

Révision partielle de la LAT: deuxième étape

Andreas Fabjan

Avocat spécialiste en droit immobilier



Le Conseil fédéral a adopté récemment le projet concernant la 2e étape de la révision partielle de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT), qui doit désormais être examiné par les Chambres fédérales. L'objectif de cette révision vise à réglementer la construction hors de la zone à bâtir sur des bases nouvelles. Le principe fondamental de la séparation entre territoires constructibles et non constructibles est maintenu.

En Suisse, le parc immobilier sis hors de la zone à bâtir englobe près de 590 000 bâtiments. Environ 190 000 d'entre eux sont des logements utilisés comme résidences principales ou secondaires. Une grande partie de ces bâtiments étaient utilisés, jusqu'à présent, à des fins agricoles. Cette affectation est de plus en plus souvent abandonnée en raison des mutations structurelles qui interviennent dans l'agriculture.

Cela soulève la question du devenir de ces bâtiments.

La loi en vigueur n'autorise les constructions et installations hors de la zone à bâtir qu'à des conditions strictes. Elle distingue les constructions et installations conformes à l'affectation de la zone (constructions et installations nécessaires à l'agriculture), celles dont l'emplacement est imposé par leur destination (les gravières, les téléskis, etc.) et celles qui ne sont pas conformes (transformations de bâtiments d'habitation non agricoles et les changements d'affectation).

Selon le Conseil fédéral, la loi est devenue confuse et complexe suite à différentes révisions partielles. Et elle n'offre qu'une faible marge de manœuvre pour prendre en considération les spécificités régionales et cantonales.

Désormais, les dérogations pour des projets non conformes à l'affectation de la zone ne seront possibles que si le Canton le prévoit. Les Cantons se voient accorder une plus grande marge de manœuvre pour appliquer des solutions régionalement différenciées. Ces dérogations ne sont applicables que pour des projets d'intérêt public.

Des mesures compensatoires doivent toutefois être prévues.

Le projet prévoit aussi d'assortir les autorisations de construire délivrées pour des nouveaux bâtiments hors de la zone à bâtir d'une obligation de démolir. Cela signifie qu'elles ne sont plus accordées *ad vitam aeternam*, mais uniquement pour une destination précise. En cas de disparition de la destination, les bâtiments et installations concernés devront être détruits s'il n'est pas possible d'accorder une autorisation pour une nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone. Il existe une exception importante à l'obligation de démolir lorsque la nouvelle construction ou installation, au moment de sa construction, a déjà fait l'objet d'une compensation, en termes de volume et de surface, par la démolition d'une construction ou installation existante. En outre, les bâtiments d'habitation sont exemptés de cette obligation. L'objectif poursuivi par cette disposition est de stabiliser le parc immobilier hors de la zone à bâtir et de contribuer ainsi à protéger les terres cultivables.

