

Direction

Prométerre

Avenue des Jordils 1
Case postale 1080
1001 Lausanne
www.prometerre.ch

Affaire traitée par Michael Molnar
Responsable service juridique
Tél. 021 614 25 40
m.molnar@prometerre.ch

ChA-MM

Courrier A+

Monsieur le Conseiller fédéral
Albert Rösti
Chef du Département fédéral de
l'environnement, des transports, de l'énergie et
de la communication (DETEC)
Palais fédéral Nord
3003 Berne

Lausanne, le 10 octobre 2023

Procédure de consultation relative à la modification de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) dans le cadre la mise en œuvre de la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Référence est faite à la procédure de consultation citée en exergue.

Prométerre, association vaudoise de promotion des métiers de la terre, a l'avantage de prendre position dans le cadre de cette procédure. Pour ce faire, elle vous remet le document ci-joint.

Il contient en préambule des remarques générales, puis un commentaire article par article avec des propositions de modifications des dispositions appelant des remarques de sa part.

En vous remerciant d'y donner une suite favorable, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.



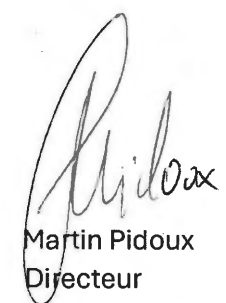
Claude Baehler
Président



Martin Pidoux
Directeur

Annexe : mentionnée

Procédure de consultation sur l'ordonnance sur l'aménagement du territoire

Organisation	Prométerre, Association vaudoise de promotion des métiers de la terre
Adresse	Prométerre Av. des Jordils 1 Case postale 1080 1001 Lausanne info@prometerre.ch
Date	10.10.2024  Claude Baehler Président  Martin Pidoux Directeur

Remarques générales

De manière générale, le projet ne peut pas encore être considéré comme utilisable sous cette forme. Il tient compte de façon unilatérale de l'initiative pour le paysage, et ne respecte pas la volonté du Parlement ni les besoins de l'agriculture, qui est la principale concernée par les effets de la réglementation proposée. C'est pourquoi des adaptations importantes sont nécessaires pour tenir compte du caractère d'une loi-cadre ainsi que des objectifs concourants de la politique agricole et de la sécurité alimentaire, cette dernière étant désormais inscrite dans le préambule de la LAT. Le projet doit soutenir ces politiques de manière cohérente et positive dans la zone agricole et dans la région d'estivage, en créant des conditions-cadres favorables aux investissements dans des systèmes de production modernes, disposant de bâtiments adéquats et rationnels.

Les règles de **stabilisation** jouent un rôle central à cet égard. L'agriculture nécessite une marge de manœuvre réaliste dans la loi. Toutefois, cela doit se faire avec discernement et par une mise en œuvre pragmatique. C'est dans ce sens que le Parlement a déjà affirmé lors du débat d'entrée en matière qu'un plafond rigide et des mesures coercitives n'étaient pas souhaitables. Au lieu de cela, la prime de démolition doit inciter à une évolution du tissu bâti sur une base volontaire. Le projet est loin de répondre à ces objectifs.

Nous constatons ce qui suit à ce sujet :

- Il n'existe **pas de base de données solide** : l'ARE prévoit +5800 nouveaux bâtiments par an dans son monitoring, mais seulement +500 dans le projet. Il est évident que les deux chiffres sont contradictoires et non fiables. Doter l'objectif de stabilisation d'une marge de manœuvre absolue de 1% calculée sur une valeur issue d'une base de données dénuée de toute pertinence est inacceptable.
- Les **énormes différences de situation territoriale entre les cantons** ne sont pas prises en compte équitablement avec la règle du calcul d'un point de pourcentage proposée, selon que les cantons ont un très grand nombre de bâtiments ou pas. 1% de croissance représente alors soit une grande marge de manœuvre, soit une faible marge de manœuvre. Cela ne correspond certainement pas à la volonté du Parlement et pose des problèmes du point de vue de la Constitution, de la concurrence et de l'égalité de traitement.

Nous demandons donc d'adopter le **mécanisme** suivant, qui puisse fonctionner en l'absence d'une base de données solide et qui tienne compte des différences cantonales :

- Conformément au procès-verbal du débat d'entrée en matière du Conseil des Etats de juin 2022, les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque le nombre de nouveaux bâtiments ou la surface nouvellement imperméabilisée dans le canton concerné ne dépasse pas **102%** du parc immobilier existant au moment du vote final du Parlement.
- Pour tenir compte des différences cantonales, les objectifs de stabilisation sont également considérés comme atteints lorsque la croissance du nombre de bâtiments ou de la surface imperméabilisée depuis la votation finale dans le canton concerné ne dépasse pas le nombre de nouvelles constructions et de surfaces imperméabilisées autorisées au cours des **20 dernières années** précédant la votation finale du Parlement. De cette manière, malgré le manque de clarté des données, l'objectif poursuivi par la LAT2 reste atteignable.

- Afin de lutter contre la menace de spéculation sur les bâtiments sis hors des zones à bâtir, **90% des nouvelles constructions encore possibles dans les limites de l'objectif de stabilisation** doivent être réservés aux constructions édifiées en conformité avec l'affectation de la zone. De plus, la démolition des bâtiments qui ont été autorisés et utilisés à des fins agricoles doit être réservée exclusivement à compenser de nouvelles constructions destinées à l'agriculture, le cas échéant.
- La **compensation** qui entre en vigueur lorsque la stabilisation n'est pas atteinte se fait conformément à la loi, c'est-à-dire en fonction du nombre de nouveaux bâtiments, et non pas de la surface des nouveaux bâtiments, comme proposé. L'exception de l'agriculture et du tourisme dans l'objectif de surface doit s'appliquer également à la compensation directe.

