



Révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, deuxième étape (LAT 2)

La teneur du nouveau droit fédéral et les étapes envisagées par le canton pour sa mise en œuvre

—

Conférence de presse, 23 février 2026

Structure de la présentation

—

1. Introduction
2. Principales nouveautés de la LAT 2
3. Enjeux pour le canton, retombées pour l'agriculture
4. Mise en œuvre par étapes, décision d'aujourd'hui
5. Questions

Introduction

Introduction (1/4)

- > La loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), acceptée en 2013 en votation populaire à 62,9 %
- > Objectif: utilisation mesurée du sol, développement de l'urbanisation vers l'intérieur des zones à bâtir
- > Principe fondamental de la séparation entre le territoire constructible et non constructible
 - > La zone agricole doit être préservée dans un souci d'utilisation mesurée du sol.
 - > La zone agricole doit demeurer prioritairement destinée à l'exploitation agricole.

Introduction (2/4)

—

- > Septembre 2023: le Parlement fédéral adopte une révision de cette loi, conçue comme un contre-projet indirect à l'initiative populaire « Contre le bétonnage de notre paysage ».
- > Ces nouvelles dispositions, appelées **LAT 2**, introduisent des exigences renforcées pour la gestion des constructions situées hors des zones à bâtir.
- > Les cantons doivent progressivement mettre en œuvre ces dispositions à partir du 1^{er} juillet 2026.

Introduction (3/4)

—

- > Objectifs principaux de la LAT 2
 - > Contre-projet à l'initiative pour la protection du paysage
 - > Principe de stabilisation du nombre de bâtiments et des surfaces imperméabilisées hors de la zone à bâtir au niveau du 29 septembre 2023
 - > Pas de modification des buts et principes en vigueur (notamment protection de la production agricole)
 - > Quelques allègements, mais en général plus restrictif

Introduction (4/4)

—

- > Date de référence: 29 septembre 2023
 - > Date de l'adoption de la loi révisée par l'Assemblée fédérale
- > Valeurs de référence établies par la Confédération pour Fribourg
 - > En nombre de bâtiments: 32'856
 - > Imperméabilisation: 1'924 ha
- > Tous les bâtiments/toute imperméabilisation ont été recensés à cette date, indépendamment de leur statut juridique.
- > Objectif de stabilisation: $\leq 2\%$ des valeurs de référence (OAT)
 - > Nombre de bâtiments: +657
 - > Imperméabilisation: +38 ha

Principales nouveautés de la LAT 2

Principales nouveautés de la LAT 2 (1/8)

—

Principe de stabilisation

- > Les bâtiments et l'imperméabilisation des surfaces hors de la zone à bâtir doivent rester stables, voire être réduits.
- > Le plan directeur cantonal doit être complété par un concept de stabilisation.

Nouvelle planification (approche territoriale)

- > Nouvelle exception à planifier dans le plan directeur cantonal (thème et fiche par périmètre), puis dans le plan d'affectation des zones
- > Délimitation des territoires dans lesquels certaines affectations non imposées par leur destination sont autorisées
- > Pour autant que des mesures qualitatives permettent d'améliorer globalement le secteur délimité dans plusieurs domaines énumérés dans le droit fédéral

Principales nouveautés de la LAT 2 (2/8)

—

Prime de démolition

- > Attribution aux propriétaires d'une prime correspondant aux frais des démolitions effectuées

Principales nouveautés de la LAT 2 (3/8)

—

- > Le principe de stabilisation s'applique, hors de la zone à bâtir:
 - > au nombre des bâtiments (selon l'ORegBL) dès 6m²
 - > à l'étendue de la surface imperméabilisée (selon l'OAT)
 - > en dehors de la région d'estivage
 - > à l'exception de celle d'une installation qui sert...
 - > ...à l'agriculture
 - > ...à l'exploitation forestière
 - > ...au tourisme
 - > ...aux infrastructures de transport cantonal/national
 - > ...à la production ou au transport d'énergie

Principales nouveautés de la LAT 2 (4/8)

—

- > Il appartient aux cantons de définir à partir de quand et comment les principes de compensation s'appliquent.
- > L'élaboration du concept de stabilisation doit se faire par une modification du plan directeur cantonal qui peut définir:
 - > Des principes différenciés de compensation dans le territoire
 - > Des principes différenciés de compensation par type de construction ou type d'utilisation des constructions

Principales nouveautés de la LAT 2 (5/8)

—

- > L'OAT règle les conséquences en cas de non-respect des objectifs de stabilisation.
- > Tout nouveau bâtiment hors de la zone à bâtir doit être compensé par la démolition d'un autre (celui-ci peut être de taille inférieure, tant qu'il présente une superficie $\geq 6 \text{ m}^2$).
- > Toute nouvelle surface imperméabilisée devant être prise en compte doit être compensée par la remise en culture d'une surface de même taille.
- > La construction ne peut commencer que lorsque la démolition compensatoire et la remise en culture correspondantes ont été réalisées ou sont garanties.

