

EspaceSuisse

Verband für Raumplanung

Association pour l'aménagement du territoire

Associazione per la pianificazione del territorio

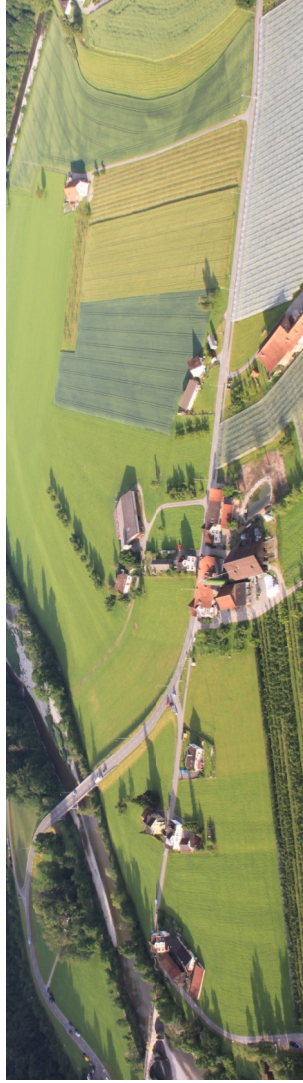
Associazion per la planisaziun dal territori

Introduction à l'aménagement du territoire

Constructions hors zone à bâtir

Sonia Blind, juriste, EspaceSuisse

Lausanne, le 14 mars 2024



Les constructions hors zone à bâtir

Protection du sol, surfaces d'assolement, cadre légal

Sonia Blind, EspaceSuisse

14 mars 2024

EspaceSuisse

2

Contenu

1. Multifonctionnalité de la zone agricole
2. Le sol (surfaces d'assolement et protection du sol)
3. Particularités du hors zone, principe de séparation
4. Cadre juridique actuel
 - constructions conformes
 - constructions dérogatoires (constructions nouvelles; constructions existantes)
5. Bref aperçu de la LAT 2

Le «hors zone à bâtir», c'est quoi?

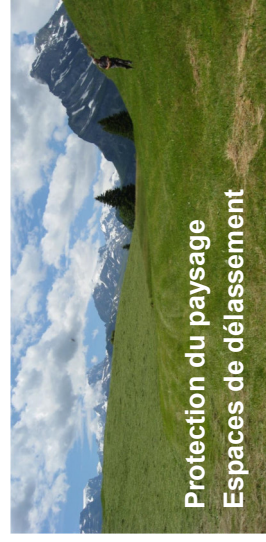
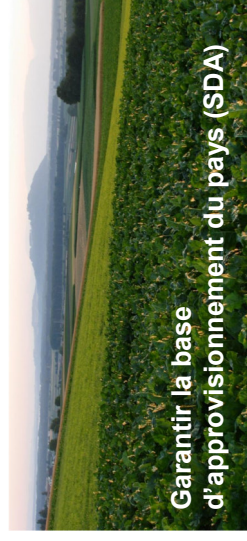
Principalement **la zone agricole**, mais aussi

- Le «reste du territoire communal»
- Surfaces dont l'affectation a été différée
- Aire forestière
- Cours d'eau
- Zones d'affectation cantonales situées hors du milieu bâti (selon 18 LAT, ex. zones de hameau – 33 OAT)
- Zones à protéger (pour autant que ne se superposent pas à la zone à bâtir)

EspaceSuisse

3

Multifonctionnalité de la zone agricole

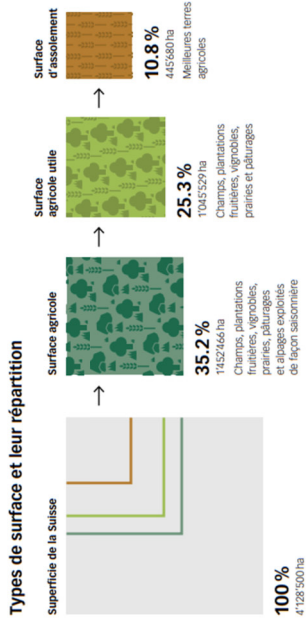


Surfaces d'assolement (3 al. 2 let. a LAT + 26 ss OAT)

= les meilleures terres agricoles

Surfaces d'assolement (SDA) : les terres agricoles garantissent la sécurité alimentaire en cas de pénurie grave

La statistique des SDA offre une vue d'ensemble nationale des surfaces d'assolement garanties dans les cantons



5

Plan sectoriel des surfaces d'assolement 1992/2020

Selon le plan alimentaire, le total de SDA à garantir est de **438'460 ha**

- Les surfaces d'assolement sont **garanties par des mesures d'aménagement du territoire** (plan sectoriel fédéral, plan directeur cantonal, plan d'affectation communal)
- Elles bénéficient d'une **protection renforcée** lors des **pesées d'intérêt**, même si leur protection n'est pas aussi forte que celle de la forêt.

