développement des constructions hors de la zone à bâtir dans un territoire défini ainsi que de l'harmoniser avec l'évolution du paysage, de la culture du bâti et éventuellement du tourisme. Ainsi, l'examen au cas par cas des bâtiments lors d'une construction en dehors de la zone à bâtir s'accompagne d'une nouvelle possibilité de planification différenciée hors de la zone à bâtir.

II. Élaboration du complément au guide de la planification directrice cantonale

Après l'adoption par le Parlement de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire le 29 septembre 2023, l'ARE s'est attelé à l'élaboration des instruments de mise en œuvre nécessaires, à savoir :

- les adaptations nécessaires de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT ; RS 700.1), accompagnées d'un rapport explicatif,
- un complément au guide de la planification directrice cantonale.

L'ARE a discuté ponctuellement des projets élaborés à cet égard avec un groupe d'accompagnement. Celui-ci était composé de représentants des cantons (présidente et trois autres membres de la Conférence suisse des aménagistes cantonaux COSAC, secrétaire général de la Conférence des directeurs cantonaux de l'agriculture CDA, représentant du secrétariat de la Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement DTAP, représentant de la Conférence des délégués à la protection de la nature et du paysage CDPNP) et d'un expert de l'Association suisse pour l'aménagement du territoire EspaceSuisse.

Le 19 juin 2024, le Conseil fédéral a ouvert la procédure de consultation relative à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire. Parallèlement, le projet de complément au guide de la planification directrice a été envoyé aux services cantonaux de l'aménagement du territoire et aux services fédéraux concernés pour consultation. Ce document a été remanié et complété suite aux avis reçus dans le cadre de la consultation et aux discussions au sein du groupe d'accompagnement.

III. But et portée du complément au guide

Le complément au guide de la planification directrice a pour but de préciser les nouvelles exigences que la loi révisée pose aux plans directeurs cantonaux. Le guide expose ainsi le contenu minimal des plans directeurs attendu en ce qui concerne le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation et l'application de la méthode territoriale. Il énonce également avec transparence les critères que la Confédération utilisera pour examiner les plans directeurs modifiés.

Le guide existant de la planification directrice cantonale, qui date de 1997 (Office fédéral de l'aménagement du territoire : Le plan directeur cantonal. Guide de la planification directrice. Directives en vertu de l'art. 8 OAT. Berne, 1997), les compléments apportés jusqu'ici, notamment lors de la première étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire ainsi que le présent complément au guide se fondent sur l'article 8 OAT, lequel prévoit l'élaboration de directives techniques pour l'établissement des plans directeurs. Tout comme le guide existant, le présent complément s'adresse en premier lieu aux autorités fédérales et cantonales.

IV. Contenu et structure du complément au guide

1. Concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation (stratégie de stabilisation)

Les cantons sont chargés de définir un « concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation » (autrement dit, une stratégie de stabilisation) et de l'inscrire dans leur plan directeur. La stratégie de stabilisation est adoptée dans le plan directeur selon la procédure ordinaire, c'est-à-dire qu'elle doit être soumise pour approbation au Conseil fédéral. En l'absence de contenu du plan directeur approuvé à l'échéance fixée par la loi, le canton concerné est soumis à l'obligation de compenser tout nouveau bâtiment hors de la zone à bâtir jusqu'à l'approbation du plan directeur. Les cantons sont tenus de vérifier périodiquement la mise en œuvre de la stratégie de stabilisation et de l'adapter au besoin. Si l'un des objectifs de stabilisation n'est pas atteint, le Conseil fédéral ordonne également une obligation de compenser.

2. Méthode territoriale

Si un canton souhaite faire usage de la possibilité prévue à l'article 18^{bis} LAT, il peut délimiter, à condition de disposer dans son plan directeur d'un concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation, des territoires dans lesquels certaines utilisations supplémentaires sont autorisées en respectant des exigences élevées pour autant que des mesures de compensation et d'amélioration entraînent une amélioration de la situation d'ensemble. La méthode territoriale, introduite par la révision de la loi, permet aux cantons de trouver des solutions sur mesure pour la construction hors de la zone à bâtir et de mieux tenir compte des particularités cantonales et régionales. Des utilisations supplémentaires spécifiques, justifiées du point de vue de l'aménagement du territoire, peuvent être autorisées si l'objectif est d'améliorer la situation globale dans un périmètre d'aménagement déterminé. Dans le même temps, celles-ci doivent cependant être liées à des mesures de compensation et d'amélioration substantielles, afin de garantir le respect du principe de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire.

3. Structure du présent complément au guide

Les deux parties principales du guide « Concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation » et « Méthode territoriale » traitent chacune de différentes thématiques qui sont structurées de la manière suivante :

Thématique	
Libellé LAT	Cette rubrique énonce les articles déterminants pour le contenu du plan directeur de même que d'autres articles pertinents de la LAT.
Libellé OAT	Cette rubrique rappelle les articles de l'OAT déterminants pour le contenu du plan directeur.
Définitions	Cette rubrique précise les termes les plus importants employés dans la législation.
Tâches	Cette rubrique décrit le rôle et les tâches dévolus au plan directeur pour la thématique en question.
Contenus minimaux	Cette rubrique décrit les contenus du plan directeur que la Confédération juge nécessaires.
Études de base du canton relatives à ce thème	Cette rubrique répertorie uniquement les études de base qui ont été explicitement rajoutées à l'occasion de la modification du 29 septembre 2023 (adaptation de l'art. 6 LAT) et qui sont nécessaires à l'élaboration et à la compréhension des contenus des plans directeurs concernant les objectifs de stabilisation et la méthode territoriale. Afin de permettre une bonne compréhension du contenu du plan directeur correspondant, ces études de base doivent également être mises à la disposition de la Confédération lors de la procédure d'examen. Le principe général selon lequel les études de base nécessaires à la compréhension des plans directeurs doivent pouvoir être consultées dans le cadre de la participation de la population s'applique ici également.

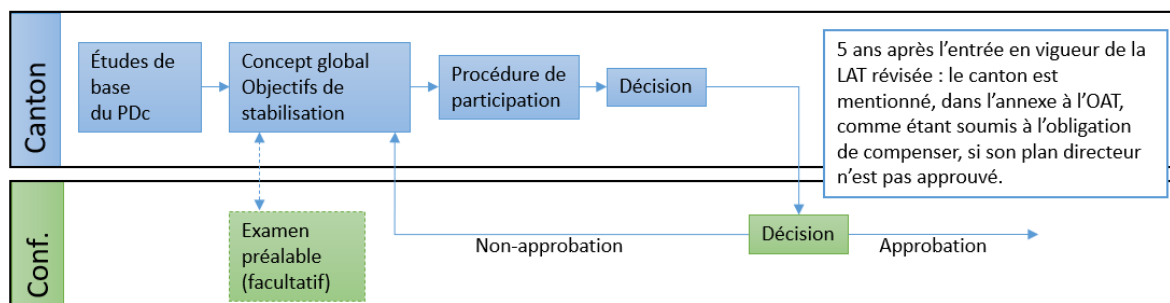
Critères d'examen de la Confédération	Cette rubrique est liée aux tâches et aux contenus minimaux. Elle montre comment procède la Confédération pour évaluer les contenus du plan directeur, quelles sont les questions qu'elle pose et quelles conditions doivent être remplies pour que le plan directeur puisse être approuvé.
---------------------------------------	---

1. Concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation

1.1. Tâche, procédure et processus

Les cantons sont tenus de définir, dans leur plan directeur, un concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation (autrement dit, une stratégie de stabilisation). Celui-ci doit s'appuyer sur des études de base compréhensibles qui décrivent l'état actuel et, de manière sommaire, le développement passé du nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir et de l'imperméabilisation du sol, de manière à pouvoir évaluer les actions requises pour mettre en œuvre la stratégie de stabilisation. Les études de base font partie intégrante de l'approbation du plan directeur en vertu de l'article 8d LAT. La stratégie de stabilisation, qui s'appuie sur le développement passé en dehors des zones à bâtir et sur la situation actuelle, présente les règles et les mesures permettant de stabiliser le nombre de bâtiments et l'imperméabilisation du sol. Après l'entrée en vigueur de la modification de la loi, les cantons ont cinq ans pour élaborer un « concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation selon l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater} » et l'inscrire dans leur plan directeur (art. 8d et art. 38b, al. 1, LAT). L'intégration de la stratégie de stabilisation dans le plan directeur se fait selon la procédure de planification directrice ordinaire, c'est-à-dire qu'elle doit être soumise pour approbation au Conseil fédéral (art. 11 LAT). Les cantons sont libres de compléter leur plan directeur dans le cadre d'une adaptation partielle ou d'une révision totale de celui-ci, mais ils doivent adapter leur plan directeur aux exigences définies à l'article 8d LAT dans les cinq ans suivant l'entrée en vigueur de la LAT révisée (art. 38b, al. 1, LAT). En l'absence de contenu du plan directeur approuvé par la Confédération à l'échéance de ce délai, le canton concerné est soumis par la loi à l'obligation de compenser tout nouveau bâtiment hors de la zone à bâtir jusqu'à l'approbation du plan directeur (art. 38b, al. 3, LAT; art. 25e, al. 1, OAT). L'article 38b, alinéa 4, LAT prévoit une réglementation un peu plus flexible pour les constructions déjà autorisées. La désignation des cantons soumis à l'obligation de compenser est effectuée dans l'annexe 2 de l'OAT (art. 25e, al. 4, OAT).

