

# Oui à la Suisse – Oui à la Loi sur l'aménagement du territoire

---



Arguments en faveur de la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT)

## **Le mitage du territoire nuit à la Suisse**

- En Suisse, les surfaces bâties croissent à un rythme effrayant. Elles augmentent de 27 kilomètres carrés par année; c'est l'équivalent de la surface du Lac de Brienz<sup>1</sup>. Cette augmentation n'est pas seulement due à l'augmentation de la population; dans la plupart des cantons, les surfaces bâties croissent nettement plus vite que la population.
- Les surfaces agricoles diminuent constamment. Elles constituent la base de la production agricole suisse, mais perdent chaque année 40 km<sup>2</sup> de leurs sols les plus fertiles; ce qui est l'équivalent de la surface du Lac de Biemme<sup>1</sup>.
- Le mitage du territoire défigure de plus en plus nos beaux paysages. L'attrait touristique de la Suisse diminue.
- Les habitats des animaux et des plantes sont de plus en plus morcelés. Les listes rouges des animaux et des plantes menacés s'allongent.
- Le mitage du territoire dévalorise les zones de détente de la population. La qualité de vie diminue.
- L'extension des zones à bâtir impose des coûts d'infrastructure de plus en plus élevés aux communes et aux cantons (routes, conduites). Ce sont principalement les générations futures qui devront en payer les coûts, lorsqu'il s'agira de rénover ces investissements qui engloutissent des milliards.
- Les transports routiers et ferroviaires sont pratiquement saturés chaque jour parce que le mitage du territoire provoque une augmentation des besoins en mobilité.
- La diminution de la qualité de vie et les problèmes de circulation diminuent l'attrait de notre pays en tant que place économique.

La LAT en vigueur depuis 1980 n'est malheureusement pas parvenue à rendre durable l'aménagement du territoire suisse; c'est principalement dû à une application lacunaire de la loi. Des dispositions ouvertes et l'absence de délais et de possibilités de sanctions ont facilité une application "créative" de la LAT.

## **Cela ne peut pas continuer ainsi.**

La révision de la LAT telle que proposée doit en assurer l'application à l'avenir et rendre durable l'aménagement du territoire suisse.

Le 15 juin 2012, le Parlement fédéral a approuvé la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire à une large majorité.

---

<sup>1</sup> Statistique suisse de la superficie, ARE

## La révision de la LAT

- Constitue une réponse harmonieuse et équilibrée aux futurs défis de l'aménagement du territoire en Suisse.
- Garantit les valeurs paysagères et donc le potentiel touristique de notre pays, ainsi que la qualité de vie dans nos agglomérations; cela constitue un atout inestimable pour l'attrait de la Suisse.
- Réserve les surfaces nécessaires aux besoins de l'économie et à ceux de la production agricole.
- Permet aux agglomérations de continuer à se développer en mettant l'accent sur l'utilisation des zones à bâtir existantes et sur la coordination avec les transports. Cela améliore l'efficacité des infrastructures et de l'utilisation des sols.
- Détermine plus précisément les tâches de la Confédération, des cantons et des communes, fixe des lignes directrices, des incitations et des délais, et permet ainsi une meilleure application.
- Règle les domaines qui ont les plus grands déficits d'application d'une façon réaliste et laisse assez de marge de manœuvre aux cantons et aux communes. Elle soutient les cantons et les communes qui appliquent consciencieusement le droit en vigueur et met à contribution les cantons qui ont des lacunes dans l'atteinte des objectifs.
- Tient compte de la répartition des compétences entre la Confédération et les cantons; la Confédération détermine les objectifs stratégiques et les cantons les appliquent de façon concrète. La Confédération se limite à en contrôler l'application et dispose des compétences nécessaires à l'imposer en cas de non-respect des directives.
- Constitue le contre-projet du Conseil fédéral et du Parlement à l'Initiative populaire pour la protection du paysage, qui a ainsi pu être retirée sous condition. Le retrait n'aura de valeur légale que si le contre-projet entre en vigueur, c'est-à-dire si le référendum contre la révision de la LAT n'aboutit pas ou si la loi est confirmée en votation populaire.

