

Mise en œuvre de la LAT 2 : revendications de l'agriculture

Contexte

Le 15 octobre 2025, le Conseil fédéral a adopté la modification de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), mettant ainsi un terme à la deuxième révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT 2) au niveau fédéral. À partir du 1^{er} juillet 2026, les cantons disposent de cinq ans pour élaborer un concept global de stabilisation, l'inscrire dans leur plan directeur et le faire approuver par la Confédération. Parallèlement, ils doivent adapter leur législation.

L'essentiel en bref

La mise en œuvre de la LAT 2 déterminera durablement la capacité de développement des exploitations agricoles suisses. Il est donc primordial que les chambres cantonales d'agriculture s'impliquent dans le processus d'adaptation des plans directeurs cantonaux. Dans ce cadre, elles s'assurent:

- que la priorité de l'agriculture dans la zone agricole soit concrètement appliquée ;
- que les zones soumises à des dispositions particulières en matière d'odeur soient créées ;
- qu'au minimum 90% de la marge de stabilisation de 2% soit réservé pour l'agriculture ; ou
- que des mesures soient prises pour empêcher l'épuisement anticipé de la marge de stabilisation par des usages non agricoles ;
- que la prime de démolition soit garantie pour les objets agricoles.

1. Appliquer concrètement la priorité de l'agriculture dans la zone agricole



La LAT 2 accorde, à l'intérieur de la zone agricole, la priorité à l'agriculture et ses besoins par rapport aux utilisations non agricoles (art. 16, al. 4 LAT). Cette priorité ne doit pas rester théorique. Elle implique concrètement :

- une priorité dans la mise en œuvre de l'objectif de stabilisation, notamment dans la priorisation des constructions encore admissibles et l'utilisation de la marge de stabilisation (voire chapitre 2).
- une priorité sur les usages non agricoles à l'intérieur de la zone agricole.
- une garantie de la situation acquise en cas de classement en zone à bâtir ou de changement d'affectation.
- une priorité dans la pesée des intérêts et dans chaque décision portant sur la zone agricole.

En l'absence de mesures traduisant ces principes dans la législation et la pratique cantonale, la priorité de l'agriculture devient purement déclarative. Les exploitations existantes peuvent alors être entravées dans leur développement, notamment en raison d'exigences plus élevées en matière de protection contre les émissions résultant de classements en zone à bâtir ou de changements d'affectation imposant des normes plus strictes en matière d'émissions.

1.1. Mesures

Les chambres cantonales d'agriculture s'assurent que le canton applique les dispositions de la LAT de manière systématique.

1.1.1. Application systématique des allègements prévus à l’art. 38a OAT

L’art. 38a OAT prévoit des allègements en matière d’émissions lorsque les intérêts de l’agriculture l’emportent sur l’intérêt au respect de la distance minimale de protection contre les odeurs ou le bruit.

Concrètement, le canton doit :

- appliquer les allègements à chaque fois que les intérêts agricoles l’emportent ;
- fixer clairement, dans les décisions accordant des allègements acceptés par les personnes concernées (art. 38a, al. 3), les conditions applicables et, si nécessaire, garantir leur opposabilité en cas de changement de propriétaire par une mention au registre foncier.
- prévoir expressément dans les décisions d’autorisation de construire que ladite autorisation devient caduque en cas de conflit ultérieur avec des émissions olfactives ou sonores provenant de l’agriculture, conformément à l’art. 38, al.5 OAT.

1.1.2. Application systématique de l’art. 15 al. 4bis LAT

L’art. 15, al. 4bis LAT donne aux cantons la possibilité de désigner, dans les zones à bâtir, des secteurs dans lesquels, à la suite d’un classement en zone à bâtir ou d’un changement d’affectation, les dispositions relatives à la concentration d’odeur correspondent à l’affectation initiale, afin que les exploitations agricoles et artisanales existantes puissent être maintenues et renouvelées mais aussi adaptées au bien-être animal.