Première approbation du plan directeur selon l'article 8d LAT



Après la première élaboration, les cantons sont tenus d'examiner périodiquement leur stratégie et, le cas échéant, de l'adapter (art. 8d, al. 3, LAT). La Confédération examine si les objectifs sont atteints dans le cadre du rapport quadriennal que les cantons lui adressent (voir à ce sujet le chap. 1.5 [procédure à suivre lorsqu'un objectif de stabilisation n'est pas atteint ou est compromis]).

1.2. Études de base relatives aux objectifs de stabilisation

Des études de base compréhensibles concernant le nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir et l'imperméabilisation du sol sont nécessaires pour élaborer le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation et d'évaluer si ce concept permettra au canton d'atteindre ses objectifs de stabilisation à long terme. Les valeurs de référence calculées par la Confédération et figurant en annexe 1 de l'OAT fournissent une évaluation suffisamment précise de la situation initiale au 29 septembre 2023 concernant le nombre de bâtiments existants et l'imperméabilisation du sol. Le canton doit établir un premier bilan des modifications survenues depuis le 29 septembre 2023, qui lui servira de base supplémentaire pour calculer la valeur actuelle concernant les deux objectifs de stabilisation et décrire succinctement le développement passé des constructions et des imperméabilisations dans le canton. Des informations de bonne qualité faciliteront l'élaboration d'une stratégie de stabilisation permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation sur le long terme. Il est utile que le canton analyse aussi les facteurs de changement, par exemple l'évolution structurelle de l'agriculture. En effet, identifier les principaux facteurs passés et futurs de l'augmentation et de la diminution du nombre de bâtiments et de l'imperméabilisation du sol hors de la zone à bâtir permet de définir des mesures efficaces dans le cadre de la stratégie de stabilisation.

Libellé LAT	<u>Art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater}</u> ² Ils (<i>la Confédération, les cantons et les communes</i>) 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 sert pas à l'agriculture ou au tourisme; <u>Art. 6 Études de base (pour le plan directeur cantonal)</u> 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 sert pas à l'agriculture ou au tourisme. <u>Art. 38c Première élaboration d'études de base pour le plan directeur en ce qui concerne les objectifs au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater}</u> 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 sert 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.
Libellé OAT	<u>Art. 25a Précision des objectifs de stabilisation</u> (voir Définitions) <u>Art. 25b Réalisation des objectifs de stabilisation</u> ¹ Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque le nombre de bâtiments à prendre en compte, respectivement la surface imperméabilisée à prendre en compte dans le canton en question, ne dépasse pas de plus de 2 % la valeur de référence correspondante. ² Les valeurs de référence sont fixées dans l'annexe 1. ³ Elles seront recalculées à l'aide des périmètres de la zone à bâtir de la statistique de la zone à bâtir 2032. Si elles sont supérieures aux valeurs de référence selon l'annexe 1, elles y seront ajoutées. <u>Art. 25c Bilan des modifications</u> ¹ Les cantons dressent un bilan des bâtiments et des surfaces imperméabilisées à prendre en compte qui ont été ajoutés ou supprimés depuis la date de référence. ² Les imperméabilisations situées hors de la zone à bâtir, à l'exception de celles situées dans la région d'estivage selon le jeu de géodonnées de base visé à l'art. 5 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur les zones agricoles, qui ont été réalisées après la date de référence et qui n'ont pas dû être prises en compte lors de leur réalisation en application de l'art. 1, al. 2, let. b^{quater} ou de l'art. 8d, al. 2, LAT, doivent être inscrites dans le bilan en tant que nouvelles imperméabilisations si les raisons pour lesquelles elles n'ont pas été prises en compte ont disparu.

	³ Les surfaces imperméabilisées situées hors de la zone à bâtir, à l'exception de celles situées dans la région d'estivage selon le jeu de géodonnées de base visé à l'art. 5 de l'ordonnance sur les zones agricoles, qui existaient déjà à la date de référence, peuvent être créditées dans le bilan en cas de déconstruction, même si elles servaient, à la date de référence, à une utilisation qui ne doit pas être prise en compte selon l'art. 1, al. 2, let. b^{quater}, ou l'art. 8d, al. 2, LAT. <u>Art. 25g Bâtiments et imperméabilisations autorisés par la Confédération</u> ¹ Lorsque, sur la base d'un plan approuvé par la Confédération, des bâtiments sont construits ou démolis ou des surfaces sont imperméabilisées ou désimperméabilisées hors de la zone à bâtir, les plans qui reflètent la nouvelle situation juridique sont annoncés à l'autorité cantonale compétente. ² Dans les bilans cantonaux visés à l'art. 25c, les bâtiments et les surfaces imperméabilisées qui ont été réalisés depuis la date de référence sur la base d'un plan approuvé par la Confédération peuvent être ignorés tant qu'ils sont utilisés conformément à leur affectation, pour autant : a. qu'ils ne relèvent pas de la compétence de planification des cantons, ou b. qu'ils peuvent ne pas être pris en compte en application de l'art. 1, al. 2, let. b^{quater}, ou de l'art. 8d, al. 2, LAT. ³ Lorsque la destination de tels bâtiments ou surfaces imperméabilisées est caduque, l'autorité compétente impose une éventuelle obligation de suppression.
Définitions	<u>Bâtiments au sens de l'objectif de stabilisation</u> : 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. b, de l'ordonnance du 9 juin 2017 sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements. Il ne s'applique pas aux bâtiments d'une surface inférieure à 6 m² (art. 25a, al. 1, OAT). <u>Imperméabilisations du sol au sens de l'objectif de stabilisation</u> : L'objectif de stabilisation prévu à l'art. 1, al. 2, let. b^{quater}, LAT vaut pour les imperméabilisations du sol hors de la zone à bâtir, à l'exception de celles situées dans la région d'estivage selon le jeu de géodonnées de base visé à l'art. 5 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur les zones agricoles (art. 25a, al. 2, OAT). Un sol est considéré comme imperméabilisé lorsqu'il s'agit d'une surface de bâtiment ou d'une surface au sol pourvue d'un revêtement imperméable tel que le béton ou l'asphalte (art. 25a, al. 3, OAT). <u>Imperméabilisation du sol rendue nécessaire pour l'exercice d'activités touristiques</u> : Les imperméabilisations du sol nécessaires à l'exercice d'activités touristiques sont exclues de l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation du sol. Le canton est tenu de définir les utilisations considérées comme touristiques et de les distinguer des pures activités de loisirs. Les imperméabilisations du sol nécessaires à l'exercice d'activités touristiques doivent être portées au bilan des modifications, mais ne sont pas à prendre en compte dans le calcul de l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation. Du point de vue de la Confédération, les imperméabilisations peuvent être considérées comme rendues nécessaires par les activités touristiques lorsque leur implantation était imposée par leur destination pour le tourisme. Il peut également y avoir utilisation touristique lorsque l'utilisation est associée à une nuit sur place ou dans les environs proches. Dans tous les cas, il paraît judicieux que les cantons, dans le cadre de la conception du monitoring ou des modalités du futur bilan, réfléchissent à la définition de l'imperméabilisation du sol nécessaire à l'exercice d'activités touristiques.
Tâches des études de base	<u>État des données de référence au moment du vote final le 29 septembre 2023</u> : La situation au 29 septembre 2023 a été évaluée à partir des données de la mensuration officielle pour le nombre de bâtiments et à partir de la statistique suisse de la superficie pour l'imperméabilisation du sol. Le résultat de cette évaluation figure dans l'annexe 1 de l'OAT. Selon l'article 25b, alinéa 3, OAT, les valeurs de référence seront à nouveau calculées à l'aide des périmètres des zones à bâtir de la statistique des zones à bâtir 2032 et ajoutées à l'annexe 1 de l'OAT si elles sont plus élevées. En effet, plusieurs cantons devront procéder ces prochaines années, en vertu du droit fédéral ou pour d'autres raisons, à des déclassements significatifs (p. ex. de zones de hameaux qui étaient jusqu'alors

constructibles dans le canton ; déclassements dus à des dangers naturels, etc.). Cela accroît le nombre de bâtiments situés en dehors des zones à bâtir, ce qui doit être pris en compte dans l'état des données de référence puisqu'il peut en résulter une plus grande marge de manœuvre pour le canton concerné.

Développement passé : En vertu de l'article 6 LAT, les cantons sont tenus de décrire dans les études de base l'état actuel (bilan des modifications depuis le 29 septembre 2023) lors du premier recensement, mais aussi le développement passé du nombre de bâtiments hors zones à bâtir et de l'imperméabilisation du sol. Cela comprend le développement antérieur à septembre 2023. Conformément à l'article 38c LAT, cette analyse peut rester sommaire. La Confédération estime que la partie quantitative de cette analyse peut se limiter aux informations fournies par la statistique suisse de la superficie. La statistique de la superficie fournit des données comparatives depuis le début des années 1980. La surface imperméabilisée située hors de la zone à bâtir peut être déduite de la statistique de la superficie. Si le développement passé du nombre de bâtiments ne peut pas ressortir directement de la statistique de la superficie, il peut être estimé sur la base du développement des surfaces de bâtiments. La Confédération a réalisé une évaluation¹ du développement des surfaces de bâtiments et de l'imperméabilisation du sol et la met à la disposition des cantons. Il est toutefois important que le canton identifie et décrive les principaux facteurs qualitatifs de la construction hors des zones à bâtir et, le cas échéant, les régions ou les secteurs particulièrement concernés et les utilisent pour prendre des mesures dans le cadre du concept global. Pour ce faire, la statistique de la superficie et les rapports de monitoring de la construction hors de la zone à bâtir² de l'ARE peuvent fournir de premières indications. En outre, le modèle d'efficacité de l'EPFZ concernant le monitoring intercantonal de la construction hors de la zone à bâtir³ peut également servir de référence.