La **priorité accordée à l'agriculture** dans la zone agricole sert à compenser les restrictions dues à la stabilisation. Cet équilibre était la condition sine qua non du contre-projet. Or, le projet inverse la priorité en se bornant à la pratique d'exécution la plus stricte possible. Nous attendons cependant que la marge de manœuvre légale puisse être pleinement exploitée par les cantons. Pour cela, nous demandons l'approche suivante :

- En ce qui concerne la priorité générale (art. 16, al. 4 LAT), il faut s'assurer qu'elle est prise en compte dans toutes les décisions d'aménagement à l'intérieur de la zone agricole. La sécurité alimentaire et la production de denrées alimentaires doivent être considérées comme un intérêt public national dans la pesée des intérêts.
- En ce qui concerne la priorité en matière d'émissions d'odeurs et de bruit (art. 16, al. 5 LAT), il convient de préciser que les émissions de l'agriculture doivent en principe être tolérées. En conséquence, la zone agricole ne doit pas être considérée comme une zone habitée, à l'instar de la zone industrielle.

Pour les **autres propositions**, nous demandons de respecter la souveraineté cantonale, notamment en ce qui concerne les prérogatives et réglementations cantonales et communales relevant de la police des constructions ou des données géomatiques.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
Chapitre 3a	Objectif de stabilisation en dehors de la zone à bâtir	
Art. 25a Objectif de stabilisation en dehors de la zone à bâtir (Art. 1 al. 2 let. b^{ter} et b^{quater}, Art. 8d al. 2)	¹ L'objectif de stabilisation prévu à l'article 1 alinéa 2 lettre b^{ter} LAT vaut pour les bâtiments au sens de l'article 2 lettre b de l'ordonnance du 9 juin 2017 sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (ORegBL) d'une surface de plus de 10m2 et d'un volume minimum de 25m3. Les habitations provisoires, les constructions particulières et les ouvrages de génie civil ne sont pas considérés comme des bâtiments au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} LAT. Les autres constructions et installations agricoles, comme les silos, les biogaz, les entrepôts de lisier, les box extérieurs et les aires de sortie sont considérées comme des éléments fonctionnels d'un complexe de bâtiments d'exploitation. ^{1bis} Les constructions devenues des bâtiments à la suite de transformations imposées ne sont pas considérés comme des bâtiments au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{ter} LAT. ² L'objectif de stabilisation prévu à l'article 1 alinéa 2 lettre b^{quater} LAT vaut pour les imperméabilisations du sol dans les zones agricoles exploitées toute l'année au sens de l'art. 16 LAT. en dehors des zones à bâtir, à l'exception de la région d'estivage selon le jeu de géodonnées de base visé à l'art. 5 de l'ordonnance sur le cadastre de la production agricole et la délimitation de zones du 7 décembre 1998 (Ordonnance sur les zones agricoles) ³ Un sol est considéré comme imperméable au sens de l'article 1 alinéa 2 lettre b^{quater}, de l'article 6 alinéa 3 lettre e, de l'article 8d alinéa 2 et de l'article 38c LAT lorsqu'il s'agit d'une surface de bâtiment ou d'une surface au sol pourvue d'un revêtement imperméable tet que le en béton ou en l'asphalte.	¹ La définition d'un bâtiment au sens de l'article 2, lettre b ORegBL doit être adaptée au sens et au but de l'objectif de stabilisation. Selon cet article, un bâtiment est une construction permanente, couverte et immobile, solidement ancrée au sol, qui peut accueillir des personnes et qui est utilisée pour diverses activités humaines. Afin d'épargner aux cantons des frais de recensement excessifs, il convient d'utiliser pour les valeurs déterminantes les grands bâtiments des catégories GKAT 1020, GKAT 1030, GKAT 1040 et GKAT 1060 du registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Il s'agit aussi de fixer une limite de bagatelle en termes de surface et de volume. Afin de pouvoir faire une distinction claire entre les bâtiments et les installations, les autres constructions et installations agricoles, par exemple les habitations provisoires, les constructions particulières, les ouvrages de génie civil, les silos, les biogaz, les entrepôts de lisier, les box extérieurs et les aires de sortie doivent être considérées comme des éléments fonctionnels d'un complexe de bâtiments d'exploitation et ne doivent pas être comptés individuellement. Les installations de biogaz agricoles conformes à l'affectation de la zone doivent aussi être exclues de l'objectif de stabilisation. Les allègements nouvellement décidés par le Parlement pour ces installations doivent être respectés. Cela correspondrait également à l'orientation de la nouvelle LAT, selon laquelle les installations énergétiques sont déjà exclues de l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation des sols.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	4 Les imperméabilisations du sol sont considérées nécessaires pour l'exercice d'activités touristiques, si pour des raisons d'utilisation touristique et de loisirs elles sont imposées par leur destination et autorisées comme telles, et qu'elles sont situées dans une région à vocation touristique prépondérante. Le plan directeur cantonal définit ces zones. L'exigence de telles zones du plan directeur ne s'applique pas aux activités agrotouristiques à l'intérieur de la zone agricole.	^{1bis} Les constructions qui, à la suite de transformations imposées, sont devenues des bâtiments ne sont pas considérées comme des bâtiments au sens de l'objectif de stabilisation. Les entrepôts de lisier ouverts qui sont couverts pour des raisons de protection de l'environnement et qui deviennent ainsi un bâtiment au sens du RegBL sont typiques de cette situation. Comme la construction existait déjà, on ne peut pas parler ici d'une nouvelle construction. ² Le champ d'application géographique doit être repris de l'article 1, alinéa 2, lettre b^{quater} LAT. Si les zones agricoles ne sont pas suffisamment détaillées, elles devront de toute façon être déterminées rapidement. Une extension à d'autres zones non constructibles, comme la forêt ou les zones protégées, est contraire à la loi. ³ Pour éviter que les tribunaux ne tranchent, la définition de la surface imperméable doit être précise et se concentrer sur l'essentiel. Les éventualités ne sont pas souhaitables. Ainsi, seuls les revêtements en béton ou en asphalte doivent être considérés comme imperméables, les revêtements en gravier ou en marne ne doivent pas l'être. Les surfaces des bâtiments doivent être supprimées. Les bâtiments sont stabilisés par leur nombre. L'accent est mis ici sur les places, chemins, routes, etc. imperméabilisés. ⁴ L'usage de loisir ne correspond pas à l'usage touristique. Seule cette dernière a été exclue par le législateur pour l'objectif de stabilisation. Les terrains de golf et les funparks, qui menacent les terres cultivables, ne sont pas considérés comme du tourisme. Les imperméabilisations du sol liées aux activités agrotouristiques qui sont conformes à la zone agricole ne doivent pas être délimitées dans le plan directeur. Ils remplissent déjà suffisamment d'autres conditions.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
