

Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)

[Cette présentation contient toutes les dispositions légales du projet, y. c. celles qui ont déjà fait l'objet de la consultation conduite de décembre 2014 à mi-mai 2015 qui ont été retravaillées – dans la mesure utile – suite aux résultats de ladite consultation. Les dispositions totalement nouvelles faisant spécialement l'objet de la consultation de l'été 2017 sont surlignées en jaune dans cette présentation.]

Modification du ...

L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,
vu le message du Conseil fédéral du ...¹,

arrête:

I

La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire² est modifiée comme suit :

Préambule

vu les art. 75, 104 et 108 de la Constitution³,

Art. 2, al. 1^{bis} et 2^{bis}

^{1bis} Ils collaborent notamment dans les domaines qui sont en corrélation sur les plans fonctionnel et spatial, dans la mesure où la réalisation des buts et des principes de l'aménagement du territoire l'exige.

^{2bis} A leur niveau respectif les autorités chargées de l'aménagement du territoire pèsent les intérêts en présence et exposent le résultat de leur pondération dans la motivation de leur décision.

¹ FF ...

² RS 700

³ RS 101

Art. 3, al. 5

⁵ Les utilisations du sous-sol, notamment pour les eaux, les matières premières, les énergies et les espaces aménageables, doivent être coordonnées dès que possible entre elles ainsi qu'avec les utilisations de surface et les planifications.

Art. 6, al. 4

⁴ Ils tiennent compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, des inventaires fédéraux au sens des art. 5, 18a et 23b-23d de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage⁴, des programmes de développement régional et des plans d'aménagement régional selon leur caractère obligatoire.

Art. 16a Zones agricoles spéciales

¹ Les zones agricoles spéciales servent les exploitations agricoles ou horticoles pour lesquelles l'exploitation du sol n'est globalement pas prépondérante.

² L'emplacement et la dimension des zones agricoles spéciales doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

³ De nouveaux terrains peuvent être classés en zone agricole spéciale si les conditions suivantes sont réunies:

- a. ils s'y prêtent et sont nécessaires;
- b. les terres cultivables ne sont pas morcelées;
- c. la disponibilité des terres concernées est garantie sur le plan juridique;
- d. la création de cette zone met en œuvre le plan directeur.

Art. 16a^{bis} et 16b

Abrogés

Art. 18, al. 4 et 5

⁴ En dehors de la zone à bâtir, l'emplacement et la dimension des zones au sens de l'al. 1 destinées à tout le moins en partie à la

⁴ RS 451

construction doivent être coordonnés par-delà les frontières communales en respectant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.

⁵ De nouveaux terrains ne peuvent être classés dans une zone au sens de l'al. 4 que si les conditions suivantes sont réunies:

- a. ils s'y prêtent et sont nécessaires;
- b. les terres cultivables ne sont pas morcelées;
- c. la disponibilité des terres concernées est garantie sur le plan juridique;
- d. la création de cette zone met en œuvre le plan directeur.

Art. 18a

Abrogé

Titre précédant l'art. 21

Section 2 Effets en général

Art. 22a Installations solaires

Ex-art. 18a

Art. 23 Exceptions dans la zone à bâtir

Dans la zone à bâtir, les exceptions à la conformité à la zone (art. 22, al. 2, let. a) sont réglées par le droit cantonal.

Titre précédant l'art. 23a

Chapitre 4 Construction hors de la zone à bâtir

Section 1 Dispositions générales

Art. 23a Pesée des intérêts

¹ Aucune autorisation de construire ne peut être délivrée hors de la zone à bâtir si le projet n'est pas compatible avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.

² Dans la mesure du possible, il convient pour de tels projets d'utiliser ou de remplacer les volumes des bâtiments existants.

Art. 23b Obligation de démolition

¹ Les autorisations de construire pour de nouveaux bâtiments, parties de bâtiments ou installations hors de la zone à bâtir sont assorties d'une charge prévoyant que les nouvelles constructions doivent être démolies et qu'une situation conforme au droit doit être rétablie si les conditions suivantes sont réunies :

- a. leur destination d'origine disparaît;
- b. aucune nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination ne peut être autorisée.