## La révision de la LAT porte sur

- La protection des terres agricoles (Art. 3 al. 2a, Art. 15 al. 2 et 3 let. b<sup>bis</sup>).
- La détermination de la taille des zones à bâtir en fonction des besoins durant les 15 années à venir ; les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (Art. 15). Pour en savoir plus, lisez: *Pas de réserves de zones à bâtir surdimensionnées*.
- L'équité dans la compensation des plus-values générées par le zonage (al. 5). Pour en savoir plus, lisez: *Equité pour les gagnants et les perdants de l'aménagement*.
- L'exploitation des zones à bâtir existantes (Art. 1 al. 2 let. a<sup>bis</sup> et b, Art. 3 al. 3 let. a<sup>bis</sup>, Art. 8a al. 1 let. c, Art. 15 al. 3 let. b, Art. 15a). Pour en savoir plus, lisez: *Mieux utiliser les zones à bâtir existantes*.
- L'équipement des zones à bâtir par étapes (Art. 19 Abs. 2).
- Le renforcement des plans directeurs cantonaux: exigences plus précises quant à leur contenu en matière de zones à bâtir (Art. 8a et Art. 37b al. 1-3), inscription dans le plan directeur des projets ayant un impact sur le territoire et l'environnement (Art. 8 al. 2).
- La construction facilitée d'installations solaires sur les toits (Art. 18a).

Novembre 2012

Oui à la Loi sur l'aménagement du territoire

# Mieux utiliser les zones à bâtir existantes

---

## Les faits

Une partie significative des zones à bâtir de Suisse n'est pas construite, mal exploitée ou en friche.

- En 2007, les zones à bâtir vides dépassaient de 40% à 95% la demande en terrains à bâtir d'ici 2030<sup>1</sup>.
- Les zones déjà construites sont mal utilisées, la moitié de la demande en terrains à bâtir d'ici 2030 pourrait être satisfaite sur des parcelles déjà construites avec les règlements sur les constructions en vigueur, par exemple en ajoutant un étage ou plus, en agrandissant le bâtiment existant ou en le démolissant et en en reconstruisant un neuf<sup>1</sup>.
- De nombreux terrains constructibles bien situés sont thésaurisés et ne sont pas disponibles.
- Il y a des terrains qui ne sont plus utilisés dans les zones industrielles et ferroviaires<sup>2</sup>. Ces dernières années, de nombreuses anciennes zones industrielles ont été rebâties de façon moderne (Zürich West, Sihlcity à Zurich, Sulzer Areal à Winterthur, ABB-Areal à Baden, von Roll Areal à Berne, Stücker-Areal à Bâle, Selve-Areal à Thoune etc.). Les zones industrielles pourraient héberger la Ville de Genève tout entière.
- En Suisse, les places de stationnement couvrent plus de 50 kilomètres carrés autour des centres commerciaux, des bâtiments industriels, des stations de base d'installations de sport d'hiver, d'installations sportives et de loisir, etc.; cela correspond à la surface du Lac de Thoune.

Dans les zones à bâtir, les réserves en parcelles non construites et sous-utilisées<sup>1</sup> dépassent de deux à deux fois et demie les besoins en terrains constructibles d'ici 2030. Malgré cela, il a jusqu'à présent été plus facile de créer de nouvelles zones à bâtir plutôt que de mieux utiliser les zones à bâtir existantes.

Cela fait que les agglomérations continuent de grandir en périphérie, alors que leurs centres sont négligés. Cette évolution gaspille les sols, nuit à l'image des localités et prêterite les commerces au centre de la localité.

---

<sup>1</sup> Zones à bâtir en Suisse – De quelle surface de zone à bâtir la Suisse a-t-elle besoin? Etude d'experts, 10 octobre 2008

<sup>2</sup> La Suisse et ses friches industrielles - Des opportunités de développement au cœur des agglomérations (OFEFP/ARE, 2004)

## La révision de la LAT

- Amène une gestion économe des sols.
- Place l'utilisation des réserves existantes avant le gaspillage de précieuses terres agricoles.
- Met le développement interne avant le développement externe.
- Promeut la rénovation des lotissements existants.
- Revitalise les centres des localités et les vieilles-villes.
- Promeut la construction dans les zones à bâtir existantes et veille à ce qu'elles soient effectivement utilisées.

