



DIR/Projet du 00.00.0000

Rapport 2025-DIME-116

00 mois 0000

Avant-projet de loi modifiant la LATeC (mise en œuvre urgente de la deuxième étape de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire)

Nous avons l'honneur de vous soumettre le rapport explicatif accompagnant l'avant-projet de loi modifiant la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC, RSF 700.1).

Table des matières

1	Deuxième étape de la révision de la LAT (LAT 2)	2
1.1	Objectifs de la LAT 2	2
1.2	Enjeux pour le canton de Fribourg	3
2	Mise en œuvre de la LAT 2	3
2.1	Concept de stabilisation	3
2.2	Monitoring	4
2.3	Prime de démolition	5
2.4	Organisation des travaux	6
2.5	Calendrier	6
2.6	Solutions retenues par l'avant-projet de loi	7
3	Commentaire des dispositions	7
4	Incidences sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes	8
5	Conséquences financières et en personnel	8
6	Conformité au droit supérieur	9

1 Deuxième étape de la révision de la LAT (LAT 2)

1.1 Objectifs de la LAT 2

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire a fait l'objet d'une modification importante adoptée par le Parlement fédéral le 29 septembre 2023. Cette modification consiste en la deuxième étape de révision de la LAT (LAT 2), après celle qui était entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014.

Une partie des modifications prévues a été adoptée en tant que contre-projet indirect à l'initiative paysage, laquelle visait en particulier la protection du paysage et des terres fertiles des constructions débordantes et qui a été définitivement retirée le 15 février 2024, après l'expiration du délai référendaire. Une autre partie des modifications actuelles découle de l'acte modificateur unique, adopté lors de la votation populaire du 9 juin 2024, par lequel la loi sur l'énergie (LEne) et la loi sur l'approvisionnement en électricité (LApEl) ont été révisées, tout en complétant certaines dispositions de la LAT.

Le 29 septembre 2023 est la date de référence pour l'objectif de stabilisation, qui est un aspect central. Par le biais de cet objectif, la LAT 2 introduit un changement de paradigme pour les bâtiments et l'imperméabilisation des surfaces hors de la zone à bâtir, lesquels doivent rester stables, voire être réduits au regard de l'état existant au moment de la date d'adoption de la modification de la LAT par le législateur fédéral. Les cantons doivent établir un concept de stabilisation dans le cadre d'une modification du plan directeur cantonal dans un délai de 5 ans afin de définir les mesures concrètes qui permettront de ne pas dépasser les valeurs données par la législation fédérale tant pour les constructions et installations que les surfaces imperméabilisées.

En plus de ces modifications, la LAT 2 introduit la nouvelle approche territoriale, qui permet de désigner des territoires dans lesquels certaines affectations non imposées par leur destination sont autorisées dans un périmètre délimité et justifié pour autant que des mesures qualitatives permettent d'améliorer la situation générale de la structure du milieu bâti, de la culture du bâti, du paysage, des terres cultivables ou de la biodiversité et que les utilisations prévues soient assorties des mesures d'amélioration concrètes ainsi que des mesures de compensation quantitative. Bien entendu, une telle planification peut uniquement être réalisée au regard des buts et principes de l'aménagement du territoire sur l'ensemble du périmètre planifié. La nouvelle approche territoriale est un instrument facultatif et le seul instrument pour délimiter des territoires dans lesquels il est prévu de réaffecter des bâtiments agricoles inutilisés à des fins d'habitation en donnant des justifications dans les domaines évoqués et moyennant les exigences précitées. Pour la réalisation de cette approche, le plan directeur cantonal doit avoir fixé les principes de base. De plus, chaque périmètre envisagé doit être inscrit dans le plan directeur cantonal et approuvé par le Conseil fédéral avant que la planification nécessaire à l'échelle locale soit possible. Ce n'est qu'une fois un périmètre approuvé dans le cadre d'une modification du plan directeur cantonal que les communes pourront planifier effectivement un tel périmètre dans leur plan d'affectation des zones.

La LAT 2 prévoit par ailleurs que les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir devront recevoir, lors de la démolition de celles-ci, une prime de démolition. Cette prime est à financer prioritairement par le fonds sur la plus-value ou d'autres moyens financiers cantonaux. La Confédération peut soutenir les cantons sous réserve de ses moyens financiers.