² De nouvelles utilisations sont également soumises à l'obligation de démolition.

³ L'autorisation de construire peut prévoir que les bâtiments d'habitation ne sont pas soumis à l'obligation de démolition si leur démolition ne serait pas aisée. Le Conseil fédéral peut en outre désigner des catégories de projets de construction dont la démolition ne présente pas d'intérêt et qui, à ce titre, ne sont pas soumises à l'obligation de démolition.

⁴ Les projets qui sont conformes à l'utilisation de la zone ou imposés par leur destination, et qui ne sont pas soumis à l'obligation de démolition selon l'al. 1, ne peuvent être autorisés que s'ils sont nécessaires à une l'exploitation pouvant subsister sur le long terme.

Autre proposition pour l'art. 23b, al. 4:

⁴ Lorsqu'ils ne sont pas soumis à l'obligation de démolition, les projets conformes à la zone ou imposés par leur destination ne peuvent être autorisés que s'il est garanti que les constructions et installations resteront disponibles pour une utilisation conforme à la zone ou imposée par sa destination.

⁵ Lorsque la subsistance de l'exploitation n'est manifestement pas garantie sur le long terme, l'autorisation de construire est [en tous les cas⁵] refusée.

Art. 23c Démolition

¹ L'autorité compétente constate par voie de décision la disparition de la destination qui avait été autorisée et fixe un délai de démolition raisonnable.

² Pour couvrir les frais occasionnés par la démolition et par le rétablissement d'une situation conforme au droit, la collectivité à

⁵ La partie de texte entre crochets tombe si la variante est choisie.

laquelle est rattachée l'autorité qui a ordonné la démolition dispose d'un droit de gage sur le terrain concerné et sur les éventuels autres terrains sur lesquels portait l'autorisation de construire. Les terrains afferlés sont exceptés.

³ Ce droit de gage naît sans inscription au registre foncier lorsque l'autorité ordonne une exécution par substitution et prime toute charge inscrite sur l'immeuble. L'art. 836, al. 2, CC est applicable par analogie.

⁴ Le droit cantonal peut prévoir que les frais au sens de l'al. 2 sont garantis par une charge foncière de droit public au sens de l'art. 784 CC plutôt que par un droit de gage immobilier.

Art. 23d Approche en matière de planification et de compensation

¹ Les cantons peuvent adopter des réglementations qui dérogent aux dispositions des sections 1 et 2 du présent chapitre si ces dérogations sont nécessaires pour satisfaire des besoins spécifiques en raison des particularités de leur territoire. Ils définissent dans leur plan directeur la teneur et la nature de ces réglementations.

² Ces réglementations ne doivent pas générer, hors de la zone à bâtir, des utilisations globalement plus importantes, plus intenses ou plus incommodes.

³ Les autorisations de construire qui se fondent sur de telles réglementations ne sont délivrées que si une compensation qui garantit le respect des exigences de l'al. 2 est prévue.

⁴ Le canton garantit l'exécution.

Art. 23e Restrictions des cantons à certaines dispositions
Le droit cantonal peut prévoir des restrictions aux dispositions des sections 2 et 3 du présent chapitre.

Titre précédant l'art 23f

Section 2 Autorisations pour des constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

Art. 23f Conformité à l'affectation de la zone en général

¹ Les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone, sous réserve d'une définition plus restrictive fondée sur l'art. 16, al. 3.

² La conformité des bâtiments d'habitation à l'affectation de la zone suppose l'existence d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁶. Ces bâtiments doivent être indispensables à l'exploitation de cette entreprise, sous réserve des logements nécessaires à la génération prenant sa retraite.

³ Les mêmes surfaces agricoles ne peuvent pas être prises en considération plusieurs fois pour justifier la nécessité de construire des bâtiments et des installations.

⁴ Le Conseil fédéral définit à quelles conditions les bâtiments d'habitation des exploitations d'estivage qui sont soumis à une obligation de démolition au sens de l'art. 23b, al. 1, peuvent être autorisés sans respecter la condition de l'existence d'une entreprise agricole.