Art. 25b Réalisation des objectifs de stabilisation (Art. 1, 8d et 24f LAT)	1 Les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque les valeurs actuelles relatives au nombre de bâtiments et à la surface imperméabilisée dans le canton concerné ne dépassent pas 101 % des valeurs déterminantes au 29 septembre 2023. 1 L'objectif de stabilisation du nombre de bâtiments est atteint lorsque ces derniers ne dépassent pas, dans le canton concerné, 102% des valeurs déterminantes du 29 septembre 2023 ou le nombre de nouvelles constructions autorisées au cours des 20 dernières années précédant la votation finale. L'objectif de stabilisation des surfaces imperméabilisées est atteint si ces dernières ne dépassent pas, dans le canton concerné, 102% des valeurs déterminantes du 29 septembre 2023 ou si elles ne dépassent pas le nombre de surfaces imperméabilisées autorisées au cours des 20 dernières années avant la votation finale. 2 En ce qui concerne le nombre de bâtiments, les cantons veillent à ce que la marge de manœuvre résultant de l'alinéa 1 soit réservée à hauteur de 90 % au moins aux nouvelles constructions destinées à l'agriculture conformes à l'affectation de la zone. 3 Le pourcentage du plafond à l'al. 1 est régulièrement réexaminé et, si nécessaire, augmenté. Ce faisant, il est tenu compte des nouvelles connaissances issues de la collecte de données, de la possibilité de mettre en œuvre des objectifs de droit spécial et des particularités cantonales.	1 L'objectif de stabilisation n'est pas un plafond. Comme l'a demandé le Parlement, il doit permettre une croissance d'au moins 2%. L'intention du Parlement a toujours été de laisser une marge de manœuvre aux cantons et de travailler avec des mesures incitatives plutôt que coercitives. Selon le monitoring officiel de l'ARE, le nombre de bâtiments hors zone à bâtir a augmenté de 3,8% entre 2018 et 2022 au niveau national, ce qui correspond à une croissance de 0,95% par an. Bien que ce chiffre soit surestimé pour des raisons méthodologiques, il s'agit néanmoins des meilleures données disponibles. Cette réalité doit être prise en compte. L'estimation absurde d'une croissance passée de 500 bâtiments par an est préjudiciable et doit être abandonnée. Le projet ne tient pas compte des énormes différences entre les cantons. Avec le plafond, les cantons exemplaires, qui ont été stricts et économes dans l'exécution, n'auraient guère de marge de manœuvre et manqueraient l'objectif de stabilisation en quelques années. En revanche, les cantons dispersés avec un énorme parc immobilier et de nombreux bâtiments inutilisés pourraient continuer à construire comme avant pendant une durée illimitée. Cela ne correspond pas à l'intention du Parlement. Il convient donc de tenir compte des différences cantonales en complétant l'al. 1. Ainsi, les explications de l'ARE postulent que " le potentiel de modifications admissible de 1 pour cent correspond donc à un peu plus de 10 années d'activité de construction ". En se basant sur cette estimation de l'Office fédéral et en accord avec la croissance de 2% exigée par le Parlement, l'objectif de stabilisation doit également être considéré comme atteint jusqu'à ce que le nombre de nouveaux bâtiments et de surfaces imperméabilisées construits dans le canton concerné soit égal au nombre de bâtiments et de surfaces imperméabilisées construits dans le même canton au cours des 20 dernières années.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
		De cette manière, malgré le manque de clarté des données, l'objectif postulé par l'ARE peut être atteint dans le sens du Parlement : continuer à croître comme avant pendant 20 ans au maximum. Pour le Parlement, l'effet escompté de la prime de démolition est une réduction du nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir. En réalité, avec le projet proposé, cet effet ne devrait pas se produire. Le principe de la construction contre compensation confère une valeur économique à ces objets à démolir, créant un marché autour d'eux. Ainsi, qui possède un tel objet, possède un potentiel de développement. Les bâtiments inutilisés ne seront donc pas démolis et l'objectif de stabilisation sera encore plus vite dépassé. L'article 25b doit préciser que l'objectif de stabilisation des bâtiments et l'objectif de stabilisation de la surface doivent être considéré chacun pour soi et que les compensations ne se concentrent que sur l'objectif qui n'est pas atteint. ² Contrairement aux bases de données existantes, l'estimation arbitraire de l'ARE de +500 nouveaux bâtiments par an part de l'hypothèse utopique que la moitié de toutes les nouvelles constructions comprendront un usage résidentiel. Nos valeurs empiriques, confirmées par certains cantons, partent du principe que 90% des nouvelles constructions sont des bâtiments purement économiques. Afin d'empêcher la spéculation indésirable sur les bâtiments, il convient donc de réserver 90% de la marge de manœuvre à l'agriculture conforme à la zone. ³ Lors du débat d'entrée en matière, le Parlement a déjà précisé qu'un plafond rigide n'était pas souhaitable, mais qu'il fallait trouver une solution flexible qui permette toujours une évolution modérée du nombre de bâtiments.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
		S'il devait s'avérer avec le temps que l'objectif de 102% ne suffit pas pour une croissance modérée ou que le développement souhaité par la politique agricole est freiné, par exemple parce que la base de données plus concrète contredit la base de calcul de l'ARE, le plafond doit être augmenté de manière flexible et immédiate.
