



NETZWERK  
RAUMPLANUNG  
AMENAGEMENT  
DU TERRITOIRE

Dornacherstrasse 192  
Postfach 116  
4018 Basel  
+41 (0)61 317 92 41  
netzwerk-raumplanung.ch  
amenagement-du-territoire.ch

Communiqué de presse  
« Bilan de 5 ans de LAT1 »  
Réseau aménagement du territoire

Berne, le 26 avril 2019

**EMBARGO : 26.04 à 12h**

## **Développement urbain durable : c'est aux cantons d'agir**

**Les cantons ont eu 5 ans pour appliquer les directives renforcées de la nouvelle Loi sur l'aménagement du territoire (LAT1). Le premier bilan effectué par le Réseau aménagement du territoire est contrasté. En effet, de nombreux cantons ont pris en compte le changement de paradigme vers un développement urbain durable, mais il y a encore beaucoup à faire. Le Réseau aménagement du territoire appelle en particulier les cantons à dézoner avec détermination les zones à bâtir excessives et à mieux protéger les terres agricoles.**

L'hiver passé, les discussions autour de l'initiative contre le mitage du territoire ont clairement montré que les attentes à l'égard de la première étape de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT1) sont élevées. Elle doit stopper le mitage, les zones à bâtir trop grandes doivent être dézonées, la densification doit être accrue, de même que la protection des terres agricoles. Le Réseau aménagement du territoire, un regroupement d'organisations actives dans la protection des terres agricoles, du paysage et du sol, présente un premier bilan de l'application que les cantons en ont fait jusqu'ici – ceci presque 5 ans jour pour jour ans après l'entrée en vigueur de la LAT1, le 1er mai 2014.

### **La taxe sur la plus-value est la pièce maîtresse, les résultats sont critiques**

De nombreux cantons sont à la peine avec la taxe sur la plus-value, qui est la pièce maîtresse de la LAT1. Si un terrain prend de la valeur parce qu'il passe de terrain agricole bon marché à terrain constructible cher, le propriétaire doit verser une partie de cette plus-value. Les cantons peuvent en déterminer le montant eux-mêmes, la loi fixant toutefois le minimum à 20%. Les revenus de cette taxe doivent servir, entre autres, à dédommager les dézonages prévisibles. Selon le bilan du Réseau, seuls 6 des 24 cantons évalués utilisent très bien (BS) ou bien (GR, JU, NE, SH, SO) l'instrument de la taxe sur la plus-value en exploitant leur marge de manœuvre. D'autres cantons optent pour une taxe modeste (12), voire même minimaliste (6). Le résultat est particulièrement décevant en ce qui concerne le classement de terrains. Trois quarts des cantons évalués fixent la taxe sur la plus-value au minimum légal. De nombreux cantons ont par contre choisi librement une application plus efficace de la taxe sur la plus-value lors des changements d'affectation et des reclassements. Si les revenus de la taxe sur la plus-value ne devaient pas suffire à dédommager les dézonages, les cantons doivent préfinancer les moyens nécessaires.

### **Des instruments variés pour une meilleure utilisation du sol**

Le bilan du Réseau aménagement du territoire affiche un résultat réjouissant dans le 2e domaine, la mobilisation de terrain constructible. Les cantons ont reconnu qu'ils doivent mieux utiliser les réserves de terrain constructible interne existantes. Les terrains constructibles qui ne sont pas construits encouragent en effet le mitage. Tous les cantons évalués (22 cantons) appliquent très bien (17) ou bien (5) cet

instrument. Les cantons mettent une palette d'instruments variés à disposition des communes, ainsi que des possibilités de sanctions. Les prescriptions restent souvent comme des échéances claires, mais non contraignantes, pour la construction.

### **Croissance au détriment de sols précieux**

La révision des plans directeurs a constitué un défi particulier pour les cantons. Le Réseau a élaboré une vue d'ensemble sur la base des rapports d'examen des cantons par la Confédération. Elle montre que la majorité des cantons a créé un instrument stratégique-spatial pour atteindre les objectifs de la LAT1 en ce qui concerne un développement urbain durable – en particulier avec de bonnes mesures pour la densification des agglomérations. La croissance n'en continue pas moins sur les sols les plus précieux, en particulier sur les surfaces d'assolement. La quantité minimale de ces précieuses surfaces n'est en effet protégée que dans la moitié des cantons évalués. Les zones urbanisées en partie trop grandes sont également critiquables. Une image plutôt critique émane également des transports. Ainsi, trop souvent, les transports publics et les capacités routières ne sont pas pris en compte lors de nouveaux classements.

### **Soutenir le dézonage et la protection des terres agricoles**

Le Réseau reconnaît les efforts entrepris jusqu'ici par les cantons pour un développement urbain durable. Les instruments d'application de la LAT1 sont maintenant prêts et ils doivent être utilisés. Leur effet sur les terrains utilisés n'est pas encore prévisible. Il est toutefois clair que la surface constructible par personne est déjà en train de diminuer. Le Réseau appelle en particulier les cantons et les communes à dézoner les zones à bâtir excessives avec encore plus de détermination et à mieux protéger les terres agricoles.

