

**Par courrier et courriel**  
**Département fédéral de l'environnement,  
des transports, de l'énergie et de la  
communication (DETEC)**  
Palais fédéral Nord

**3003 Berne**

Paudex, le 22 décembre 2021  
FD

## **Révision de la loi sur la protection de l'environnement – mise en 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, du développement 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 suivante s'agissant de l'objet cité sous rubrique et qui concerne l'immobilier.

### **1. Remarques générales**

Ce projet de révision de la loi sur la protection de l'environnement (LPE) vise en particulier à mieux coordonner la protection contre le bruit avec l'aménagement du territoire et à adapter cette législation aux exigences réglementaires actuelles dans les domaines du bruit, des sites contaminés, des taxes d'incitation, du financement des cours de formation et de perfectionnement sur l'utilisation des produits phytosanitaires, des systèmes d'information et de documentation ainsi que du droit pénal.

Des mesures efficaces doivent être prévues afin de lutter contre le bruit de manière à assurer aux habitants (tant locataires que propriétaires) une bonne qualité de vie. Il est essentiel d'agir à la source du bruit. Cela étant dit, la construction et la densification de l'habitat vers l'intérieur doivent être possibles dans les zones exposées au bruit sinon, une grande partie des centres-villes ne pourraient plus se développer.

Aussi, la pratique de la fenêtre d'aération qui consiste à mesurer le bruit au niveau d'une seule fenêtre, celle qui est la moins exposée au bruit, paraît appropriée, et facile à mettre en place, ce que ne reprend pas ce projet.

L'USPI Suisse soutient le fait que les changements d'affectation et les accroissements du degré d'utilisation puissent être autorisés malgré le dépassement des valeurs limites d'immissions sous réserve de certaines conditions en matière de planification.

Concernant l'assainissement des sites pollués, c'est à satisfaction que l'USPI Suisse relève que l'assainissement des places de jeux privées et des jardins familiaux reste facultatif comme sous le droit actuel en cas de pollution dite diffuse. En revanche, le fonds OTAS doit participer aux coûts, tant pour l'analyse que pour l'assainissement, à hauteur de 60 % comme pour les places de jeux et les espaces verts publics.

## **2. Remarques particulières**

### **A. Article 22 LPE – Permis de construire dans les zones affectées par le bruit**

La pratique de la fenêtre d'aération, qui correspond d'ailleurs à la pratique de plusieurs cantons, n'a pas été retenue dans le projet de loi dès lors qu'elle n'offrirait en particulier aucune solution pour les petits logements (p. 23 du rapport explicatif).

Bien que la solution retenue à l'article 22 est plus souple que le droit actuel où les valeurs d'immissions doivent être respectées à chaque fenêtre ouverte, elle n'est toutefois pas praticable, en particulier pour les petits appartements, d'autant plus qu'il faudrait prévoir un espace extérieur à proximité immédiate d'une superficie minimale de 6m<sup>2</sup>, ce qui n'est pas toujours possible en matière de planification et pourrait engendrer des coûts disproportionnés.

Si cette disposition reprend en partie la pratique de la fenêtre d'aération, elle la soumet à d'autres conditions si les valeurs limites d'immissions ne peuvent pas être respectées. Par exemple, des espaces extérieurs doivent être mis à disposition à proximité immédiate dans lesquels les valeurs de planification (inférieures aux valeurs limites d'immissions) sont respectées dans la journée. Dans la pratique, une telle disposition sera compliquée à mettre en place. L'USPI Suisse soutient la pratique de la fenêtre d'aération qui a fait ses preuves et correspond à la pratique d'un certain nombre de cantons. Elle permet de répondre à l'exigence de densification de l'habitat vers l'intérieur du bâti imposée par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. En outre, cette pratique de la fenêtre d'aération évite des choix de construction peu harmonieux, tels que des façades sans fenêtres du côté de la rue, etc.

Par ailleurs, la pratique de la fenêtre d'aération n'a pas posé de problèmes particuliers dans les constructions réalisées. Elle permet de concilier de manière équilibrée les deux objectifs que sont la protection contre le bruit et la densification. Partant, l'USPI Suisse estime que cette pratique devrait être reprise dans la loi.

Par conséquent, l'article 22 alinéa 2 devrait avoir la teneur suivante : Si les valeurs d'immissions ne peuvent être respectées, le permis de construire n'est délivré que si elles sont respectées au moins à une fenêtre qui permet d'aérer chaque local à usage sensible au bruit. L'alinéa 3 devrait être supprimé.

### **B. Article 23 LPE – Valeurs de planification**

Dans la mesure où l'USPI Suisse s'oppose à la nouvelle teneur de l'article 22, cette disposition doit être supprimée. Le fait de prévoir que des valeurs de planification doivent être définies également pour les espaces extérieurs est disproportionné.