Concrètement, le canton doit :

- créer une base légale cantonale désignant ces zones soumises à des dispositions particulières en matière d’odeurs.
- appliquer l’art. 15, al. 4bis LAT chaque fois qu’un classement en zone à bâtir ou un changement d’affectation est susceptible d’entraîner des conséquences sur une exploitation agricole existante.
- garantir non seulement le maintien des exploitations existantes, mais aussi leur adaptation et leur extension nécessaires au bien-être animal.

Formulation type

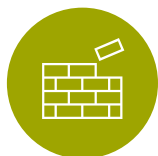
Art. X – Zone soumise à des dispositions particulières en matière d’odeur

1 Les zones soumises à des dispositions particulières en matière d’odeur comprennent les zones à bâtir dans lesquelles, après un classement ou un changement d’affectation, les dispositions concernant la concentration d’odeur correspondent à l’affectation initiale.

2 Dans ces zones, les exploitations agricoles existantes peuvent être maintenues, renouvelées et adaptées, notamment en vue d’améliorer le bien-être animal.

3 Les extensions nécessaires à l’exploitation doivent être autorisées, pour autant que les valeurs limites dangereuses pour la santé ne soient pas dépassées.

2. Réserver la marge de stabilisation pour l'agriculture



L'objectif de stabilisation limite le développement des bâtiments et des surfaces imperméabilisées hors zone à bâtir à 2% par rapport aux valeurs au 29 septembre 2023. Les cantons doivent inscrire dans une stratégie de stabilisation la manière dont ils souhaitent atteindre l'objectif de stabilisation.

Pour l'agriculture, l'enjeu principal porte sur la stabilisation du nombre de bâtiments, les imperméabilisations à des fins agricoles étant exclues de la stabilisation de la surface imperméabilisée.

En l'absence d'une stratégie de stabilisation favorable à l'agriculture, il existe un risque que la marge de stabilisation de 2% soit rapidement épuisée par des usages non agricoles. Les constructions agricoles, pourtant conformes à l'affectation de la zone agricole, ne seraient alors plus autorisées que moyennant compensation par la démolition d'un bâtiment existant. Une telle situation compromettrait fortement le développement structurel des exploitations et irait à l'encontre de la priorité de l'agriculture dans la zone agricole.

La mise en place de mécanismes réservant la marge de stabilisation en faveur de l'agriculture n'est dès lors pas une option, mais une condition nécessaire pour assurer l'application effective de cette priorité.

2.1. Mesures

Les chambres cantonales d'agriculture s'assurent que le canton mette en place des mécanismes empêchant l'utilisation anticipée de la marge de stabilisation par des usages non agricoles.

Ces mécanismes comprennent en particulier :

2.1.1. Réserve formelle de la marge de stabilisation (art. 25f OAT)

Le canton :

- réserve au minimum 90% de la marge de stabilisation de 2% aux constructions et installations agricoles.
- inscrit cette réserve dans la stratégie de stabilisation et dans le plan directeur.

Formulation type : *En vertu de la priorité de l'agriculture dans la zone agricole (art. 16, al. 4 LAT) et de l'art. 25f OAT, au minimum 90% de la marge de stabilisation est réservé aux constructions agricoles.*

Si le canton ne réserve pas une part déterminante de la marge de stabilisation à l'agriculture, il doit prévoir d'autres mesures afin d'éviter l'épuisement anticipé de cette marge ou son attribution à d'autres fins qu'agricoles qui priverait de facto les exploitations agricoles de perspectives durables.

2.1.2. Autres mesures empêchant l'épuisement anticipé de la marge de stabilisation

- Réserver les démolitions d'objets agricoles exclusivement à la compensation de constructions agricoles ;
- Exiger que les constructions non agricoles soient soumises à compensation obligatoire, même avant l'atteinte du seuil de 2 % ; et/ou
- Activer des restrictions supplémentaires pour les usages non agricoles dès que 50 % de la marge (soit 1 %) est utilisée.