Art. 25c Valeurs déterminantes au 29 septembre 2023 (Art. 8d al.1 deuxième phrase LAT)	1 Les valeurs relatives au nombre de bâtiments et à la surface imperméabilisée au 29 septembre 2023(date de référence) se fondent sur les données disponibles les meilleures possibles. 2 Les bâtiments existants sans droit et les surfaces imperméabilisées illégalement dont la suppression a été ordonnée par une décision entrée en force à la date de référence ne sont pas inclus dans l'état des données. 3 Sont considérés comme déjà existants à la date de référence, outre les bâtiments et les surfaces imperméabilisées déjà existants à cette date, les bâtiments et les surfaces qui faisaient l'objet d'une autorisation entrée en force à cette date, dans la mesure où ils ont été réalisés plus tard sur la base de cette autorisation. Dans tous ces cas, aucune distinction n'est faite selon qu'ils soient liés à l'agriculture ou au tourisme ou qu'ils doivent être pris en compte sur la base de l'article 8d alinéa 2 LAT. L'infrastructure agricole imperméabilisée est jugée agricole sans tenir compte d'une utilisation multiple. 4 Si, après la date de référence, un territoire est nouvellement affecté à une zone non constructible, les bâtiments et les surfaces imperméabilisées qui s'y trouvent sont traités comme s'ils avaient déjà fait partie d'une zone non constructible à la date de référence. Si, après la date de référence, un secteur est nouvellement affecté à une zone à bâtir, les bâtiments et les surfaces imperméabilisées qui s'y trouvent sont traités comme s'ils avaient déjà appartenu à une zone à bâtir à la date de référence.	2 Cette exigence serait très difficile à mettre en pratique. La collecte des données idoines serait compliquée à l'excès alors que seul un nombre insignifiant de bâtiments et de surfaces serait concerné. De plus, en cas d'autorisation ultérieure, il serait absurde d'évaluer ces bâtiments en partie anciens comme s'il s'agissait d'une nouvelle construction. Aucune distinction ne doit être faite entre les bâtiments illicites et les autres. 3 Les surfaces imperméabilisées par l'agriculture qui sont utilisées à plusieurs fins sont exclues, même si d'autres utilisations prédominent. Par exemple, les chemins agricoles utilisés comme pistes cyclables. 4 Du point de vue de la systématique, la conclusion inverse peut être correcte. Toutefois, dans la pratique, cela concerne les exploitations agricoles proches de l'habitat. Elles sont en partie entourées de zones à bâtir. En cas de classement en zone à bâtir, les exploitations agricoles n'ont souvent d'autre choix que de se déplacer. Cela conduit certes à la construction de nouveaux bâtiments, mais les anciens font place à la densification interne.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	5 Si un bâtiment est placé sous protection après la date de référence, il est traité comme s'il avait déjà été mis sous protection à la date de référence. Si, après la date de référence, un bâtiment mis sous protection est libéré de cette protection, il est traité comme s'il n'avait pas été protégé à la date de référence.	
Art. 25d Géodonnées et coordination (Art. 1 al. 2 let. b quater et art. 8d LAT)	1 Les cantons sont responsables de l'acquisition et du traitement des données ainsi que de la coordination. 1 Aux demandes de permis de construire pour des projets situés hors des zones à bâtir doivent être joints des plans ou des géodonnées des surfaces au sol des bâtiments et des surfaces imperméabilisées. Dans les demandes d'autorisations de construire, la distinction est faite entre les surfaces existantes, les nouvelles surfaces à autoriser et les surfaces à éliminer. 2 L'évaluation des demandes de permis de construire doit faire l'objet d'une vérification au moins sommaire de l'adéquation de l'état des données à la date de référence (art. 25c) dans le secteur concerné. 3 Les permis de construire doivent comprendre des géodonnées concernant : a. les bâtiments autorisés par le permis de construire et dans les secteurs au sens de l'article 25a alinéa 2 - les surfaces imperméabilisées ; b. les bâtiments existants représentés sur le plan et dans les secteurs au sens de l'article 25a alinéa 2 - les surfaces imperméabilisées ;	Les prescriptions des alinéas 1 à 3 sont trop détaillées pour une ordonnance. La collecte des données et les responsabilités qui y sont liées relèvent de la compétence des cantons. Toute autre solution serait une ingérence dans leur souveraineté et serait contraire au fédéralisme.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	c. l'affectation autorisée des surfaces imperméabilisées sous forme d'attributs, notamment en cas d'imperméabilisation du sol due à l'agriculture, à l'exercice d'activités touristiques, à des installations énergétiques ou à des installations de transport cantonales ou nationales. 4 L'affectation à un autre usage d'un sol imperméabilisé qui était réservé à l'agriculture, à l'exercice d'activités touristiques, à des installations énergétiques ou à des installations de transport cantonales ou nationales requiert un permis de construire. Si l'affectation initiale est simplement abandonnée, l'autorité compétente doit en être informée. Dans les deux cas, ces surfaces sont traitées comme si elles étaient déjà affectées au nouvel objectif à la date de référence.	4 Lorsqu'une utilisation agricole passe à une utilisation non agricole, cela peut augmenter considérablement la surface imperméabilisée. Le règlement doit proposer une solution réaliste à ce problème. Ce paragraphe doit être intégré à l'art. 25c afin que l'art. 26d puisse être supprimé.
Art. 25e Examen périodique de la réalisation des objectifs de stabilisation (art. 8d al. 3 et 4 LAT)	1 L'examen périodique de la réalisation des objectifs de stabilisation a lieu au moins tous les quatre ans dans le cadre du rapport visé à l'article 9 alinéa 1. 2 Si le respect des objectifs de stabilisation semble compromis-n'est pas assuré, le plan directeur doit à nouveau être adapté aux exigences de l'article 8d LAT dans un délai maximal de cinq ans. 3 Une fois ce délai écoulé sans avoir été utilisé, l'obligation de compensation s'applique aux nouveaux bâtiments (art. 25f). Sous réserve de l'alinéa 4, Elle devient caduque dès que la Confédération a approuvé une adaptation du plan directeur répondant aux exigences légales. 4 L'obligation de compensation (art. 25f) s'applique également lorsque l'examen de la réalisation des objectifs de stabilisation montre qu'au moins un des objectifs de	1 Tous les quatre ans est déjà ambitieux. Il ne faut pas créer plus tâches que ce qui est absolument nécessaire. Les ressources cantonales doivent être concentrées autant que possible sur les procédures d'autorisation. 2 La formulation laisse trop de questions en suspens et donnerait aux associations la possibilité de déclencher une adaptation du plan directeur au moindre soupçon. La règle doit être déterminée et ne s'appliquer qu'aux cas qui manquent effectivement l'objectif. Si un canton veut s'attaquer au problème avant les cinq ans, il est libre de le faire. Là encore, il s'agit de ne pas escalader les dépenses. 3 La compensation doit être formulée de manière cohérente dans l'esprit de la loi et du Parlement : Seuls les nouveaux bâtiments sont compensés en termes de nombre. 