En outre, la LAT 2 a procédé à d'autres adaptations qui ne nécessitent pas de mise en œuvre spécifique au niveau cantonal, en particulier de dispositions prévoyant une priorité de l'agriculture en zone agricole, la promotion des énergies renouvelables, le renforcement de la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit en cas de travaux effectués illégalement hors de la zone à bâtir, ainsi que diverses modifications des règles de construction existantes (p.ex. l'introduction de la possibilité de reconstruire des étables destinées à la détention de petits animaux à titre de loisir qui ont été détruites par force majeure ainsi que de nouvelles possibilités de transformation pour les établissements de restauration et d'hébergement hors de la zone à bâtir).

Les nouvelles dispositions de la LAT sont concrétisées dans l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), dont la révision a été adoptée par le Conseil fédéral le 15 octobre 2025.

Les dispositions de la LAT 2 qui ne nécessitent pas de mise en œuvre cantonale sont entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2026. Les autres dispositions régissant le principe de stabilisation, la nouvelle approche de planification et la prime de démolition mentionnés ci-dessus entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2026.

1.2 Enjeux pour le canton de Fribourg

Conformément à l'art. 38b de la LAT révisée, les cantons disposent de 5 ans, à compter de l'entrée en vigueur de la LAT 2, soit le 1^{er} juillet 2026, pour définir dans leur plan directeur un concept de stabilisation des bâtiments et de l'imperméabilisation montrant comment atteindre l'objectif de stabilisation.

Pour assurer le respect de l'objectif de stabilisation, les cantons doivent suivre de près le développement des constructions après la date de référence par le biais d'un monitoring et rendre périodiquement compte à la Confédération de leur situation en matière de stabilisation (art. 8d de la LAT révisée ainsi que les art. 25c et 25d de l'OAT révisée). En ce qui concerne le cadre référentiel, la Confédération a fixé dans une annexe à l'OAT des valeurs de référence à la date du 29 septembre 2023 pour chaque canton. Pour le canton de Fribourg, elles s'élèvent à 32 856 pour le nombre de bâtiments et 1924 ha pour l'étendue des surfaces imperméabilisées (annexe 1). Ces chiffres englobent tous les bâtiments et toutes les surfaces imperméabilisées qui ont pu être recensés à cette date, indépendamment de leur statut juridique (réalisation autorisée ou non).

Selon l'OAT, les objectifs de stabilisation sont atteints lorsque le nombre de bâtiments à prendre en compte, respectivement la surface imperméabilisée à prendre en compte dans le canton en question, ne dépasse pas de plus de 2 % la valeur de référence correspondante (art. 25b al. 1 de l'OAT révisée). Il est à relever, que la LAT ne prévoit ni une telle marge de manœuvre, ni une délégation de compétence à ce sujet. Les valeurs de référence seront recalculées à l'aide de la statistique fédérale de la zone à bâtir en 2032 (art. 25b al. 3 de l'OAT révisée).

Les dispositions prévoyant un financement de la prime de démolition seront directement applicables dès le 1^{er} juillet 2026. Ce qui signifie que les cantons doivent rapidement mettre en place les bases légales nécessaires pour la procédure de versement et les modalités de financement.

2 Mise en œuvre de la LAT 2

2.1 Concept de stabilisation

Toute nouvelle construction d'un bâtiment d'une superficie égale ou supérieure à 6 m² et toute nouvelle réalisation d'une surface imperméabilisée – sous réserve des exceptions mentionnées ci-après – hors de la zone à bâtir doit être prise en compte dans le calcul des bâtiments et de l'étendue des surfaces imperméabilisées existants. Comme mentionné ci-dessus, une limite de croissance maximale de 2 % par rapport aux valeurs de référence au 29 septembre 2023 a été fixée dans l'OAT, ce qui signifie que le canton de Fribourg dispose d'une marge de manœuvre de 657 bâtiments supplémentaires et de 38 ha d'imperméabilisation supplémentaire.

Sont exceptés de la règle susmentionnée : les bâtiments et les surfaces imperméabilisées qui servent à la Confédération, l'imperméabilisation dans la région d'estivage ainsi que les surfaces imperméabilisées qui servent à l'agriculture, à l'exploitation forestière, au tourisme, aux infrastructures de transport cantonal ou national et à la production ou au transport d'énergie.

