



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

Bundesamt für Raumentwicklung ARE

# **RPG 2 et mise en œuvre au niveau de l'ordonnance**

**SAB, plate-forme de dialogue sur l'agriculture  
de montagne**

**Zollikofen, le 27 janvier 2026**

**Dr Thomas Kappeler**

**Office fédéral du développement territorial ARE**

**Chef de la section Section Droit**



## RPG 2 : Situation initiale

- 640 000 bâtiments hors des zones à bâtir
- Principe de séparation depuis 1972
- LAT depuis 1980
- Malgré tout : +100 à 200 bâtiments par an



# Chronologie LAT 2, OAT

- 31 octobre 2018 : message du Conseil fédéral concernant la LAT 2
- 8 septembre 2020 : dépôt de l'initiative pour le paysage
- 29 septembre 2023 : acceptation de la LAT 2 en tant que contre-projet indirect
- 16.2.2024 : retrait de l'initiative pour le paysage
- 15.10.2025 : décision du Conseil fédéral concernant la révision de l'OAT
- 2026 : entrée en vigueur échelonnée de la LAT 2 et de l'OAT
  - 1er janvier : majeure partie de la révision
  - 1er juillet : dispositions relatives à l'objectif de stabilisation



# Objectifs de stabilisation

- Nouvelle approche visant à limiter le développement des constructions hors des zones à bâtir
- Deux objectifs de stabilisation :
  - Nombre de **bâtiments** hors des zones à bâtir
  - Étendue des **surfaces imperméabilisées** hors des zones à bâtir et hors de la zone d'estivage
    - Diverses exceptions : utilisations agricoles et touristiques, infrastructures énergétiques et de transport nationales et cantonales
- Définition d'une valeur de référence (29 septembre 2023) et d'une marge de manœuvre de 2 %
- Stratégie cantonale de stabilisation dans le plan directeur



# Objectifs de stabilisation Valeurs de référence

## Referenzwerte für die Stabilisierungsziele

| Kanton    | Referenzwert Gebäude<br>(in Anzahl Gebäuden) | Referenzwert Versiegelung<br>(in Hektaren) |
|-----------|----------------------------------------------|--------------------------------------------|
| Zürich    | 40 807                                       | 2594                                       |
| Bern      | 129 342                                      | 5304                                       |
| Luzern    | 40 645                                       | 1733                                       |
| Uri       | 9939                                         | 250                                        |
| Schwyz    | 17 884                                       | 699                                        |
| Obwalden  | 8940                                         | 265                                        |
| Nidwalden | 4777                                         | 211                                        |
| Glarus    | 7283                                         | 186                                        |



# Objectifs de stabilisation : bilan des modifications

|                                         | Bâtiments hors zones à bâtir | Surfaces imperméabilisées hors des zones à bâtir et des zones d'estivage, dans la mesure où elles sont imputables |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Situation initiale au 29 septembre 2023 | 10 000                       | 500 ha                                                                                                            |
| ajoutés par la suite                    | +300                         | +12 ha                                                                                                            |
| supprimés                               | -50                          | -35 ha                                                                                                            |
| Bilan                                   | 10 250                       | 477 ha                                                                                                            |
| Limite de 2 % respectée ?               | non                          | oui                                                                                                               |



# Objectifs de stabilisation : conséquences en cas de non-respect

## Conditions

- Non-adaptation du plan directeur dans les délais impartis
- Non-respect d'un objectif de stabilisation

## Compensation en matière des bâtiments

- Tout nouveau bâtiment construit en dehors des zones à bâtir doit être compensé par la démolition d'un bâtiment existant situé en dehors des zones à bâtir (retard dans le plan directeur / objectif de stabilisation des bâtiments).

## Compensation des surfaces

- Toute nouvelle surface imperméabilisée prise en compte en dehors des zones à bâtir et des zones d'estivage doit être compensée par la remise en culture d'une surface imperméabilisée de même taille (objectif de stabilisation des surfaces l'imperméabilisation)

## Champ d'application

- Cantons mentionnés à l'annexe 2 OAT



## Prime de démolition

- Instrument central pour respecter les objectifs de stabilisation : **incitation** à démolir des constructions et installations qui ne sont plus utilisés
- Couverture des coûts **de démolition et de remise en état**
- Financement principalement par les cantons
- Contribution fédérale de 20 à 30 %



## Priorité à l'agriculture dans la zone agricole

- Clarification de la priorité dans la zone agricole (art. 16, al. 4, LAT)
- Prise en compte lors de **la pesée des intérêts**
- **Allègements en matière d'émissions sonores et olfactives** (art. 16, al. 5, LAT et art. 38a OAT)
- Possibilité de définir, dans **les zones à bâtir**, des zones à protection réduite contre les nuisances olfactives afin que les exploitations d'élevage situées à proximité puissent être maintenues et adaptées au bien-être des animaux (art. 15, al. 4<sup>bis</sup> LAT)



# Approche territoriale

- **Instrument de planification** facultatif
- **Mise en œuvre** dans le plan directeur cantonal (guide ARE) et dans le plan d'affectation
- Utilisations supplémentaires nécessitent **des mesures de compensation et de valorisation**
- Déterminant pour **la compensation** :
  - Terres cultivables intégrales et équivalentes
  - Volumes bâtis hors sol



## Extension des établissements d'hébergement et de restauration selon l'ancien droit

- Dans le cas des établissements d'hébergement et de restauration selon l'ancien droit, des extensions supplémentaires sont autorisées si elles sont **compensées** dans la même compartiment de terrain par la démolition de bâtiments commerciaux
- La **surface du bâtiment** est déterminante pour la compensation.
- **Limites maximales** absolues :
  - Hébergement : max. 120 lits
  - Restauration : max. 100 places assises
  - Établissements mixtes : proportionnellement



# Énergies renouvelables

- **OAT** : dispositions d'exécution concernant
  - **installations solaires en façades** : conditions de dispensation d'autorisation (procédure d'annonce) : art. 32a<sup>bis</sup>
  - **Installations solaires indépendantes** qui ne revêtent pas un intérêt national (art. 32d)
  - Facilitation de **l'utilisation** énergétique **de la biomasse** (dans le domaine agricole [art. 34a] et dans le domaine artisanal [art. 32e])
  - **Installations de transformation** (art. 32f)
  - **Conduites de réseaux thermiques** (art. 32g)



## Constructions illégales : renforcer la responsabilité cantonale en matière d'exécution

- Renforcer les bases légales permettant d'interdire **l'utilisation** illégale de constructions
- Une **renonciation** exceptionnelle **au rétablissement** de la situation légale nécessite l'accord de l'autorité cantonale compétente
- Mandats confiés aux cantons pour l'optimisation des procédures dans le domaine de l'exécution des mesures contre les constructions illégales hors des zones à bâtir (mandats législatifs)



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für  
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK

**Bundesamt für Raumentwicklung ARE**

# **Merci beaucoup pour votre attention.**

Thomas Kappeler  
Dr en droit, avocat, urbaniste ETH/NDS  
Chef de la section Droit ARE  
[thomas.kappeler@are.admin.ch](mailto:thomas.kappeler@are.admin.ch)  
Tél. 058 462 59 48