Exercice:

Cherchez la fiche correspondante dans votre plan directeur cantonal

EspaceSuisse

Plan sectoriel des surfaces d'assolement Révisé en 2020



EspaceSuisse

Autres mesures pour la protection des sols

- Création du **Centre de compétences pédologiques (CCSoils)**, qui coordonne et standardise les méthodes et les instruments destinés au relevé, à l'évaluation et à la mise à disposition des informations pédologiques en Suisse.
- Etablissement d'une **cartographie nationale des sols**



EspaceSuisse

Stratégie Sol Suisse

La gestion actuelle des sols n'est pas durable!

- Réduire la consommation de sol
- Tenir compte des fonctions des sols dans l'aménagement du territoire
- Protéger les sols contre les atteintes persistantes
- Restaurer les sols dégradés
- Sensibiliser à la valeur et à la vulnérabilité du sol
- Renforcer l'engagement international

EspaceSuisse



EspaceSuisse

10

Objectifs de l'aménagement du territoire

- Utiliser le sol de manière judicieuse et mesurée
- Protéger les terres cultivables
- Protéger les bases naturelles de la vie (sol, air, eau), la forêt et le paysage

= éviter le mitage du territoire

Principe de séparation

Pour atteindre ces objectifs, il faut **séparer clairement** les parties constructibles des parties non constructibles du territoire.

- **Zone à bâtir** ←→ **Zone de non bâtir** (« hors zone »)
- Limiter la zone à bâtir
- Respecter un régime dérogatoire strict hors zone

→ marché foncier séparé

EspaceSuisse

11

Constructions hors zone bâtir

Droit fédéral – autorisation cantonale

Siège de la matière = droit fédéral

articles **16 à 16b**, **24 à 24e**, **37a LAT** et **33 à 43a OAT**

Compétence

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 (25 al. 2 LAT)

BE: 84 LC → Service des constructions

FR: 136 LATEC → DAEC

GE: 1 LCI → DALE

JU: 29c LCAT → DEN

NE: 62 LCAT → DDTE

TI: RLE, allegato 1 → UDC

VD: 120 s LATC → DTE

VS: 2 LC → CCC

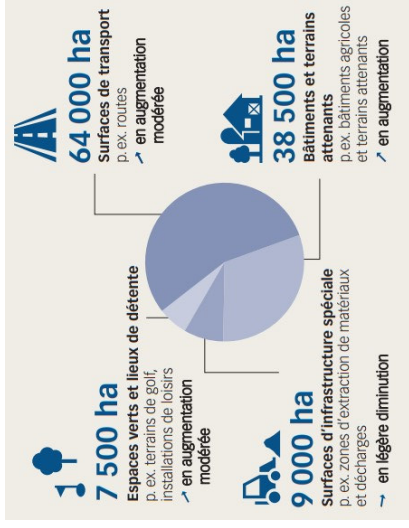
EspaceSuisse

12

Territoire inconstructible Statistiques

119 000 ha ou **36 %** de toutes les surfaces d'habitat et d'infrastructures se trouvent hors de la zone à bâtir.

EspaceSuisse



Source: Infographie – Constructions hors zone à bâtir, ARE, 5/2023

13

Territoire inconstructible Statistiques

Hors de la zone à bâtir se trouvent environ
402 000 bâtiments sans usage d'habitation et
193 000 à usage d'habitation.

Grandes différences régionales

La partie supérieure du Plateau, les Préalpes, les vallées alpines et le Tessin comptent un nombre particulièrement élevé de bâtiments hors de la zone à bâtir. Il existe de fortes différences régionales dans le type de constructions et leur organisation spatiale traditionnelle (hameaux, habitat dispersé, moyens).

En Suisse, **595 000** bâtiments, soit

19 % du total, sont situés hors de la zone à bâtir.

Bâtiments situés hors zone à bâtir, par hexagone (de 13,9 km²)



Sources: INFOPLAN (ARE).

