



FÉDÉRATION ROMANDE
IMMOBILIÈRE
ASSOCIATION ROMANDE
DES PROPRIÉTAIRES



rue du Midi 15
case postale 5607
1002 Lausanne

téléphone 021 341 41 42
téléfax 021 341 41 46

site internet <http://www.fri.ch>
E-mail mail@fri.ch

Office fédéral du développement
territorial ARE
3003 Berne

Lausanne, le 13 septembre 2021 OF/cd

Consultation relative à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (deuxième étape avec un contre-projet indirect à l'initiative pour le paysage)

Madame, Monsieur,

La Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats (CEATE-E) a consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous la remercions vivement.

Nous vous prions de trouver ci-dessous nos principales considérations.

1. Considérations générales

1.1. NON à l'initiative pour le paysage

Comme le Conseil fédéral, la FRI est opposée à l'initiative populaire « Contre le bétonnage de notre paysage (Initiative paysage) ». Cette initiative veut renforcer le principe de séparation entre les parties constructibles et les parties non constructibles du territoire et plafonner le nombre de bâtiments et la surface sollicitée par ceux-ci dans les parties non constructibles du territoire.

Cette initiative laisse en suspens des questions centrales de mise en œuvre. En cas d'acceptation du texte en votation populaire, une incertitude juridique entourant la construction hors de la zone à bâtir risquerait de perdurer pendant une longue période transitoire.

1.2. OUI à un contre-projet indirect

Sur le plan politique, la FRI estime que pour combattre efficacement l'initiative pour le paysage, un contre-projet indirect doit être élaboré. L'expérience montre que lorsqu'un contre-projet indirect a été élaboré par les Chambres fédérales, les chances de succès d'une initiative populaire diminuent. La FRI soutient dès lors la volonté de la CEATE-E de présenter un contre-projet indirect à l'initiative pour le paysage.

1.3. Propositions principales soutenues par la FRI

Le contre-projet élaboré par la CEATE-E présente plusieurs éléments que la FRI peut soutenir :

- Le contre-projet donne la possibilité aux cantons de définir dans leur plan directeur des zones spéciales hors de la zone à bâtir dans lesquelles des utilisations non imposées par leur destination sont admissibles pour autant que certaines conditions soient remplies (articles 8c et 18^{bis}). Il s'agit d'un instrument d'aménagement facultatif qui permet aux cantons qui le souhaitent de développer de manière globale des territoires situés hors de la zone à bâtir, c'est-à-dire sur la base d'une conception d'aménagement d'ensemble du territoire.
- La stabilisation du nombre de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir doit être obtenue principalement au travers d'un système incitatif qui repose sur une prime de démolition.
- Si le système incitatif ne permet pas d'atteindre l'objectif de stabilisation des bâtiments hors de la zone à bâtir, ce sont les cantons (et non la Confédération) qui seront chargés de prendre les mesures nécessaires dans leur plan directeur. Ces mesures pourront être décidées librement par les cantons en fonction des réalités locales (article 38c).

1.4. Propositions principales rejetées par la FRI

Le contre-projet élaboré par la CEATE-E contient des éléments que la FRI rejette :

- Le contre-projet vise à stabiliser l'imperméabilisation du sol dans les zones agricoles exploitées pendant toute l'année alors que l'initiative pour le paysage n'aborde pas cette question.
- Le contre-projet vise à ancrer dans la loi une disposition concernant les utilisations du sous-sol tant dans les zones non constructibles que dans les zones constructibles alors que l'initiative pour le paysage n'aborde pas cette question.
- Il prévoit par ailleurs des délais trop courts s'agissant de la mise en œuvre de l'objectif de stabilisation du nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir.
- Enfin, la prime de démolition ne saurait être financée par le produit de la taxe sur la plus-value foncière imposée par la LAT.

2. Considérations particulières

Article 1, alinéa 2, lettres b^{ter} et b^{quater}

La FRI est favorable à l'objectif de stabilisation du nombre de bâtiments en territoire non constructible. Elle salue l'abandon d'un plafond maximal rigide de bâtiments afin d'éviter des cas de rigueur absurdes et des problèmes de mise en œuvre.

En revanche, la FRI s'oppose à l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation du sol dans les zones agricoles exploitées pendant toute l'année. Le rapport explicatif de la CEATE-E admet qu'il s'agit d'un élargissement thématique par rapport à l'initiative pour le paysage. Nous considérons que cet élargissement entraînerait des contraintes disproportionnées pour les propriétaires. Certaines contraintes nouvelles qu'amènerait cet objectif sont d'ailleurs mentionnées dans le dernier paragraphe de la page 6 du rapport explicatif. Toutes les dispositions du projet concernant l'imperméabilisation doivent dès lors être biffées.

Article 3, alinéa 5

La FRI s'oppose à l'insertion dans la loi d'une disposition consacrée à l'utilisation du sous-sol.

Tout d'abord, cette question n'est pas traitée dans l'initiative pour le paysage. Ensuite, la disposition telle que proposée s'appliquerait tant aux zones non constructibles qu'aux zones constructibles. Enfin, cette règle aurait pour conséquence de compliquer les utilisations de surface.

Le rapport explicatif (premier paragraphe de la page 7) se veut rassurant : il indique que l'inscription du principe de planification de l'utilisation du sous-sol ne créerait pas d'obligation globale d'aménagement du territoire en sous-sol, qu'il s'agit simplement de sensibiliser les autorités à la problématique. La FRI considère, au contraire, que l'inscription de ce principe dans la loi conduira inmanquablement les autorités à imposer de nouvelles contraintes aux propriétaires désireux de construire des bâtiments ou des infrastructures. Les tâches de coordination entre les utilisations du sous-sol et les utilisations de surface peuvent déjà être menées à bien avec l'aide des instruments d'aménagement du territoire existants.

La disposition proposée est dès lors inutile et doit être biffée.

Article 5, alinéa 2^{ter}

La FRI s'oppose à ce que la prime de démolition soit financée par les cantons en premier lieu au travers du produit de la taxe sur la plus-value foncière imposée par la LAT. Le produit de cette taxe doit principalement servir à indemniser les propriétaires dont les terrains constructibles sont déclassés dans le cadre des obligations de redimensionnement imposées par la LAT.

Sur le plan institutionnel, la Confédération ne nous semble pas habilitée à dicter aux cantons les règles de financement du système incitatif proposé dans le projet de loi.

Article 18, alinéas 1, 1^{bis} et 2

La FRI soutient ces dispositions. Il importe que les cantons puissent définir hors de la zone à bâtir des zones qui ne sont pas soumises à l'obligation de compensation. Seraient considérées comme des zones échappant à l'obligation de compensation celles qui sont dédiées à des constructions et des installations destinées à des utilisations imposées par leur destination, telles que les installations de sport d'hiver, d'extraction et de décharge.

Article 38b

La FRI considère que le premier rapport concernant l'objectif de stabilisation des bâtiments hors de la zone à bâtir devrait être fourni par les cantons à la Confédération dans les cinq ans qui suivent l'entrée en vigueur de la révision de la LAT. Le délai de trois ans proposé par la CEATE-E nous semble très court. En effet, la révision de la LAT confèrera de nouvelles compétences aux cantons. Ceux-ci doivent disposer de suffisamment de temps en vue de s'organiser pour exercer efficacement ces nouvelles compétences.

Les délais prévus dans les autres dispositions transitoires doivent être adaptés en conséquence.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le secrétaire général :



Olivier Feller

Envoyé également par courrier (en format word et pdf) à :

- info@are.admin.ch