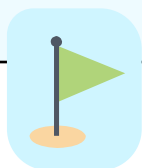




Révision de la loi et de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire

La deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2) concerne essentiellement la construction hors de la zone à bâtir. Le Conseil fédéral a précisé certaines dispositions dans la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).



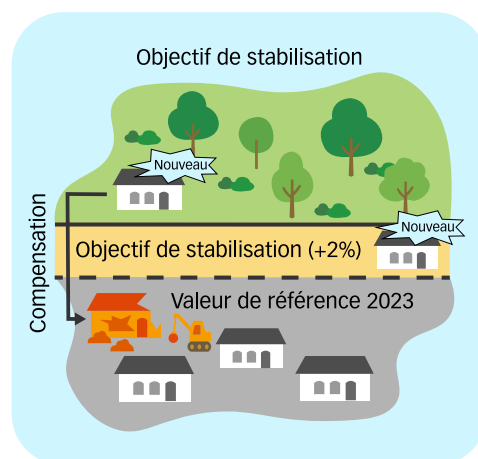
Objectifs de stabilisation

L'objectif de la LAT 2 est d'endiguer la multiplication des bâtiments hors de la zone à bâtir et l'extension de la surface imperméabilisée. Dans l'OAT, le Conseil fédéral a fixé la limite de cette croissance à un maximum de 2 % par canton, par rapport à l'état au 29 septembre 2023, date à laquelle les Chambres fédérales ont adopté la LAT 2. La croissance d'au maximum 2% est qualifiée d'objectif de stabilisation.

Pour chaque canton, la Confédération a fait le compte du nombre de bâtiments et de l'ampleur de la surface imperméabilisée hors de la zone à bâtir (état au 29 septembre 2023) : c'est la « valeur de référence ». Les cantons sont tenus d'examiner régulièrement l'évolution du nombre de bâtiments et de la progression de la surface imperméabilisée par rapport à cette valeur. Ils mettent au point une stratégie de stabilisation, de sorte à ne pas dépasser l'objectif de stabilisation (+2 % maximum).

Les bâtiments dont la surface au sol est inférieure à 6 m² ne sont pas pris en compte. Les surfaces imperméabilisées utilisées à des fins agricoles ou touristiques ainsi que les surfaces occupées par des installations d'énergie ou de transport nationales ou cantonales sont exclues de l'objectif de stabilisation.

Les cantons qui dépassent un objectif de stabilisation sont tenus de compenser l'excédent intégralement. Ils doivent démolir autant de bâtiments et désimperméabiliser autant de surfaces hors de la zone à bâtir que ce qui dépasse les objectifs de stabilisation.



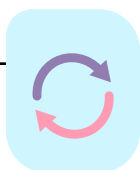
Stratégie de stabilisation

Dans la stratégie de stabilisation, chaque canton définit comment il compte atteindre les objectifs de stabilisation. À compter de la date d'entrée en vigueur de la LAT 2, le canton dispose de cinq ans pour intégrer sa stratégie dans son plan directeur et faire approuver ce dernier par le Conseil fédéral.



Prime de démolition

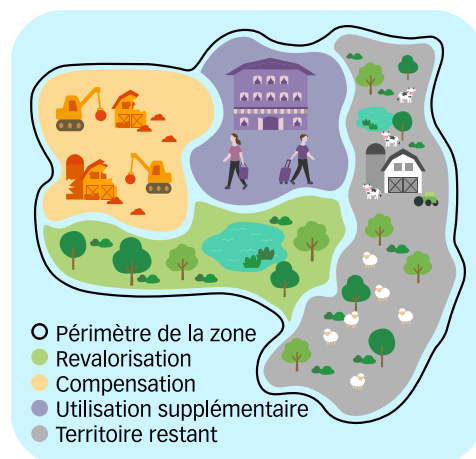
La prime de démolition est une nouveauté prévue pour inciter à supprimer les bâtiments hors de la zone à bâtir qui sont inutilisés ou gênants et à remettre les surfaces en culture. Le propriétaire peut demander au canton de prendre en charge les coûts de cette opération et la Confédération peut en assumer une partie. Une construction ou une installation déjà soumise à obligation de démolition (par ex. installations à câbles, conduites) ne peut pas bénéficier de la prime. Les coûts d'une démolition atteignent en moyenne **20 000 à 30 000 francs**. Le Conseil fédéral estime qu'environ **1000 à 2000 constructions** hors de la zone à bâtir seront démolies chaque année. Ainsi, il faut compter chaque année entre **20 et 60 millions de francs** de coûts de démolition.



Méthode territoriale

La méthode territoriale est un instrument d'aménagement facultatif. Les cantons peuvent l'utiliser pour développer des régions spécifiques en dehors de la zone à bâtir et tenir compte des spécificités locales. Un exemple serait la transformation des bâtiments d'exploitation comme des étables ou des granges en logements pour continuer de développer un paysage à habitat dispersé. Pour pouvoir employer la méthode territoriale, il faut que le plan directeur cantonal, assorti d'une stratégie de stabilisation, ait été approuvé.

Les cantons concernés doivent désigner les zones ciblées par la méthode territoriale dans leur plan directeur et élaborer un concept territorial global pour chacune d'elles. Ils doivent en outre définir des mesures de revalorisation et compenser à l'intérieur de ces zones les nouveaux bâtiments et les nouvelles surfaces imperméabilisées. Ainsi, une utilisation supplémentaire peut être autorisée, par exemple un nouvel hôtel ou restaurant si, dans cette même zone, le canton procède à la démolition d'une installation inutilisée ou qu'il revalorise le paysage.



Extension des établissements d'hôtellerie et de restauration

L'OAT dispose désormais que les hôtels situés hors de la zone à bâtir peuvent augmenter jusqu'à 120 leur nombre de lits. Pour leur part, les restaurants peuvent augmenter jusqu'à 100 leur nombre de places assises. Dans le cas d'établissements qui proposent à la fois des services d'hôtellerie et de restauration, un calcul mixte est appliqué. L'extension supplémentaire d'un hôtel ou d'un restaurant doit être liée à des impératifs d'exploitation. Les nouveaux bâtiments et les nouvelles surfaces imperméabilisées engendrés par l'extension sont par ailleurs à compenser.