

**10.019 é Loi sur l'aménagement du territoire. Révision partielle** (*Divergences*)

Droit en vigueur	Projet du Conseil fédéral	Décision du Conseil des Etats	Décision du Conseil national	Propositions de la Commission de l'environnement, de l'aména- gement du territoire et de l'énergie du Conseil des Etats
	du 20 janvier 2010	du 28 septembre 2010	du 29 septembre 2011	du 21 novembre 2011
	<p><b>Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (Loi sur l'aménagement du territoire, LAT)</b></p> <p><b>Modification du ...</b></p> <hr/> <p><i>L'Assemblée fédérale de la Confédération suisse,</i></p> <p>vu le message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010<sup>1</sup>,</p> <p><i>arrête:</i></p>			<p><i>Adhésion à la décision du Conseil national, sauf observation</i></p>
	<p> </p> <p>La loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire<sup>2</sup> est modifiée comme suit:</p>			

<sup>1</sup> FF 2010 959

<sup>2</sup> RS 700

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats****Art. 1** Buts

*Art. 1, al. 1, 1<sup>re</sup> phrase, et 2, let. a<sup>bis</sup> (nouvelle), b et b<sup>bis</sup> (nouvelle)*

**Art. 1**

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol. Ils coordonnent celles de leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire et ils s'emploient à réaliser une occupation du territoire propre à garantir un développement harmonieux de l'ensemble du pays. Dans l'accomplissement de leurs tâches, ils tiennent compte des données naturelles ainsi que des besoins de la population et de l'économie.

<sup>1</sup> La Confédération, les cantons et les communes veillent à assurer une utilisation mesurée du sol et la séparation entre les territoires constructibles et les territoires non constructibles. ...

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

a. de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;

<sup>2</sup> Ils soutiennent par des mesures d'aménagement les efforts qui sont entrepris notamment aux fins:

a<sup>bis</sup>. d'orienter le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, sans réduire la qualité de l'habitat;

b. de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques;

b. de créer un milieu bâti compact;

c. de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du pays et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;

d. de garantir des sources d'approvisionnement suffisantes

b<sup>bis</sup>. de créer et de maintenir un milieu bâti favorable à l'exercice des activités économiques;

<sup>2</sup> ...

a<sup>bis</sup>. d'orienter le développement de l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti, en tenant compte d'une qualité de l'habitat appropriée;

Droit en vigueur	Conseil fédéral	Conseil des Etats	Conseil national	Commission du Conseil des Etats
dans le pays; e. d'assurer la défense générale du pays.				
<b>Art. 3</b> Principes régissant l'aménagement	<i>Art. 3, al. 3, let. a et a<sup>bis</sup> (nouvelle)</i>	<i>Art. 3, al. 3, phrase introductive et let. a</i>	<i>Art. 3</i>	<i>Art. 3</i>
<sup>1</sup> Les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes suivants.				
<sup>2</sup> Le paysage doit être préservé. Il convient notamment: a. de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables;  b. de veiller à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage; c. de tenir libres les bords des lacs et des cours d'eau et de faciliter au public l'accès aux rives et le passage le long de celles-ci; d. de conserver les sites naturels et les territoires servant au délassement; e. de maintenir la forêt dans ses diverses fonctions.			<sup>2</sup> ...  a. de réserver à l'agriculture suffisamment de bonnes terres cultivables, en particulier, les surfaces d'assolement;	<sup>2</sup> ...  a. <i>Biffer</i>
<sup>3</sup> Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment: a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail, et de les doter d'un réseau de transports suffisant;	<sup>3</sup> Les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques seront aménagés selon les besoins de la population et leur étendue limitée. Il convient notamment: a. de répartir judicieusement les lieux d'habitation et les lieux de travail et de les doter d'un bon réseau de transports publics;	<sup>3</sup> ...  ... limitée. Il est notamment impératif: a. ...  ... et de les doter d'un réseau de transports publics adéquat;	<sup>3</sup> ...  ... limitée. Il convient notamment: a. ...  ... et de les doter d'un réseau de transports publics ou d'un réseau routier adéquats;	<sup>3</sup> ...  a. ...  ... et les lieux de travail et de les planifier en priorité sur des sites desservis de manière appropriée par les transports publics;

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats**

a<sup>bis</sup>. de prendre les mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches ou des surfaces sous-utilisées;

b. de préserver autant que possible les lieux d'habitation des atteintes nuisibles ou incommodes, telles que la pollution de l'air, le bruit et les trépidations;

c. de maintenir ou de créer des voies cyclables et des chemins pour piétons;

d. d'assurer les conditions dont dépend un approvisionnement suffisant en biens et services;

e. de ménager dans le milieu bâti de nombreux aires de verdure et espaces plantés d'arbres.

