

Par courrier et courriel
Office fédéral de la culture
Hallwylstrasse 15

3003 **BERNE**

Paudex, le 5 mars 2019
FD

Révision totale de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS) – procédure de consultation

Madame, Monsieur,

A titre de rappel, l'USPI Suisse est l'organisation faîtière romande des professionnels de l'immobilier. Elle se compose des associations cantonales de l'économie immobilière implantées dans les six cantons romands. A ce titre, elle est le porte-parole de quelque 400 entreprises et de plusieurs milliers de professionnels de l'immobilier actifs dans les domaines du courtage, de la gérance, de la promotion et de l'expertise immobilière. Dès lors, les membres de notre organisation gèrent environ 80 % des immeubles sous gestion dans toute la Suisse romande pour des milliers de propriétaires et avec une incidence directe sur le logement de centaines de milliers de locataires.

Bien que nous n'ayons pas été directement consultés, alors que nous sommes concernés par cette thématique, nous nous permettons de vous faire part, dans le délai imparti, de notre prise de position s'agissant de l'objet cité sous rubrique.

I. Remarques générales

Le projet de révision de l'Ordonnance concernant l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS) répond à l'objectif d'harmoniser cette ordonnance avec celles concernant l'inventaire fédéral des voies de communication historiques de la Suisse (OIVS) et l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels (OIFP). En outre, l'OISOS devrait être accessible sous forme de géodonnées sur le géoportail de la Confédération, ce qui implique un transfert de cet outil dans une forme numérique moderne. Enfin, la révision est nécessitée par l'importance revêtue par l'OISOS depuis l'arrêt du Tribunal fédéral ATF 135 II 209.

Dans cet arrêt précité, le Tribunal fédéral relève que la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage (LPN) ne formule aucune exigence sur la façon pour un canton de prendre en compte les objectifs de l'inventaire fédéral, contrairement aux cas dans lesquels une tâche fédérale est en cause. Il est intéressant de relever que la réglementation générale cantonale, telle qu'une loi cantonale en matière d'aménagement du territoire, concrétise les différents aspects de protection de la nature et du patrimoine, respectivement de protection des sites construits (consid. 5.3). Autrement dit, dans la mesure où l'OISOS a dû être pris en compte par les cantons dans le cadre de l'établissement de leur plan directeur (art. 6 al. 4 LAT), la réglementation cantonale

générale va concrétiser les aspects de protection. Par conséquent, les éventuelles dérogations autorisées à cette réglementation devront faire l'objet d'une pesée des intérêts en présence.

La Haute Cour rappelle que le degré de protection n'a de portée directe que dans l'accomplissement de tâches fédérales. Lorsqu'il s'agit de tâches cantonales ou communales, comme la planification d'affectation, c'est le droit cantonal et communal qui assure la protection des localités. Le Tribunal fédéral précise que les cantons doivent tenir compte de l'ISOS dans le cadre de l'élaboration de leur plan directeur. Du fait du caractère obligatoire du plan directeur, les objectifs de protection poursuivis par l'inventaire fédéral entrent également dans l'élaboration des plans d'affectation, en particulier lors de la fixation des zones à protéger. Cette obligation se concrétise par l'application du plan d'affectation et la pesée des intérêts dans chaque cas concret, en particulier en cas de dérogation à la réglementation générale (consid. 2.1).

Enfin, la protection de la nature et du patrimoine est du ressort des cantons au sens de l'article 78 alinéa 1^{er} Cst. féd.

Nous déduisons de cet arrêt que si l'ISOS doit être pris en considération par les cantons dans le cadre de l'établissement de leur plan directeur et par voie de conséquence dans les plans d'affectation, ceci ne signifie pas encore que tout citoyen peut s'y référer afin de bloquer tout projet de nouvelle construction qui altérerait un site construit protégé par l'ISOS, de sorte que les objets de cet inventaire ne sont pas définitivement figés et immuables. En outre, la prise en compte de l'ISOS ne doit pas vider de sa substance la compétence constitutionnelle octroyée aux cantons.