Bilan des modifications depuis le 29 septembre 2023 : Pour le recensement des modifications survenues depuis le 29 septembre 2023, l'article 25c OAT se contente d'indiquer le résultat à obtenir : les cantons doivent être en mesure de rassembler dans un bilan, de manière transparente et compréhensible, les développements pertinents. La Confédération considère qu'il est dans l'intérêt des cantons de tenir à jour ce bilan. Cela peut se faire sous forme de tableau, sur la base de géodonnées, ou de toute autre manière adaptée à leur situation.

Ce bilan comprend surtout les modifications pertinentes qui résultent des autorisations de construire dans le champ d'application de l'objectif de stabilisation concerné : fondamentalement, il suffit que les cantons saisissent dans un tableau les autorisations de construire délivrées en dehors de la zone à bâtir, de manière à faire ressortir si de nouveaux bâtiments ont été autorisés, et le cas échéant, combien, et si de nouvelles imperméabilisations ont été autorisées, et le cas échéant, de quelles dimensions. Il est alors important de noter s'il s'agit d'une utilisation devant être prise en compte pour l'objectif de stabilisation ou d'une utilisation qui en est exclue. Les utilisations exclues, c'est-à-dire privilégiées, sont les imperméabilisations destinées à l'agriculture, au tourisme, aux installations énergétiques ainsi qu'aux infrastructures de transport nationales et cantonales. Dans le cas des imperméabilisations à prendre en compte pour l'objectif de stabilisation, il convient de saisir également la surface. Éventuellement, il peut être nécessaire de relever a posteriori les surfaces lorsqu'une utilisation privilégiée est abandonnée ultérieurement, mais que l'imperméabilisation du sol perdure.

En sus des autorisations de construire, le bilan doit comporter d'autres modifications telles que les démolitions effectuées qui ne nécessitaient aucune autorisation et les éventuelles imperméabilisations et nouvelles constructions réalisées sans autorisation de construire (par définition, seules celles qui sont connues de l'administration peuvent figurer au bilan ; il convient, dans le cadre de la stratégie de stabilisation, de suivre attentivement le phénomène de la construction illégale). Doivent également figurer au bilan les constructions et imperméabilisations nouvelles qui ont été réalisées ou entreprises en application de la méthode territoriale, ainsi que les démolitions et désimperméabilisations effectuées dans le cadre des compensations correspondantes.

Bilan des modifications depuis le 29 septembre 2023 : Pour le recensement des modifications survenues depuis le 29 septembre 2023, l'article 25c OAT se contente d'indiquer le résultat à obtenir : les cantons doivent être en mesure de rassembler dans un bilan, de manière transparente et compréhensible, les développements pertinents. La Confédération considère qu'il est dans l'intérêt des cantons de tenir à jour ce bilan. Cela peut se faire sous forme de tableau, sur la base de géodonnées, ou de toute autre manière adaptée à leur situation.

Ce bilan comprend surtout les modifications pertinentes qui résultent des autorisations de construire dans le champ d'application de l'objectif de stabilisation concerné : fondamentalement, il suffit que les cantons saisissent dans un tableau les autorisations de construire délivrées en dehors de la zone à bâtir, de manière à faire ressortir si de nouveaux bâtiments ont été autorisés, et le cas échéant, combien, et si de nouvelles imperméabilisations ont été autorisées, et le cas échéant, de quelles dimensions. Il est alors important de noter s'il s'agit d'une utilisation devant être prise en compte pour l'objectif de stabilisation ou d'une utilisation qui en est exclue. Les utilisations exclues, c'est-à-dire privilégiées, sont les imperméabilisations destinées à l'agriculture, au tourisme, aux installations énergétiques ainsi qu'aux infrastructures de transport nationales et cantonales. Dans le cas des imperméabilisations à prendre en compte pour l'objectif de stabilisation, il convient de saisir également la surface. Éventuellement, il peut être nécessaire de relever a posteriori les surfaces lorsqu'une utilisation privilégiée est abandonnée ultérieurement, mais que l'imperméabilisation du sol perdure.

En sus des autorisations de construire, le bilan doit comporter d'autres modifications telles que les démolitions effectuées qui ne nécessitaient aucune autorisation et les éventuelles imperméabilisations et nouvelles constructions réalisées sans autorisation de construire (par définition, seules celles qui sont connues de l'administration peuvent figurer au bilan ; il convient, dans le cadre de la stratégie de stabilisation, de suivre attentivement le phénomène de la construction illégale). Doivent également figurer au bilan les constructions et imperméabilisations nouvelles qui ont été réalisées ou entreprises en application de la méthode territoriale, ainsi que les démolitions et désimperméabilisations effectuées dans le cadre des compensations correspondantes.

³ [Interkantonal koordiniertes Monitoring Bauen ausserhalb Bauzonen](#)

	Les cantons ne doivent pas prendre en compte dans le bilan les conséquences des classements en zone à bâtir ou des déclassements. Cela sera éventuellement corrigé plus tard, lorsque les données de référence 2032 seront examinées. Si une utilisation privilégiée est supprimée alors que le bâtiment et/ou l'imperméabilisation restent en place, il n'est pas nécessaire de l'inscrire au bilan si le bâtiment/l'imperméabilisation existait déjà avant le 29 septembre 2023. Par exemple, il n'est pas nécessaire de faire figurer au bilan le cas d'une imperméabilisation du sol en lien avec l'agriculture qui existait déjà avant le 29 septembre 2023, si l'exploitation agricole a été depuis abandonnée. L'article 25g OAT règle le traitement des bâtiments et imperméabilisations autorisés par la Confédération. Cette dernière transmet aux cantons les données relatives aux bâtiments et surfaces imperméabilisées autorisés.
Contenus minimaux des études de base	1. Les études de base présentent sommairement l'évolution du nombre de bâtiments et de l'imperméabilisation du sol hors zone à bâtir avant le 29 septembre 2023. Il est pertinent d'analyser aussi les facteurs de cette évolution. 2. Lorsqu'il transmet l'adaptation du plan directeur pour approbation, le canton doit montrer, au moyen d'un bilan des modifications s'appuyant sur des données aussi actuelles que possible, comment le développement s'est poursuivi à compter du 29 septembre 2023. 3. À partir de l'analyse du développement passé, associée à des estimations plausibles du développement à venir, le canton procède à une évaluation de ce qu'il convient d'entreprendre, puis détermine les mesures appropriées dans le cadre de la stratégie de stabilisation et expose, en s'appuyant sur les études de base, les effets attendus.
Critères d'examen de la Confédération pour les études de base	- Les données présentées dans les études de base sont-elles plausibles et compréhensibles ? - Le bilan du canton décrivant le développement qui a eu lieu depuis le 29 septembre 2023 est-il plausible, et son lien, sur le plan quantitatif, avec les objectifs de stabilisation est-il montré ? - La présentation sommaire du développement antérieur au 29 septembre 2023 et du bilan des modifications survenues depuis cette date, associée aux estimations plausibles du développement à venir, permet-elle de justifier le choix des mesures prévues dans la stratégie de stabilisation et d'estimer leur effet ?

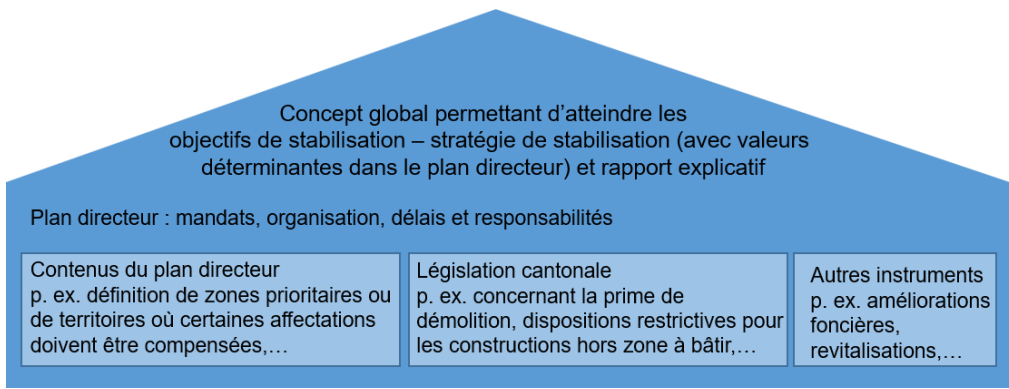
1.3. Contenu du plan directeur relatif aux objectifs de stabilisation – Concept global

Dans un concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation (stratégie de stabilisation), le canton doit définir des stratégies et des mesures visant à stabiliser le nombre de bâtiments et la surface d'imperméabilisation du sol hors de la zone à bâtir. Les imperméabilisations du sol et le nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir sont considérés comme stabilisés lorsque leur solde ne dépasse pas de plus de 2 % les valeurs de référence fixées dans l'annexe 1 de l'OAT. Le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation englobe l'ensemble des mesures qui permettront de réaliser les objectifs de stabilisation sur le long terme, c'est-à-dire aussi bien celles à mettre en œuvre dans le plan directeur cantonal lui-même, que celles qui doivent être mises en œuvre dans le cadre d'autres instruments. Les mesures extérieures au plan directeur comprennent par exemple l'adaptation des bases légales (dispositions cantonales restrictives concernant les constructions hors de la zone à bâtir selon l'art. 27a LAT, bases juridiques pour le réversal de démolition, etc.), des mesures financières ou l'utilisation d'autres instruments de planification tels que le plan d'affectation ou la planification agricole (p. ex. dans le cadre d'améliorations foncières).