<sup>4</sup> Il importe de déterminer selon des critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public. Il convient notamment:

a. de tenir compte des besoins spécifiques des régions et de réduire les disparités choquantes entre celles-ci;

b. de faciliter l'accès de la population aux établissements tels qu'écoles, centres de loisirs et services publics;

c. d'éviter ou de maintenir dans leur ensemble à un minimum les effets défavorables qu'exercent de telles implantations sur le milieu naturel, la population et l'économie.

a<sup>bis</sup>. de prendre des mesures propres à assurer une meilleure utilisation dans les zones à bâtir des friches, des surfaces sous-utilisées ou des possibilités de densification des surfaces de l'habitat;

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats****Art. 5** Compensation et indemnisation

<sup>1</sup> Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

**Art. 5**

<sup>1bis</sup> Les avantages résultant de mesures d'aménagement sont compensés par une taxe d'au moins 20 pour cent. La compensation est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné. Le droit cantonal conçoit le régime de compensation de façon à compenser au moins les plus-values résultant du classement de terrains en zone à bâtir.

<sup>1ter</sup> Le produit est utilisé pour les mesures prévues à l'art. 5, al. 2 ou pour d'autres mesures d'aménagement du territoire prévues à l'art. 3 de la présente loi.

<sup>1quater</sup> Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe lorsque:

- a. elle serait due par une collectivité publique; ou
- b. le produit escompté de la taxe serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

<sup>1quinquies</sup> En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats**

<sup>2</sup> Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

<sup>3</sup> Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété.

*Art. 5a* Taxe cantonale sur la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir

*Art. 5a*

*Biffer*

<sup>1</sup> Les cantons prélèvent en tout cas une taxe ascendant au quart de la plus-value résultant du classement d'un terrain en zone à bâtir.

<sup>2</sup> La taxe est exigible lorsque le bien-fonds est construit ou aliéné.

<sup>3</sup> Les cantons affectent le produit de la taxe au paiement des indemnités prévues par l'art. 5, al. 2. Si le financement de celles-ci est assuré, ils peuvent aussi affecter ce produit à d'autres mesures d'aménagement du territoire.

<sup>4</sup> Le droit cantonal peut prévoir une exemption de la taxe lorsque:

- a. elle serait due par une collectivité publique; ou
- b. le produit escompté de la taxe serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement; il n'y a toutefois pas d'exemption lorsque la plus-value est supérieure à 30'000 francs.

<b>Droit en vigueur</b>	<b>Conseil fédéral</b>	<b>Conseil des Etats</b>	<b>Conseil national</b>	<b>Commission du Conseil des Etats</b>
<b>Art. 8</b> Contenu minimum des plans directeurs	<b>Art. 8</b> Contenu minimum des plans directeurs		<b>Art. 8</b>	<b>Art. 8</b>
Les plans directeurs définissent au moins:	<sup>1</sup> Tous les cantons établissent un plan directeur où ils définissent au moins:			
a. la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu du développement souhaité;	a. le cours que doit suivre l'aménagement de leur territoire;			
b. l'ordre dans lequel il est envisagé d'exercer ces activités et les moyens à mettre en oeuvre.	b. la façon de coordonner les activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire, afin d'atteindre le développement souhaité;			
	c. l'ordre à suivre et les moyens à mettre en oeuvre.			
	<sup>2</sup> Les projets qui ont des incidences importantes sur le territoire et l'environnement doivent avoir une base dans le plan directeur.		<sup>2</sup> <i>Biffer</i>	<sup>2</sup> <i>Maintenir</i> (= selon Conseil fédéral)
	<b>Art. 8a (nouveau)</b> Contenu du plan directeur dans le domaine de l'urbanisation	<b>Art. 8a, let. b et c</b>	<b>Art. 8a</b>	
	Dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment:		...	
	a. la dimension totale des surfaces affectées à l'urbanisation, leur répartition dans le canton et la manière de coordonner leur expansion à l'échelle régionale;			
	b. la manière de coordonner l'urbanisation et les transports;	b. ...		
		... et les transports et de garantir un équipement rationnel qui permet d'économiser du terrain;		
	c. la manière de concentrer le développement d'une urbanisation de qualité à l'intérieur du	c. ...	c. <i>Selon Conseil fédéral</i>	
				... du