Le hors zone – un territoire sous pression



- Mutations structurelles dans l'agriculture
- Société de loisirs
- Infrastructures

«Ce qu'il faut savoir sur le hors zone à bâtir» Mini-films



www.hzb-bab.ch/de



EspaceSuisse
Association pour l'habitat
et l'habitat
Suisse romande



Union des
Cantons de France

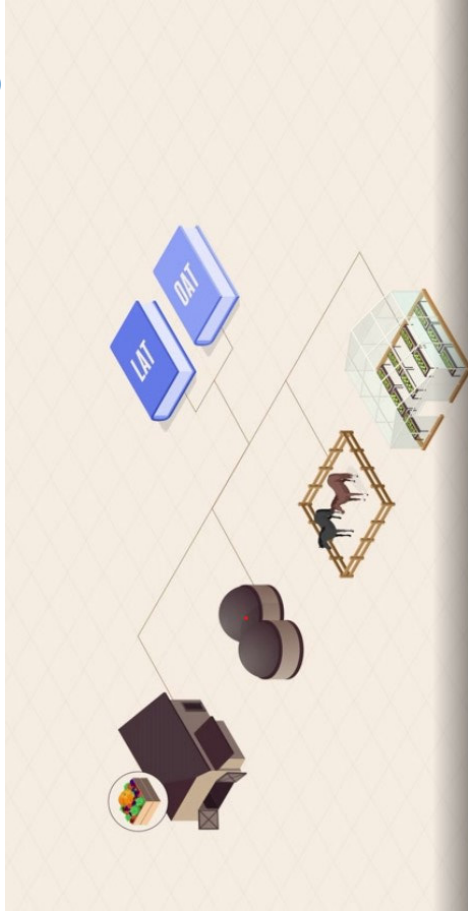


JURA.ch
Département de l'Intérieur
et de la Justice

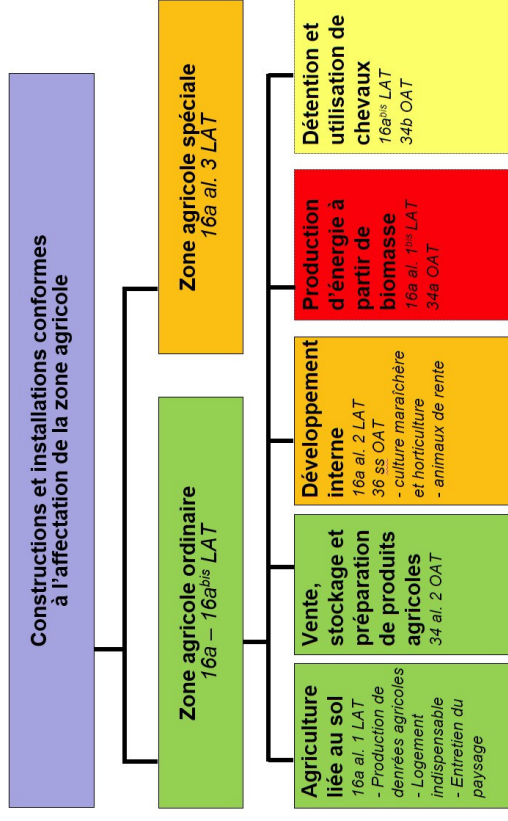
EspaceSuisse
Association pour l'habitat
et l'habitat
Suisse romande

Hors zone à bâtir

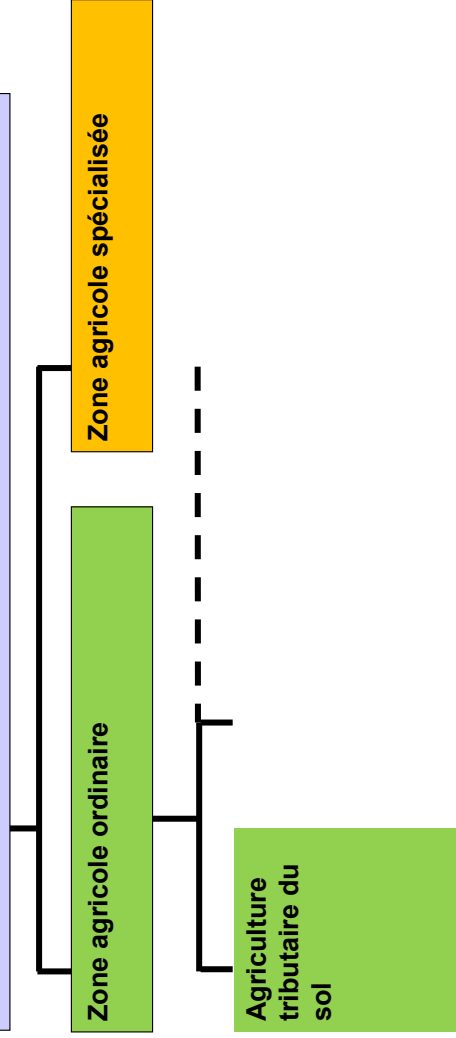
Constructions conformes = constructions agricoles