4 et 4bis Ici aussi, la loi et la volonté du Parlement doivent être respectées. Un couplage des deux objectifs élargirait les risques de sanctions potentielles, ce qui n'est pas souhaitable.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	stabilisation n'est plus atteint. Elle devient caduque lorsque les objectifs de stabilisation sont à nouveau respectés. 4 Si un seul des deux objectifs de stabilisation n'est plus atteint, l'obligation de compensation se limite à l'objectif qui n'a pas été respecté. 4bis L'obligation de compensation (art. 25f) n'existe que pour l'objectif de stabilisation qui n'est pas atteint. Si l'objectif de surface n'est pas atteint, l'agriculture et le tourisme ne sont pas soumis à l'obligation de compensation au sens de l'art. 1, al. 2 LAT. 5 L'article 52b alinéa 3 s'applique à la désignation des cantons.	Il n'y a pas de mandat légitime pour cela, les auteurs proposent de leur propre chef des règles politiques qu'il convient de corriger. La nouvelle formulation de l'al. 4 exclut le mélange des objectifs. Elle bénéficie d'un large soutien politique. Idem : tout amalgame est inacceptable. Le Parlement avait clairement indiqué que l'objectif de surface ne devait pas concerner l'agriculture.
Art. 25f Obligation de compenser si les objectifs de stabilisation ne sont pas atteints par les cantons (art. 38b al. 3 LAT)	1 Dans les cantons où l'article 38b alinéa 3 LAT s'applique directement ou par analogie (art. 8^d al. 4 LAT), les nouveaux bâtiments nouvellement autorisés en dehors des zones à bâtir doivent être compensés par la démolition de bâtiments existants de manière à ce que la surface le nombre de bâtiment globale initiale n'augmente pas. 1a Si seul l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation des sols au sens de l'art. 1, al. 2, let. b^{quater} LAT n'est pas respecté, l'obligation de compensation se limite aux surfaces imperméabilisées, pour autant que celles-ci ne soient pas conditionnées par l'agriculture ou l'exercice d'activités touristiques. 2 Le canton garantit juridiquement La construction ne peut commencer que lorsque les démolitions et renaturations compensatoires ont été réalisées et les remises en culture et contrôle en temps voulu qu'elles ont été effectuées. Les cantons règlent les délais et d'autres détails.	1 En cas de compensation des surfaces, que la loi ne prévoit d'ailleurs pas, les mesures en faveur du bien-être des animaux seraient grevées d'une manière disproportionnée. La compensation doit être exclue pour les agrandissements de bâtiments, les adaptations de bâtiments existants ou les nouvelles constructions de remplacement. Pour le bien-être des animaux, mais aussi pour l'amélioration de la sécurité au travail, de la rentabilité et de la productivité des exploitations agricoles, exigée par la politique agricole, les extensions de bâtiments et d'installations conformes à l'affectation de la zone doivent être garanties en tout temps et sans restriction. 1a Comme nous l'avons déjà mentionné, la loi n'exige pas que les objectifs de stabilisation soient couplés. Avec une sanction collective, même les personnes non impliquées seraient sinon pénalisées. Afin d'éviter tout malentendu, il convient donc de clarifier le partage par le biais de ce nouvel alinéa.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	3 Pour les renaturations à long terme, il suffit que les travaux de construction soient terminés et que la renaturation soit assurée. La simple garantie de démolitions et de renaturations compensatoires peut suffire lorsque des constructions ou des installations sont remplacées et pour lesquelles il existe un besoin ininterrompu conforme à l'affectation de la zone ou dont l'implantation est imposée par sa destination.	Les alinéas 2 et 3 utilisent étonnamment le terme de "renaturation", alors qu'au Parlement et dans la préparation du message, il a toujours été question de remise en culture, qui se réfère sans équivoque aux terres cultivées. Nous attendons que l'on s'en tienne à la remise en culture des surfaces en terres cultivables. Les deux alinéas sont beaucoup trop détaillés et empiètent sur la compétence cantonale. L'al. 3 doit donc être intégralement supprimé. L'al. 2 est reformulé de manière à ce que le canton puisse fixer les délais et les détails de manière pragmatique. L'important est que la démolition soit assurée financièrement, juridiquement et de facto. La procédure chronologique proposée conduit dans la pratique à des situations contraires à la loi, par exemple lorsque les animaux n'ont pas d'étable pendant une longue période, que le foin ne peut pas être stocké ou que les machines n'ont pas d'abri, etc. Les cantons ont déjà la possibilité de fixer les conditions dans le cadre de l'autorisation de construire. La Confédération ne doit pas s'immiscer inutilement dans ce domaine et surréglementer.
Art. 25g Bâtiments et imperméabilisations autorisés par la Confédération	1 Lorsque des bâtiments ou des imperméabilisations de surfaces en dehors de la zone à bâtir sont autorisés par une procédure d'approbation des plans de la Confédération, l'article 25d al. 1 et 3 est applicable. 2 De tels bâtiments et surfaces imperméabilisées sont seulement déduits au profit des cantons dans le cadre du calcul selon l'art. 25b s'ils relèvent de la compétence de planification des cantons.	La loi a clairement défini les exceptions, y compris celles qui concernent la Confédération. Les autres exceptions concernant la Confédération doivent être supprimées.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	3 Lorsque la destination de tels bâtiments ou surfaces imperméabilisées est caduque, l'autorité compétente impose une éventuelle obligation de suppression. Les obligations d'annonce et d'autorisation selon l'art. 25d al. 4 sont applicables par analogie.	
Section 3	Installations de production d'énergie et installations infrastructurelles	