Libellé LAT	<u>Art. 8d Contenu du plan directeur relatif à l'objectif de stabilisation en territoire non constructible</u> 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.
-------------	--

Libellé OAT	<u>Art. 25a Précision des objectifs de stabilisation, art. 25b Réalisation des objectifs de stabilisation, art. 25c Bilan des modifications</u> (voir chapitres 1.2 et 1.4) <u>Art. 25f Utilisation des marges disponibles</u> ¹ Le droit cantonal peut régler le mode d'utilisation des marges prévues à l'art. 25b, al. 1, et des démolitions compensatoires prévues aux articles 25e, 33a et 43, en faveur de certaines affectations spécifiques, en particulier en faveur de projets de construction des pouvoirs publics et de l'agriculture. ² Si une démolition ne doit servir à une compensation qu'ultérieurement, les conditions correspondantes doivent être fixées dès la décision de démolition.
Définitions	<u>Concept global</u> : Dans le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation (stratégie de stabilisation), le canton doit décrire les mesures qu'il compte prendre pour atteindre sur le long terme les objectifs de stabilisation. Conformément à l'article 8d LAT, le concept global doit être défini dans le plan directeur cantonal. Il comporte toutes les mesures requises, y compris celles qui sont mises en œuvre dans le cadre d'autres instruments.
Tâches	Le canton doit définir, dans le plan directeur (art. 8d LAT), un concept global comprenant toutes les mesures qu'il prévoit de prendre pour atteindre les objectifs de stabilisation. Le plan directeur cantonal, en intégrant le concept global de manière contraignante pour les autorités, détermine les mesures nécessaires pour réaliser les objectifs de stabilisation. Il attribue également les mandats de mise en œuvre de ces mesures et détermine les responsabilités correspondantes.
Contenus minimaux (avec liste indicative des mesures possibles)	1. Le plan directeur cantonal doit comporter toutes les mesures requises pour atteindre les objectifs de stabilisation (avec au moins des valeurs déterminantes) de manière à former un concept global. L'adaptation du plan directeur s'accompagne d'explications montrant de manière compréhensible que les stratégies et les mesures permettront de réaliser les objectifs de stabilisation. 2. Les mandats et les compétences, avec (si cela est pertinent et nécessaire) les délais de mise en place ou de mise en œuvre des stratégies et mesures prévues. 3. Le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation détermine également les principes et mandats de planification contraignants pour les autorités. La concrétisation ultérieure des mandats qui ne peuvent être directement mis en œuvre dans le plan directeur cantonal doit suivre les procédures habituelles. Pour le versement de la prime de démolition, en particulier, il semble nécessaire d'inscrire des dispositions d'exécution dans le droit cantonal. Le concept global (stratégie de stabilisation) a pour but d'aider le canton à trouver des solutions sur mesure pour réagir à ses problématiques particulières et concrétiser au mieux ses projets. Outre la prime de démolition dont l'importance est soulignée dans la LAT, le concept doit donc comporter d'autres mesures relatives à la compensation et à la démolition, ainsi qu'un cadre clair pour les utilisations futures qui permette de freiner l'augmentation du nombre de bâtiments et l'imperméabilisation du sol hors zone à bâtir. La liste suivante, non exhaustive et donnée à titre indicatif, présente des mesures envisageables : <u>Encouragement aux démolitions afin d'accroître la marge de manœuvre :</u> - Obligation de compensation pour de nouvelles utilisations spécifiques ou dans certains territoires - Définition de types de bâtiments, éventuellement au sein de régions déterminées, dans lesquelles le canton a fortement intérêt à la démolition des bâtiments qui ne sont plus utilisés - Établissement d'un inventaire de possibles objets à démolir - Réversal de démolition (obligation de démolir dès lors que l'utilisation autorisée devient caduque) ordonné au cas par cas quand la loi n'impose pas déjà une obligation de démolition. Si le canton ne dispose pas encore de la base légale nécessaire, il peut être judicieux d'en créer une. - Modalités de versement et de financement de la prime de démolition

	- Incitations (financières) supplémentaires à la démolition allant au-delà de la prime de démolition - Mise en œuvre de l'article 43b OAT dans le domaine des constructions illégales et exécution systématique des mesures visant à lutter contre la construction illégale afin d'augmenter la marge de manœuvre - Stratégies visant à accroître les recettes par la taxe sur la plus-value (changements d'affectation ou augmentations des possibilités de construire) ou la création d'un financement spécial adapté - Autres mesures visant à une réduction du nombre de bâtiments ou de l'imperméabilisation suffisamment importante pour influencer sur l'évaluation finale - ... <u>Restriction du développement futur en dehors des zones à bâtir :</u> - Principes visant à éviter ou limiter l'imperméabilisation du sol - Restrictions concernant les constructions hors de la zone à bâtir selon l'article 27a LAT (art. 16a, al. 2, 24b, 24c, 24d et 24e LAT) - Restrictions résultant de l'application des articles 16, 16a, al. 1, deuxième phrase (conformité à l'affectation de la zone agricole) et 17 LAT (zones de protection) dans le plan d'affectation - ... <u>Stratégies dans la perspective du réexamen des valeurs de référence en 2032 :</u> - Renforcement des efforts de déclassement (p. ex. déclassement de zones de hameaux jusqu'alors constructibles selon le droit cantonal). Dans le cas où ces surfaces sont construites, ces déclassements entraînent une augmentation du nombre de bâtiments situés hors de la zone à bâtir, ce qui peut éventuellement conduire en 2032 à une augmentation de la valeur de référence et donc de la marge de manœuvre. - ... <u>Réservations en vue d'utilisations spécifiques :</u> - Selon l'article 25f OAT, un canton peut prendre des dispositions, dans son concept global, pour réserver une certaine part de la marge de 2 % à des bâtiments agricoles, par exemple, ou à d'autres affectations que le canton juge prioritaires. Cela peut lui éviter de se retrouver dans une situation où il lui serait impossible de réaliser des bâtiments pour l'agriculture, la marge de manœuvre ayant déjà été entièrement utilisée à d'autres fins, avec des objets à démolir à titre de compensation difficiles à trouver. - Par ailleurs, on peut envisager de réserver certaines démolitions pour servir de compensation à des usages déterminés. La Confédération estime judicieux de prévoir des réglementations favorisant les projets de construction des pouvoirs publics et de l'agriculture. S'il est prévu de réserver certaines démolitions à certaines utilisations, alors les conditions correspondantes doivent être précisées dès la décision de démolition. Dans le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation, le canton peut tenir compte des particularités régionales et prévoir des mesures spécifiques à différentes parties du territoire (territoires ayant une fonction spécifique ou des propriétés particulières). Si le concept global prévoit des distinctions territoriales de ce type, elles doivent également figurer dans le plan directeur.
--	--

	 4. Dispositions relatives au suivi et au contrôle permanent des mesures par le canton (voir chap. 1.4)
Études de base du canton relatives à ce thème	Études de base d'après le chapitre 1.1

Critères d'examen de la Confédération	De manière générale : est-il plausible que la stratégie de stabilisation arrêtée permette d'atteindre les objectifs de stabilisation à long terme ? Et en particulier : – Le canton a-t-il établi dans le plan directeur un concept global efficace et compréhensible permettant de respecter sur le long terme les objectifs de stabilisation du nombre de bâtiments et de l'imperméabilisation du sol hors zone à bâtir ? – Les mesures figurant dans le concept global sont-elles plausibles au regard du développement passé et des problématiques qui lui sont liées ? – Le canton a-t-il défini dans le concept global les compétences liées à l'exécution des stratégies et des mesures ? – Le canton dispose-t-il d'une stratégie de stabilisation pouvant être retravaillée si certaines mesures se révèlent moins efficaces que prévu, voire inopérantes, ou si le développement hors de la zone à bâtir prend une tournure moins favorable que prévu ?
---------------------------------------	--

1.4. Contenu du plan directeur en matière de monitoring (contrôle périodique des objectifs de stabilisation)

Afin d'examiner si les objectifs de stabilisation sont réalisés, le canton doit accompagner le concept global intégré au plan directeur cantonal de valeurs déterminantes permettant un monitoring. Le monitoring doit être conçu pour permettre de cerner l'évolution suffisamment tôt. Ainsi, les mesures nécessaires peuvent être prises dès qu'il apparaît que les objectifs de stabilisation ne pourront être atteints ou qu'ils sont compromis. Le bilan des modifications (chap. 1.2) est un élément central du monitoring. Le présent chapitre aborde les aspects liés à l'élaboration d'une première stratégie de stabilisation et à la nécessité de définir un monitoring à cet effet.

Les résultats de ce monitoring serviront également à établir le rapport quadriennal destiné à la Confédération (art. 9 OAT). Des explications relatives aux exigences de la Confédération en matière d'établissement des rapports dans le cadre de la LAT 2 seront au besoin fournies ultérieurement (similaire à la LAT 1).