Les cantons et les communes veillent ensemble à ce que les zones à bâtir existantes soient effectivement construites. A cette fin, les autorités peuvent déterminer des délais et des mesures lorsque l'intérêt public prédomine dans la construction d'une parcelle. Les regroupements parcellaires sont évoqués parmi les mesures possibles. Différents cantons disposent déjà d'instruments de promotion de la disponibilité de terrains constructibles (AG, AR, FR, NE, OW, VD).

De nouvelles zones à bâtir ne sont plus autorisées que lorsque le terrain sera probablement bâti dans les 15 ans à venir. Il ne devrait plus être possible de constituer des réserves de zones à bâtir.

### Les zones à bâtir existantes ont du potentiel

- Le Canton de Zurich révèle que les zones à bâtir ne sont utilisées qu'à 64% de leurs capacités; on parle de 60% dans le Canton d'Argovie<sup>3</sup>.
- Les résultats du projet "Raum+ St. Gallen" montrent que près du double des habitants attendus d'ici 2035 pourrait être logé dans les réserves de zones à bâtir; ceci sans tenir compte du potentiel de densification ultérieure<sup>4</sup>.
- Une analyse précise des réserves de zones à bâtir dans le village de Mandach (AG) a montré que le centre de ce village, où vivent actuellement 179 personnes, pourrait abriter 219 habitants supplémentaires. Il serait donc possible de loger plus du double des habitants actuels, sans "encombrement" ni "saturation" des habitations<sup>5</sup>; c'est-à-dire sans changer le caractère villageois ou prêter la qualité de vie.

Novembre 2012

<sup>3</sup> Nutzungsreserven im Bestand. Konzeptstudie Bundesamt für Raumentwicklung ARE (2008, uniquement en allemand)

<sup>4</sup> Raum+ St. Gallen. Ergebnisbericht Flächenpotenzialanalyse für den Kanton St.Gallen 2011. Amt für Wirtschaft und Amt für Raumentwicklung und Geoinformation Kanton St.Gallen (uniquement en allemand)

<sup>5</sup> Aargauer Zeitung, 7. Mai 2011

# Pas de réserves de zones à bâtir surdimensionnées

---

## Les faits

Cela fait plus de 30 ans que la LAT demande que les zones à bâtir soient dimensionnées en fonction des besoins des 15 années à venir. Ce délai est approprié parce qu'il permet la constitution de réserves suffisantes, mais pas trop grandes. Les zones à bâtir trop importantes induisent un gaspillage de terrain constructible parce que les constructions y sont trop dispersées ou que le terrain n'est utilisé que de façon ponctuelle. Trop de zones à bâtir autour d'une localité incitent à construire au vert et à négliger les centres. En plus du gaspillage de sol, cette façon de faire renchérit le coût des infrastructures (routes, canalisations) et provoque des problèmes de raccordement aux transports.

Certains cantons dimensionnent effectivement leurs zones à bâtir de façon raisonnable. Mais de nombreux cantons et de nombreuses communes contreviennent massivement à la règle des 15 ans. Au niveau communal, les déficits d'application sont parfois tellement flagrants qu'il faut parler de "refus d'application"<sup>1</sup>. Dans ces cas-là, cela fait longtemps que les zones à bâtir auraient dû être réduites, mais cela n'a que rarement été le cas. En Suisse, la taille des zones à bâtir est le secteur de l'aménagement du territoire qui connaît le plus grand déficit d'application<sup>2</sup>.

Les réserves de zones à bâtir sont trop grandes et souvent mal situées<sup>3</sup>. Elles se trouvent dans des endroits à faible demande et difficilement ou pas atteignables en transports publics<sup>4</sup>.

## La révision de la LAT

- Maintient le principe éprouvé de la détermination par rapport aux besoins des 15 années à venir.
- Renforce l'application des dispositions sur le dimensionnement des zones à bâtir.
- Exige explicitement la réduction des zones à bâtir surdimensionnées.
- Supprime le principal déficit de l'aménagement du territoire en Suisse.