Principales nouveautés de la LAT 2 (6/8)

—

- > La nouvelle approche territoriale est un instrument facultatif.
 - > Le seul instrument pour délimiter des territoires pour la réaffectation de bâtiments agricoles inutilisés à des fins d'habitation
 - > Moyennant d'une compensation quantitative et qualitative
- > Projet pilote: Hameau dispersé "Grossteiler Ebene" dans la commune de Giswil dans le canton d'Obwald

Principales nouveautés de la LAT 2 (7/8)

—

- > La prime de démolition devrait inciter les propriétaires à supprimer les bâtiments hors de la zone à bâtir qui sont inutilisés ou gênants.
- > 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.
- > Versement d'une "prime correspondant aux frais de démolition": l'introduction d'une prime forfaitaire ne semble pas exclue.
- > En cas de démolition et reconstruction, la prime n'est versée que si l'objet sert à des fins agricoles ou touristiques.

Principales nouveautés de la LAT 2 (8/8)

—

- > La prime de démolition doit être financée par la taxe de la plus-value, puis par des moyens financiers généraux.
 - > Le Fonds cantonal de la plus-value sera par conséquent destiné en premier lieu à couvrir le financement de l'intégralité des indemnités dues pour expropriation matérielle et des primes de démolition.
- > Participation possible de la Confédération, mais il n'est pas possible de garantir que ce soutien sera effectif et même s'il l'était, à hauteur de quels montants

Enjeux pour le canton, retombées pour l'agriculture

Enjeux pour le canton (1/2)

—

- > Définition du concept de stabilisation dans le plan directeur dans un délai de 5 ans au maximum (à compter du 1^{er} juillet 2026)
 - > Priorité aux besoins d'agriculture et aux besoins des constructions et d'infrastructures d'intérêt public?
- > Suivi du développement des constructions après la date de référence (29 septembre 2023) par le biais d'un monitoring
- > Pour avoir autant de marge de manœuvre que possible, le canton établit le thème générique de l'approche territoriale en même temps que le concept de stabilisation.
- > Garantie du financement des primes de démolition dès le 1^{er} juillet 2026

Enjeux pour le canton (2/2)

—

- > Analyse intermédiaire des autorisations selon la LATeC

Depuis le 29 septembre 2023:

- > Evolution du nombre des bâtiments LAT 2:

+ 165 bâtiments

2% = ~ 657

Atteinte de la limite: ~ **fin premier semestre 2032**

- > Evolution de l'étendue de la surface imperméabilisée:

- 3.3 ha

2% = ~ 38 ha

- > Les bâtiments et surfaces imperméabilisées réalisés illicitement avant le 29 septembre 2023 sont comptabilisés.
 - > Leur démolition/perméabilisation vaut pour la compensation.

Retombées pour l'agriculture

Points positifs

- > L'objectif principal est de mieux protéger le paysage et les terres agricoles
- > L'agriculture et ses besoins priorités face aux utilisations non agricoles
- > L'agriculture exclue de l'étendue de la surface imperméabilisée

Défis/contraintes

- > La construction de nouveaux bâtiments agricoles est également soumise aux règles de compensation
- > La contrainte augmentera quand la marge des 2% se rapprochera

Mise en œuvre par étapes, décision d'aujourd'hui

Mise en œuvre par étapes (1/4)

—

- > Organisation des travaux:
 - > Comité de pilotage
 - > Conseillers d'Etat, Directeurs DIME, DIAF, DFIN
 - > Préfectures de la Gruyère et de la Singine
 - > Association des Communes Fribourgeoises
 - > WWF Fribourg et Chambre d'agriculture fribourgeoise
- > Attribution d'un mandat de soutien à EspaceSuisse

Mise en œuvre par étapes (2/4)

—

Etape 1 (mesures urgentes):

- > Mise en production de la solution informatique pour le monitoring
- > Modification du droit cantonal pour régler le versement et les modalités de financement de la prime de démolition

→ Objet de la **décision prise aujourd'hui par le Conseil d'État**:

- > Un avant-projet de modification de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions et un projet de modification de son règlement d'exécution.
- > Ces modifications introduisent une prime de démolition pour les bâtiments situés hors de la zone à bâtir et elles préparent le futur concept visant à stabiliser le nombre de bâtiments et les surfaces imperméabilisées.
- > Consultation jusqu'au 25 mars, entrée en vigueur: 1^{er} juillet 2026

Mise en œuvre par étapes (3/4)

—

Etape 2 (mesures non urgentes):

- > Elaboration du concept de stabilisation et de l'approche territoriale dans le plan directeur cantonal
- > Modification du droit cantonal complémentaire
 - > Bases légales nécessaires pour la mise en œuvre du principe de stabilisation et de l'approche territoriale
 - > Renforcement de la promotion des énergies renouvelables
 - > Adaptation de la procédure de remise en état conforme au droit

Mise en œuvre par étapes (4/4)

1^{er} janvier 2026

1^{er} juillet 2026

2027

2028/2029

1^{er} juillet 2031

Mise en production de la solution informatique pour le monitoring

Modification du droit cantonal pour régler le versement de la prime de démolition

Elaboration des modifications du plan directeur cantonal et des autres modifications du droit cantonal

Transmission pour approbation du concept de stabilisation et de la nouvelle approche territoriale à la Confédération

Modification du droit cantonal complémentaire pour la mise en œuvre des modifications du plan directeur cantonal et l'introduction des autres dispositions non-urgentes

Entrée en vigueur des dispositions de la LAT 2 qui ne nécessitent pas d'adaptation au niveau cantonal

Entrée en vigueur du reste des dispositions de la LAT 2 (dont fait partie le principe de stabilisation)

Délai impératif pour l'approbation du concept de stabilisation par la Confédération

Questions?

Merci