3. Garantir le financement de la prime de démolition



Une prime couvrant les frais de démolition est introduite afin d'encourager la démolition volontaire de bâtiments inutilisés situés hors de la zone à bâtir. La prime est versée uniquement en l'absence d'obligation légale de démolition. S'agissant des constructions et installations non utilisées à des fins agricoles ou touristiques, la prime n'est octroyée que si aucune construction de remplacement n'est réalisée.

3.1. Mesures

Les chambres cantonales d'agriculture s'assurent que le canton :

- crée les bases légales en lien avec le financement et l'utilisation de la prime de démolition.
- garantit la disponibilité des moyens financiers dès le 1^{er} juillet 2026 ou prévoit un mécanisme d'avances.
- n'exclue pas du droit à la prime les démolitions de constructions ayant remplacé des bâtiments pour lesquels une obligation de démolition existait.

4. Veiller à une utilisation cohérente de la méthode territoriale



La méthode territoriale permet aux cantons de désigner des périmètres spécifiques hors zone à bâtir dans lesquels certaines utilisations peuvent être autorisées moyennant des mesures de compensation et d'amélioration (art. 18bis LAT, art. 33a OAT).

Cet instrument facultatif offre une marge de manœuvre importante qui peut avoir des effets négatifs sur les exploitations agricoles existantes. L'instrument doit être utilisé avec beaucoup de prudence et seulement dans certaines régions. Il ne doit ni contourner l'objectif de stabilisation, ni affaiblir la priorité de l'agriculture dans la zone agricole.

4.1.1. Mesures

Les chambres cantonales d'agriculture s'assurent que le canton :

- définisse clairement les objectifs poursuivis par les périmètres territoriaux et démontre leur cohérence avec la structure agricole du territoire ;
- compense intégralement les terres cultivables concernées, en particulier les surfaces d'assolement, par des surfaces équivalentes ;

5. Check-list

Lors de la consultation sur le projet de mise en œuvre de la LAT 2 au niveau cantonal, il faut vérifier que les bases légales suivantes soient créées :

- ☐ Zone soumise à des dispositions particulières en matière d'odeur
- ☐ Dispositions sur le financement et l'utilisation de la prime de démolition



Lors de l'élaboration de la stratégie de stabilisation, il faut s'assurer que :

- ☐ la priorité de l'agriculture (art. 16, al. 4 LAT) est explicitement intégrée dans la stratégie de stabilisation.
- ☐ une part déterminée de la marge de stabilisation relative au nombre de bâtiments est explicitement réservée à l'agriculture) et la réservation est inscrite dans la stratégie de stabilisation et dans le plan directeur ; ou
- ☐ des mécanismes empêchent l'épuisement anticipé de la marge par des usages non agricoles (réservation des démolitions, compensation obligatoire pour les usages non agricoles, restrictions supplémentaires dès 1 %etc.).
- ☐ La méthode territoriale poursuit un objectif cohérent avec la structure agricole du territoire.
- ☐ Les terres cultivables concernées, en particulier les surfaces d'assolement, sont compensées intégralement et de manière équivalente.
- ☐ Les projets autorisés dans le cadre de la méthode territoriale ne compromettent pas la marge destinée au développement agricole.
- ☐ Les nouvelles utilisations autorisées ne génèrent pas de conflits supplémentaires pour les exploitations existantes (immissions, pression foncière, accès).

Lors de l'adaptation de la pratique cantonale, il faut veiller aux points suivants :

- ☐ Les allègements prévus à l'art. 38a OAT sont appliqués systématiquement lorsque les intérêts agricoles l'emportent.
- ☐ L'art. 15, al. 4bis LAT est appliqué lors de classements ou changements d'affectation susceptibles d'affecter une exploitation agricole.
- ☐ Les conditions des autorisations sont clairement fixées et, si nécessaire, sécurisées juridiquement (mention au registre foncier).
- ☐ Les conditions liées aux démolitions réservées à l'agriculture sont fixées dès la décision.