



14 janvier 2019

Initiative contre le mitage

Questions – réponses (FAQ)

Sommaire

Que demande l'initiative contre le mitage?.....	1
Pourquoi le Conseil fédéral et le Parlement proposent-ils de rejeter l'initiative?.....	2
Que font les autorités pour maîtriser le mitage du paysage?.....	2
Comment se déroule la mise en œuvre des mesures renforcées décidées par le peuple en 2013?	3
Quelles conséquences si l'initiative est acceptée?.....	4
Au-delà du gel indéterminé des zones à bâtir, l'initiative prévoit également des changements en matière de construction hors de la zone à bâtir. Lesquels?	4
Comment l'utilisation du sol a-t-elle évolué ces dernières années?.....	5
Quels effets l'initiative aura-t-elle sur le prix des immeubles et des loyers?	6

Que demande l'initiative contre le mitage?

Elle demande le gel de la totalité des zones à bâtir en Suisse. De nouvelles zones à bâtir ne peuvent être créées que lorsqu'une surface au moins équivalente est retirée ailleurs de la zone à bâtir. L'initiative demande par ailleurs que les constructions et installations pouvant encore être construits hors des zones à bâtir soient mentionnées dans la Constitution. Elle exige en outre que les surfaces déjà construites soient mieux utilisées. Enfin, la Confédération, les cantons et les communes devraient promouvoir des formes d'habitat et de travail durables.

Pourquoi le Conseil fédéral et le Parlement proposent-ils de rejeter l'initiative?

Le peuple a déjà décidé de mesures plus strictes contre le mitage en acceptant la révision de la loi sur l'aménagement du territoire. L'initiative passe ce point sous silence et, au travers du gel pur et simple des zones à bâtir qu'elle demande, elle complique les efforts déployés pour maintenir l'attractivité de la Suisse en tant que lieu d'habitation et de travail. Geler les zones à bâtir pour une durée indéterminée ne tient pas compte des besoins de la population et de l'économie, ni même des différences cantonales et régionales. Cela empêche un développement équilibré du pays.

Par ailleurs, le gel pur et simple des zones à bâtir pénalise les cantons et les communes ayant délimité leurs zones à bâtir avec retenue. Là où les terrains à bâtir sont rares, le risque sera accru de voir les prix immobiliers s'envoler, et le gel illimité dans le temps des zones à bâtir ne fera qu'aggraver ce phénomène. Par ailleurs, le risque sera également grand de voir l'activité de construction se reporter vers les zones disposant encore de terrains à bâtir, et ce même s'ils se situent dans des lieux reculés et mal desservis. Avec à la clé un renforcement du mitage du territoire.

L'initiative va de plus à l'encontre des intérêts de l'agriculture, puisqu'elle demande que des constructions tels que des serres ou des halles d'élevage de volailles ne puissent, dans la majorité des cas, plus être construites en zone agricole. S'ils souhaitent en ériger, les paysans devront se rabattre sur les zones à bâtir, où les terrains sont beaucoup plus chers.

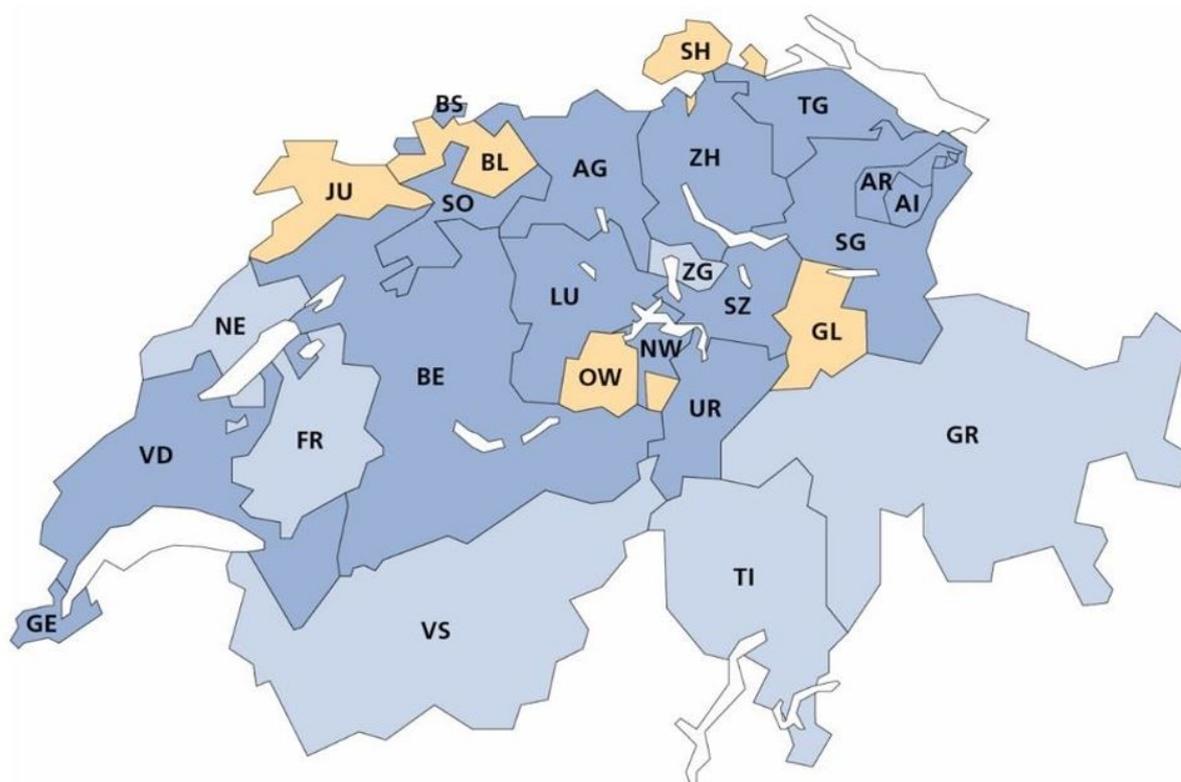
Protéger la nature et le paysage implique bien sûr de mieux utiliser les surfaces urbanisées existantes et de définir les zones à bâtir avec retenue. Mais il s'agit là d'une voie sur laquelle tant la Confédération que les cantons et les communes sont engagés depuis longtemps.