Libellé LAT	<u>Art. 1, al. 2, let. b^{ter} et b^{quater} (objectifs de stabilisation) et art. 6, al. 3, let. d et e (études de base) : voir chapitre 1.2 Études de base relatives aux objectifs de stabilisation</u> <u>Art. 8d Contenu du plan directeur relatif à l'objectif de stabilisation en territoire non constructible</u> 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}.
-------------	---

	³ La réalisation des objectifs de stabilisation 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. <u>Art. 24f Information</u> 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.
Libéllé OAT	<u>Art. 25b Réalisation des objectifs de stabilisation</u> ¹ Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque le nombre de bâtiments à prendre en compte, respectivement la surface imperméabilisée à prendre en compte dans le canton en question, ne dépasse pas de plus de 2 % la valeur de référence correspondante. <u>Art. 25d Examen périodique de la réalisation des objectifs de stabilisation</u> ¹ L'examen périodique de la réalisation des objectifs de stabilisation a lieu au moins tous les quatre ans dans le cadre du rapport visé à l'art. 9, al. 1. ² Si le respect des objectifs de stabilisation semble compromis, le plan directeur doit à nouveau être adapté aux exigences de l'art. 8d LAT dans un délai de cinq ans. ³ Une fois le délai prévu à l'al. 2 écoulé sans avoir été utilisé, l'obligation de compensation au sens de l'art. 25e, al. 1, s'applique, jusqu'à ce que la Confédération ait approuvé une adaptation du plan directeur répondant aux exigences légales. <u>Art. 25e Obligation de compenser si les objectifs de stabilisation sont compromis ou ne sont pas atteints</u> ¹ Dans les cantons qui n'adaptent pas leur plan directeur dans le délai prévu à l'art. 38b, al. 1, LAT ou à l'art. 25d, al. 2, de la présente ordonnance, tout nouveau bâtiment autorisé hors de la zone à bâtir doit être compensé par la démolition d'un bâtiment existant hors de la zone à bâtir jusqu'à l'approbation par la Confédération de la modification correspondante du plan directeur. ² Dans les cantons dans lesquels l'objectif de stabilisation au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter}, LAT n'est plus respecté, tout nouveau bâtiment autorisé hors de la zone à bâtir doit être compensé par la démolition d'un bâtiment existant hors de la zone à bâtir. ³ Dans les cantons dans lesquels l'objectif de stabilisation au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{quater}, LAT n'est plus respecté, toute nouvelle surface imperméabilisée devant être prise en compte hors de la zone à bâtir et de la région d'estivage doit être compensée par la remise en culture d'une surface de même taille hors de la zone à bâtir et de la région d'estivage. ⁴ Les cantons qui n'ont pas adapté leur plan directeur dans les délais ou qui ne respectent plus les objectifs de stabilisation seront mentionnés dans l'annexe 2. ⁵ La construction ne peut commencer que lorsque la démolition compensatoire et la remise en culture correspondantes ont été réalisées ou sont garanties.
Définitions	<u>Réalisation des objectifs</u> : Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque le nombre de bâtiments à prendre en compte, respectivement la surface imperméabilisée à prendre en compte dans le canton en question, ne dépasse pas de plus de 2 % la valeur de référence correspondante. Les valeurs de référence sont indiquées dans l'annexe 1 de l'OAT (art. 25b OAT).
Tâches	Le canton doit déjà prévoir dans son plan directeur un monitoring à long terme du développement hors de la zone à bâtir, en particulier en ce qui concerne les deux objectifs de stabilisation, qui servira de base pour l'établissement des rapports périodiques. Ce monitoring lui permettra de constater à un stade précoce que les objectifs de stabilisation semblent compromis et qu'il risque de ce fait d'être soumis à l'obligation

	de compenser prévue à l'article 38b, alinéa 3, LAT. Mais il peut aussi fournir des renseignements sur les transformations des conditions-cadres et les problématiques qui se posent dans les zones non constructibles, contribuant ainsi à l'évaluation des mesures relevant de la stratégie de stabilisation, qui pourront au besoin être modifiées ou complétées.
Contenus minimaux	1. Inscription du monitoring et du controlling dans le plan directeur cantonal, y compris les compétences correspondantes. Il s'agit en particulier des mandats et des mesures nécessaires pour pouvoir établir le bilan des modifications prévu par l'OAT avec les explications nécessaires. 2. En vue d'une éventuelle adaptation ultérieure de la stratégie de stabilisation, il est utile de suivre non seulement l'évolution concrète du bilan, mais aussi d'autres indicateurs du développement hors de la zone à bâtir (p. ex. les changements structurels dans l'agriculture). 3. Dans le cadre du monitoring, le canton doit aussi réfléchir aux conséquences de possibles constructions illégales. De nouvelles⁴ constructions et des imperméabilisations illégales situées hors de la zone à bâtir, à l'exception de celles situées dans la région d'estivage, se font en effet toujours au détriment de la marge de manœuvre au sens de l'article 25b OAT.
Études de base du canton relatives à ce thème	Études de base d'après le chapitre 1.1

Critères d'examen de la Confédération	- Le canton a-t-il mis en place les conditions techniques et organisationnelles pour pouvoir suivre le développement conformément aux dispositions de l'OAT ? - Le canton a-t-il prévu un système de monitoring et défini les compétences en la matière ? - Les indicateurs tiennent-ils compte des définitions et des dispositions de la LAT (p. ex. art. 8d, al. 2) ? - Les exceptions prévues dans la LAT aux objectifs de stabilisation sont-elles correctement mises en œuvre ? En particulier, le canton a-t-il défini de manière compréhensible quelles imperméabilisations du sol sont considérées comme nécessaires à l'exercice d'activités touristiques ? - Les instruments mis en place permettent-ils d'examiner correctement si les objectifs de stabilisation sont atteints et les indicateurs permettent-ils une évaluation fiable du développement futur ?
---------------------------------------	---

1.5. Procédure à suivre lorsqu'un objectif de stabilisation n'est pas atteint ou est compromis

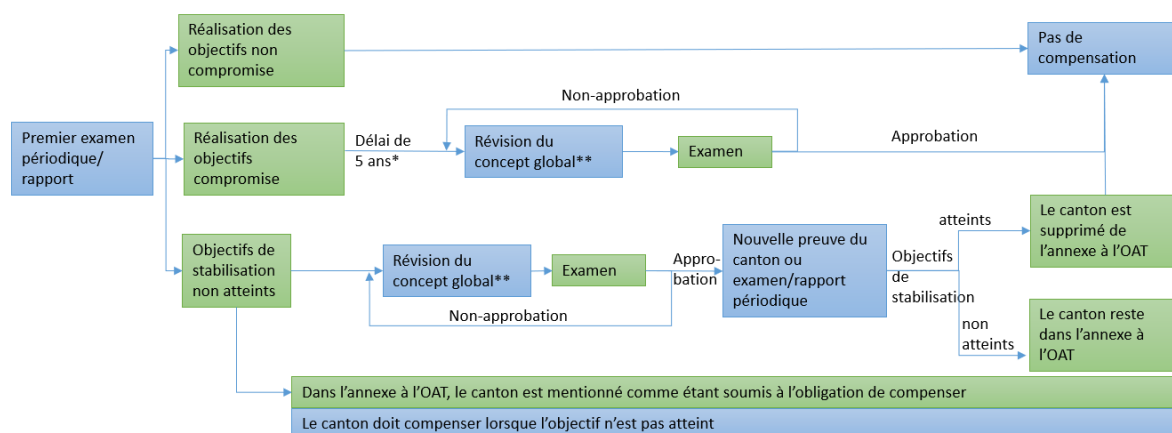
Après la première élaboration de cette stratégie, les cantons sont tenus d'examiner périodiquement la réalisation des objectifs de stabilisation et, le cas échéant, d'adapter leur stratégie (art. 8d, al. 3, LAT). La Confédération examine si les objectifs sont réalisés dans le cadre des rapports quadriennaux que les cantons lui adressent. Si l'un des objectifs de stabilisation n'est pas atteint, le Conseil fédéral ordonne une obligation de compenser pour chaque nouvelle construction autorisée et chaque nouvelle imperméabilisation à prendre en compte, en inscrivant le canton en question dans l'annexe 2 de l'OAT. Le canton continue de figurer dans cette annexe à l'OAT et l'obligation de compenser continue à s'appliquer tant que l'objectif n'est pas atteint. En règle générale, il convient, pour atteindre à nouveau l'objectif, de réexaminer la stratégie de stabilisation figurant dans le plan directeur cantonal et de la modifier au plus vite.

Si la réalisation des objectifs de stabilisation semble compromise, le plan directeur doit être adapté dans un délai de cinq ans. Un délai écoulé sans avoir été utilisé entraîne l'application par analogie de l'article 38b LAT, ce qui signifie que le canton doit compenser toute nouvelle construction hors zone à bâtir jusqu'à l'approbation du plan directeur cantonal. Les critères d'examen par la Confédération des adaptations du plan directeur nécessitées par la situation restent les mêmes dans les deux cas

⁴ La date de référence est également le 29 septembre 2023. L'article 25c, alinéa 2, OAT s'applique en matière de bâtiments et de surfaces imperméabilisées déjà existants sans droit. Indépendamment de la distinction qu'il établit, l'assertion suivante vaut dans tous les cas : par la démolition des bâtiments et des imperméabilisations illégaux, le canton obtient une marge de manœuvre supplémentaire en matière de réalisation des objectifs de stabilisation tels que définis à l'article 25b OAT.

(objectifs non atteints ou réalisation compromise) : dans le cadre de son examen, la Confédération vérifie la validité des mesures prévues dans le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation afin de déterminer si ces objectifs seront à nouveau atteints et pourront aussi être respectés à l'avenir.

Rapport / contrôle de la réalisation des objectifs



* Si le délai est écoulé sans approbation du concept global révisé, le canton est mentionné dans l'annexe à l'OAT comme étant soumis à l'obligation de compenser.

** Lors de la révision du concept global, c'est le même processus que lors de la première élaboration et de l'approbation du concept global du plan directeur qui s'applique.

