

## Nouvelle associative – No 2

### Politique : Le Conseil fédéral a décidé de geler les classements en zone à bâtir des cantons de Glaris, Obwald et du Tessin

**Le Conseil fédéral a décidé ce matin de geler les classements en zone à bâtir des cantons de Glaris, Obwald et du Tessin dans la mesure où leurs plans directeurs cantonaux n'ont pas été adaptés aux exigences de la première révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) et qu'ils n'ont pas été approuvés par le Conseil fédéral.**

Les cantons de Bâle-Campagne, de Fribourg, du Jura, du Valais et de Zoug ont adapté leurs plans directeurs cantonaux aux exigences de la première révision de la LAT et le Conseil fédéral les a approuvés ce matin. En revanche, tel n'est pas le cas des cantons de Glaris, Obwald et du Tessin.

Selon l'article 38a LAT, les cantons disposaient d'un délai au 30 avril 2019 pour faire approuver leurs plans directeurs révisés. Aussi, les cantons qui n'ont pas encore de plan directeur approuvé par le Conseil fédéral ne peuvent dès maintenant plus procéder à des classements en zone à bâtir, et cela même avec une compensation simultanée d'une superficie équivalente. Cette disposition transitoire prévue par la LAT est valable jusqu'à ce que les cantons concernés disposent à la fois d'un plan directeur cantonal remanié en adéquation avec la LAT révisée et dûment approuvé et d'une réglementation légale conforme au droit fédéral sur la compensation de la plus-value.

Les cantons de Glaris et d'Obwald n'ont pas encore soumis leur plan directeur pour examen et approbation. Quant au canton du Tessin, le plan directeur remanié a été soumis pour examen, mais des recours sont encore en suspens dans le canton, de sorte que le Conseil fédéral n'a pas pu l'approuver.

Ainsi, les cantons de Glaris, d'Obwald et du Tessin ne peuvent pour l'instant plus procéder à des classements en zone à bâtir. Il en va de même pour les cantons de Genève, Lucerne, Schwyz et Zurich pour lesquels le Conseil fédéral a déjà ordonné le 10 avril 2019 le gel des classements en zone à bâtir car ils n'ont pas mis en place une taxe sur la plus-value conforme aux exigences de la LAT. Il en va de même pour le canton de Zoug qui, même si son plan directeur remanié a été approuvé ce jour par le Conseil fédéral, ne dispose toujours pas de taxe sur la plus-value en vigueur (un vote populaire sur ladite taxe est prévu le 19 mai 2019).

Au total, huit cantons ne remplissent donc actuellement pas les exigences de la première révision de la LAT, que ce soit au niveau du plan directeur ou de la taxe sur la plus-value.

Enfin, le Conseil fédéral relève que les cantons du Jura et du Valais sont tenus de faire figurer dans leur plan directeur un programme de déclassement des zones à bâtir dès lors qu'elles sont trop étendues. Pour ces deux cantons, le Conseil fédéral, dans le cadre de la procédure d'approbation, a précisé et intensifié les mesures du plan directeur concernant les déclassements, afin de leur permettre d'arriver à un dimensionnement « correct » de leurs zones à bâtir et à un développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Pour le



Conseil fédéral, il est important de surveiller les autorisations de construire dans les zones mises en réserve qui se prêtent au déclassement (zones réservées). Le but est d'éviter que ces surfaces accueillent des constructions avant leur déclassement, soit avant la décision de créer une zone réservée.

Concernant le canton de Bâle-Campagne, le Conseil fédéral a assorti son approbation d'une modification du plan directeur et d'un mandat de déclassement concernant les communes dont les zones à bâtir sont surdimensionnées.

Les communes doivent maintenant remanier leurs plans d'affectation et réduire, s'il y a lieu, les zones à bâtir surdimensionnées et mettre en œuvre le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti. Par ailleurs, si les dispositions du plan directeur ne se révèlent pas assez fermes ou si leur mise en application ne se fait pas systématiquement, la Confédération peut prendre des mesures, en exigeant par exemple une adaptation du plan directeur ou en obligeant le canton à annoncer à l'Office fédéral du développement territorial les décisions ayant une importance pour cette question.

**ASSOCIATION DES DÉVELOPPEURS  
IMMOBILIERS VAUDOIS**

Le secrétaire général



Frédéric Dovat