



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

*Projet*

## Modification du ...

---

*L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,*  
vu le message du Conseil fédéral du 31 octobre 2018<sup>1</sup>,  
*arrête:*

I

La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>2</sup> est modifiée comme suit:

### *Préambule*

vu les art. 75, 104a et 108 de la Constitution<sup>3</sup>,

### *Art. 2, al. 1<sup>bis</sup> et 2<sup>bis</sup>*

<sup>1bis</sup> Ils collaborent notamment dans les domaines qui présentent des interactions fonctionnelles et spatiales, dans la mesure où la réalisation des buts et des principes de l'aménagement du territoire l'exige.

<sup>2bis</sup> Les autorités chargées de l'aménagement du territoire pèsent, au niveau respectif de planification, les intérêts en présence et exposent leur pondération dans la motivation de leur décision.

### *Art. 3, al. 5*

<sup>5</sup> Les utilisations du sous-sol, notamment des eaux souterraines, des matières premières, des énergies et des espaces constructibles, doivent être coordonnées entre elles et avec les utilisations de surface, compte tenu des intérêts en présence.

<sup>1</sup> FF 2018 7423

<sup>2</sup> RS 700

<sup>3</sup> RS 101

*Art. 6, al. 4*

<sup>4</sup> Ils tiennent compte notamment des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, des plans directeurs des cantons voisins, des inventaires fédéraux, ainsi que des programmes de développement régional et des plans d'aménagement régional en fonction de leur caractère obligatoire.

*Art. 8c* Contenu du plan directeur relatif aux zones prévues à l'art. 18a

<sup>1</sup> Les cantons peuvent, dans des territoires définis sur la base d'une conception d'ensemble du territoire, désigner dans leur plan directeur des zones spéciales hors zone à bâtir dans lesquelles des utilisations non imposées par leur destination sont admissibles (art. 18a), pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

- a. la délimitation de telles zones améliore la situation globale dans le territoire en question au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire;
- b. des mesures de compensation et d'amélioration appropriées sont prévues.

<sup>2</sup> Le plan directeur précise au minimum:

- a. la manière dont la situation globale doit être améliorée, les objectifs supérieurs poursuivis et les raisons motivant cette amélioration;
- b. la manière dont la conception d'ensemble du territoire sera concrètement mise en œuvre dans le plan d'affectation pour le territoire concerné, et
- c. les mesures de compensation et d'amélioration prévues et la manière de les rendre contraignantes et pérennes.

*Art. 8d* Contenu du plan directeur relatif aux dérogations prévues à l'art. 24g

<sup>1</sup> Les cantons peuvent prévoir dans le plan directeur des dérogations aux art. 24c, 24d et 24f, pour autant que les conditions suivantes soient remplies:

- a. les dérogations sont mesurées et justifiées du point de vue de l'aménagement du territoire;
- b. les dérogations améliorent la situation globale en dehors de la zone à bâtir au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire;
- c. une compensation appropriée est prévue.

<sup>2</sup> Le plan directeur précise au minimum:

- a. les dérogations envisagées et le périmètre dans lequel elles peuvent être mises en œuvre;
- b. quelle amélioration de la situation globale doit ainsi être obtenue et quels objectifs supérieurs doivent ainsi être poursuivis, et
- c. comment et où doit se faire la compensation, la manière dont elle sera réalisée, ainsi que la manière de la rendre contraignante et pérenne.

*Art. 16, al. 4*

<sup>4</sup> En zone agricole, l'agriculture et ses besoins ont la priorité sur des utilisations non conformes à l'affectation de la zone.

*Art. 16a* Zones agricoles spéciales

<sup>1</sup> Les zones agricoles spéciales servent avant tout la production agricole ou horticole indépendante du sol.

<sup>2</sup> Elles doivent être coordonnées, dans le plan directeur, avec le développement du territoire affecté à l'urbanisation et s'inscrire autant que possible dans la continuité de celui-ci.

<sup>3</sup> Lorsque cela s'avère nécessaire pour que des zones agricoles spéciales soient utilisées conformément à leur affectation, l'autorité compétente prend des mesures propres à garantir leur disponibilité.

*Art. 16a<sup>bis</sup> et 16b**Abrogés**Art. 18, al. 1 et 1<sup>bis</sup>*

<sup>1</sup> Le droit cantonal distingue différents types de zones à bâtir et peut prévoir d'autres zones d'affectation hors de la zone à bâtir.

<sup>1bis</sup> Dans ces autres zones d'affectation hors de la zone à bâtir, des constructions ou des installations destinées à des utilisations imposées par leur destination peuvent être admises dans la mesure où leur réalisation permet de mettre en œuvre les exigences du plan directeur.