Réalisation des objectifs de stabilisation compromise : Si la Confédération constate, dans le rapport cantonal quadriennal, que sur la base de la situation actuelle et malgré les mesures prévues dans le concept global, l'un au moins des objectifs de stabilisation ne sera probablement pas atteint d'ici le prochain rapport, elle en déduit que l'objectif de stabilisation correspondant est compromis. Dans ce cas, l'Office fédéral du développement territorial écrit au canton que la Confédération considère que la réalisation des objectifs est compromise. Le canton dispose d'un délai de quatre ans pour adapter son concept global. En l'absence de plan directeur approuvé à l'échéance de ce délai, l'obligation de compenser prévue par l'article 25e, alinéa 1, OAT s'applique jusqu'à ce que la Confédération ait approuvé une adaptation du plan directeur répondant aux exigences légales.

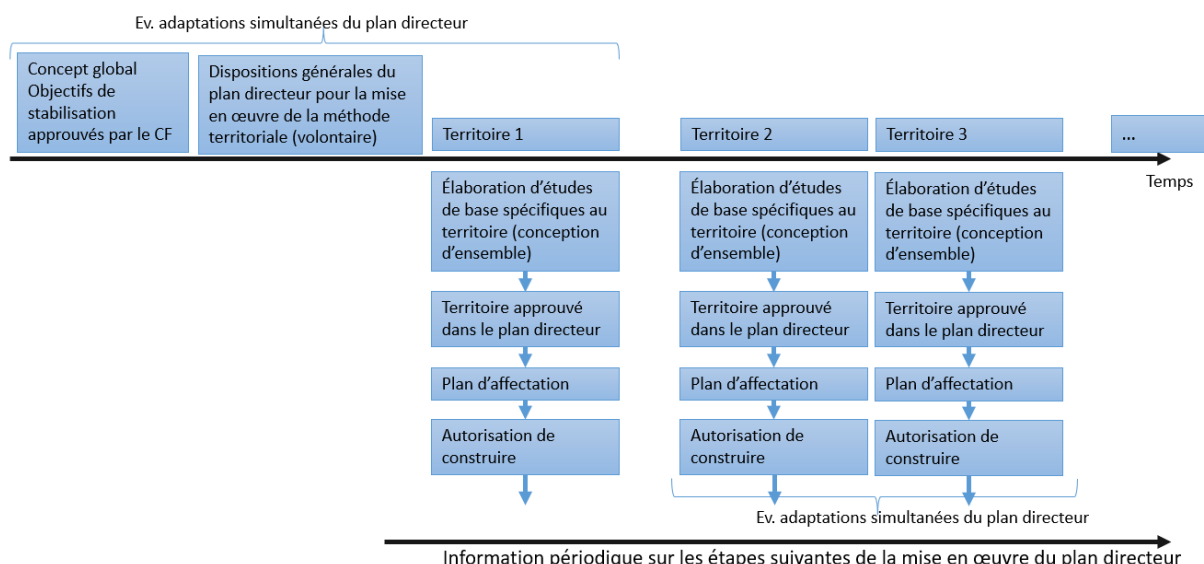
Objectifs de stabilisation non réalisés : Si la Confédération constate que l'un au moins des objectifs de stabilisation n'est pas atteint, le canton est inscrit dans l'annexe 2 de l'OAT. Il est alors soumis à l'obligation de compenser pour l'objectif de stabilisation qui a été dépassé. L'obligation de compenser et donc la mention dans l'annexe 2 deviennent caduques dès que le canton peut montrer de manière compréhensible à la Confédération que les objectifs de stabilisation qui avaient été dépassés sont de nouveau respectés. Le canton est libre d'en apporter la preuve dans le cadre de son rapport quadriennal, ou d'anticiper ce rapport dès que l'objectif de stabilisation est de nouveau respecté. Les modifications de l'annexe à l'OAT sont décidées par le Conseil fédéral.

2. Méthode territoriale

Les nouveaux articles 8c et 18^{bis} LAT concernant la « méthode territoriale » (Gebietsansatz) permettent de mieux prendre en compte les particularités régionales pour la construction hors de la zone à bâtir sans pour autant affaiblir le principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Cette méthode territoriale offre la possibilité de mieux coordonner le développement spatial des constructions hors de la zone à bâtir dans une région définie.

Les cantons sont libres de faire usage de l'article 18^{bis} LAT. S'ils décident de l'appliquer, une étude de base du plan directeur est nécessaire, comme l'exige l'article 8c LAT. Dans ce cas, les cantons délimitent dans leur plan directeur des zones dans lesquelles certaines utilisations supplémentaires, ou certaines intensifications de l'utilisation, sont autorisées sur la base d'une conception d'ensemble du territoire, à condition que des mesures de compensation et d'amélioration soient prévues. L'application de la méthode territoriale est également conditionnée par la poursuite d'objectifs supérieurs concrets. Le plan directeur doit, de plus, avoir été adapté conformément à l'article 8d LAT (concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation) et approuvé. Les modifications et approbations du plan directeur visées aux articles 8c et 8d LAT peuvent au besoin être effectuées simultanément.

Déroulement possible des modifications et approbations du plan directeur visées aux articles 8c et 8d LAT



2.1. Conditions pour l'application de la méthode territoriale

Avant de définir des territoires dans le plan directeur, le canton peut déterminer de façon pertinente si et comment il veut appliquer la méthode territoriale dans son plan directeur. Il peut le faire préalablement ou parallèlement à la définition des premiers territoires concernés (voir figure ci-dessus). Il ne s'agit pas d'une condition impérative pour l'application de la méthode territoriale, mais fixer des conditions-cadres peut aider un canton à examiner les idées de projets proposées. Par ailleurs, les conditions-cadres permettent de répartir à l'avance les tâches entre le canton et les auteurs de projets ou d'autres actrices et acteurs.

Libellé LAT

Art. 8c Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18^{bis}

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 lesquels des zones au sens de l'art. 18^{bis} 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. <u>Art. 18^{bis} Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation</u> ¹ Si des zones non constructibles sont délimitées selon l'art. 8c pour des utilisations non imposées par leur destination, 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 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.
Libellé OAT	<u>Art. 33a Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation</u> ¹ L'amélioration de la situation générale s'évalue à l'aide d'une pesée des intérêts complète au regard des buts et des principes de l'aménagement du territoire et 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. ² Les terres cultivables utilisées doivent être compensées intégralement et de manière équivalente. Les nouveaux volumes bâtis hors sol doivent être compensés intégralement, à moins que des motifs objectifs ne s'y opposent. ³ Les utilisations soumises à compensation ne peuvent être réalisées et exercées que si les compensations et les améliorations nécessaires ont été effectuées ou garanties et aussi longtemps qu'elles existent.
Tâches	Le canton met en évidence la manière dont il veut appliquer la méthode territoriale. Pour cela, il harmonise sa méthode territoriale avec le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation, avec d'autres stratégies cantonales importantes pour l'aménagement du territoire (p. ex. stratégie de développement territorial, Conception Paysage, stratégie touristique, etc.) et avec les buts et principes de l'aménagement du territoire. Il peut en outre définir les exigences minimales à l'égard des études de base requises (conception d'ensemble) pour vérifier si des territoires peuvent être intégrés au plan directeur cantonal.
Contenus utiles	1. Le canton peut définir dans son plan directeur le cadre dans lequel il veut appliquer la méthode territoriale dans le canton (p. ex. dans quelles situations/pour répondre à quels objectifs). Il peut prévoir l'application de la méthode territoriale pour des thèmes définis ou formuler des restrictions concernant son application. Il peut par exemple déterminer si la délimitation de territoires dans le cadre de la méthode territoriale est possible, hors de la zone à bâtir, dans tout le canton ou seulement dans des régions ou types de paysages définis. Un canton peut limiter l'application de la méthode territoriale aux régions de montagne ou décider que la méthode territoriale s'applique uniquement dans les communes disposant de peu de territoires urbanisés. 2. Il peut définir les études de base minimales attendues pour vérifier si des territoires peuvent être intégrés au plan directeur cantonal. Il peut déterminer le niveau de détail souhaité pour l'analyse des territoires concernés. Le canton a aussi la possibilité de déterminer comment les tâches doivent être réparties (canton, région, communes, auteurs des projets, ...) en vue de l'élaboration des études de base. 3. Le cas échéant, le canton peut formuler des principes permettant de définir les territoires, comme le type d'utilisation supplémentaire et de compensation admis.

