



## Révision du droit sur l'aménagement du territoire en matière de construction hors de la zone à bâtir

Le 10 octobre 2012, le Conseil fédéral a approuvé une [révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire](#) (OAT) qui entrera en vigueur le 1<sup>er</sup> novembre 2012, tout comme la [révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire](#) (LAT) du 23 décembre 2011.

Dorénavant, les logements datant d'avant 1972, qu'ils soient agricoles ou non, seront soumis à une même réglementation (mise en œuvre d'une initiative du canton de Saint-Gall). En outre, les possibilités de transport d'énergie thermique provenant d'exploitations agricoles seront élargies (mise en œuvre d'une motion du conseiller aux Etats Luginbühl).

L'OACOT a déjà rendu compte de ces deux révisions dans le [bulletin n°8](#) d'avril 2012.

### Mise en œuvre de l'initiative du canton de Saint-Gall

La LAT encore en vigueur prévoit la vérification systématique qu'un logement hors de la zone à bâtir était habité à des fins agricoles en 1972. Ce point a soulevé des difficultés d'exécution en raison de l'ancienneté. La présente révision de la LAT rend caduque cette vérification.

Désormais, les bâtiments qui étaient encore habités à des fins agricoles en 1972 pourront également être agrandis, ou alors détruits et reconstruits. Ces constructions (en particulier lorsque le rural leur est attaché) sont donc assimilées aux constructions non conformes à l'affectation de la zone.

Les travaux de construction doivent respecter l'identité générale de la construction et de ses abords. Les limites fixées jusqu'ici pour les possibilités d'agrandissement restent valables. De même, la situation en 1972 continue de servir de référence. La question de savoir si l'identité générale de la construction ou de l'installation est respectée doit être examinée en fonction de l'ensemble des circonstances.

Le principe du respect de l'identité vaut pour les travaux à l'intérieur du volume, mais aussi et surtout pour les agrandissements et pour les démolitions suivies d'une reconstruction. Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique, ou encore viser à une meilleure intégration dans le

paysage (art. 24c al. 4 LAT et art. 42 al. 3, lit. b OAT). Un assainissement énergétique est donc possible, également lorsqu'il entraîne des modifications de l'aspect extérieur. De même, la hauteur des locaux, les ouvertures et autres peuvent être adaptés aux besoins actuels. Pour les constructions qui ont plutôt altéré le paysage, une amélioration de leur intégration est à prévoir, laquelle peut aussi être ordonnée par les autorités chargées de l'évaluation.

Les agrandissements doivent en premier lieu être réalisés à l'intérieur du volume existant. En matière d'agrandissement, la révision pose des exigences plus élevées que le régime juridique actuel. Lors d'un agrandissement du volume existant, il est fréquent qu'aucun des trois critères ne soit respecté (usage d'habitation répondant aux normes usuelles, assainissement énergétique, amélioration de l'intégration au paysage). Les conséquences de cette limitation dans la pratique sont encore inconnues.

### Mise en œuvre de la motion Luginbühl

L'OAT révisée instaure une nouvelle réglementation du transport d'énergie thermique provenant d'une centrale de chauffage à bois située en zone agricole. Jusqu'à présent, ce transport n'était autorisé que pour approvisionner les constructions qui forment un ensemble avec le groupe de bâtiments centraux de l'exploitation agricole. Ce critère spatial rigide («former un ensemble») est désormais supprimé. A l'avenir, l'approvisionnement de bâtiments sur une plus grande distance sera aussi possible, à condition que l'installation respecte les normes actuelles de haute efficacité énergétique. Ce qui est nouveau et plus contraignant que dans la législation actuelle, c'est que les installations nécessaires à la production de chaleur devront être intégrées dans des bâtiments qui ne sont plus utilisés à des fins agricoles. L'implantation de nouvelles constructions, par exemple pour une centrale de chauffage, n'est plus possible. Le champ d'application de la nouvelle disposition est toutefois limité aux installations qui produisent de la chaleur à partir de biomasse ligneuse. Il n'y a pas de changements pour les installations destinées à l'utilisation de biomasse issue de l'agriculture. La modification de la systématique législative participe à une meilleure compréhension des prescriptions.

Le guide de l'OACOT et les autres documents concernant la construction hors de la zone à bâtir seront dès que possible adaptés au nouveau régime juridique et mis en ligne sur la page Internet de l'OACOT.