



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Protection des sols et des terres cultivables dans la LAT

**Conférence Pro Natura, Stratégie Sol
Berne, le 26 novembre 2025**

**Dr Thomas Kappeler, chef de la section Droit
Office fédéral du développement territorial ARE**



Protection des sols et des terres cultivables dans la LAT

- Garantir et promouvoir une utilisation mesurée du sol
- Protection des terres cultivables et des surfaces d'assolement
- Objectifs de stabilisation des bâtiments et de l'imperméabilisation des sols en dehors des zones à bâtir



Garantir et promouvoir une utilisation mesurées des sols

- Objectifs de planification :
 - Orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti
 - Créer un milieu bâti compact
- Mise en œuvre lors de la délimitation des zones à bâtir : horizon de planification de 15 ans, mobilisation systématique des réserves internes
- Mise en œuvre du principe de la séparation entre les zones à bâtir et les zones non constructibles. Possibilités restreintes de construction dans les zones non constructibles
- Garantir une utilisation coordonnée, optimale et efficace du sol



Protection des terres cultivables et des surfaces d'assolement

- Objectifs de planification
 - Protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage
 - Réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement
- Détermination de la surface totale minimale d'assolement dans le plan sectoriel SDA, y compris la répartition entre les cantons
- Mandat de classer les SDA en zones agricoles
- Le classement en zone à bâtir des surfaces d'assolement est en principe possible, mais il faut satisfaire à des exigences plus élevées



Objectifs de stabilisation

- Nouvelle approche visant à limiter le développement des constructions hors de la zone à bâtir
- Deux objectifs de stabilisation :
 - Nombre de bâtiments hors de la zone à bâtir
 - Étendue des surfaces imperméabilisées hors de la zone à bâtir et hors de la région d'estivage
 - Diverses exceptions : utilisations agricoles et touristiques, infrastructures énergétiques et de transport nationales et cantonales
- Fixation des valeurs de référence (état au 29 septembre 2023) et d'une marge de manœuvre de 2 %



Objectifs de stabilisation : Valeurs de référence

Valeurs de référence pour les objectifs de stabilisation

Canton	Valeur de référence bâtiments (en nombre de bâtiments)	Valeur de référence imperméabilisation (en hectares)
Zurich	40 807	2594
Berne	129 342	5304
Lucerne	40 645	1733
Uri	9939	250
Schwyz	17 884	699
Obwald	8940	265
Nidwald	4777	211
Glaris	7283	186
Zoug	6436	323
Fribourg	32 856	1924
Soleure	11 307	840
Bâle-Ville	539	109
Bâle-Campagne	9558	494
Schaffhouse	3687	224
Appenzell Rh.-Ext.	10 931	247
Appenzell Rh.-Int.	4843	132
Saint-Gall	53 443	1784
Grisons	50 427	1507



Objectifs de stabilisation : mesures

- Cantons : bilan des modifications (développements à partir du 29 septembre 2023)
- Élaboration d'une stratégie de stabilisation dans le plan directeur cantonal (dans un délai de 5 ans)
- Prime de démolition à hauteur des coûts de démolition et de remise en culture
- Conséquences en cas de non-respect des objectifs de stabilisation : obligation de compensation pour tout nouveau bâtiment ou pour toute nouvelle surface imperméabilisée devant être prise en compte



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Eidgenössisches Departement für
Umwelt, Verkehr, Energie und Kommunikation UVEK
Bundesamt für Raumentwicklung ARE

Merci beaucoup pour votre attention.

Thomas Kappeler
Dr en droit, Rechtsanwalt, Raumplaner ETH/NDS
Chef de la section Droit ARE
thomas.kappeler@are.admin.ch
Tél. 058 462 59 48