Art. 32d Installations solaires indépendantes qui ne revêtent pas un intérêt national hors de la zone à bâtir (Art. 24ter LAT)	1 Hors de la zone à bâtir et hors des surfaces agricoles, les installations solaires indépendantes qui ne revêtent pas un intérêt national sont considérées comme imposées par leur destination aux conditions l'art. 24^{ter} LAT. 1bis Une installation solaire au sens de l'art. 24ter, al. 2, let. a LAT, située sur des surfaces agricoles au sens de l'art. 16 LAT, a un avantage pour la production agricole lorsqu'elle peut être utilisée au profit de la culture sous-jacente et qu'elle permet d'obtenir des rendements plus élevés ou une meilleure qualité. 2 Lorsqu'une installation est soumise à une étude de l'impact sur l'environnement, elle doit faire l'objet d'une planification. Si l'installation est soumise à une obligation de planification, le projet doit reposer sur une base correspondante. 3 Une pesée des intérêts complète est effectuée dans tous les cas. 4 Le droit cantonal règle les compétences et la procédure pour l'exécution par substitution pour ce qui concerne l'obligation de démantèlement au sens de l'article 24ter, alinéa 3, LAT. 5 Pour garantir les frais occasionnés, la collectivité publique compétente dispose d'un droit de gage sur les terrains auxquels s'applique cette obligation de démantèlement.	Il s'agit ici de faire une distinction entre les deux types d'installations solaires définis à l'article 24ter LAT, à savoir les installations solaires qui ne revêtent pas un intérêt national et qui sont situées dans les espaces ouverts hors des zones à bâtir et hors des surfaces agricoles utiles et les installations solaires situées sur des surfaces agricoles utiles. Ces dernières concernent l'agri-photovoltaïsme. Il est impératif de ne pas limiter le développement d'installations agri-photovoltaïques lorsqu'elles apportent un avantage pour la production agricole. C'est le cas notamment pour certains fruits et baies. Dans de tels cas, l'installation dépend d'une culture pérenne sous-jacente. C'est pourquoi le mot « indépendantes » doit être supprimé dans le titre. 1 Il ne peut y avoir aucune marge de manœuvre pour les installations solaires indépendantes sur les terres cultivées et en particulier sur les surfaces d'assolement. Les terres cultivées et les SDA doivent demeurer exclusivement réservées aux fins de l'agriculture. 1bis Les installations solaires au sens de l'art. 24ter, al. 2, let. a LAT offrent un avantage pour la production agricole lorsqu'elles permettent d'obtenir des récoltes quantitatives plus importantes ou de meilleure qualité. Cela est le cas, lorsque l'installation permet de protéger la culture sous-jacente, de la même manière que les filets ou les bâches de protection contre la grêle, la pluie ou les insectes ou que les installations pour l'ombrage ou l'arrosage.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	Le droit cantonal détermine dans quelle mesure des sûretés doivent être fournies pour couvrir les frais de démantèlement. «Le droit de gage visé à l'art. 5 prend naissance sans inscription au Registre foncier lorsque l'exécution par substitution est ordonnée et prime toute charge inscrite. L'article 836, alinéa 2, du Code civil s'applique par analogie.	Un avantage purement économique pour l'agriculture ne suffit pas pour la réalisation de l'art. 24ter, al.2, let.a. Pour la réalisation d'installations solaires proches des centres de consommation, il existe suffisamment de possibilité. En premier lieu, il s'agit des toitures, des façades, des installations (p.ex. murs de protection contre le bruit), les toitures au-dessus des places et des installations de trafic. § Le propriétaire de l'installation et celui du terrain ne sont en général pas les mêmes. C'est pourquoi l'exigence de la Confédération n'est pas praticable. D'autres garanties sont nécessaires. Mais comme c'est de toute façon le canton qui est responsable de ces détails, l'exigence peut être supprimée sans être remplacée.
Section 4	Zones spéciales non constructibles	
Art. 33, titre Autres utilisations hors de la zone à bâtir	2 Les constructions en lien avec l'agriculture ont la priorité sur d'autres utilisations non agricoles.	La marge de développement restante doit être réservée en premier lieu aux constructions conformes à l'affectation de la zone.
Art. 33a Zones non constructibles incluant des utilisations soumises à compensation (art. 18bis LAT)	1 Les mesures de compensation doivent dans tous les cas avoir pour effet de ne pas augmenter dans l'ensemble le volume total des constructions hors sol et de ne pas utiliser davantage de surfaces à des fins de construction. Les terres agricoles utilisées doivent être compensées entièrement et de manière équivalente. Les terres agricoles comprennent toutes les surfaces agricoles utiles et les surfaces d'estivage.	1 Comme le prévoit correctement le projet, il convient de s'assurer que les terres cultivables qui sont entièrement perdues pour l'agriculture ou dont l'utilisation est limitée soient compensées. Les terres cultivables concernées doivent être compensées au moins avec la même qualité. Les terres cultivables comprennent les terres cultivées ou exploitées par l'agriculture. Quantitativement, il s'agit de la surface agricole utile.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	2 L'amélioration de la situation générale s'évalue sur la base d'une pesée des intérêts complète au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire, en tenant compte en particulier de la structure du milieu bâti, de la culture du bâti, du paysage, des terres cultivables et de la biodiversité. 3 Les utilisations soumises à compensation ne peuvent être réalisées et exercées que si les compensations et améliorations nécessaires ont été effectuées et aussi longtemps qu'elles subsistent.	2 Seule l'intensification d'utilisations qui ne sont ni conformes à l'affectation de la zone ni liées au site peut être soumise à la compensation. Les utilisations conformes à l'affectation de la zone restent réalisables sans les conditions du présent article.
Art 34, al. 3	Sont enfin conformes à l'affectation de la zone, les constructions a. qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite. b. qui servent au logement des apprentis et des stagiaires. c. qui servent au logement temporaire des travailleurs saisonniers en cas de besoin avéré jusqu'à 100m2.	Nous souhaitons profiter de la réforme pour que la situation liée aux logements des exploitants agricoles, en particulier de leurs travailleurs saisonniers, soit améliorée. Pour ce faire, nous sommes d'avis qu'il sied de réécrire l'art. 34 al. 3 OAT en réaffirmant que les logements indispensables à l'activité agricole en leur place en zone agricole (lettre a). Il doit également être possible d'affecter une partie des constructions au logement des apprentis et des stagiaires (lettre b). En outre, les logements des saisonniers ne sont pas considérés en l'état comme conformes à la zone agricole, de sorte que les exploitants doivent chercher de la place en zone à bâtir pour réaliser ces logements. Compte tenu de la densification de cette zone, cette solution est quasiment impossible à mettre en œuvre. Au demeurant, elle présente un coût que les agriculteurs ne peuvent ni supporter ni répercuter sur le consommateur. Afin d'éviter que les saisonniers ne soient logés dans des conditions précaires, il est urgent de rendre possible la construction de tels logements, même temporaires, là où les exploitants agricoles détiennent des bâtiments, soit la plupart du temps en zone agricole (lettre c).