Études de base du canton relatives à ce thème	Ex. : Conception Paysage cantonale
Critères d'examen de la Confédération	– Le cadre d'application de la méthode territoriale pour répondre aux objectifs poursuivis par le canton est-il déterminé de façon suffisamment appropriée et claire dans le plan directeur ? Respecte-t-il les dispositions du droit fédéral ? – Les objectifs du canton correspondent-ils aux buts et principes de l'aménagement du territoire ? Le canton a-t-il bien coordonné sa méthode territoriale avec le concept global permettant d'atteindre les objectifs de stabilisation et les autres stratégies cantonales à prendre en compte ?
2.2. Désignation d'un territoire avec les objectifs supérieurs à atteindre Si un canton souhaite faire usage des possibilités prévues par les articles 8c et 18 ^{bis} LAT, il doit désigner les territoires dans son plan directeur.	
Libellé LAT	<u>Art. 8c Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18^{bis}</u> Al. 1 et 2 : voir chapitre 2.1 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. ...
Libellé OAT	<u>Art. 33a Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation</u> (voir chapitre 2.1)
Définitions	<u>Territoire</u> : Espace paysager clairement délimité dans lequel une planification concrète doit être réalisée conformément à un ou à plusieurs objectifs supérieurs définis. Le territoire est délimité de manière à ce qu'aussi bien des utilisations supplémentaires que des compensations/améliorations puissent y avoir lieu. À l'intérieur du territoire, des zones peuvent être prévues et délimitées conformément à l'article 18^{bis} LAT. <u>Conception d'ensemble du territoire</u> : Elle est nécessaire pour la délimitation de chaque territoire et doit présenter les objectifs supérieurs à atteindre en appliquant la méthode territoriale. Le canton y montre en outre comment et où une utilisation supplémentaire peut être prévue et de quelle manière et dans quelle partie du territoire des mesures de compensation doivent être prises. Une amélioration de la situation générale doit être garantie en tenant compte des aspects pertinents mentionnés par la loi : structure du milieu bâti, paysage, culture du bâti, terres cultivables et biodiversité, autres le cas échéant.
Tâches	Le canton définit les territoires dans lesquels l'article 18^{bis} LAT peut s'appliquer pour atteindre un ou plusieurs objectifs supérieurs et sur la base d'une conception d'ensemble. Chaque territoire doit être délimité dans le plan directeur. Les mesures de compensation (y compris la compensation des terres agricoles et des surfaces d'assolement selon l'art. 33a, al. 2, OAT), d'amélioration et les utilisations supplémentaires doivent pouvoir avoir lieu dans le périmètre ainsi délimité. La plupart du temps, les zones prévues par l'article 18^{bis} LAT n'occupent qu'une partie de ce territoire. Les mesures de compensation et d'amélioration ne doivent pas obligatoirement être mises en œuvre dans les zones prévues par l'article 18^{bis} LAT, mais elles doivent l'être dans le périmètre du territoire. <i>Explications relatives aux compensations et aux utilisations supplémentaires ci-dessous, chapitre 2.3</i>
Contenus minimaux	1. Définition du territoire avec les objectifs à atteindre dans le texte du plan directeur et périmètre correspondant sur la carte du plan directeur

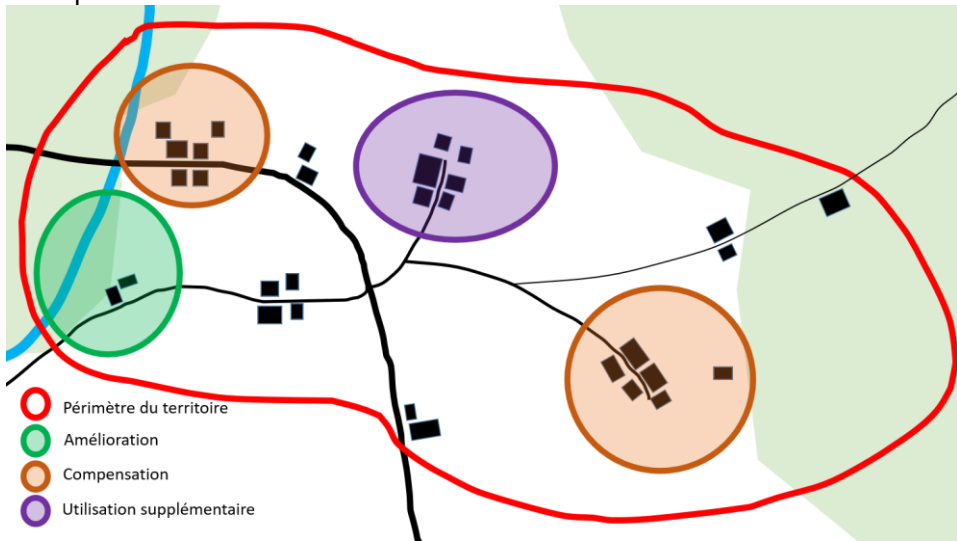
	Exemple :  2. Dans le rapport explicatif (partie relative à la conception d'ensemble) : - description de la situation actuelle (notamment en ce qui concerne la structure du milieu bâti, le paysage, la culture du bâti, les terres cultivables et la biodiversité) et présentation des atouts et des points faibles à prendre en compte ainsi que des opportunités à saisir afin d'atteindre un ou plusieurs objectifs supérieurs définis. Le canton traitera explicitement les thèmes pertinents dans son cas, mentionnés dans la LAT, et qui figurent entre parenthèses dans la phrase précédente, et expliquera de manière claire comment les modifications prévues permettront d'atteindre une amélioration de la situation générale. Il n'est pas nécessaire que la situation s'améliore pour chaque thème considéré isolément, mais que la situation d'ensemble connaisse une amélioration. - Le canton expliquera dans quelle mesure l'application de la méthode territoriale est nécessaire et efficace pour atteindre les objectifs cités. - Il démontrera en outre que l'application de la méthode territoriale pour le présent territoire est conforme aux objectifs de développement de la commune et qu'elle répond à un besoin régional. 3. Conformément à l'article 8c, alinéa 3, lettre b, LAT, il convient en outre de déterminer dans le plan directeur pour chacun des territoires désignés comment la conception d'ensemble est mise en œuvre concrètement dans le plan d'affectation. Pour ce faire, le canton fera figurer dans son plan directeur, pour chaque territoire, une carte contraignante comportant des informations concrètes (distincte du simple périmètre représenté sur la carte du plan directeur selon point 1 ci-dessus), et précisera les principales indications de mise en œuvre d'une manière qui correspond à ce niveau de planification, en fixant des valeurs territoriales déterminantes concernant les utilisations supplémentaires, les compensations et les améliorations (voir chapitre 2.3 ci-après).
Études de base du canton relatives à ce thème	Conception d'ensemble, description de la situation actuelle (concernant tous les aspects territoriaux importants, notamment la structure du milieu bâti, la culture du bâti, le paysage, les terres cultivables et la biodiversité) et des objectifs supérieurs. Leur élaboration sera harmonisée avec les conceptions/planifications cantonales et éventuellement régionales concernant la nature et le paysage (telles que planification cantonale relative aux infrastructures écologiques, Conception Paysage cantonale) et avec les stratégies d'aménagement du territoire ou de développement régionaux ou communaux.
Critères d'examen de la Confédération	- Est-il pertinent et nécessaire d'appliquer la méthode territoriale au territoire en question pour atteindre les objectifs supérieurs définis ? - L'amélioration de la situation générale ressort-elle clairement ? Il y a amélioration de la situation générale lorsque l'on obtient des améliorations substantielles pour le territoire concerné au regard des aspects suivants : • Structure du milieu bâti : valorisation du point de vue des utilisations (p. ex., si une utilisation non conforme à l'affectation de la zone est déplacée vers une zone à bâtir et que l'exploitation en dehors des zones à bâtir est abandonnée), du bâti, de l'aspect extérieur et conséquences sur l'équipement ou la desserte • Paysage : amélioration des caractéristiques esthétiques, de l'identité locale, de la fonction récréative et de l'attractivité • Culture du bâti : promotion de la culture du bâti dans son ensemble (les huit critères du système Davos pour une culture du bâti de qualité⁵ peuvent servir de repères)

⁵ Le système Davos de qualité pour la culture du bâti est un instrument qui sert à évaluer la qualité de la culture du bâti d'un lieu. Lien : [Déclaration de Davos 2018](#)

	• Terres agricoles : mesures de valorisation des terres agricoles (compensation des surfaces comme exigence minimale [art. 33a OAT]) • Biodiversité : amélioration au moyen de mesures de valorisation allant au-delà de la restauration et du remplacement (p. ex. revitalisations, mise en réseau des biotopes, etc.) - La délimitation spatiale du territoire est-elle adéquate pour atteindre les objectifs définis ? - Le territoire a-t-il fait l'objet d'une analyse complète et pertinente dans les études de base ? L'objectif défini découle-t-il de manière plausible des études de base ?
--	--

2.3. Valeurs déterminantes pour les utilisations supplémentaires, compensations et améliorations dans un territoire défini

Libellé LAT	<u>Art. 8c Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18^{bis}</u> (alinéas 1 et 2 : voir chapitres 2.1) ³ Le plan directeur précise au minimum: a. ... b. la manière dont la conception d'ensemble du territoire sera concrètement mise en œuvre dans le plan d'affectation pour le territoire concerné. <u>Art. 18^{bis} Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation</u> (voir chapitre 2.1)
Libellé OAT	<u>Art. 33a Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation</u> (voir chapitre 2.1)
Définitions	<u>Amélioration de la situation générale</u> : Elle doit s'évaluer sur la base d'une pesée des intérêts complète au regard des buts 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. Il convient d'accorder au principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire le poids qu'il mérite. Cela signifie aussi que toute utilisation supplémentaire ou toute intensification des utilisations qui ne sont ni conformes à l'affectation de la zone ni imposées par leur destination, doit être contrebalancée par des mesures de compensation et d'amélioration suffisantes. <u>Utilisation supplémentaire</u> : Une utilisation supplémentaire (p. ex. réaffectation de bâtiments agricoles inutilisés à des fins d'habitation) doit être justifiée du point de vue de la conception d'ensemble du territoire. Elle nécessite des explications et clarifications détaillées ainsi que des solutions ciblées pour améliorer la situation générale (amélioration et compensation). Il faut aussi se pencher sur les conséquences d'une utilisation supplémentaire, p. ex. en cas de nouvel équipement ou d'extension d'un équipement existant. <u>Compensation</u> : Afin d'améliorer la situation dans son ensemble, il est nécessaire de compenser le volume bâti qui vient d'être créé, à moins que des motifs objectifs ne s'y opposent. Cette compensation doit être décrite de manière quantitative. Des écarts éventuels doivent être clairement justifiés. Il n'est pas permis d'utiliser davantage de terres à des fins de construction. En outre, les terres agricoles utilisées devront être compensées intégralement et de manière équivalente. Cela signifie en particulier que les surfaces d'assolement doivent être compensées. Le périmètre d'un territoire doit être suffisamment grand pour que les mesures de compensation puissent y être mises en œuvre. De même, la suppression de petites constructions dont la surface n'excède pas 6 m², peut contribuer à l'amélioration de la situation générale, p. ex. en cas de compensation. Ces petites constructions ne sont toutefois pas considérées comme des bâtiments au regard des objectifs de stabilisation. <u>Amélioration</u> : Les mesures d'amélioration doivent contribuer à une revalorisation de la situation générale de la structure du milieu bâti, du paysage, de la culture du bâti, des terres cultivables et de la biodiversité. Elles doivent être justifiées de manière qualitative.

