



Manifestation «changements d'affectation des bâtiments hors de la zone à bâtir»

Projet LAT 2^{ème} étape:

Questions d'interprétation et de mise en œuvre pour le canton de Fribourg

19 janvier 2023

Contexte de la présentation

- > Les propos tenus se basent essentiellement sur la prise de position du Conseil d'Etat du canton de Fribourg lors de sa dernière prise de position sur le projet LAT 2^{ème} étape et sur les derniers avis émis par la DTAP.
- > Le projet a évolué depuis la dernière consultation officielle.

Objectifs globaux pour la LAT 2^{ème} étape

- > Les cantons avaient demandé que les travaux législatifs permettent une simplification du système actuel tout en créant une marge d'interprétation pour des problématiques régionales, mais dans le respect des principes constitutionnels de la séparation de la zone à bâtir et de la zone à non-bâtir.
- > Les cantons étaient favorables à un élargissement des possibilités de planifier dans ce contexte (principes de l'art. 8c du projet actuel)
- > Tant que ces objectifs globaux peuvent être atteints, le canton de Fribourg s'est déclaré favorable au projet.

Stabilisation du nombre de constructions et imperméabilisation du sol

- > Nous comprenons les buts visés, mais nous ne sommes pas convaincus que les moyens de mise en œuvre sont adéquats.
 - > Par exemple, l'imperméabilisation des sols en zone agricole ne peut pas être gérée à l'échelle du plan directeur cantonal.
- > La Confédération doit établir l'étude de base sur le nombre de bâtiments existants hors de la zone à bâtir et non chaque canton.

Plan directeur cantonal

- > Le contenu attendu pour le plan directeur cantonal et les délais impartis sont problématiques:
 - > Le plan directeur cantonal ne lie que les autorités
 - > Il ne peut pas donner des mandats pour les demandes de permis de construire
 - > Le fait de renvoyer au plan d'affectation pour les mesures de compensation concrètes, en cas de création de zone spéciale, est une bonne proposition
 - > On peut se demander si on ne fait pas progressivement imposer la planification de la zone agricole dans le plan d'affectation des zones.
 - > On ne comprend pas le nouveau délai de 5 ans:
 - > On est occupé par la LAT 1^{ère} étape.
 - > Quelle est l'urgence?
 - > Où dit-on mettre nos forces de travail?

Zones spéciales

- > L'ouverture proposée pour des zones spéciales pour la réaffectation de bâtiments agricoles inutilisés en logement va trop loin.
- > Elle est en contradiction avec la constitution fédérale, mais aussi avec la LAT 1^{ère} étape
- > Le potentiel d'accueil résidentiel de ces bâtiments est énorme et cette ouverture remettrait en question le principe de la densification vers l'intérieur, mais plus généralement tout le système de planification des zones à bâtir et sur la stratégie d'urbanisation des cantons.
- > Quels seraient les impacts d'une telle disposition, par exemple, sur la gestion de la mobilité?

Primes à la démolition

- > Le fonds sur la plus-value doit être utilisé essentiellement pour des tâches publiques
 - > Il nous semble donc inapproprié pour financer les primes à la démolition
 - > Quelle est la priorité entre financement des expropriations matérielles et primes à la démolition?
- > Il n'est pas normal que les cantons doivent trouver des autres moyens financiers pour la prime à la démolition.
- > Le système de prime à la démolition va être tout aussi complexe à mettre en œuvre que la taxe sur la plus-value qui nous occupe déjà passablement actuellement.

Demandes de permis de construire et police des constructions hors de la zone à bâtir

- > Les exigences pour les demandes de permis de construire vont augmenter et il sera difficile de les expliquer aux propriétaires et communes.
- > Le suivi des constructions devrait être plus systématique qu'aujourd'hui alors que les moyens pour le faire ne sont pas forcément à disposition.