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
Section 5a	Priorité de l'agriculture dans la zone agricole	
Art. 38a (art. 16, al. 5 LAT)	+L'autorité compétente accorde des allègements au sens du droit de la protection de l'environnement à l'intérieur de la zone agricole pour autant que l'intérêt à la priorité accordée à l'agriculture l'emporte sur l'intérêt au respect de la distance minimale de protection contre les odeurs ou des dispositions relatives à la protection contre le bruit. 1 Les émissions provenant de l'activité agricole doivent en principe être tolérées dans la zone agricole au sens de la priorité prévue à l'art. 16, al. 4 LAT. 2 La zone agricole n'est pas une zone habitée au sens de l'ordonnance sur la protection de l'air. 3L'intérêt de-La priorité à de l'agriculture prévaut notamment en tout état de cause lorsque : a. l'usage d'habitation l'utilisation concernée est postérieure à l'usage agricole ; b. l'utilisation concernée n'a été autorisée ni conformément à la zone ni en fonction de l'emplacement ; c. le logement concerné a été autorisé en tant que logement agricole ; ou d. le logement concerné fait partie d'une exploitation agricole dont émanent les nuisances. 4Des allègements au sens du droit de la protection de l'environnement peuvent être accordés à l'intérieur de la zone agricole.	En zone agricole, l'agriculture doit avoir la priorité sur tous les autres usages dans cette zone. Les usages antérieurs et les droits acquis doivent néanmoins être réservés. En présence de ceux-ci des allègements doivent néanmoins demeurer possibles afin de favoriser l'activité agricole. Le principe accordant la priorité à l'agriculture en zone agricole par rapport à d'autres activités nécessite une modification des ordonnances découlant de la Loi fédérale sur la protection de l'environnement afin d'assurer leur coordination avec l'OAT.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	⁵ Dans la zone agricole, les immissions d'odeurs provenant de l'activité agricole sont considérées comme excessives au sens des règles sur la protection de l'air, lorsque plus de 30 pour cent d'heures d'odeurs par an ou plus de 80 pour cent d'heures d'odeurs par rapport à un mois se produisent dans des lieux où l'habitation n'est pas liée à l'exploitation. Ces valeurs s'appliquent par analogie au bruit. 9 Si les personnes concernées par les immissions sonores ou olfactives acceptent les allègements, l'autorité compétente en tient compte dans la pesée des intérêts comme indice que l'intérêt à la priorité de l'agriculture prévaut. 46 En cas de plainte contre les odeurs ou le bruit, en cas de non-respect éventuel des dispositions relatives aux odeurs ou au bruit ou en cas d'allègements envisagés, il faut d'abord notamment vérifier si : e. l'usage non agricole touché par les immissions existent est légalement et conforme à l'affectation de la zone ou au site; et f. il n'y a pas de motifs de révision pour l'autorisation de l'usage à des fins non agricoles. 7 Si une construction ou une installation hors de la zone à bâtir est affectée à un usage qui nécessite une protection plus élevée du point de vue du droit de l'environnement, une autorisation de construire est nécessaire. Cette autorisation devient caduque s'il y a incompatibilité avec le droit de la protection de l'environnement.	
Art. 42a, al. 1	¹ Un agrandissement peut être admis conformément à l'art. 24d, al. 1 et 3, LAT s'il est indispensable nécessaire pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou pour un assainissement énergétique.	