Que font les autorités pour maîtriser le mitage du paysage?

Au travers de la loi révisée sur l'aménagement du territoire, le peuple a en 2013 décidé que les zones à bâtir ne devaient désormais plus que répondre aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes. Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites, ce qui permet de regagner des surfaces dédiées à l'agriculture. En outre, les surfaces en friche ou insuffisamment utilisées doivent être mieux mises à profit au sein des zones à bâtir. La révision impose aux autorités cantonales et communales de prendre des mesures en ce sens. On parle alors d'«urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti». Cela permet d'éviter qu'une demande de terrain à bâtir se traduise systématiquement par la création d'une nouvelle zone à bâtir, la priorité devant être mise sur la densification (constructions plus compactes) dans les zones urbanisées existantes. Un frein peut ainsi être mis au mitage du territoire.

Comment se déroule la mise en œuvre des mesures renforcées décidées par le peuple en 2013?

Les cantons travaillent d'arrache-pied à mettre en œuvre les prescriptions renforcées qui leur sont désormais imposées – et ce dans le but de garantir une meilleure protection de la nature et du paysage. A cette fin, ils sont tenus d'adapter leurs plans directeurs et de les faire valider par le Conseil fédéral d'ici fin avril 2019: tel est déjà le cas pour 15 cantons. Ceux qui ne l'auront pas fait à cette date ne seront plus autorisés à procéder à de nouveaux classements en zone à bâtir, tant qu'ils ne rempliront pas les conditions renforcées.



Les cantons doivent adapter leur plan directeur aux règles plus sévères visant à lutter contre le mitage du territoire. Ces plans devront avoir été approuvés par le Conseil fédéral avant le 30 avril 2019, sans quoi aucune nouvelle zone à bâtir ne pourra être créée après cette date jusqu'à leur approbation.

Plan directeur:

- approuvé par le Conseil fédéral
- adopté par le canton et en cours d'examen par la Confédération
- en cours d'élaboration

[L'état actuel de la révision des plans directeurs cantonaux \(site web ARE\)](#)

Les cantons ont également jusqu'à fin avril 2019 pour montrer comment ils entendent traiter la plus-value générée par le classement de terres agricoles en terrains à bâtir. D'après le droit révisé sur l'aménagement du territoire, cette plus-value doit être amortie à au moins 20%. Passé avril 2019, les cantons ne pourront plus procéder à de nouveaux classements en zone à bâtir, tant qu'ils ne disposeront pas d'une réglementation sur ce point.

La loi révisée sur l'aménagement du territoire apporte d'autres améliorations, notamment afin d'éviter une thésaurisation des terrains à bâtir. Cette thésaurisation se traduit en effet par une non-construction de terrains favorablement situés dans des zones à bâtir, avec pour effet de renforcer la pression incitant à créer de nouvelles zones à bâtir ailleurs.

Quelles conséquences si l'initiative est acceptée?

En cas d'acceptation de l'initiative, le Parlement sera chargé de concrétiser les nouvelles dispositions dans la loi. En la matière, beaucoup de questions demeurent en suspens, notamment celle de savoir comment les zones à bâtir seraient exactement réparties si un canton venait à devoir procéder à de nouveaux classements en zone à bâtir, soit si cela devrait se faire à l'intérieur des limites du canton concerné ou si cela devrait être comptabilisé sur l'ensemble de la Suisse. Le flou règne également quant aux coûts afférents à la suppression et à la redistribution de zones à bâtir.

Au-delà du gel indéterminé des zones à bâtir, l'initiative prévoit également des changements en matière de construction hors de la zone à bâtir. Lesquels?