Art. 23g Secteurs d'exploitation complémentaires à l'agriculture de base

¹ Outre les constructions et installations visées à l'art. 23f, les constructions et installations qui répondent à l'une des conditions suivantes sont conformes à l'affectation de la zone, sous réserve de l'al. 3:

- a. elles sont nécessaires à la préparation, au stockage ou à la vente directe de produits agricoles ou horticoles de la région, pour autant que ces produits aient un rapport étroit prépondérant avec le lieu de l'exploitation;
- b. elles sont nécessaires pour des parties secondaires de l'exploitation destinées à une production agricole ou horticole indépendante du sol;
- c. elles sont nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse ou pour les installations de compost qui lui sont liées, pour autant que la biomasse utilisée soit en rapport étroit avec l'agriculture et avec l'exploitation;
- d. elles sont nécessaires à la détention de chevaux, pour autant que l'exploitation dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation; les places à sol ferme pour l'utilisation des chevaux détenus dans l'exploitation et les installations directement liées à cette utilisation, telles que les selleries ou les vestiaires, sont également conformes;

⁶ RS 211.412.11

- e. elles sont nécessaires à des activités accessoires non agricoles qui sont, par nature, étroitement liées à l'exploitation agricole.

² Sous réserve de l'al. 3, les mesures de construction portant sur des bâtiments et installations existants qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles sont également conformes à l'affectation de la zone dans les cas suivants:

- a. elles servent à l'élevage ou à la production d'animaux, de plantes ou de champignons pour l'alimentation humaine ou animale;
- b. elles servent à la détention de chevaux, pour autant que l'exploitation dispose de pâturages et d'une base fourragère provenant majoritairement de l'exploitation; dans ce cas, les installations extérieures nécessaires à une détention d'animaux respectueuses des besoins de l'espèce sont également conformes à la zone.

³ Les constructions et installations qui servent à une exploitation agricole ou horticole pour laquelle l'exploitation du sol n'est globalement pas prépondérante ne sont conformes à la zone que dans les zones agricoles spéciales au sens de l'art. 16a.

⁴ Les constructions et installations visées aux al. 1 et 2 n'ouvrent aucun droit à des bâtiments d'habitation.

⁵ Le Conseil fédéral règle notamment les points suivants:

- a. il précise les exigences relatives à la production d'énergie à partir de biomasse au sens de l'al. 1, let. c, en particulier le rapport avec l'agriculture et avec l'exploitation;
- b. il précise les exigences relatives à la détention et à l'utilisation de chevaux au sens de l'al. 1, let. d, en particulier celles relatives à l'entreprise agricole, à l'aire de sortie des chevaux et aux places pour l'utilisation des chevaux;
- c. il définit quand l'exploitation du sol n'est globalement plus prépondérante.

Art. 23h Exigences supplémentaires pour les secteurs d'exploitation

¹ Les exigences suivantes s'appliquent aux secteurs d'exploitation visés à l'art. 23g, al. 1, let. c à e, et 2:

- a. ils sont soumis à l'interdiction de partage matériel et de morcellement au sens des art. 58 à 60 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁷;
- b. ils ne peuvent être exploités que par l'exploitant de l'entreprise agricole ou par la personne avec laquelle il vit en couple;
- c. ils doivent satisfaire aux mêmes exigences légales et conditions-cadre que les entreprises commerciales ou artisanales en situation comparable dans les zones à bâtir.

² Les secteurs d'exploitation visés à l'art. 23g, al. 1, let. c à e, doivent en outre faire partie d'une entreprise agricole existante au sens de l'art. 5 ou de l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural.

Art. 23i Exigences supplémentaires pour les activités accessoires non agricoles

¹ Des agrandissements mesurés peuvent être autorisés pour les activités accessoires non agricoles visées à l'art. 23g, al. 1, let. e, lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites.

