Fédération
Romande
Immobilière

Rue du Midi 15
1003 Lausanne

Tél. 021 341 41 42
Fax 021 341 41 46

www.fri.ch
mail@fri.ch

Monsieur le Conseiller fédéral
Albert Rösti
Chef du DETEC
Palais fédéral Nord
3003 Berne

Lausanne, le 9 octobre 2024/OF

Consultation relative à la modification de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT) à la suite de l'adoption de la deuxième étape de la révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2)

Monsieur le Conseiller fédéral,

Vous avez consulté la Fédération romande immobilière (FRI) concernant l'objet cité en titre, ce dont nous vous remercions.

La FRI défend les propriétaires fonciers et cherche à promouvoir et à sauvegarder la propriété privée sur un plan général. Elle se limite dès lors à prendre position sur trois points particulièrement importants selon son appréciation :

1. Réalisation des objectifs de stabilisation (article 25b)

La LAT 2 introduit un objectif de stabilisation du nombre de bâtiments situés hors de la zone à bâtir et de l'imperméabilisation des sols. Les débats parlementaires ont conclu que la stabilisation ne devait pas être comprise au sens strict mais qu'elle devait au contraire tolérer une certaine dynamique. Une croissance moyenne du nombre de bâtiments de 2% a été considérée comme répondant à l'objectif de stabilisation.

Or, à l'article 25b du projet d'OAT, il est prévu de fixer la croissance moyenne du nombre de bâtiments à 1%.

La FRI considère que la marge de 1% doit être fixée à 2%, conformément à la volonté des Chambres fédérales, afin de laisser aux cantons un délai de mise en œuvre suffisant.

Cette proposition est d'ailleurs également soutenue par la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DATP). En effet, la mise en œuvre de la LAT 2 et de l'ordonnance d'application par les cantons nécessitera d'importantes mesures, qui ne pourront vraisemblablement pas toutes être mises en place dans un bref délai.

2. Notion de bâtiment (art. 25a)

Le projet d'OAT indique que l'objectif de stabilisation vaut pour les bâtiments au sens de l'article 2, lettre b, de l'ordonnance sur le Registre des bâtiments et des logements (ORegBL).

Or, certains bâtiments techniques agricoles, comme les silos, ne devraient en aucun cas être déduits de la marge de progression qui sera retenue.

La FRI invite le Conseil fédéral à ne pas se limiter à un renvoi général à l'ORegBL mais à préciser dans le texte de l'OAT les constructions et les installations qui ne sauraient être assimilées à des bâtiments.

3. Obligation de compenser si les objectifs de stabilisation ne sont pas atteints (article 25f, alinéa 1)

Dans l'hypothèse où les objectifs de stabilisation ne sont pas atteints, le projet d'OAT prévoit que les bâtiments nouvellement autorisés en dehors des zones à bâtir devront être compensés par la démolition de bâtiments existants de manière à ce que la surface de bâtiment globale initiale n'augmente pas.

Il n'est pas compréhensible que la méthode de compensation change dès que le seuil de la marge de 1% est atteint. Une telle solution n'est du reste par prévue par la loi et semble même être contraire à celle-ci. Cela risque également de compliquer l'application des objectifs de stabilisation sans apporter une valeur ajoutée.

Aussi longtemps que le seuil des surfaces imperméabilisées n'est pas atteint, il n'y a pas lieu de prévoir des compensations de surface (notamment pour les nouveaux bâtiments agricoles).

La FRI demande donc que le bout de phrase « de manière à ce que la surface de bâtiment globale initiale n'augmente pas » soit biffé.

Par ailleurs, le FRI propose de reformuler cette disposition de la manière suivante :

Dans les cantons où l'article 38b alinéa 3 LAT s'applique directement ou par analogie (art. 8d al. 4 LAT) :

a. les bâtiments nouvellement autorisés en dehors des zones à bâtir doivent être compensés par la démolition de bâtiments existants ;

b. les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la suppression de surfaces imperméabilisées correspondantes.

Tout en vous remerciant de l'attention portée aux lignes qui précèdent, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Conseiller fédéral, l'expression de notre haute considération.

Le Secrétaire général :

Olivier Feller

Envoyé également en format word et pdf à :

- aemterkonsultationen@are.admin.ch