Constructions et installations conformes Vue d'ensemble

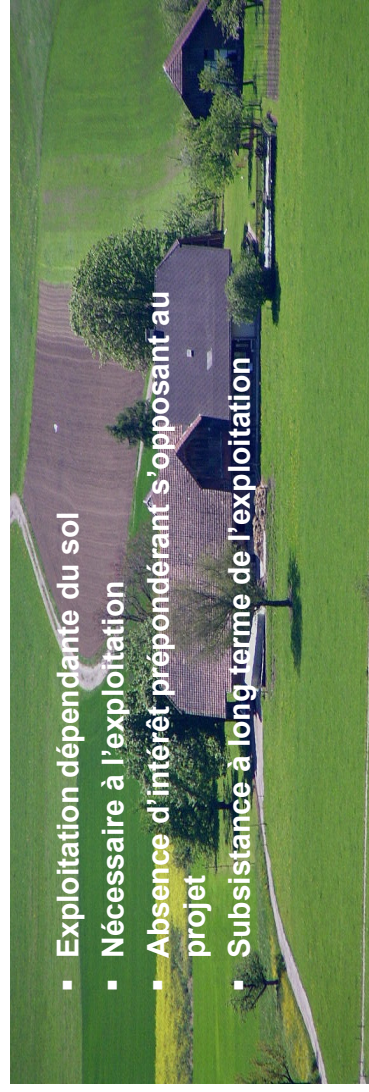


Constructions et installations conformes (ZAgr)



Conformité à l'affectation de la zone

Constructions et installations servant une agriculture liée au sol



- Exploitation dépendante du sol
- Nécessaire à l'exploitation
- Absence d'intérêt prépondérant s'opposant au projet
- Subsistance à long terme de l'exploitation

Constructions et installations conformes

Exemple

Poulailler pour 8'000 à 10'000 poules pondeuses

- Bâtiment principal 1'265 m²
- Plusieurs annexes



EspaceSuisse

Constructions et installations conformes

Principe de concentration

La LAT exige une utilisation mesurée du sol et la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire. Le **principe de concentration** en découle. Pour éviter la dispersion des constructions et préserver les terres agricoles, les bâtiments et installations doivent être regroupés autant que possible.

La nouvelle LAT prévoit désormais expressément qu'il faut créer un milieu bâti compact (1 al. 2 let. b LAT).

EspaceSuisse

23



Poulailler en zone agricole,
Arrêt du TF 1C_892/2013 du 1.4.2015 (Puplinge GE)

Constructions et installations conformes (ZAgr)

Zone agricole ordinaire

16a – 16a^{bis} LAT

Agriculture

tributaire du

sol

16a al. 1 LAT

Vente,

stockage et

préparation

de produits

agricoles

34 al. 2 OAT

Zone agricole spécialisée

16a al. 3 LAT

EspaceSuisse

24

Constructions et installations conformes

«Magasin à la ferme»



Vente de produits agricoles

Attention: cette activité ne doit pas présenter un caractère industriel!