La Confédération et les cantons fixent ensemble les lignes directrices permettant de déterminer les besoins en zones à bâtir. Dans un délai de 5 ans, les cantons déterminent dans leurs plans directeurs la façon dont ils veulent adapter les zones à bâtir aux besoins effectifs. Les communes adaptent les zones à bâtir dans les plans d'affectation en tenant obligatoirement compte des besoins régionaux en la matière. Lorsqu'une zone à bâtir est réduite, le propriétaire est dédommagé sur la base de la garantie de la propriété à l'aide des moyens mis à disposition par la création de la taxe sur la plus-value (voir *Equité pour les gagnants et*

---

<sup>1</sup> Le Tribunal fédéral a plusieurs fois dû faire cette conclusion; par exemple dans son arrêt 1C\_35/2011, 1C\_173/2011 du 29 août 2011, et dans son arrêt 1C\_361/2011 du 28 juin 2012.

<sup>2</sup> L'aménagement du territoire entre prescriptions et exécution. Avenir Suisse, Zurich 2010.

<sup>3</sup> Communiqué de presse ARE, 23.10.2008

<sup>4</sup> Statistique suisse des zones à bâtir 2007. Office fédéral du développement territorial ARE, 2008 / Zones à bâtir en Suisse – De quelle surface de zone à bâtir la Suisse a-t-elle besoin? Etude d'experts, 10 octobre 2008

*les perdants de l'aménagement*). Si ces moyens ne suffisent pas, les cantons et les communes doivent en trouver d'autres. Les zones à bâtir peuvent être agrandies lorsqu'elles sont en-dessous des besoins des 15 ans à venir. Mais il faut d'abord exploiter le potentiel des zones à bâtir existantes.

#### **Obligation de réduire les zones à bâtir surdimensionnées: une nouvelle règle du jeu?**

Non. Cela fait depuis 1980 que la LAT prévoit que les zones à bâtir "comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis ou seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps" (Art. 15). Cela implique que toutes les zones à bâtir qui ne sont pas déjà largement construites, qui ne sont pas nécessaires ou équipées durant les 15 ans à venir ne sont en fait pas des zones à bâtir. Elles devraient par conséquent être dézonées; des décisions du Tribunal fédéral le confirment.

De nombreux cantons et de nombreuses communes ont déjà répondu à cette obligation: entre 1973 et 1994, la commune de Köniz (BE) a par exemple dézonné 350 ha de terrain à bâtir. Cela n'a pas empêché une forte croissance de la population. Dans les années 1980-1990, le Canton des Grisons a dézonné 1000 ha de terrain à bâtir.

De nombreuses communes ont des zones à bâtir qui dépassent de deux fois et plus les besoins des 15 ans à venir. Le fait que la révision de la LAT demande explicitement la réduction de zones à bâtir surdimensionnées ne constitue pas une nouvelle règle, c'est seulement un moyen pour faire appliquer une prescription en vigueur depuis plus de 30 ans.

#### **La diminution de zones à bâtir surdimensionnées renchérit-elle le terrain à bâtir?**

Non, les dispositions de la Loi sur l'aménagement du territoire ne provoquent pas de renchérissement; elles peuvent même avoir un effet modérateur sur les prix.

Le prix du terrain à bâtir est déterminé par la localisation et les possibilités d'utilisation de ce terrain. Le prix du terrain est par conséquent toujours élevé dans les localisations prisées indépendamment des réserves de terrain à bâtir dans des endroits moins prisés. Lorsqu'il y a une forte demande, les réserves sont toutefois moins élevées que les besoins pour les 15 ans à venir. De ce fait, ces localisations ne connaîtront pas non plus de rapetissement des zones à bâtir. Comme les besoins des 15 prochaines années sont toujours couverts, la LAT ne provoque pas de pénuries supplémentaires. Il reste donc toujours une réserve suffisamment généreuse. Il n'y aura pas de pénurie. De nouvelles zones à bâtir peuvent être créées là où le besoin s'en fait sentir.

Les nouvelles dispositions contre la thésaurisation de terrains à bâtir ont en outre pour effet de mobiliser plus de terrains à bâtir dans les localisations prisées. L'augmentation de l'offre dans les localisations prisées a un effet apaisant sur les prix.