² Dans les centres d'exploitation temporaires, les travaux de transformation ne peuvent être autorisés que pour des activités accessoires de restauration ou d'hébergement. À l'extérieur des constructions et installations existantes, des modifications mineures sont exceptionnellement admises, notamment lorsqu'elles sont nécessaires pour réduire une rigueur excessive. Le Conseil fédéral précise les conditions.

³ Les dispositions de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁸ relatives aux entreprises accessoires non agricoles ne s'appliquent pas aux activités accessoires non agricoles visées à l'art. 23g, al. 1, let. e.

Art. 23j Garde d'animaux non orientée vers le rendement en tant qu'activité d'entretien

¹ Lorsque l'existence d'une exploitation agricole répondant à un intérêt public ne peut pas être garantie autrement, des abris et des clôtures pour animaux, qui ne servent pas une agriculture orientée

⁷ RS 211.412.11

⁸ RS 211.412.11

vers le rendement mais une activité d'entretien, peuvent être autorisés pour une durée limitée.

² Les abris et les clôtures ne doivent porter aucun dommage à la fertilité des sols.

Section 3 Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir

Art. 24 Constructions et installations dont l'emplacement est imposé par leur destination

En dérogation à l'art. 22, al. 2, let. a, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour un changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors des zones à bâtir est imposée par leur destination.

Art. 24^{bis} Dispositions communes pour les constructions et installations existantes

L'autorité cantonale compétente ne peut accorder une autorisation de construire en vertu des art. 24a à 24f pour les constructions et installations existantes qu'aux conditions suivantes:

- a. la construction ou l'installation n'est plus nécessaire à une utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination ou le maintien de cette utilisation est assuré;
- b. la construction ou l'installation se prête à l'utilisation prévue;
- c. l'autorisation n'implique pas une construction de remplacement qui n'est pas nécessaire;
- d. seule une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'autorisation sont à la charge du propriétaire;
- e. l'exploitation agricole des terrains environnants ne s'en trouve pas menacée.

Art. 24a, titre et al. 1, phrase introductive

Changements d'affectation ne nécessitant pas de travaux de transformation

¹ Lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations ne nécessite pas de travaux de transformation au sens

de l'art. 22, al. 1, l'autorisation est accordée aux conditions suivantes:

Art. 24b

Abrogé

Art. 24c, titre et al. 1, 3 et 5

Constructions et installations relevant de l'ancien droit

¹ Les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

³ Il en va de même pour les bâtiments d'habitation agricoles et les bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et qui ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral.

⁵ *Abrogé*

Art. 24d, titre et al. 1, 1^{bis}, 2, let. a^{bis}, et 3

Bâtiments d'habitation agricoles existants et constructions et installations dignes de protection

¹ Pendant les périodes où les besoins de l'exploitation sont inexistants, les bâtiments d'habitation agricole peuvent être utilisés à des fins d'habitation non agricole.

^{1bis} La transformation partielle de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance qui ne remplit ni les conditions de l'art. 23f, al. 2, ni celles de l'art. 24c peut être admise si elle est nécessaire à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique et si l'aspect extérieur et la structure architecturale demeurent pour l'essentiel inchangés.

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations jugées dignes d'être protégées peut être autorisé à condition que:

a^{bis}. ce changement préserve ce qui les rend dignes de protection, et

³ *Abrogé*

Art. 24e, al. 5 et 6

⁵ L'autorisation n'est délivrée que si l'aspect extérieur et la structure architecturale demeurent pour l'essentiel inchangés.

⁶ Le Conseil fédéral règle les modalités. Il définit notamment le rapport entre les possibilités de transformation prévues par le présent article et celles prévues par l'art. 24c. Il peut prévoir que les bâtiments annexes de petite taille détruits par les forces de la nature peuvent être reconstruits.

Art. 24f Constructions et installations à usage commercial relevant de l'ancien droit

Le Conseil fédéral définit les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation de constructions et d'installations à usage commercial qui ont été érigées avant le 1^{er} janvier 1980 ou qui sont depuis lors devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation.