Cela signifie en particulier que, sur le principe, tout bâtiment servant à l'exploitation agricole et situé hors de la zone à bâtir est soumis au principe de compensation, de même que tout bâtiment érigé dans une zone spéciale au sens de l'art. 18 LAT (p.ex. gravières).

Selon l'art. 25a al. 1 de l'OAT révisée, la définition d'un bâtiment renvoie à celle qui figure dans l'ordonnance sur le Registre fédéral des bâtiments et des logements (ORegBL). Conformément à l'art. 2 let. b de l'ORegBL est ainsi

considérée comme bâtiment toute construction immobilière durable couverte, bien ancrée dans le sol, pouvant accueillir des personnes et utilisée pour l'habitat, le travail, la formation, la culture, le sport ou pour toute autre activité humaine. Une construction annexe est considérée comme bâtiment au sens de l'art. 2 let. b ORegBL, lorsqu'elle peut être démolie individuellement sans que cela ait d'impact sur l'autre objet auquel elle est rattachée (en matière d'accès et de stabilité)¹.

Du point de vue de l'objectif de stabilisation, pour éviter que le nombre de bâtiments référencés le 29 septembre 2023 change, il suffira de compenser l'édification d'un bâtiment par la démolition d'un autre, même de taille inférieure, tant que celui-ci présente une superficie égale ou supérieure à 6 m². Il sera par exemple possible de compenser la construction d'une grange d'une exploitation agricole par la démolition d'une cabane de jardin de 6m². Comme expliqué ci-dessus, un bâtiment pour lequel les autorisations nécessaires n'ont pas été obtenues et qui a donc été construit illégalement en dehors de la zone à bâtir est comptabilisé dans la valeur de référence, s'il a été érigé avant le 29 septembre 2023. Il en résulte que la démolition d'un tel bâtiment, sur la base d'une décision de rétablissement de l'état conforme au droit, pourra également servir de compensation pour l'édification d'un nouveau bâtiment autorisé.

La notion de l'imperméabilisation ressort directement de l'OAT révisée qui désigne par ce terme toute surface de bâtiment et toute surface au sol pourvue d'un revêtement imperméable tel que le béton ou l'asphalte (art. 25a al. 3 de l'OAT révisée). Pour éviter que l'étendue des surfaces imperméabilisées référencées le 29 septembre 2023 change, la surface supplémentaire nécessaire pour la réalisation ou l'agrandissement d'un nouveau bâtiment ou d'une nouvelle imperméabilisation devra être compensée par la perméabilisation d'une imperméabilisation existante.

Il appartient aux cantons de définir dans leur plan directeur, dans le concept de stabilisation, à partir de quand les principes de compensation s'appliquent et selon quelles modalités ils doivent être réalisés. L'OAT règle uniquement les conséquences juridiques en cas de non-respect des objectifs de stabilisation. Les cantons qui dépassent un objectif de stabilisation seront notamment tenus de compenser l'excédent intégralement. C'est-à-dire, dans les cantons dans lesquels l'objectif de stabilisation du nombre de bâtiments n'est plus respecté, tout nouveau bâtiment autorisé hors de la zone à bâtir doit être compensé par la démolition d'un bâtiment existant hors de la zone à bâtir (comme mentionné ci-dessus, celui-ci peut être de taille inférieure, tant qu'il présente une superficie égale ou supérieure à 6 m²). Dans les cantons dans lesquels l'objectif de stabilisation de l'imperméabilisation des surfaces n'est plus respecté, toute nouvelle surface imperméabilisée devant être prise en compte hors de la zone à bâtir et de la région d'estivage doit être compensée par la remise en culture d'une surface de même taille hors de la zone à bâtir et de la région d'estivage. La construction ne peut commencer que lorsque la démolition compensatoire et la remise en culture correspondantes ont été réalisées ou sont garanties (art. 25e de l'OAT révisée). Si le respect des objectifs de stabilisation semble compromis, le plan directeur doit à nouveau être adapté dans un délai de 5 ans (art. 25d al. 2 de l'OAT révisée).