### **C. Article 31 al. 1 let. b Ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) - Mesures de construction ou d'aménagement susceptible de protéger le bâtiment contre le bruit**

L'USPI Suisse relève que les mesures de construction ou d'aménagement qui protègent le bâtiment contre le bruit (art. 31, al. 1, let. b OPB) doivent également inclure les mesures de protection passive contre le bruit telles que l'utilisation de matériaux absorbant le bruit, etc. La protection contre le bruit doit être considérée dans sa globalité. Il n'y a pas que la protection contre le bruit perçu en cas de fenêtres ouvertes. Pour un habitant, un intérieur



calme a beaucoup d'importance et contribue donc également à la protection de sa santé. Par conséquent, ces mesures d'insonorisation passives doivent être autorisées en tant que mesure de construction ou d'aménagement qui protègent le bâtiment contre le bruit.

#### D. Article 24 LPE - Exigences requises pour la zone à bâtir

L'USPI Suisse salue la suppression de l'exigence actuelle concernant les zones à bâtir existantes mais non encore équipées et visant à les affecter à une utilisation moins sensible au bruit, ce qui crée de fait une interdiction d'équiper les zones constructibles déjà délimitées et est contraire à l'objectif de développer l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti (p. 56 du rapport explicatif).

L'article 24 al. 2 porte sur les possibilités d'accroissement du degré d'utilisation et les changements d'affectation qui visent à accroître l'espace habitable ; nous n'avons pas de remarques particulières à formuler. La let. b exige que, dans le cadre des plans d'affectation, des réflexions soient également menées sur la façon dont la qualité de séjour pourrait être améliorée du point de vue sonore. Autrement dit, les plans d'affectation devront porter sur des mesures visant à réduire les émissions provenant de sources de bruit situées à l'intérieur ou à l'extérieur de la zone. Des mesures telles que le choix d'un matériau de construction adéquat pour les chemins, l'aménagement de l'espace extérieur, la végétalisation des façades sont mentionnées à titre d'exemple dans le rapport explicatif (p. 58).

Nous nous opposons à la lettre b. En effet, les plans d'affectation sont contraignants pour les propriétaires et promoteurs, ce qui pourrait conduire certaines autorités à exiger des mesures telles que la végétalisation des bâtiments qui engendreront d'importants coûts pour les propriétaires alors qu'ils ne sont pas responsables du bruit et cela porterait atteinte à la garantie de la propriété. Il y a lieu de lutter, à la source, contre le bruit, par exemple en utilisant des revêtements insonorisants lors de la construction de routes.

Par conséquent, l'article 24 al. 2 let. b doit être supprimé.

#### E. Articles 32c, 32e bis et 32e ter LPE – Obligation d'assainir, Indemnités octroyées par la Confédération, Conditions d'octroi et montant des indemnités

Nous constatons à satisfaction que l'article 32c opère une différenciation entre les sols dans le domaine public où l'investigation et l'assainissement doivent impérativement être exécutés et les sols privés, où ces mesures restent facultatives.

En revanche, il n'est pas acceptable que la participation pour les places de jeux et les jardins privés se limite aux seuls frais d'assainissement, alors qu'elle englobe pour les places de jeux et espaces verts publics les frais d'investigation. Afin d'inciter les propriétaires privés à assainir, il convient de prévoir une participation aux coûts pour toutes les mesures nécessaires à l'investigation et à l'assainissement et d'introduire également pour les propriétaires privés une indemnisation à hauteur de 60 % des coûts imputables.

Par conséquent, l'article 32e bis al. 7 doit être modifié en ce sens qu'elle [réd. : la Confédération] affecte le produit des taxes visées à l'art. 32e à l'indemnisation des frais des investigations et d'assainissement achevés le 31 décembre 2060 pour les places de jeux et les jardins privés assainis en vertu de l'art. 32c al. 1bis, pour autant qu'il n'existe aucun droit à l'indemnisation en vertu des al. 1 à 5.

Quant à l'art. 32e ter let. f, sa teneur devrait être modifiée en ce sens que pour les indemnités visées à l'art. 32e bis al. 7 : à 60 % des coûts imputables.



### 3. Conclusions

L'USPI Suisse soutient que le principe de la fenêtre d'aération doit s'appliquer et que la solution retenue à l'article 22 sera difficile d'application et générera des coûts importants pour les propriétaires. Les mesures visant à garantir une qualité d'habitat appropriée du point de vue sonore doivent être rejetées dès lors qu'elles risquent d'engendrer des coûts disproportionnés et portent atteinte à la garantie de la propriété. Enfin, en sus des coûts d'assainissement, les coûts d'investigation doivent également être pris en charge pour les espaces de jeux et jardins privés et les indemnités doivent couvrir, à l'instar des places de jeux publiques, le 60 % des coûts imputables.



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