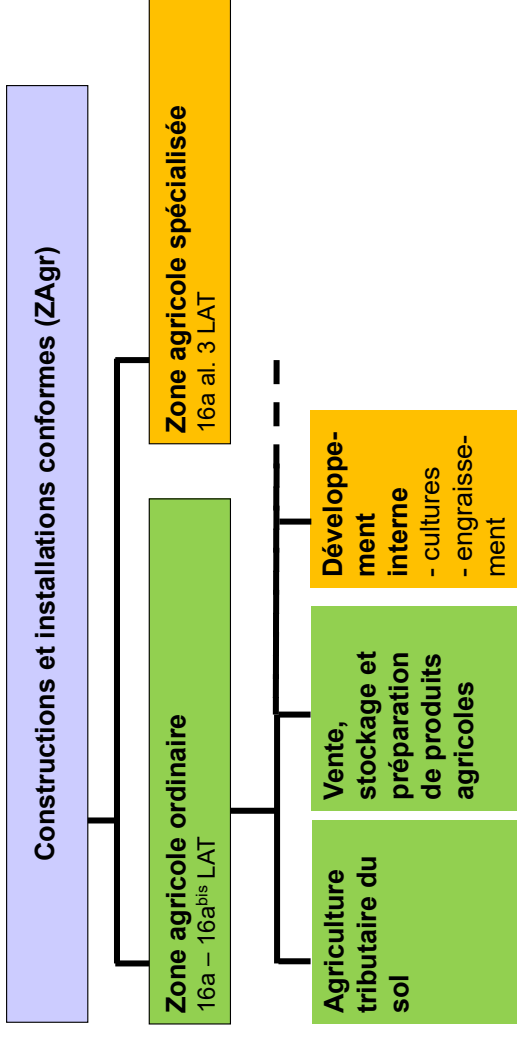
EspaceSuisse



25

EspaceSuisse

26



EspaceSuisse

26

Agriculture indépendante du sol

Développement interne



doit être subordonnée



Agriculture indépendante du sol

Développement interne

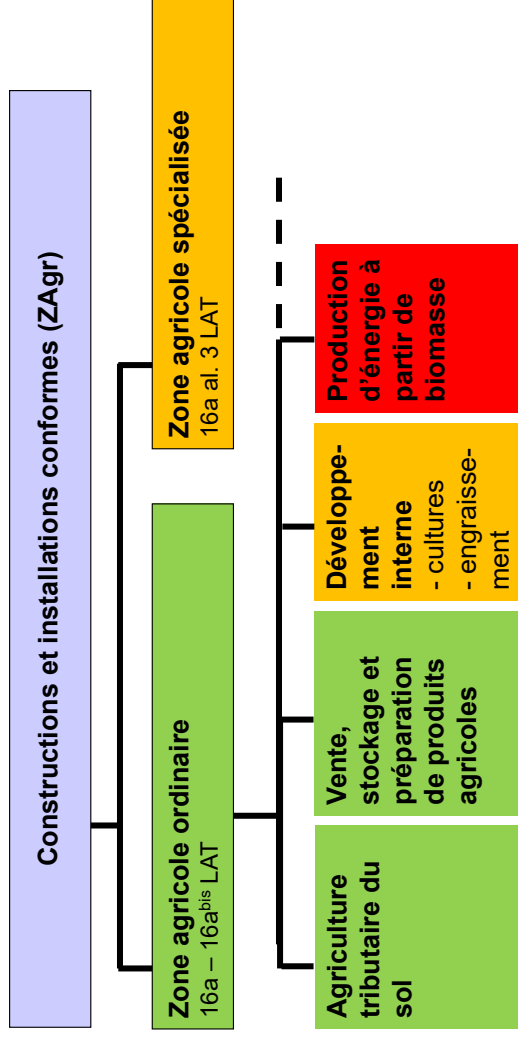
- Garde d'animaux de rente: fourrage externe (le fourrage produit sur l'exploitation ne suffit pas)
- Culture maraîchère / horticole: culture hors-sol
- Dans certaines limites (cf. art. 34, 36 et 37 OAT).
- Si ces limites sont dépassées (et que la production indépendante du sol l'emporte):