Les bâtiments situés hors de la zone à bâtir sont un legs de l'histoire: jusqu'en 1969, année qui vit l'article sur le développement du territoire être inscrit dans la Constitution et la Confédération être chargée de fixer les principes applicables à l'aménagement du territoire, les propriétaires fonciers avaient par principe le droit de construire partout pour autant que le canton dans lequel ils se trouvaient n'ait pas adopté de dispositions plus restrictives. C'est ce qui explique qu'il existe en Suisse des constructions et installations hors de la zone à bâtir. C'est en 1972, par l'entremise de la loi sur la protection des eaux d'alors, qu'a été opérée pour la première fois à l'échelle de la Suisse une séparation stricte entre zones à bâtir et zones inconstructibles.

Depuis lors, seuls les constructions et installations strictement nécessaires à l'exploitation et imposées par leur destination peuvent être construits hors de la zone à bâtir que, au nombre desquels des routes, des lignes électriques, des installations de transport par câble ou des antennes mais également des bâtiments agricoles. L'initiative entend définir encore plus étroitement le champ des bâtiments et installations pouvant être construits hors de la zone à bâtir: les bâtiments agricoles ne devraient désormais plus être autorisés que s'ils ont un lien direct avec l'exploitation du sol, p.ex. avec la production de légumes de plein champ, ou avec la garde d'animaux nourris avec le fourrage propre. Actuellement, et sous certaines conditions, les serres sont également autorisées, de même que les étables servant à abriter des animaux nourris avec du fourrage acheté. Les constructions imposées par leur destination mais qui ne pas sont vouées à l'agriculture ne devraient être autorisées hors de la zone à bâtir que si elles revêtent un intérêt public, à l'image des réservoirs d'eau. Alors qu'aujourd'hui, d'autres projets, par exemple des restaurants d'altitude, peuvent être autorisés.

Pour les bâtiments situés hors de la zone à bâtir et devant être transformés ou dont l'affectation devant être changée, le Conseil fédéral propose, à l'occasion d'une nouvelle révision de la loi sur l'aménagement du territoire, une approche novatrice en termes de planification et de compensation: en cas d'accroissement de l'utilisation d'un site, il conviendra obligatoirement de prendre ailleurs des mesures compensatoires permettant de rendre quelque chose à la nature. Au total, il ne devra résulter aucune charge supplémentaire vis-à-vis des espaces naturels. Aux termes de la proposition de révision, certains des bâtiments qui ne sont plus utilisés conformément à leur affectation d'origine devraient à l'avenir être détruits. De la sorte, il ne serait plus possible de transformer une étable destinée à l'élevage de volailles en un hall d'exposition de voitures de collection, par exemple.

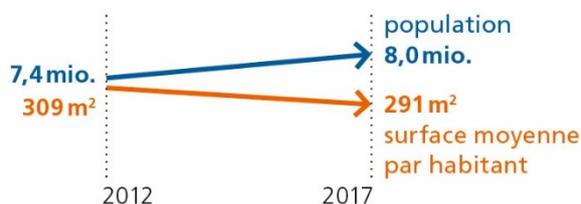
Comment l'utilisation du sol a-t-elle évolué ces dernières années?

Jusqu'en 2012, la surface des zones à bâtir n'a eu de cesse de progresser de pair avec l'augmentation de la population, la croissance économique et la modification des habitudes de vie. Il s'en est suivi une augmentation des surfaces destinées aux habitations, aux places de travail et à des infrastructures telles que les routes et les voies ferrées. Mais un retournement de tendance est à l'œuvre depuis 2012, puisque la surface totale des zones à bâtir s'est stabilisée alors même que la population qui y réside passait de 7,4 à 8 millions d'habitants (+7,9%). La surface de zone à bâtir par habitant a ainsi diminué de 6% pour tomber de 309 à 291 m².

La Statistique de la superficie de l'Office fédéral de la statistique portant sur les surfaces urbanisées confirme d'ailleurs cette tendance: de 1997 à 2009, période pour laquelle les chiffres les plus récents sont disponibles, les zones urbanisées ont moins progressé que de 1985 à 1997. Et les résultats provisoires portant sur certaines parties de la Suisse pointent vers un nouveau ralentissement.

Les mesures contre le mitage sont efficaces

Entre 2012 et 2017, le nombre de personnes habitant dans les zones à bâtir est passé de 7,4 à 8,0 millions (+7,9%). La surface moyenne de zones à bâtir par habitant a reculé de 309 à 291 m².



Quels effets l'initiative aura-t-elle sur le prix des immeubles et des loyers?

Dans son message relatif à l'initiative contre le mitage, le Conseil fédéral a déjà signalé qu'en cas d'acceptation, les terrains à bâtir risqueraient de devenir rares dans certaines régions, ce qui entraînerait une hausse des prix avec toutes les conséquences négatives qui iraient de pair (p. ex. hausse des prix et des loyers de l'immobilier résidentiel, industriel et artisanal). L'Office fédéral du développement territorial (ARE) a fait approfondir cette question dans un rapport dans lequel il apparaît que l'acceptation de l'initiative contre le mitage, qui prévoit le gel des zones à bâtir sans aucune limite de temps, entraînerait une hausse des prix de l'immobilier dans de larges régions de la Suisse.

[Réserves de zones à bâtir et prix de l'immobilier - résumé \(PDF ARE\)](#)

[Réserves de zones à bâtir et prix de l'immobilier - rapport \(en allemand, PDF ARE\)](#)