	Les mesures de compensation allant au-delà du minimum requis peuvent elles aussi être des mesures d'amélioration. Une mesure d'amélioration peut aussi consister à désimperméabiliser une route. La suppression de bâtiments ou des mesures d'amélioration de la nature et du paysage, pour lesquelles il existe déjà un autre mandat légal (p. ex. obligation de démontage des remontées mécaniques qui ne sont plus en service, mesures de remplacement prévues par la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage, etc.), ne peuvent pas être considérées comme une compensation pour une utilisation supplémentaire et donc comme des mesures d'amélioration. Elles doivent toutefois être prises en compte dans la conception d'ensemble du territoire afin de garantir la cohérence globale.
Tâches	Dans son plan directeur, le canton montrera comment la conception d'ensemble pour le territoire concerné sera mise en œuvre de manière concrète dans le plan d'affectation et éventuellement d'autres instruments. Il doit présenter dès cette étape les valeurs déterminantes pour l'utilisation supplémentaire, la compensation et l'amélioration à l'intérieur du territoire défini. Le plan directeur précisera les mesures de compensation et d'amélioration prévues et justifiera leur contribution à une amélioration de la situation générale dans ces territoires. Même si l'on est au niveau du plan directeur, on s'attend à ce que soit décrit concrètement en quoi consistent ces mesures et comment elles seront mises en œuvre de manière contraignante et durable. Il est toutefois possible de préserver une certaine marge de manœuvre pour la planification ultérieure. Par exemple, même si le canton est tenu de montrer dès le stade de la planification directrice à quels endroits il dispose d'objets pouvant servir de compensation pour l'utilisation supplémentaire prévue sur le territoire, et quels sont ces objets, il n'est pas encore obligé à ce stade de déterminer de manière contraignante quels objets précis seront effectivement utilisés pour la compensation.
Contenus minimaux	1. Pour les territoires où des utilisations supplémentaires ainsi que des mesures de compensation et d'amélioration doivent être mises en œuvre de manière concentrée et où les objets sont connus : indications contraignantes dans le texte du plan directeur ainsi que dans la carte qui y est intégrée : - comment et où sont prévues des utilisations supplémentaires à l'intérieur du territoire ; - comment et où peuvent être mises en œuvre les mesures de compensation et d'amélioration correspondantes à l'intérieur du territoire ; - comment est atteinte au final une amélioration de la situation générale de la structure du milieu bâti, du paysage, de la culture du bâti, des terres cultivables et de la biodiversité à l'intérieur du territoire. Exemple :  Si dans certaines situations très spéciales et dûment justifiées, il n'est pas possible ou pertinent de fournir une représentation cartographique détaillée des utilisations

	supplémentaires et des mesures de compensation et d'amélioration, il faut alors prévoir des principes et critères stricts pour la planification ultérieure. Il doit néanmoins être possible de montrer de manière concrète, déjà au niveau du plan directeur cantonal, comment l'amélioration de la situation générale peut être obtenue. À titre d'exemple, on pourrait « nettoyer » un paysage dans un certain territoire et le valoriser. En guise d'incitation, et pour servir de moteur à ce processus, il faudrait créer la possibilité d'autoriser une utilisation alternative pertinente dans les dix plus belles étables d'un territoire qui ne sont plus exploitées à des fins agricoles. Reste à clarifier au fil de la mise en œuvre quelles sont ces dix plus belles étables disponibles au même moment et suscitant un intérêt. 2. Principes et dispositions pour le plan d'affectation (comme p. ex. la délimitation de zones selon l'article 18^{bis} LAT ou des zones de protection du paysage), pour la mise en œuvre contraignante des mesures de compensation et d'amélioration ainsi que pour d'autres mesures telles que des contrats de droit public, des inscriptions au registre foncier, des améliorations foncières ou des renaturations de cours d'eau.
Études de base du canton relatives à ce thème	Conception d'ensemble, description de la situation actuelle (concernant tous les aspects territoriaux importants, notamment la structure du milieu bâti, la culture du bâti, le paysage, les terres cultivables et la biodiversité) et des objectifs supérieurs. Leur élaboration sera harmonisée avec les conceptions/planifications cantonales et éventuellement régionales concernant la nature et le paysage (telles que planification cantonale relative aux infrastructures écologiques, Conception Paysage cantonale) et avec les stratégies d'aménagement du territoire ou de développement régionaux ou communaux.
Critères d'examen de la Confédération	- Les valeurs déterminantes pour l'application de la méthode territoriale dans le cadre de la planification ultérieure sont-elles définies de manière complète et concrète au niveau du plan directeur ? - Dans les cas très spéciaux où aucune représentation cartographique détaillée ne figure dans le plan directeur, les principes et critères sont-ils suffisamment précis ? L'absence de carte est-elle justifiée de manière compréhensible ? - Les mandats nécessaires, avec indication des compétences, ont-ils été attribués en ce qui concerne le plan d'affectation et d'autres instruments/mesures ? - Est-il démontré de manière plausible que la mise en œuvre pourra être assurée au niveau du plan d'affectation ? - La conception d'ensemble du territoire (études de base) décrit-elle de manière qualitative et quantitative comment une amélioration de la situation générale peut être atteinte dans le territoire en question ? Le canton formule-t-il des indications compréhensibles concernant la compensation du volume bâti et des terres cultivables ? Si le volume n'est pas compensé, il convient d'exposer clairement et objectivement par quels moyens on peut obtenir une amélioration de la situation générale malgré un accroissement du volume.

2.4. Plan d'affectation : procédure et perspective

La méthode territoriale est réglée dans les articles 8c et 18^{bis} LAT. Avant de pouvoir appliquer la méthode territoriale, le canton doit obtenir l'approbation du contenu du plan directeur relatif à l'objectif de stabilisation conformément à l'article 8d LAT. Les modifications et approbations du plan directeur visées aux articles 8c et 8d LAT peuvent être effectuées simultanément.

Les nouvelles exigences résultant de l'article 8c LAT concernent explicitement le plan directeur cantonal. Dans de nombreux cantons, un rôle important est accordé aux plans directeurs régionaux en plus du plan directeur cantonal. Ces plans régionaux peuvent apporter une contribution précieuse à l'élaboration des études de base nécessaires à la méthode territoriale et à sa concrétisation ultérieure. Cela ne peut toutefois pas remplacer les indications dans le plan directeur cantonal exigées par la LAT. Il n'est pas permis de déléguer à l'échelon régional la tâche qui doit être accomplie au niveau du

plan directeur, c'est-à-dire la désignation de territoires, avec les valeurs déterminantes correspondantes.

La procédure de planification comprend trois étapes. Premièrement, le canton élabore, le cas échéant avec l'auteur d'un projet, les bases de la planification (analyse, conception d'ensemble du territoire [art. 8c, al. 1, LAT phrase introductive], coordination avec les études de base et conceptions existantes). Deuxièmement, dès que les études de base ont atteint l'état requis, les contenus nécessaires du plan directeur (périmètre du territoire, objectifs et valeurs déterminantes) sont établis, décidés et soumis pour approbation au Conseil fédéral. Ces étapes font partie de la procédure ordinaire d'établissement du plan directeur. Finalement, les contenus du plan directeur sont, sur la base de la conception d'ensemble approfondie du territoire, mis en œuvre dans le plan d'affectation qui doit en outre répondre aux exigences de l'article 18^{bis}, alinéas 1 à 3, LAT. Le plan d'affectation règle de manière aussi détaillée que possible le contenu et la mise en œuvre des mesures nécessaires de compensation et d'amélioration. D'autres mesures contenues dans la conception d'ensemble sont également mises en œuvre dans les instruments correspondants. Même si la troisième phase de planification se déroule logiquement après la deuxième, les travaux préparatoires correspondants peuvent être entrepris parallèlement à ceux des deux premières étapes, ce qui permet de gagner du temps.

Une fois le plan d'affectation selon l'article 18^{bis} LAT approuvé par l'autorité cantonale compétente (art. 26 LAT) et entré en vigueur, des autorisations de construire peuvent être accordées - aux conditions correspondantes - pour des utilisations soumises à compensation dans les zones d'affectation ainsi créées (voir figure dans l'introduction du chapitre 2). Dans la procédure d'autorisation de construire pour les utilisations soumises à compensation, il faut, selon l'article 18^{bis}, alinéa 4, LAT, vérifier et garantir en particulier que ces utilisations sont liées aux mesures de compensation et d'amélioration requises et qu'ainsi, elles contribuent à la revalorisation de la structure du milieu bâti, du paysage, de la culture du bâti, des terres cultivables ou à la protection de la biodiversité. Les autorisations de construire découlant de l'application de la méthode territoriale doivent être accordées par l'autorité cantonale compétente pour les constructions hors zones à bâtir (voir art. 25, al. 2, LAT). Les droits relatifs aux utilisations soumises à compensation ne peuvent être exercés que lorsque et aussi longtemps que les compensations et améliorations sont effectives ou garanties.

Dans un rapport au sens de l'article 9 OAT, les cantons renseignent l'ARE sur les prochaines étapes de la mise en œuvre au sein des territoires retenus dans le plan directeur.