



Schweizerische Eidgenossenschaft
Confédération suisse
Confederazione Svizzera
Confederaziun svizra

Le Conseil fédéral
Le portail du Gouvernement suisse

Aménagement du territoire : le Conseil fédéral décide de geler le classement en zone à bâtir dans cinq cantons

Berne, 10.04.2019 - Lors de sa séance du 10 avril 2019, le Conseil fédéral a décidé de geler le classement en zone à bâtir dans les cantons de Genève, de Lucerne, de Schwyz, de Zoug et de Zurich. En effet, ces cantons n'ont pas introduit à temps une taxe sur la plus-value découlant du classement de terrains en zone à bâtir ou ne remplissent pas les exigences de la législation fédérale. Le gel du classement en zone à bâtir dans ces cantons s'applique dès le 1er mai 2019.

Le peuple suisse veut que les cantons et les communes protègent efficacement le paysage. Les citoyens et citoyennes ont approuvé en ce sens en 2013 la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) révisée, par 62,9 pour cent des voix. La révision de la loi oblige entre autres les cantons à compenser la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir en prélevant une taxe d'au moins 20 pour cent. Pour la mise en œuvre de cette disposition, la LAT accorde aux cantons un délai de cinq ans, qui expire le 30 avril 2019. À compter du 1er mai 2019, les cantons qui n'ont pas rempli leurs obligations ne pourront plus autoriser de nouvelles délimitations de zones à bâtir. Ils sont de fait soumis à un gel du classement en zone à bâtir.

La plupart des cantons ont effectué à temps les travaux législatifs nécessaires. Le Conseil fédéral a désigné lors de sa séance du 10 avril 2019 les cantons qui ne remplissent pas les exigences minimales imposées par la LAT ou qui n'ont pas adapté leur législation à temps et qui tombent donc sous le coup de l'interdiction de classement en zone à bâtir. Il s'agit des cantons de Genève, de Lucerne, de Schwyz, de Zoug et de Zurich.

Certes, les cantons de Genève, de Lucerne et de Schwyz ont introduit dans les délais une taxe sur la plus-value. Mais leur réglementation ne respecte pas les exigences minimales de la LAT. Ainsi, dans les cantons de Genève et de Lucerne, la taxe n'est prélevée que sur les plus-values dépassant 100 000 francs, un seuil qui se trouve en contradiction avec un arrêt rendu par le Tribunal fédéral en 2017 dans un cas concernant le canton du Tessin. Le Tribunal fédéral avait alors estimé ce même seuil d'exemption nettement trop élevé et l'avait en conséquence décrété contraire au droit fédéral. Dans l'intervalle, le canton du Tessin a corrigé sa réglementation, qui prévoit désormais un seuil d'exemption de 30 000 francs.

En cas de classement en zone à bâtir, le canton de Schwyz autorise une franchise (abattement forfaitaire) de 10 000 francs pour la taxe sur la plus-value. Comme ce canton se réfère aussi au taux minimal de prélèvement de 20 pour cent fixé par la législation fédérale, il en résulte un taux de prélèvement réel inférieur au minimum de 20 pour cent prévu par la législation fédérale.

Dans le canton de Zoug, le Parlement cantonal a bien arrêté une réglementation de la compensation, qui satisfait aux exigences minimales de la législation fédérale, mais la votation populaire sur ce point n'aura lieu que le 19 mai 2019, soit après l'expiration du délai du 30 avril 2019.

Dans le canton de Zurich, enfin, le projet de réglementation de la compensation est encore en consultation parlementaire. Il paraît donc clair que la réglementation cantonale ne pourra pas être mise en vigueur à temps, soit pour le 1er mai 2019.

Dès que les cantons cités auront introduit et mis en vigueur une réglementation conforme à la législation fédérale, le Conseil fédéral lèvera leur interdiction de classement en zone à bâtir.

Adresse pour l'envoi de questions

Thomas Kappeler, chef de la section Droit, Office fédéral du développement territorial (ARE), tél. +41 58 462 59 48

Liens

[ARE: LAT 1 - une mise en oeuvre conséquente du développement de l'urbanisation vers l'intérieur](#)

Auteur

Conseil fédéral

<https://www.admin.ch/gov/fr/accueil.html>

Secrétariat général DETEC

<https://www.uvek.admin.ch/uvek/fr/home.html>

Office fédéral du développement territorial

<https://www.are.admin.ch/are/fr/home.html>

Dernière modification 05.01.2016

<https://www.admin.ch/content/gov/fr/accueil/documentation/communiques.msg-id-74639.html>