*Art. 18a* Zones non constructibles dont les utilisations sont soumises à compensation

<sup>1</sup> La planification d'affectation doit prévoir les conditions pour que les utilisations au sens de l'art. 8c:

- a. soient assorties des mesures de compensation et d'amélioration requises;
- b. n'engendrent pas des utilisations plus étendues ou plus incommodes, et
- c. entraînent globalement une amélioration de l'urbanisation, du paysage, de la culture du bâti ou des terres cultivables.

<sup>2</sup> Aucune mesure de compensation ou d'amélioration n'est exigée lorsque des utilisations susceptibles d'être autorisées sur la base du droit en vigueur sont mieux intégrées dans le territoire.

<sup>3</sup> La procédure d'autorisation doit permettre de garantir l'application des conditions prévues à l'al. 1.

<sup>4</sup> Le Conseil fédéral définit les augmentations de l'utilisation qui ne doivent pas être compensées dans les petites entités urbanisées.

*Titre précédant l'art. 21*

## **Section 2 Effets en général**

*Art. 22a*

*Ex-art. 18a*

*Art. 23* Exceptions prévues à l'intérieur de la zone à bâtir

Le droit cantonal définit à quelles conditions les exceptions à l'exigence de conformité (art. 22, al. 2, let. a) peuvent être admises dans la zone à bâtir.

*Titre précédant l'art. 23a*

## **Chapitre 4 Construction hors de la zone à bâtir**

### **Section 1 Dispositions générales**

*Art. 23a* Pesée des intérêts dans la procédure d'autorisation de construire

Une autorisation de construire hors de la zone à bâtir ne peut être délivrée que si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

*Art. 23b* Utilisation ou remplacement de volumes de bâtiments existants

Les projets de construction hors de la zone à bâtir doivent en premier lieu utiliser ou remplacer des volumes de bâtiments existants.

*Art. 23c* Intégration

Les constructions et installations doivent présenter une bonne intégration dans le paysage environnant.

*Art. 23d* Obligation de démolir

<sup>1</sup> Une autorisation de construire hors de la zone à bâtir devient caduque de par la loi lorsque la construction ou l'installation n'est plus utilisée pour la destination qui avait été autorisée.

<sup>2</sup> Les constructions et installations dont l'autorisation est devenue entièrement caduque doivent être démolies et l'état naturel doit être rétabli. Si l'autorisation devenue caduque ne concernait qu'une partie d'une construction ou d'une installation, cette partie doit être démolie si la mesure est proportionnée. Un changement d'affectation est exclu, sous réserve de l'autorisation d'une nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination.

<sup>3</sup> Dès qu'elle a connaissance du fait qu'une construction ou une installation n'est plus utilisée pour la destination qui avait été autorisée, l'autorité compétente constate la caducité de l'autorisation par voie de décision. Elle fixe un délai raisonnable pour la démolition et le rétablissement de l'état naturel ou, dans le cas d'une démolition

tion partielle, d'une situation conforme au droit, sous la menace d'une exécution par substitution. Le dépôt d'une demande d'autorisation pour une nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination est réservé. L'autorité compétente fixe un délai raisonnable à cet effet.

*Art. 23e* Exceptions à l'obligation de démolir

<sup>1</sup> L'autorisation de construire prévoit qu'il n'y a pas d'obligation de démolir selon l'art. 23d si:

- a. la démolition d'un bâtiment d'habitation ne serait pas aisée et que ce bâtiment sert à une exploitation pouvant subsister à long terme, ou que
- b. les volumes et les surfaces utilisés au sens de l'art. 23b sont entièrement compensés.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral peut en outre définir les cas dans lesquels les constructions ou installations ne sont pas soumises à l'obligation de démolir prévue à l'art. 23d, au motif que la démolition n'est pas dans l'intérêt public.

<sup>3</sup> L'interdiction de changement d'affectation prévue à l'art. 23d, al. 2, 3<sup>e</sup> phrase, s'applique également aux cas visés à l'al. 1, let. b.

*Art. 23f* Coûts de la démolition

<sup>1</sup> Pour couvrir les frais occasionnés par la mesure de substitution, la collectivité, à laquelle est rattachée l'autorité qui a ordonné la démolition de la construction ou installation et le rétablissement de l'état naturel ou, dans le cas d'une démolition partielle, d'une situation conforme au droit, dispose d'un droit de gage sur le bien-fonds concerné et sur les éventuels autres biens-fonds sur lesquels porte l'autorisation de construire. Les biens-fonds affermés sont exceptés.

<sup>2</sup> Ce droit de gage immobilier 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, du code civil (CC)<sup>4</sup> est applicable par analogie.