Droit en vigueur	Conseil fédéral	Conseil des Etats	Conseil national	Commission du Conseil des Etats
<b>Art. 15</b> Zones à bâtir	<b>Art. 15</b> Zones à bâtir	<b>Art. 15, al. 1 et 1<sup>bis</sup> (nouveau)</b>	<b>Art. 15</b>	<b>Art. 15</b>
<p>Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui:</p> <p>a. sont déjà largement bâtis, ou</p> <p>b. seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.</p>	<p><sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies en fonction des besoins prévisibles pour les quinze années suivantes; elles ne doivent pas excéder ces besoins.</p> <p><sup>2</sup> L'emplacement et la dimension des zones à bâtir doivent être coordonnés par-delà les frontières communales, en suivant les buts et les principes de l'aménagement du territoire. En particulier, il faut maintenir les surfaces d'assolement et préserver la nature et le paysage.</p> <p><sup>3</sup> De nouveaux terrains peuvent être classés en zone à bâtir si les conditions suivantes sont réunies:</p> <p>a. ils sont propres à la construction;</p> <p>b. ils seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans, même si toutes les possibilités d'utilisation des réserves des zones à bâtir ont été épuisées, et seront équipés et construits à cette échéance;</p> <p>c. leur disponibilité est garantie sur le plan juridique;</p> <p>d. ils permettent de mettre en</p>	<p><sup>1</sup> Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes.</p> <p><sup>1bis</sup> Les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites.</p>	<p><sup>1bis</sup> <i>Biffer</i></p> <p><sup>3</sup> ...</p> <p>b. ...</p> <p>... dans les quinze ans, même si les possibilités d'utilisation des réserves des zones à bâtir ont été épuisées, et seront équipés à cette échéance;</p> <p><sup>b<sup>bis</sup></sup> les terres cultivables ne sont pas morcelées;</p>	<p><sup>1bis</sup> <i>Maintenir</i></p> <p><sup>3</sup> ...</p> <p>b. <i>Maintenir</i> (= selon Conseil fédéral)</p> <p><sup>b<sup>bis</sup></sup> <i>Biffer</i></p>

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats**

œuvre les prescriptions du plan directeur.

<sup>4</sup> La Confédération et les cantons élaborent ensemble des directives techniques pour le classement de terrains en zone à bâtir, notamment pour la manière de calculer le besoin de telles zones.

*Art. 15a (nouveau)* Disponibilité des terrains constructibles

<sup>1</sup> Les cantons prennent les mesures nécessaires pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation, notamment en ordonnant des mesures d'amélioration foncières telles que le remembrement de terrains (art. 20).

<sup>2</sup> Le droit cantonal prévoit que l'autorité compétente peut, si l'intérêt public le justifie, imposer un délai pour la construction sur un terrain et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

*Art. 15a*

<sup>1</sup> Les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures nécessaires ...

<sup>2</sup> *Biffer*

*Art. 15a*

<sup>2</sup> *Maintenir*  
(= selon Conseil fédéral)

**Art. 18a** Installations solaires

Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires soigneusement intégrées aux toits et aux façades sont autorisées dès lors qu'elles ne portent atteinte à aucun bien culturel ni à aucun site naturel d'importance cantonale ou nationale.

*Art. 18a, al. 2 et 3 (nouveaux)**Art. 18a*

<sup>1</sup> Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires dans et sur les toits ne nécessitent pas d'autorisation préalable si leur épaisseur ne dépasse pas 20 cm et si elles ne dépassent pas la pente, la base et les côtés du toit. Les personnes concernées sont toutefois tenues d'en informer l'autorité compétente.

*Art. 18a*

<sup>1</sup> Dans les zones à bâtir et les zones agricoles, les installations solaires soigneusement intégrées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation selon l'art. 22, al. 1. De tels projets doivent être simplement annoncés à l'autorité compétente.

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats**

<sup>2</sup> Sont considérées comme installations soigneusement intégrées au sens de l'al. 1 toutes les installations solaires intégrées aux toits ou aux façades sur une portion (pans, faîte, côtés) ou la totalité de leur surface, qui sont montées conformément aux normes techniques reconnues. Sont considérés comme biens culturels les biens désignés comme tels selon l'art. 17 de la loi fédérale du 6 octobre 1966 sur la protection des biens culturels en cas de conflit armé<sup>1</sup> et l'ordonnance<sup>2</sup> y afférente. Les installations solaires ne doivent pas porter atteinte de façon majeure à ces biens.

