

ASSOCIATION DE SOUTIEN À L'INITIATIVE PAYSAGE: JOURNÉE
D'INFORMATION DU 19 JANVIER 2023

A PROPOS DU
DÉVELOPPEMENT DU
«CHANGEMENT
D'AFFECTATION», ENTRE LA
LAT2 ET L'INITIATIVE PAYSAGE

RUDOLF MUGGLI, DR. H.C., AVOCAT, SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET EN DROIT IMMOBILIER, BERNE

SITUATION INITIALE

- Le thème «construction en dehors des zones à bâtir» est confus
- Il existe déjà de nombreuses possibilités de construire en dehors de la zone à bâtir. Pourtant, on ne cesse de réclamer "plus de construction".
- Question centrale : dans quelle mesure les terres agricoles doivent-elles être protégées contre la demande de construction ?
 - 2 propositions concrètes sont en jeu :
 - Initiative paysage par les organisations environnementales (révision de la Constitution)
 - LAT-2 dans la version du Conseil des Etats du 16 juin 2022 (révision de la loi)



Raum & Umwelt

Dossier zur Raumentwicklung

September 3/2020

**Bauen ausserhalb der Bauzonen
Begriffe von A bis Z**

STRUCTURE DE LA PRÉSENTATION

1. Définition des termes : que signifie "changement d'affectation" de bâtiments existants aB ? De quels potentiels parlons-nous ?
2. La LAT permet déjà de nombreuses possibilités de réaffectation - chaque année, de nouvelles exigences viennent s'y ajouter
3. Face à cela, que demande l'Initiative paysage ?
4. Que propose le Conseil des États ?

1. CLARIFICATION DE LA NOTION DE "CHANGEMENT D'AFFECTATION" DE BÂTIMENTS SITUÉS HORS DE LA ZONE À BÂTIR

- nous ne parlons pas de nouvelles constructions et installations (pour l'agriculture, pour les transports, pour les installations énergétiques...)
 - ce sont des constructions conformes à l'affectation de la zone ou liées au site
- Nous parlons de la réaffectation de bâtiments autrefois agricoles à des fins non conformes à l'affectation de la zone, par exemple
 - Fermes en maisons ordinaires d'habitation/de vacances
 - Bâtiments agricoles en bâtiments commerciaux
 - Écuries/granges dans des bâtiments commerciaux ou des maisons de vacances



2. LA LAT CONNAÎT UNE MULTITUDE DE POSSIBILITÉS DE CHANGEMENT D'AFFECTATION

- tous les bâtiments construits avant 1972 peuvent être réaffectés, remplacés et agrandis de manière privilégiée (LAT 24c)
- tous les bâtiments d'habitation agricoles peuvent être réaffectés à des fins d'habitation non agricoles (LAT 24c et 24d)
- toutes les constructions placées sous protection peuvent être réaffectées dans le cadre du but de protection (LAT 24d)
- ce qui n'est pas (encore) possible? les étables et les granges non protégées - environ 400 000 - ne peuvent pas changer d'affectation.
 - pourquoi : la plupart du temps, manque d'adéquation, la plupart du temps, manque de desserte, trop grand nombre et trop grandes conséquences pour nos paysages, perturbation de l'agriculture

3. QUE DEMANDE L'INITIATIVE PAYSAGE ?

- trop c'est trop : pas d'exceptions supplémentaires et des limites plus précises pour les exceptions actuelles
 - La Constitution fédérale doit fixer des limites aux demandes constantes de nouvelles possibilités de construction en dehors de la zone à bâtir.
- Plafonnement du nombre de bâtiments en dehors des zones constructibles
 - donc: les étables et les granges agricoles qui ne sont plus nécessaires doivent être éliminées pour faire de la place aux nouveaux bâtiments requis.
 - Il faudra toujours de nouveaux bâtiments pour l'agriculture, mais ceux qui ne sont plus nécessaires doivent disparaître.

3. QUE DEMANDE L'INITIATIVE POUR LE PAYSAGE ?

Art. 75c Séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire

- 1** 1 La Confédération et les cantons garantissent la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire
- 2** 2 Ils veillent à ce que le nombre de bâtiments et la surface sollicitée par ceux-ci n'augmentent pas dans les parties non constructibles du territoire. En particulier, les principes suivants s'appliquent:
 - les nouvelles constructions et installations doivent être nécessaires à l'agriculture ou leur implantation imposée par leur destination pour d'autres raisons importantes;
 - les bâtiments d'exploitation agricole ne doivent pas être reconvertis en logements;
 - les changements d'affectation de constructions à des fins commerciales sans rapport avec l'agriculture ne sont pas admis.
- 3** 3 Les constructions existantes qui ne sont pas utilisées à des fins agricoles dans les parties non constructibles du territoire ne doivent pas être agrandies de façon substantielle. Elles ne peuvent être remplacées par des constructions nouvelles que si elles ont été détruites par force majeure.
- 4** 4 Des exceptions à l'al. 2, let. b et c, sont admises si elles servent à la conservation de constructions dignes de protection et de leurs abords. Des exceptions à l'al. 3 sont admises si elles conduisent à une amélioration substantielle de la situation globale sur place concernant la nature, le paysage et la culture du bâti.
- 5** 5 La loi fixe la manière dont les cantons rendent compte de l'exécution des dispositions du présent article.



Bauer betreibt illegal eine Baufirma

Vom Bauern zum Bauunternehmer: Ein Gemeinderat betreibt seit beinahe 20 Jahren widerrechtlich eine Firma. Die Chronologie eines Dorfkonflikts.



[Simone Lippuner](#)

Publiziert: 27.01.2022, 16:35

🔄 Aktualisiert: 28.01.2022, 10:56

💬 27



Kleinbagger, Baumaschinen und Deponien: Der Bauernhof von Hansjörg Rätz hat sich im Lauf der Jahre zu einem Bauunternehmen gewandelt.



4. LAT2: PROJET DU CONSEIL DES ÉTATS DU 16.6.2022

- La demande de plafonnement est reprise sous une forme adaptée: Les cantons doivent le mettre en œuvre (P-LAT1 et 8c)
 - Toutefois : la mise en œuvre n'est pas claire et les sanctions font défaut
- Des exceptions supplémentaires sont créées : "Zones à bâtir en dehors des zones à bâtir avec obligation de compensation" (P-LAT 18bis)
 - Toutefois, personne ne sait exactement comment cela va se passer et quelles en seront les conséquences > les cantons devraient encore inventer le "Meccano".
- d'autres nouvelles dispositions qui ne sont pas au centre de notre attention
- Avis des initiant·es de l'IP : pas de véritable contre-projet jusqu'à présent. Le Conseil national devrait encore remédier aux défauts les plus évidents

4. QUELLE EST LA SUITE DES ÉVÉNEMENTS ?

- La balle est dans le camp de la commission du Conseil national ...



MERCI POUR VOTRE
ATTENTION