→ **Zone agricole spéciale**

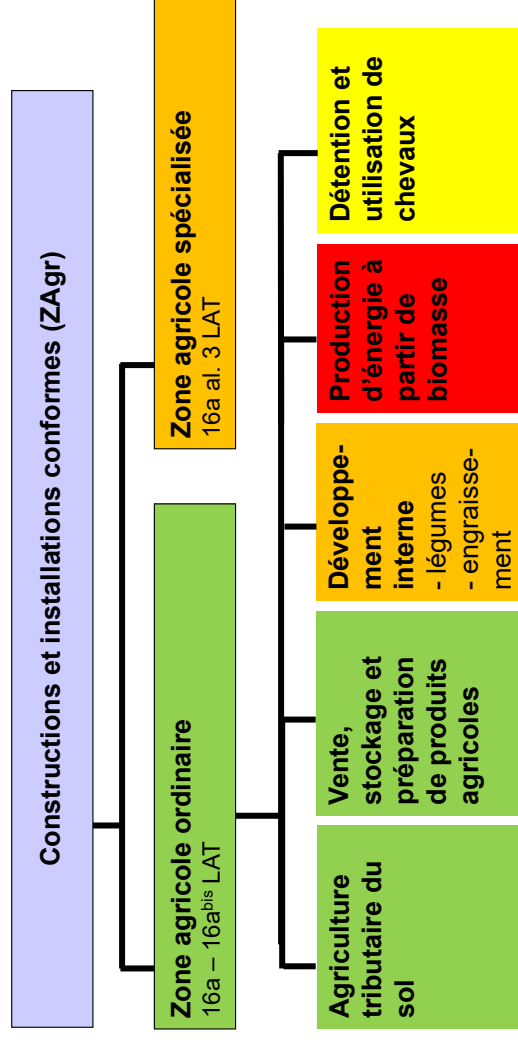
EspaceSuisse

28

Agriculture indépendante du sol
Zone agricole spéciale



Conformité à l'affectation de la zone
Production d'énergie à partir de biomasse





Conformité à l'affectation de la zone
Détection et utilisation de chevaux

Constructions et installations conformes

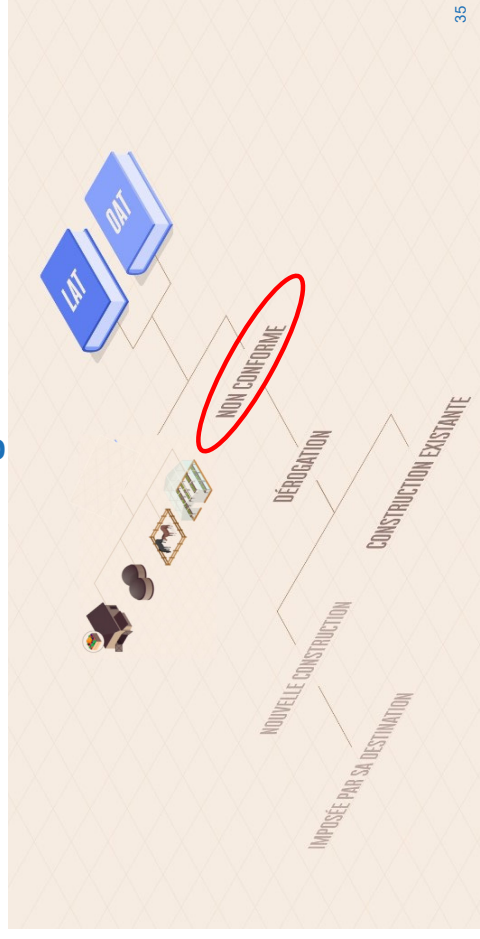
Résumé

À remplir pour qu'une autorisation puisse être délivrée:

1. **C./i. nécessaire à l'exploitation**
2. **Substance à long terme de l'exploitation agricole**
3. **Absence d'intérêt prépondérant s'opposant au projet (protection du paysage / SDA / ...)**
4. **Agriculture pratiquée à titre lucratif (par opposition à une agriculture de loisir)**

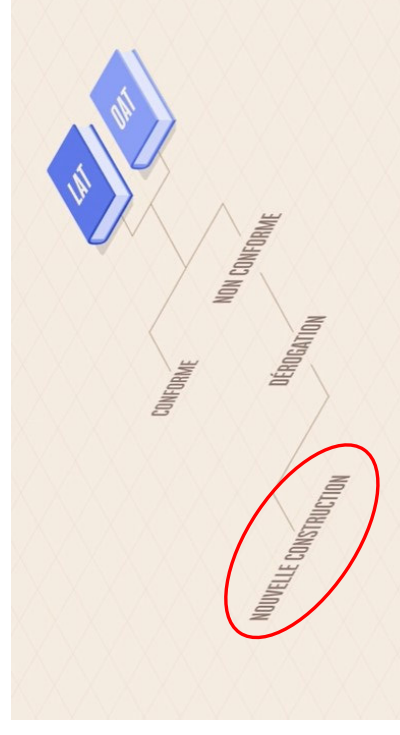
Hors zone à bâtir

Les constructions dérogatoires



Les constructions dérogatoires

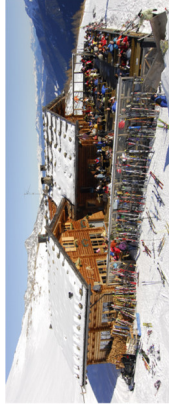
1ère catégorie: les constructions nouvelles



Dérogation pour constructions nouvelles

- **Projet non conforme**
- **Implantation de la construction imposée par sa destination**

positivement:



négativement:



- **Absence d'intérêt prépondérant s'opposant au projet**

Nature et paysage (ex. bas-marais, biotopes, rives), forêt, LPE (bruit), SDA, dangers naturels...