2.2 Monitoring

La mise en place du monitoring et du bilan des modifications est indispensable pour l'approbation fédérale du concept de stabilisation. Le monitoring doit garantir une récolte précise des données, en englobant toutes celles qui sont pertinentes pour le bilan des modifications résultant de l'ensemble des procédures d'autorisation du canton applicables aux constructions et installations implantées hors zone à bâtir. La saisie doit être aisée et rapide. Il en va de même pour le contrôle des données saisies et leur évaluation pour le rapport sur l'état de la planification directrice. Les données récoltées doivent pouvoir être intégrées facilement dans ce rapport. Il est dès lors nécessaire de pouvoir disposer d'un système spatial de saisie afin de permettre des analyses concernant la localisation des demandes de constructions et des démolitions sur le territoire et de faciliter les mises à jour du concept de stabilisation.

Afin de disposer de données à jour au 1^{er} juillet 2026 et de pouvoir déployer le monitoring attendu aussi rapidement que possible, le Service des constructions et de l'aménagement (SeCA) a dû consulter les autorisations qui ont été délivrées selon la LATeC depuis le 29 septembre 2023, se coordonner avec les autres Services concernés, à savoir le

¹ Voir les explications figurant dans le catalogue des caractères du Registre fédéral des bâtiments et des logements, version 4.3, édité par l'OFS, 2025, <https://www.housing-stat.ch/catalog/de/4.3/revised> (description de l'entité « Bâtiment »).

Service des ponts et chaussées (SPC), Grangeneuve et l'Autorité foncière cantonale (AFC) pour recevoir des données actualisées. Dans le cadre des travaux entrepris, il a été constaté que le monitoring du nombre et des surfaces des bâtiments pourra être effectué à satisfaction des besoins par l'utilisation des données du Registre fédéral des bâtiments et des logements (RegBL). Le Service en charge de l'instruction de la procédure d'autorisation (SeCA) devra vérifier si l'information concernant le nombre des bâtiments a été saisi correctement par le/la requérant/-e dans le cadre des demandes de permis.

Pour le monitoring des surfaces imperméabilisées qui sont autorisées par le biais de la loi sur la mobilité (plans d'infrastructures de mobilité), la loi sur les améliorations foncières et la LATeC, une solution informatique interne doit être mise en place. Une adaptation du modèle pour le plan de situation établie par un-e ingénieur-e géomètre breveté-e permettra de renseigner les informations nécessaires pour le monitoring quelle que soit la procédure suivie. Les Services en charge de l'instruction des procédures d'autorisation devront vérifier que les données saisies correspondent aux projets autorisés et corriger les informations inexacts ou lacunaires.

Dans le cadre de la mise en place d'un prototype pour le monitoring, le SeCA a vérifié sur la base des permis de construire délivrés depuis le 29 septembre 2023 le nombre des nouveaux bâtiments, l'étendue des surfaces nouvellement imperméabilisées ainsi que les démolitions de bâtiments et l'étendue des surfaces imperméabilisées remises en culture hors de la zone à bâtir, afin d'estimer la marge de manœuvre en lien avec l'objectif de stabilisation. Selon cette analyse, on peut supposer que le seuil de 2 % concernant le nombre de bâtiments sera atteint vers la fin du premier semestre 2032. Il convient également de noter que l'étendue des surfaces imperméabilisées a été réduite de 3,3 ha depuis le 29 septembre 2023.

2.3 Prime de démolition

La prime de démolition est prévue par le droit fédéral pour inciter les propriétaires à supprimer les bâtiments hors de la zone à bâtir qui sont inutilisés ou gênants et retrouver ainsi des surfaces perméables ainsi que pour diminuer la fragmentation de l'espace rural par des constructions. En vertu de l'art. 5a de la LAT révisée, les propriétaires de constructions et d'installations implantées hors de la zone à bâtir reçoivent, lors de la démolition de celles-ci, une prime correspondant aux frais de démolition à l'exclusion d'éventuels frais d'élimination de déchets spéciaux et d'assainissement de sites contaminés, sauf s'il existe une autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition. En cas de démolition de constructions et d'installations non utilisées à des fins agricoles ou touristiques, la prime n'est versée que si aucune construction de remplacement n'est réalisée (art. 5a al. 1 de la LAT révisée). À l'inverse, cela signifie qu'une démolition à des fins agricoles ou touristiques donne droit à une prime, même si elle est suivie d'une reconstruction.