#### **Le Réseau aménagement du territoire revendique...**

1. ... que les cantons adaptent leurs prévisions de croissance à un développement urbain durable. Les zones habitées et à bâtir doivent être classées avec retenue.
2. ... un dézonage conséquent des zones à bâtir surdimensionnées.
3. ... un développement urbain de qualité vers l'intérieur.
4. ... que suffisamment de moyens financiers soient mis à disposition du dézonage et du développement intérieur. Si les revenus de la taxe sur la plus-value ne devaient pas suffire, les cantons doivent préfinancer les moyens nécessaires et adapter encore une fois leur réglementation de la taxe sur la plus-value.
5. ... que les cantons renforcent nettement la protection des terres agricoles.
6. ... que les cantons prennent en compte plus fortement les aspects qualitatifs comme la qualité et les fonctions des sols et les incluent aussi tôt que possible dans leurs processus de décision.
7. ... que la Confédération surveille l'application des prescriptions renforcées d'aménagement du territoire par les cantons et sanctionne les infractions. Cela concerne en particulier les cantons qui n'ont, pour le moment, fait que le minimum en ce qui concerne l'application de la LAT1.

#### **Contact Réseau aménagement du territoire: (26 avril, atteignable de 9h à 12h)**

- Stella Jegher, cheffe de la division Politique et affaires internationales de Pro Natura, présidente du Réseau aménagement du territoire, tél. 079 411 35 49
- Larissa Grossenbacher, responsable aménagement du territoire à l'Union suisse des paysans, 076 682 08 95
- Stéphane Burgos, Société suisse de pédologie SSP, tél. 031 910 29 04
- Raimund Rodewald, directeur de la Fondation pour le paysage Suisse, tél. 079 133 16 39
- Stéphanie Penher, responsable Politique des transports et communication à l'ATE, tél. 079 711 19 15

**Résultats du bilan et autres informations :** voir dossier de presse (all.)

## Le Réseau aménagement du territoire...

... est une association active dans toute la Suisse ; il est politiquement et religieusement indépendant. Il s'engage pour une utilisation mesurée du sol pour assurer la préservation de la diversité de ses fonctions à long terme. Il s'engage pour un aménagement du territoire qui ménage le sol et tient compte des besoins de la nature, de la société et de l'économie. Ses plus de 30 organisations membres et partenaires viennent de la protection du paysage, de la nature et de l'environnement, de l'agriculture, des transports, de l'aménagement, de la durabilité, du conseil et de l'habitat.

Site internet : [Réseau aménagement du territoire](#)

### Etat de la situation

La plupart des cantons ont fait leur travail : presque tous les cantons ont révisé leurs législations sur l'aménagement du territoire et les constructions. Les cantons de Zoug et Zurich n'y sont pas encore. La LAT stipule qu'à partir du 1er mai 2019, ces deux cantons ne pourront plus du tout procéder à des classements en zones à bâtir. Des classements ne seront donc plus possibles, même avec des compensations.

Jusqu'ici, la Confédération a validé 18 plans directeurs révisés – même si c'est avec des réserves. Le moratoire sur les classements est levé dans ces cantons. [8 plans directeurs](#) sont encore à l'examen à la Confédération. Pour ces deux cantons aussi, la LAT stipule un arrêt complet des classements à partir du 1er mai 2019.

### Qu'est-ce que la taxe sur la plus-value et que veut-elle ?

La [Loi sur l'aménagement du territoire](#) (LAT) prescrit qu'un équilibre doit être atteint entre les avantages et les désavantages considérables en matière d'aménagement (Art. 5). Cela ne date pas de la LAT1, mais jusqu'ici la plupart des cantons l'avaient ignoré. La LAT prescrit un taux d'au moins 20% pour équilibrer « au moins les plus-values résultant du classement durable de terrains en zone à bâtir ».

Les moyens financiers ainsi perçus doivent surtout permettre aux cantons de dédommager la perte matérielle d'un dézonage. Ils peuvent aussi l'utiliser pour promouvoir des mesures pour le développement intérieur et les terres agricoles.

### Qu'entend-on par mobilisation de terrain constructible ?

La [Loi sur l'aménagement du territoire](#) (LAT) stipule que les terrains constructibles soient construits (Art. 15a). Compte tenu du fait que les zones à bâtir sont actuellement surdimensionnées, les communes disposent de beaucoup de terrains constructibles (réserves) non construits – que ce soit parce que le sol est considéré comme un placement (spéculation), qu'il doit être thésaurisé pour les générations à venir ou simplement pour protéger une belle vue. La thésaurisation des zones à bâtir contrevient à une utilisation économe des sols : développement intérieur avant développement extérieur – utiliser d'abord les réserves intérieures avec de faire de nouveaux classements en périphérie.

### A quoi sert un plan directeur ?

Les [plans directeurs cantonaux](#) jouent un rôle clé en matière de développement urbain. Ils servent d'instruments stratégico-spatiaux aux cantons pour répondre aux questions de politique urbaine. Comment la population doit-elle augmenter, où et où pas ? Comment un canton obtient-il un développement intérieur de qualité ? Comment accorde-t-il l'habitat et les transports entre eux ? Ces questions, et d'autres, devraient être clarifiées pour les 20 à 25 prochaines années.