Les zones à bâtir surdimensionnées illicites se trouvent surtout dans des zones connaissant une plus faible demande et des prix plus bas. Là aussi, les prix ne changent pas, étant donné que le rapetissement des réserves surdimensionnées couvre toujours les besoins des 15 années à venir. Lorsque les zones à bâtir restent surdimensionnées, cela provoque une utilisation inefficace et un gaspillage de la ressource déjà très rare qu'est le sol.

**La LAT révisée constitue-t-elle un contre-projet qui va plus loin que l'Initiative pour le paysage?**

Non. L'Initiative pour le paysage (<http://www.initiative-pour-le-paysage.ch>) ne gèle pas les zones à bâtir dans leur situation actuelle et n'interdit pas la constitution de nouvelles zones à bâtir. Mais elle demande qu'en Suisse, la somme des zones à bâtir n'augmente pas durant 20 ans. Cela signifie que les zonages et les dézonages doivent s'équilibrer sur 20 ans. Il y a deux façons d'atteindre cet objectif. La première est de fournir une compensation pour chaque nouveau zonage; cette variante a été examinée lors de l'élaboration du contre-projet, mais n'a pas trouvé de majorité au Parlement. La seconde est de réduire globalement les zones à bâtir surdimensionnées existantes de façon à ce que de nouveaux zonages soient simultanément et ultérieurement possibles sans en augmenter la surface totale d'origine; c'est la variante qui a été retenue pour le contre-projet.

Novembre 2012

# Equité pour les gagnants et les perdants de l'aménagement

---

Lorsqu'une révision d'un plan d'affectation transforme des terrains agricoles en terrains constructibles, le prix de ces terrains passe en une nuit de 10 francs le mètre carré à plusieurs centaines voire milliers de francs le mètre carré. Ces sont les communes qui décident quels propriétaires terriens deviennent propriétaires de terrains à bâtir. Au niveau suisse, ce sont chaque année près de 2 milliards de francs de plus-value qui sont générés par des décisions communales, sans que les propriétaires n'aient apporté aucune prestation en échange<sup>1</sup>.

## La révision de la LAT règle

- L'obligation de tous les cantons de prélever au moins 20% des plus-values générées par des réaffectations en zones à bâtir. Les cantons peuvent augmenter ce taux et introduire un prélèvement cantonal sur la plus-value aussi en cas de changement d'affectation.
- Le revenu de ce prélèvement est lié au dédommagement des désaffectations ou au maintien des terres agricoles, de la préservation du paysage ou de l'augmentation de la qualité des lotissements.
- Ce prélèvement sur la plus-value n'est pas un nouvel impôt; il réduit le gain fait lors de la vente du terrain. Comme le propriétaire terrien garde la plus grande partie du gain, il continue d'être incité à utiliser le terrain à bâtir en tant que tel ou à le vendre.
- La révision de la LAT stipule que le prélèvement sur la plus-value doit être déduit en cas de calcul d'un éventuel impôt sur le gain immobilier. La plus-value n'est donc taxée qu'une fois. L'utilisation du prélèvement sur la plus-value est liée aux mesures d'aménagement du territoire, contrairement à l'impôt sur le bénéfice immobilier que la plupart des cantons calculent de façon dégressive (il diminue avec la durée de la propriété).
- Les dispositions concernant le prélèvement sur la plus-value correspondent à la proposition de la Conférence des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP).

## La redevance sur la plus-value que prévoit la révision de la LAT est

- **Sensée** - Les autorités obtiennent les moyens financiers leur permettant de dédommager les changements de zones, de préserver les terres agricoles, de valoriser les surfaces aménagées.
- **Equitable** - L'affectation en zone à bâtir repose sur une décision de la commune. Le propriétaire foncier obtient une énorme plus-value sans contreprestation de sa part. Il est donc équitable que les autorités puissent investir une partie de cette plus-value dans l'aménagement du territoire.
- **Logique** - En cas de dézonage, les propriétaires doivent être complètement dédommés pour cet inconvénient en matière d'aménagement du fait de la garantie de la propriété. La redevance sur la plus-value en est la conséquence logique.