Selon l'art 5a al. 2 de la LAT révisée, cette prime doit être financée en premier lieu par le produit de la taxe sur la plus-value, puis par des moyens financiers cantonaux généraux. L'art. 5a al. 3 de la LAT révisée en lien avec l'art. 43d de l'OAT révisée prévoit une participation possible de la Confédération, mais il n'est pas garanti que ce soutien sera effectif et même s'il l'était, à hauteur de quels montants annuels.

Le Conseil fédéral estime qu'environ 1000 à 2000 constructions hors de la zone à bâtir seront démolies chaque année sur l'ensemble du territoire national et que les coûts d'une démolition atteignent en moyenne 20 000 à 30 000 francs. Ainsi, les coûts de démolition se chiffrent, chaque année en Suisse, entre 20 et 60 millions.²

En ce qui concerne la nature de la prime de démolition, il s'agit d'une contribution octroyée par l'Etat à une personne bénéficiaire extérieure à l'administration cantonale, sans qu'il y ait une contre-prestation fournie directement à l'Etat. Par conséquent, elle présente des similitudes avec la notion d'une subvention selon la loi sur les subventions (LSUB). Dans ces circonstances et conformément au libellé de l'art. 5a al. 1 de la LAT révisée, qui prévoit le droit au versement d'une « prime correspondant aux frais de démolition » l'introduction d'une prime forfaitaire ne semble pas exclue.

² Cette estimation a été relevée par l'Office fédéral du développement territorial, cf. la fiche d'information du 15 octobre 2025 (p. 2).

Le présent avant-projet concrétise les prescriptions fédérales topiques en prévoyant le versement des primes de démolition dues pour les constructions et installations érigées légalement hors de la zone à bâtir. Elles sont versées par prélèvement dans le Fonds de la plus-value, sur la base de montants forfaitaires calculés selon un prix au m³ défini en fonction du type d'ouvrage démoli.

2.4 Organisation des travaux

Le Conseil d'Etat a nommé un Comité de pilotage (COPIL) pour la mise en œuvre de la LAT 2, présidé par M. Jean-François Steiert, Conseiller d'Etat, Directeur du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement, et composé de M. Didier Castella, Conseiller d'Etat, Directeur des institutions, de l'agriculture et des forêts et de M. Jean-Pierre Siggen, Conseiller d'Etat, Directeur des finances ainsi que des représentants/-es des Préfectures de la Gruyère et de la Singine, de l'Association des Communes Fribourgeoises, du WWF Fribourg et du Chambre d'agriculture fribourgeoise. Le COPIL s'est réuni à trois reprises entre la fin de l'année 2024 et le début de l'année 2026.

Un Comité de projet (COPRO) a été désigné pour le suivi des travaux et la préparation des séances du COPIL. Il est composé des représentants de la Direction du développement territorial, des infrastructures, de la mobilité et de l'environnement (DIME), de la Direction des institutions, de l'agriculture et des forêts (DIAF), du SeCA, de l'Administration des finances (AFin), du Service des forêts et de la nature (SFN), du Service de la géoinformation (SGéo), du Service de la statistique et de la donnée (SSD), du Service de la mobilité (SMo), du SPC, du Service de l'environnement (SEn), de l'AFC et de Grangeneuve.

Des groupes de travail ont été constitués pour assurer un avancement rapide et coordonné des travaux de mise en œuvre, un groupe étant spécifiquement dédié au monitoring et l'autre à la prime de démolition.

En outre, un mandat de soutien a été attribué à EspaceSuisse afin d'assurer une compréhension correcte de la teneur et de la portée des dispositions fédérales (en l'absence d'un message du Conseil fédéral), de bénéficier d'analyse critique des propositions envisagées et d'obtenir des informations sur les travaux en cours dans les autres cantons.

A relever enfin que le SeCA siège aussi dans les commissions chargées de l'analyse de la mise en œuvre de la LAT 2 de la Conférence suisse des aménagistes cantonaux (COSAC) afin d'assurer la coordination intercantonale des mesures de mise en œuvre.

2.5 Calendrier

Il est proposé de réaliser les mesures de mise en œuvre en deux étapes.