<sup>3</sup> Le droit cantonal peut prévoir que les frais visés à l'al. 1 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. 23g* Dispositions cantonales restrictives

Le droit cantonal peut prévoir des restrictions aux art. 23h à 24.

*Titre précédant l'art. 23h*

## **Section 2**

### **Autorisations pour des constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole**

*Art. 23h* Constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole

<sup>1</sup> Sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice. Cette notion de conformité peut être restreinte en vertu de l'art. 16, al. 3.

<sup>2</sup> Les constructions et installations nécessaires à la production d'énergie à partir de biomasse ou aux installations de compost qui leur sont liées peuvent être déclarées conformes à l'affectation de la zone et autorisées dans une exploitation agricole, si la biomasse utilisée est en rapport étroit avec l'agriculture et avec l'exploitation. Les autorisations doivent être liées à la condition que ces constructions et installations ne serviront qu'à l'usage autorisé. Le Conseil fédéral règle les modalités.

<sup>3</sup> Les constructions et installations qui servent au développement interne d'une exploitation agricole ou d'une exploitation pratiquant l'horticulture productrice sont conformes à l'affectation de la zone. Le Conseil fédéral règle les modalités.

<sup>4</sup> Les constructions et installations dépassant le cadre de ce qui peut être admis au titre du développement interne ne sont conformes à la zone que dans les zones agricoles spéciales au sens de l'art. 16a.

*Art. 23i*

*Ex-art. 16a<sup>bis</sup>*

*Titre précédant l'art. 24*

## **Section 3 Autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir**

*Art. 24* Constructions et installations dont l'implantation est imposée 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 tout changement d'affectation, si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination.

*Art. 24<sup>bis</sup>* Dispositions communes applicables aux constructions et installations existantes

<sup>1</sup> Dans les limites du droit fédéral, des autorisations peuvent être délivrées en vertu des art. 24a à 24g dans la mesure où le droit cantonal déclare ces dispositions applicables.

<sup>2</sup> Elles peuvent être délivrées si les conditions suivantes sont remplies:

- 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. tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire et tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par l'utilisation autorisée sont mis à la charge du propriétaire;
- c. l'exploitation agricole des terrains environnants ne se trouve ni entravée ni menacée par l'utilisation autorisée.

<sup>3</sup> L'autorisation devient caduque de par la loi dès que l'une de ces conditions n'est plus réalisée. L'art. 23d, al. 2 et 3, est applicable par analogie.

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

Changements d'affectation ne nécessitant pas de travaux  
de transformation

<sup>1</sup> 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 doit être accordée aux conditions suivantes:

*Art. 24b, titre, al. 1 et 1bis*

Activités accessoires non agricoles

<sup>1</sup> Des transformations peuvent être autorisées dans les constructions et installations existantes d'une entreprise agricole existante au sens de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural<sup>5</sup> lorsqu'elles sont destinées à la production de poissons, d'insectes ou d'autres organismes semblables qui ne sont pas couverts par l'art. 23h et servent à l'alimentation humaine ou animale.

<sup>1bis</sup> Les activités accessoires non agricoles qui sont, par leur nature, étroitement liées à l'entreprise agricole peuvent aussi être autorisées dans de telles constructions et installations; des agrandissements mesurés sont admissibles lorsque les constructions et installations existantes sont trop petites.

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

Constructions et installations relevant de l'ancien droit

<sup>1</sup> 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.

<sup>5</sup> RS 211.412.11

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

<sup>5</sup> *Abrogé*

*Art. 24d, titre, al. 1, 1<sup>bis</sup>, 2, let. abis et a<sup>ter</sup>, et 3*

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

<sup>1</sup> Pendant les périodes où des bâtiments d'habitation agricoles ne sont pas requis pour une utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination, une utilisation à des fins d'habitation non agricole peut être autorisée.

<sup>1bis</sup> La transformation partielle de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance qui ne remplit ni les conditions de l'art. 23h, al. 1, ni celles de l'art. 24c peut être admise si les conditions suivantes sont remplies:

- a. elle est indispensable à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique;
- b. l'aspect extérieur et la structure architecturale demeurent pour l'essentiel inchangés.

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

- <sup>abis</sup>. leur valeur de protection soit entièrement préservée;
- <sup>a<sup>ter</sup></sup>. elles se prêtent à l'utilisation prévue;

<sup>3</sup> *Abrogé*

*Art. 24e, al. 5 et 6*

<sup>5</sup> Les autorisations fondées sur le présent article ne sont délivrées que si l'aspect extérieur et la structure architecturale demeurent pour l'essentiel inchangés.

<sup>6</sup> 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 des 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<sup>er</sup> janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation.