---

<sup>1</sup> Konzepte zur Bauzonenverkleinerung. Abklärung der monetären Folgen und der Wirksamkeit von vier verschiedenen Konzepten. Schlussbericht zuhanden des ARE im Auftrag der UREK-N. B,S,S 2011

### **La redevance sur la plus-value renchérit-elle les terrains constructibles?**

Non. Cet exemple le montre bien:

Lors d'un loto, Jean gagne une voiture d'une valeur de CHF 100'000; il doit payer un impôt de CHF 20'000 (20%) sur ce gain. Jean aimerait vendre la voiture qu'il a gagnée. Trouvera-t-il un acheteur prêt à lui verser CHF 120'000 parce qu'il a payé CHF 20'000 d'impôts? Non. Il pourra vendre la voiture pour CHF 100'000, le même prix qu'un concessionnaire de la marque. Jean fera tout de même un joli bénéfice de CHF 80'000.

Il en va de même avec la redevance sur la plus-value en cas d'affectation d'un terrain en zone à bâtir. La nouvelle affectation correspond à un gain au loto et la redevance correspond à l'impôt sur les gains en loterie. La redevance sur la plus-value ne fait pas augmenter les prix, car il y a assez de terrains constructibles qui n'ont pas été réaffectés. Mais une partie des gains revient aux autorités qui peuvent utiliser les sommes perçues pour des prestations bénéficiant à la communauté.

### **La redevance sur la plus-value est-elle une invention?**

Non. Depuis son entrée en vigueur en 1980, la LAT exige des cantons qu'ils ancrent dans le droit cantonal une compensation appropriée pour les avantages et les inconvénients que les propriétaires privés peuvent connaître en matière d'aménagement.

- Les Cantons de BS, NE, et depuis peu GE et TG, l'ont fait en introduisant une redevance sur la plus-value (approuvée en TG par deux tiers de la population).
- Les Cantons de TI et SG ont des projets d'introduction d'une redevance sur la plus-value.
- Les Cantons de GR, BE, OW, GL ont une possibilité communale de redevance contractuelle sur la plus-value.
- Dans le Canton de VD, la loi permet aux communes d'introduire une redevance sur les infrastructures.

Les autres cantons n'ont pas encore trouvé de réglementation en la matière, mais se satisfont d'un impôt sur le bénéfice de parcelle qui ne rapporte souvent que de modestes montants lors d'un nouveau zonage.

L'Autriche a introduit en 2012 une redevance sur la plus-value dans son droit fédéral.

Novembre 2012

Oui à la Loi sur l'aménagement du territoire

# Réponses à des arguments contre la Loi sur l'aménagement du territoire

---



## **Argument de la hausse des prix des terrains et de l'augmentation du coût de l'habitat**

Les dispositions de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) ne provoquent pas de renchérissement du prix des terrains et du coût de l'habitat; elles peuvent même avoir un effet modérateur sur les prix.

Le prix du terrain à bâtir est déterminé par sa localisation et les possibilités d'utilisation qu'il offre. Le prix d'un terrain bien situé est donc toujours élevé, indépendamment de la quantité de terrain à bâtir disponible à des endroits moins prisés. Là où il y a une forte demande, les réserves de terrain ne sont toutefois pas plus élevées que les besoins pour les 15 prochaines années. De ce fait, ces localisations ne connaîtront pas de rapetissement des zones à bâtir. Comme les besoins des 15 prochaines années sont toujours couverts, la LAT ne produira pas de pénurie; il restera toujours une réserve généreuse. Lorsque le besoin est avéré, il sera toujours possible de créer de nouvelles zones à bâtir.

Les nouvelles dispositions contre la thésaurisation de terrains à bâtir auront pour effet qu'il y aura plus de terrain à bâtir dans les endroits prisés. L'augmentation de l'offre aux endroits bien situés a un effet modérateur sur les prix.

Les zones à bâtir surdimensionnées et contraires à la loi se trouvent surtout dans les régions où la demande est faible et où les prix sont bas. Le prix du sol reste inchangé, car les besoins pour les 15 prochaines années restent satisfaits malgré la réduction de la taille des réserves surdimensionnées. Si les zones à bâtir restent surdimensionnées, cela provoque une utilisation inefficace et un gaspillage de la ressource limitée qu'est le sol.