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
Art. 42b, al. 1, 2 et 6bis	¹ La transformation destinée à la détention de petits animaux à titre de loisir est assimilée à un agrandissement de l'utilisation à des fins d'habitation du bâtiment d'habitation situé à proximité et doit être comptabilisée comme surfaces brutes annexes dans les cas visés à l'art. 42, al. 3, let. b. ² <i>Abrogé</i> ^{6bis} Les étables pour petits animaux qui existaient légalement et qui ont été détruits par force majeure peuvent être reconstruits.	Les chevaux et les animaux de rente utilisés à titre de loisir ne devraient pas être concernés. Ils sont soumis à des règles différentes.
Section 6a	Police des constructions hors de la zone à bâtir	
Art. 43b Exigences en matière de droit cantonal	+ Le droit cantonal relatif à l'application de l'art. 25, al. 3 LAT doit au moins être conçu de manière à ce que : a. — les interdictions d'utilisation ordonnées et les mesures ordonnées pour les faire respecter sont à mettre en œuvre dans les 30 jours suivant la notification de la décision, s'il n'est pas rendu vraisemblable que l'utilisation est licite ; b. — les décisions de rétablissement de l'état conforme au droit sont prises dans le cadre d'une seule procédure, de telle sorte qu'après l'entrée en force de la décision et l'expiration du délai imparti, le rétablissement de l'état conforme au droit puisse être effectué par substitution ;	L'exécution opérationnelle du droit de l'aménagement du territoire est du ressort des cantons. En particulier dans les affaires de police des constructions, la Confédération n'a pas de directives d'exécution à donner. Elle doit partir du principe que les cantons s'acquittent correctement de leur tâche.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
	c.— dans les procédures d'autorisation de construire, la légalité des constructions et installations existantes soit examinée au moins sommairement, que l'autorisation de construire soit, le cas échéant, assortie de décisions au sens de la let. b et qu'il soit garanti que les éventuelles mesures de rétablissement de l'état conforme au droit soient exécutées à une date déterminée. 2 Les cantons dotent l'autorité visée à l'article 25 alinéas 2 et 3 LAT des compétences décisionnelles et des ressources nécessaires à l'accomplissement des tâches prévues par l'article 25 alinéa 3 LAT.	
Art. 43c Délai subsidiaire et obligation de motiver	1 Les obligations découlant des décisions de la police des constructions doivent être remplies dans un délai de 180 jours, si ni la décision ni le droit cantonal ne fixe un autre délai. Les délais fixés dans les décisions doivent en principe être nettement plus courts. 2 Celui qui fait valoir que des constructions ou des installations formellement illégales peuvent être autorisées a posteriori ou que le rétablissement de l'état conforme au droit est exceptionnellement disproportionné a l'obligation de le justifier. Il en va de même de celui qui fait valoir qu'un délai plus long doit exceptionnellement être fixé pour une interdiction d'utilisation au sens de l'article 43b alinéa 1 lettre a.	Idem que pour l'art. 43b OAT.

Article, chiffre	Proposition	Justification / Remarques
Art. 43b Prime de démolition (Art. 5a LAT)	1 La Confédération finance de façon prépondérante la prime de démolition due par les cantons.	La prime à la démolition, principal instrument de ce projet, doit être financée. Conformément à la loi, la Confédération doit participer aux coûts. Lors de l'entrée en vigueur de la LAT2, il doit être clair qui contribue et à quelle hauteur. Dans le cas contraire, les cantons ne pourront pas poursuivre leurs objectifs à temps. Comme la Confédération impose aux cantons l'objectif de stabilisation, elle doit prendre en charge plus de la moitié des coûts.