La protection du paysage et de certains monuments est importante, mais elle ne doit pas être une fin en soi. Le milieu bâti doit pouvoir évoluer et s'adapter aux besoins de la population et de l'économie. D'ailleurs, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), récemment révisée, impose la densification vers le milieu bâti, ce qui implique une adaptation de ce dernier et les cantons doivent définir, dans leur plan directeur, la manière de concentrer l'urbanisation dans le milieu bâti (art. 8a LAT). Des initiatives parlementaires ont également été déposées afin d'assurer une meilleure coordination entre la LAT et l'ISOS.

S'il est légitime de rendre accessible les données de l'ISOS sous une forme numérique, l'ordonnance ne doit pas aller au-delà des exigences de la LPN et renforcer la protection de cet inventaire en le rendant immuable et figé, ce qui serait notamment contraire à d'autres principes d'aménagement du territoire que les cantons doivent prendre en compte.

II. Remarques particulières sur le projet de révision de l'OISOS (P-OISOS)

Article 1 P-OISOS : Cette disposition prévoit que l'ISOS est élaboré et géré par l'Office fédéral de la culture (OFC).

L'article 5 al. 1^{er} LPN relève que le Conseil fédéral établit, après avoir pris l'avis des cantons, des inventaires d'objets d'importance nationale. L'alinéa 2 de cette disposition fait état que ces inventaires sont régulièrement mis à jour et que le Conseil fédéral décide de l'inscription, de la modification ou de la radiation d'objets, après avoir pris l'avis des cantons.

Les cantons doivent donc être consultés par la Confédération, que ce soit lors de l'élaboration ou la modification de l'ISOS, ce que ne prévoit pas l'article 1 al. 2 du projet de révision.

Par conséquent, l'article 1 al. 2 du projet de révision doit être modifié en ce sens que « l'ISOS est élaboré, après avoir pris l'avis des cantons, et géré par l'Office fédéral de la culture (OFC) ».

Articles 8 et 9 P-OISOS : Ces dispositions améliorent la transparence de la classification en mentionnant les critères retenus pour le classement d'un site construit.

Article 11 P-OISOS : Cette disposition prévoit que les autorités compétentes examinent, dès que l'occasion se présente, dans quelles mesure des altérations existantes peuvent être réduites ou supprimées.

Selon le rapport explicatif, cette disposition se baserait sur l'article 5 al. 1 LPN. Il s'agit d'un mandat d'examen donné à toute autorité de décision chargée de traiter un projet situé dans un objet ISOS.

Or, l'article 5 al. 1^{er} LPN liste des éléments, dont notamment les propositions d'amélioration, qui doivent être indiqués dans les inventaires. Il ne s'agit donc pas d'un mandat d'examen donné à toute autorité.

Par ailleurs, les cantons sont compétents s'agissant de la protection de la nature et du patrimoine en vertu de l'article 78 alinéa 1^{er} Cst. féd. et le Tribunal fédéral a rappelé que la LPN ne formule aucune exigence sur la façon pour un canton de prendre en compte les objectifs de l'inventaire fédéral, contrairement aux cas dans lesquels une tâche fédérale est en cause.

Aussi, cette disposition révisée ne saurait leur être appliquée dans le cadre de tâches cantonales. Par conséquent, elle doit être supprimée.

Article 12 alinéa 2 P-OISOS : Cette nouvelle disposition n'est pas utile, dans la mesure où l'alinéa 1^{er} prévoit déjà que les cantons doivent tenir compte des inventaires fédéraux dans le cadre de l'élaboration de leur planification.

C'est le lieu de rappeler que si ces inventaires doivent être pris en compte dans le cadre de l'élaboration des plans directeurs et plans d'affectation, d'autres principes d'aménagement du territoire telle que la densification du milieu bâti doivent également être pris en compte.



En vous remerciant de l'attention que vous porterez à notre position, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

**UNION SUISSE DES PROFESSIONNELS
DE L'IMMOBILIER**

Le secrétaire

Frédéric Dovat