## **Argument des nouvelles atteintes au droit de propriété**

Il est approprié que l'on construise sur les zones à bâtir dans un certain délai. Toute autre pratique provoque la création de nouvelles zones à bâtir malgré d'importantes réserves inutilisées, de même qu'une pénurie artificielle et un renchérissement du sol par une thésaurisation spéculative du terrain à bâtir. Le terrain à bâtir thésaurisé sans raison valable doit être bâti pour satisfaire au bien commun. Les cantons sont libres dans le choix des moyens; imposer un délai pour la construction peut être utilisé en dernier recours.

La thésaurisation du terrain à bâtir prive le marché de terrains constructibles dans les endroits prisés et provoque donc une augmentation du prix du sol. Lutter contre la thésaurisation des terrains à bâtir est donc un moyen efficace pour réduire le prix du terrain à bâtir dans les endroits chers.

Le terrain à bâtir non viabilisé dans des localisations qui n'ont pas de besoins dans les 15 prochaines années doit – dans l'intérêt général – être rendu à l'agriculture. Cela assure des surfaces agricoles utiles, réduit le mitage du paysage et du territoire et permet aux cantons et aux communes d'économiser des coûts d'infrastructures.

### **Argument de l'augmentation des impôts ou des nouvelles taxes et redevances**

La redevance sur la plus-value n'est pas un nouvel impôt; elle réduit le bénéfice fait lors de la vente d'un terrain. La plus grande partie du bénéfice continue d'appartenir au vendeur. La plus-value découlant d'un terrain nouvellement colloqué en zone à bâtir ne vient pas d'une prestation du propriétaire, mais d'une décision de la commune. Onze cantons ont déjà fait des expériences positives avec une redevance sur la plus-value ou prévoient d'en introduire une.

Le paiement de la redevance sur la plus-value est déduit du bénéfice dans le cas du calcul d'un impôt sur un bénéfice immobilier. La plus-value n'est donc prélevée qu'une fois.

En cas de dézonage, les propriétaires doivent être entièrement dédommagés de l'inconvénient subi en fonction de la garantie de la propriété. C'est déjà prévu. La redevance sur l'avantage conféré par le zonage en est la contrepartie logique.

### **Argument de la bureaucratie et des procédures compliquées**

La révision de la LAT ne génère pas de bureaucratie supplémentaire. Elle n'introduit en effet pas de nouveaux instruments, mais utilise les instruments connus depuis longtemps et reformule plus précisément d'anciennes dispositions; cela va dans le sens des pratiques cantonales et communales. Beaucoup de cantons et communes ont déjà fait des expériences positives avec ces instruments. Les services appropriés existent dans les cantons.

Le plan directeur et le plan d'affectation sont des instruments qui définissent les différentes affectations des sols et donc aussi les zones à bâtir; ils existent dans tous les cantons et toutes les communes. Ils sont d'une façon ou d'une autre remis à jour périodiquement. Les nouvelles dispositions concernant le dimensionnement des surfaces d'habitat et des zones à bâtir doivent être prises en compte lors de la prochaine révision.

Les cantons sont flexibles en ce qui concerne la perception de la plus-value sur la planification. Onze cantons ont déjà fait des expériences positives avec cette redevance ou prévoient de l'introduire. Les cantons peuvent se référer à des instruments connus.

### **Argument de la mise sous tutelle des cantons**

La révision de la LAT ne change rien à la répartition des compétences entre les cantons et la Confédération. Elle reprend les instruments éprouvés et les précise lorsque la pratique a montré que c'était nécessaire. Les dispositions de la Confédération restent toutefois formulées de façon ouverte et il appartient aux cantons de régler les détails en fonctions de leurs propres besoins.

Les plans directeurs cantonaux sont ouverts aux particularités cantonales et reflètent leurs différences.

Les règles introduites dans la révision de la LAT correspondent aux propositions de la Conférence suisse des directeurs cantonaux des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement (DTAP) qui a notablement influencé cette révision.

Novembre 2012