- **Pas d'obligation de planifier**

37

Obligation de planifier



38

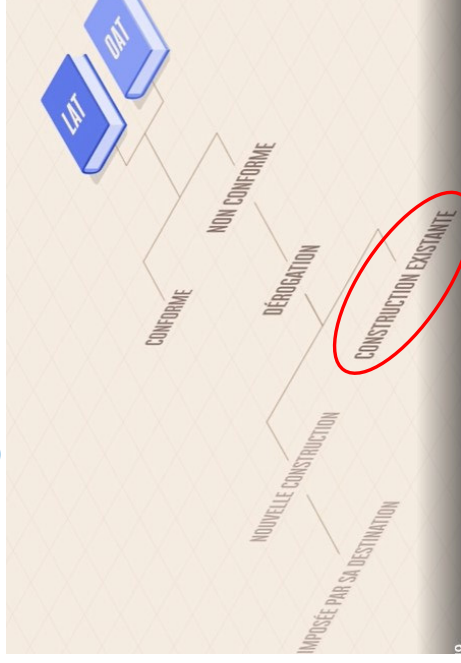
Obligation de planifier

"La procédure dérogatoire [...] n'est pas appropriée, en termes de protection juridique et de légitimité démocratique, pour compléter ou modifier le plan d'affectation dans son résultat. Aucune autorisation exceptionnelle ne peut être accordée pour des constructions et installations qui, **de par leur nature, ne peuvent être appréhendées de manière adéquate que dans le cadre d'une procédure de planification**".

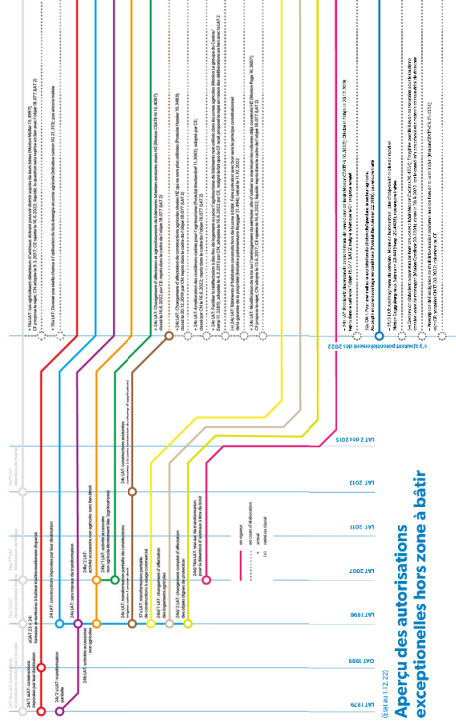
ATF 114 Ib 312 (Morschach SZ)

Les constructions dérogatoires

2^{ème} catégorie: constructions existantes

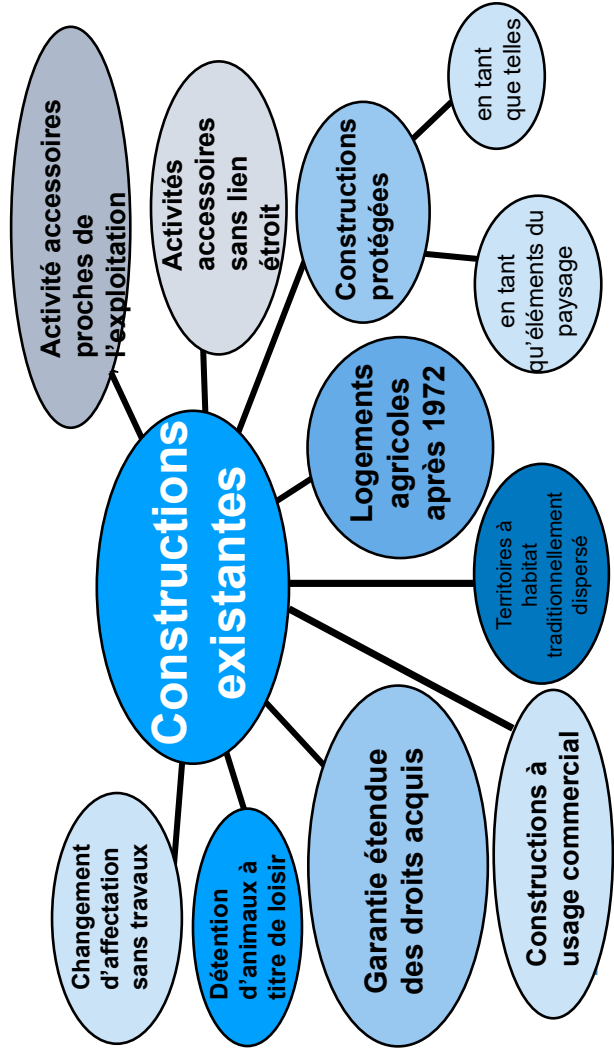


Un régime dérogatoire débordant



Le principe de séparation est mis à mal...