Titre précédant l'art. 24g

Section 4 Dispositions pénales

Art. 24g

¹ Est puni d'une peine privative de liberté de trois ans au plus ou d'une peine pécuniaire quiconque, de manière intentionnelle, hors de la zone à bâtir:

- a. érige ou modifie des constructions ou des installations sans l'autorisation prescrite;
- b. par des indications erronées ou incomplètes ou d'une manière trompeuse obtient indûment, pour lui ou pour un tiers, une autorisation de construire en application de la présente loi;
- c. ne respecte pas une décision définitive en matière de police des constructions prise en application de la présente loi.

² Si l'auteur agit par négligence, il est puni d'une peine pécuniaire.

³ L'autorité compétente visée à l'art. 25b, al. 1, et l'Office fédéral du développement territorial peuvent se constituer partie civile dans une procédure pénale et faire opposition contre une ordonnance pénale.

⁴ Toute infraction au sens des al. 1 et 2 constitue un motif de révision des décisions entrées en force.

Titre précédant l'art. 25

Chapitre 5 Compétence et procédure en matière de plans d'affectation

Art. 25, titre et al. 2 Règlements cantonaux des procédures

² *Abrogé*

Art. 25b Compétence hors de la zone à bâtir

¹ L'autorité cantonale compétente décide, pour tous les projets de construction hors de la zone à bâtir, s'ils sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.

² Elle veille à ce que:

- a. les utilisations non autorisées soient immédiatement interdites et à ce qu'il y soit mis ;
- b. la démolition des modifications non autorisées et le rétablissement d'une situation conforme au droit soient ordonnés et exécutés sans délai.

³ Elle peut ordonner des mesures en lieu et place de la police des constructions, notamment menacer d'une exécution par substitution et la mettre en œuvre.

⁴ Elle seule a le pouvoir de décider le cas échéant qu'il n'est exceptionnellement pas nécessaire de rétablir une situation conforme au droit.

Art. 27a

Abrogé

Art. 34, al. 2, let. c

- c. des autorisations visées aux art. 23d et 24 à 24f.

Art. 36, al. 2

² Aussi longtemps que le droit cantonal n'a pas désigné d'autres autorités compétentes, les gouvernements cantonaux sont autorisés à prendre des mesures provisionnelles, en particulier à prévoir des zones réservées (art. 27) et à édicter des restrictions concernant les constructions hors de la zone à bâtir (art. 23e).

Art. 37a et 38

Abrogés

Art. 38b Dispositions transitoires de la modification du ...

Les constructions et installations pour lesquelles des autorisations limitées dans le temps ou assorties d'une condition résolutoire ont été délivrées selon l'ancien droit doivent être démolies à l'échéance du délai ou lorsque la condition résolutoire est remplie. La situation conforme au droit doit être rétablie s'il n'est pas possible d'accorder une autorisation de construire pour une nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination. L'autorisation de nouvelles utilisations est régie par l'art. 23b.

II

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural⁹ est modifiée comme suit:

Art. 60, al. 1, let. e et j

¹ L'autorité cantonale compétente autorise des exceptions aux interdictions de partage matériel et de morcellement quand:

- e. un bâtiment agricole, y compris l'aire environnante requise, qui n'est plus nécessaire à l'exploitation d'une entreprise ou d'un immeuble agricole est transféré au propriétaire d'une entreprise ou d'un immeuble agricole voisin pour être affecté à un usage conforme à l'affectation de la zone et que ce transfert permet d'éviter la construction d'un bâtiment qui devrait être faire l'objet d'une autorisation en vertu des art. 23f à 23j de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire;
- j. la séparation est effectuée pour garantir que l'utilisation de zones agricoles spéciales au sens de l'art. 16a de la loi sur l'aménagement du territoire est conforme aux dispositions de la présente loi.

Art. 75, al. 1, let. f

¹ Il n'y a pas de charge maximale pour:

⁹ RS 211.412.11

- f. les droits de gage immobiliers constitués pour garantir la démolition de constructions et installations au sens de l'art. 23c de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire¹⁰.

III

¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.

² Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.

¹⁰ RS 700