Dans un premier temps, afin de pouvoir appliquer les dispositions légales fédérales qui entreront en vigueur le 1^{er} juillet 2026, le droit cantonal doit être modifié de manière urgente afin de définir les modalités de calcul et de versement de la prime de démolition. Cette modification fait l'objet du présent avant-projet de loi. En parallèle sont menés les travaux pour développer une solution informatique interne qui permettra d'initier le monitoring dès cette même date.

Compte tenu de l'urgence des travaux législatifs, un projet de modification du ReLATeC (lequel contient les modalités de financement et de gestion du Fonds de la plus-value) est mis en consultation externe simultanément à cet avant-projet de loi.

Dans un deuxième temps, à savoir au courant des années 2026/2027, le concept de stabilisation et de l'approche territoriale du plan directeur cantonal seront élaborés et mis en consultation externe en vue d'une adoption par le Conseil d'Etat en 2028, puis d'une approbation par la Confédération en 2029. Parallèlement aux modifications du plan directeur cantonal, une adaptation du droit cantonal sera mise en consultation externe afin d'assurer la mise en œuvre du concept de stabilisation et de l'approche territoriale définis par le Conseil d'Etat dans sa planification directrice et d'adapter les dispositions légales et réglementaires en vigueur pour assurer leur conformité au droit fédéral. En même temps, d'autres adaptations mineures du droit cantonal pourront être mises en œuvre notamment pour exploiter la marge de manœuvre offerte par le droit fédéral en lien avec les règles visant à promouvoir les énergies renouvelables et répondre aux nouvelles exigences posées dans le cadre de la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit en cas de travaux effectués illégalement hors de la zone à bâtir.

2.6 Solutions retenues par l'avant-projet de loi

En ce qui concerne le versement des primes de démolition, il est prévu que seule la démolition d'un objet réalisé légalement hors de la zone à bâtir sera financée (art. 113c^{bis} al. 1 de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC) et que cette prestation sera contributive uniquement par les moyennes qui sont versés dans le Fonds cantonal de la plus-value (modification de l'art. 113c al. 2 let. a LATeC). Il est dès lors proposé d'agir uniquement sur la répartition du financement des mesures d'aménagement telle qu'elle est définie dans le ReLATeC (modification de l'art. 113c al. 2 let. a LATeC).

Le calcul de la prime sera effectué sur la base de montants forfaitaires calculés selon un prix au m³ défini en fonction du type d'ouvrage démoli (art. 113c^{bis} al. 2 de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC). Le Conseil d'Etat définit les critères concrets pour le calcul du montant forfaitaire. Il définit également la procédure à suivre et les conditions à respecter pour le versement de la prime (art. 113c^{bis} al. 3 de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC).

Afin de garantir le respect des exigences fédérales, puisqu'une procédure d'autorisation est nécessaire pour la vérification des conditions d'octroi d'une prime, il est prévu de soumettre la démolition des objets de minime importance qui sont situés hors de la zone à bâtir et dont l'emprise au sol est au moins de 6m² à la procédure simplifiée (modification de l'art. 150 al. 1 LATeC).

Les primes de démolition ne sont dues que pour les démolitions ayant fait l'objet d'une demande de permis qui a été transmise à la commune après le 1^{er} juillet 2026, sous réserve du respect des conditions fixés par le Conseil d'Etat pour leur versement (art. 178e de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC).

3 Commentaire des dispositions

Art. 113c al. 2 let. a

Compte tenu de l'obligation prévue par le droit fédéral de financer la prime de démolition en premier lieu par le produit de la taxe sur la plus-value, il convient de modifier le droit cantonal afin que le Fonds de la plus-value finance en priorité non seulement l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle, mais aussi les primes de démolition.

Art. 113c^{bis} (nouveau)

Alinéa 1

Toute démolition d'une construction ou d'une installation implantée hors de la zone à bâtir au sens de l'art. 5a de la LAT révisée donne droit au versement d'une prime correspondant aux frais de démolition, à l'exclusion d'éventuels frais d'élimination de déchets spéciaux et d'assainissement de sites contaminés, sauf s'il existe une autre obligation légale de prise en charge des frais de démolition (art. 5a al. 1 de la LAT révisée).