Aperçu des autorisations exceptionnelles hors zone à bâtir



Construire hors zone Informations supplémentaires

www.espacesuisse.ch > Aménagement du territoire > Constructions hors zone à bâtir



T&E 3/2020: Constructions hors de la zone à bâtir – De A à Z

Sommaire

Activité accessoire non agricole: étroitement liée à l'entreprise agricole	6
Activité accessoire non agricole: généralités	7
Activité accessoire non agricole: sans lien étroit avec l'entreprise agricole	8
Activité agricole accessoire	8
Activités artisanales et commerciales	9
Agriculture non dépendante du sol	9
Agriculture pratiquée en tant que loisir	10
Agritourisme	11
Autorisation exceptionnelle	12
Bâtiment d'exploitation	13
Changement d'affectation de constructions agricoles	14
Communaux et communaux partielle d'exploitation	16
Condition résolutoire	17
Conformité à l'affectation de la zone agricole	17
Constructions dignes d'être protégées: activités artisanales et commerciales	17
Constructions dignes d'être protégées: changement d'affectation	18
Constructions dignes d'être protégées: critères	19
Constructions et installations à usage commercial érigées selon l'ancien droit	20
Constructions et installations érigées selon l'ancien droit	22
Constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage	23
Détention d'animaux	24
Détention d'animaux à titre de loisir	26
Détention de chevaux	27

EspaceSuisse | Territoire & Environnement | Septembre 3/2020

Agriculture pratiquée en tant que loisir

Freizeitlandwirtschaft

Les constructions et installations nécessaires à une agriculture exercée à titre de loisir ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole (art. 34 al. 5 OAT). C'était d'ailleurs déjà le cas effectif, si la production agricole de la LAT en 2000. En l'arrière-plan lors de l'utilisation des constructions et des installations en question et que ces dernières servaient prioritairement à d'autres activités, telle la garde d'animaux, pratiquée à titre de loisir, leur caractère agricole était nié. Laisser paître des animaux dans un champ (p. ex. des chevaux ou des moutons) ne c...

Constructions existantes

Le principe de séparation exige qu'on évite de construire hors de la zone à bâtir

Or si les bâtiments existent déjà, on ne construit rien de nouveau, alors où est le problème?

EspaceSuisse

46

Constructions existantes

Ne pas considérer uniquement la surface/volume d'une construction, mais aussi son mode d'utilisation: = ses effets sur le territoire, l'environnement, l'équipement

Une grange abandonnée n'a pas le même impact qu'une maison familiale!

EspaceSuisse

47

LAT 2 2ème étape de la révision de la LAT

Après 14 ans de travail et trois procédures de consultation:

- Acceptée à l'unanimité (!) le 29.09.2023 par les Chambres fédérales
- Résultats atterrants selon les experts: professeurs de droit et spécialistes n'ont encore aucune idée comment appliquer les nouvelles dispositions.
- Le régime des constructions hors zone va devenir encore plus incompréhensible, le respect du principe de séparation n'est plus assuré.
- Attendre les dispositions d'application (OAT), dans le courant de 2024.
- Entrée en vigueur prévue pour juillet 2025.

EspaceSuisse

48

La position d'EspaceSuisse

Beaucoup d'efforts pour un résultat décevant

Samuel Kissling, responsable Droit EspaceSuisse, et Damian Jerjen, directeur EspaceSuisse
Mercredi, 08.11.2023



Le résultat de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2), décidée lors de la session d'automne, est décevant. Même si un objectif de stabilisation des constructions hors de la zone à bâtir a été adopté, le législateur augmente les possibilités d'utilisation de...

<https://www.espacesuisse.ch/fr/sous-la-loupe/beaucoup-d-efforts-pour-un-resultat-decevant>

Points principaux

Contre-projet indirect à l'initiative Paysage

Objectif de stabilisation

Prime à la démolition

Adaptation du PDCn

Délai de 5 ans et sanction

Prendre en compte les particularités régionales

Approche territoriale: les cantons ont davantage de marge de manœuvre. Ils peuvent autoriser des utilisations supplémentaires dans des zones spéciales. Assorties de charges (p.ex. compensation et mesures d'amélioration)

Promotion du tourisme

Agrandissement de restaurants et hôtels existants