*Art. 24g* Dérogations aux articles 24c, 24d et 24f

<sup>1</sup> Les utilisations qui dépassent le cadre des art. 24c, 24d ou 24f ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes:

- a. le canton a prévu la possibilité de telles utilisations dans son plan directeur conformément à l'article 8d;
- b. l'utilisation considérée est compensée de façon à ce que la situation globale du territoire en dehors de la zone à bâtir soit améliorée au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire et que globalement il n'en résulte pas, en particulier, des utilisations plus étendues ou plus incommodes;
- c. la compensation visée à la let. b est juridiquement garantie.

<sup>2</sup> Les autorisations accordées en vertu de l'al. 1 deviennent caduques dès que la compensation fait défaut.

*Titre précédant l'art. 24h***Section 4 Dispositions pénales***Art. 24h*

<sup>1</sup> 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. crée ou transforme des constructions ou des installations, ou en change l'utilisation sans l'autorisation prescrite;
- b. par des indications inexacts 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 en matière de police des constructions prise en application de la présente loi.

<sup>2</sup> Celui qui agit par négligence est puni d'une peine pécuniaire.

<sup>3</sup> Toute infraction constitue un motif de révision de décisions entrées en force.

*Titre précédant l'art. 24i***Section 5 Contrôle de l'impact et propositions de mesures***Art. 24i*

<sup>1</sup> Le Conseil fédéral fournit périodiquement au Parlement un rapport exposant l'impact de l'application des dispositions sur les constructions hors zone à bâtir sur le développement du territoire, le paysage et la culture du bâti et lui soumet des propositions d'améliorations possibles.

<sup>2</sup> Le rapport est établi pour la première fois huit ans après l'entrée en vigueur de la modification du ...

*Titre précédant l'art. 25*

## **Chapitre 5**

### **Compétence et procédure en matière de plans d'affectation**

*Art. 25, titre et al. 2*

Réglementation cantonale des procédures

<sup>2</sup> *Abrogé*

*Art. 25<sup>bis</sup>*      Compétence hors de la zone à bâtir

<sup>1</sup> Pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.

<sup>2</sup> Elle veille à ce que:

- a. les utilisations non autorisées soient constatées en temps utile, puis immédiatement interdites et interrompues;
- b. la remise en état de transformations non autorisées et non susceptibles de l'être soit ordonnée et exécutée sans délai.

<sup>3</sup> Elle peut ordonner des mesures à la place de l'autorité de police des constructions et notamment menacer d'une exécution par substitution et la faire exécuter.

<sup>4</sup> Elle seule a le pouvoir de décider valablement qu'il n'est exceptionnellement pas nécessaire de rétablir une situation conforme au droit.

*Art. 27a*

*Abrogé*

*Art. 34, al. 2, let. c*

Les cantons et les communes ont qualité pour recourir contre les décisions prises par l'autorité cantonale de dernière instance et portant sur:

- c. des autorisations visées aux articles 24 à 24g.

*Art. 36, al. 2*

<sup>2</sup> 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).

*Art. 37a et 38*

*Abrogés*

*Art. 38b* Disposition transitoire 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 fixé ou lorsque la condition résolutoire est remplie. L'état antérieur doit être rétabli s'il n'est pas possible d'accorder à ce moment une autorisation pour une nouvelle utilisation conforme à l'affectation de la zone ou imposée par sa destination. Les art. 23*d* à 23*f* s'appliquent aux nouvelles autorisations.

## II

La loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural<sup>6</sup> est modifiée comme suit:

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

<sup>1</sup> 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 faire l'objet d'une autorisation en vertu des art. 23*h* ou 23*i* de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>7</sup>;
- j. la séparation doit permettre une utilisation conforme de zones agricoles spéciales au sens de l'art. 16*a* de la loi sur l'aménagement du territoire.

*Art. 64, al. 1, let. h*

<sup>1</sup> Lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel, l'autorisation lui est accordée s'il prouve l'existence d'un juste motif; c'est notamment le cas lorsque:

- h. l'acquisition est le fait du canton ou de la commune et a pour but de garantir la disponibilité des terrains en zone agricole spéciale au sens de l'art. 16*a* de la loi sur l'aménagement du territoire.

*Art. 75, al. 1, let. f*

<sup>1</sup> Il n'y a pas de charge maximale pour:

- f. les droits de gage immobilier constitués pour garantir la démolition de constructions et d'installations au sens de l'art. 23*e* de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>8</sup>.

<sup>6</sup> RS 211.412.11

<sup>7</sup> RS 700

<sup>8</sup> RS 700

III

<sup>1</sup> La présente loi est soumise au référendum.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral fixe la date de l'entrée en vigueur.