Conformément au champ d'application du droit fédéral, seule la démolition de l'objet concerné doit être financée par la prime. En conséquence, outre les éventuels frais d'élimination de déchets et d'assainissement, ne sont pas pris en compte les coûts liés à l'accessibilité au chantier ou à la topographie du terrain ainsi que les coûts de remise en culture de terrain.

Les primes de démolition sont uniquement dues pour les constructions et installations qui ont été érigées légalement hors de la zone à bâtir. Par conséquent, la démolition des constructions érigées illégalement en dehors de la zone à bâtir n'est pas financée étant donné qu'elles ne donnent aucun droit acquis et doivent de toute façon, dans une écrasante majorité des cas, être démolies au terme de la procédure de rétablissement de l'état conforme au droit, en application de l'art. 167 al. 3 et 4 LATeC.

Alinéa 2

Compte tenu du fait que seule la démolition de l'objet démoli est indemnisée, le calcul de la prime sera effectué sur la base de montants forfaitaires calculés selon un prix au m³ défini en fonction du type d'ouvrage démoli.

Alinéa 3

Le Conseil d'Etat définit les critères concrets pour le calcul du montant forfaitaire, ainsi que la procédure à suivre et les conditions à respecter pour le versement de la prime.

Art. 150 al. 1

Dans la mesure où chaque construction et installation soumise au principe de stabilisation doit pouvoir faire l'objet d'une prime en cas de démolition, le droit cantonal doit être adapté afin de soumettre la démolition des objets de minime importance qui sont situés hors de la zone à bâtir et dont l'emprise au sol est au moins de 6m² à la procédure simplifiée. La systématique légale de la disposition est adaptée en conséquence. Il est par ailleurs proposé que la démolition des objets de minime importance qui sont des biens culturels protégés ou recensés soit désormais soumis à la procédure simplifiée et non, comme le prévoit le droit en vigueur, à la procédure ordinaire.

Art. 178e (nouveau)

A titre de disposition transitoire, il est proposé que les primes au sens de l'article 113c^{bis} LATeC de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC ne sont dues que pour les démolitions ayant fait l'objet d'une demande de permis qui a été transmise à la commune après le 1^{er} juillet 2026, sous réserve du respect des conditions fixés par le Conseil d'Etat pour leur versement (art. 113c^{bis} al. 3 let. b de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC).

4 Incidences sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes

L'avant-projet de loi n'a pas d'incidence sur la répartition des tâches entre l'Etat et les communes.

5 Conséquences financières et en personnel

Comme mentionné ci-dessus, pour assurer le respect de l'objectif de stabilisation, les cantons doivent suivre de près le développement des constructions après la date de référence par le biais d'un monitoring et rendre périodiquement compte à la Confédération de leur situation en matière de stabilisation. Une solution informatique interne sera développée sur la base des programmes informatiques à disposition. Les coûts du développement et de la maintenance seront pris en charge dans le cadre du budget de fonctionnement. Il n'est pas nécessaire de mener une procédure de marché public.

L'obligation faite aux cantons d'assurer le financement des primes de démolition dès le 1^{er} juillet 2026 aura des incidences sur l'utilisation des ressources disponibles dans le Fonds cantonal de la plus-value. Comme mentionné ci-dessus, l'art. 5a al. 3 de la LAT révisée en lien avec l'art. 43d de l'OAT révisée prévoit certes une participation possible de la Confédération, mais il n'est pas garanti que ce soutien sera effectif et même s'il l'était, à hauteur de quels montants annuels. Etant donné que l'avant-projet de loi délègue au Conseil d'Etat la compétence pour fixer les montants forfaitaires des primes de démolition (art. 113c^{bis} al. 3 de l'avant-projet de loi modifiant la LATeC), l'évaluation des conséquences financières est effectuée dans le cadre du rapport explicatif accompagnant le projet de modification du ReLATeC mis en consultation simultanément au présent avant-projet de loi.

Cet avant-projet n'a pas de conséquences en personnel. Les tâches du monitoring ainsi que celles liées au versement des primes de démolition pourront être assumées par le biais des ressources existantes dans les différents services concernés avec une légère augmentation du temps d'examen des dossiers.

6 Conformité au droit supérieur

Le projet de loi est conforme au droit constitutionnel et aux prescriptions du droit fédéral applicables en la matière.

Il ne présente pas d'incompatibilité avec le droit de l'Union européenne.