<sup>3</sup> Aucune installation solaire n'est autorisée sur des sites naturels d'importance cantonale ou nationale.

<sup>2</sup> L'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire l'emporte sur les aspects esthétiques.

<sup>3</sup> Les installations solaires ne doivent pas porter d'atteinte majeure à des biens culturels ou à des sites naturels d'importance cantonale ou nationale.

<sup>2</sup> Le droit cantonal peut:

- a. désigner des types déterminés de zones à bâtir où l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires peuvent aussi être dispensées d'autorisation;
- b. prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger.

<sup>3</sup> Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites.

<sup>4</sup> Pour le reste, l'intérêt à l'utilisation de l'énergie solaire sur des constructions existantes ou nouvelles l'emporte en principe sur les aspects esthétiques.

**Art. 19** Equipement

<sup>1</sup> Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en

**Art. 19, al. 2, 1<sup>re</sup> phrase****Art. 19****Art. 19**

<sup>1</sup> RS 520.3  
<sup>2</sup> RS 520.31

Droit en vigueur	Conseil fédéral	Conseil des Etats	Conseil national	Commission du Conseil des Etats
eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées.				<b>Majorité</b> <b>Minorité</b> (Cramer, Berberat, Diener Lenz, Forster)
<p><sup>2</sup> Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers.</p>		<p><sup>2</sup> Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement, si nécessaire de manière échelonnée, de manière à créer un milieu bâti compact doté d'un bon réseau de transports publics et à préserver le site d'implantation, l'agriculture, la nature et le paysage. Le droit ...</p>	<p><sup>2</sup> <i>Biffer</i> (=selon droit en vigueur)</p>	<p><sup>2</sup> <i>Maintenir</i></p>
<p><sup>3</sup> Si la collectivité intéressée n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements selon les dispositions du droit cantonal.</p>				
	<p><i>Art. 37b (nouveau)</i> Dispositions transitoires de la modification du ...</p>		<p><i>Art. 37b</i></p>	<p><i>Art. 37b</i></p>
	<p><sup>1</sup> Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux dispositions des art. 8 et 8a dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente disposition.</p>			
	<p><sup>2</sup> Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.</p>		<p><sup>2</sup> <i>Biffer</i></p>	<p><sup>2</sup> <i>Maintenir</i> (= selon Conseil fédéral)</p>

**Droit en vigueur****Conseil fédéral**

<sup>3</sup> A l'échéance du délai prévu à l'al. 1, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons tant que l'adaptation de leur plan directeur n'a pas été approuvée par le Conseil fédéral.

**Conseil des Etats**

*Art. 38a* Prélèvement de la plus-value sur la base du droit fédéral

<sup>1</sup> Dans les cantons qui n'ont pas édicté leur propre réglementation en application des art. 5, al. 1 et 5a dans les deux ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente disposition, la taxe sur la plus-value est prélevée en application des art. 38b à 38d.

<sup>2</sup> Le Conseil fédéral désigne lesdits cantons.

**Conseil national**

*Art. 38a*

*Biffer*

**Commission du Conseil des Etats**

<sup>4</sup> Les cantons décident dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente disposition de la compensation équitable pour les avantages et inconvénients majeurs résultant des exigences de l'art. 5.

<sup>5</sup> A l'échéance du délai prévu à l'al. 4, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons tant qu'ils ne disposent pas d'un régime de compensation équitable répondant aux exigences de l'art. 5.

<sup>6</sup> Le Conseil fédéral désigne lesdits cantons après les avoir entendus.

**Droit en vigueur****Conseil fédéral****Conseil des Etats****Conseil national****Commission du Conseil des Etats**

*Art. 38b* Objet, calcul et affectation

*Art. 38b*

<sup>1</sup> En cas de classement d'un terrain en zone à bâtir, le canton prélève une taxe correspondant à 25% de la plus-value qui en résulte. Le Conseil fédéral peut exempter des cas mineurs de la taxe.

*Biffer*

<sup>2</sup> La plus-value résultant d'une mesure d'aménagement équivaut à la différence entre la valeur du bien-fonds après l'entrée en vigueur de son classement en zone à bâtir et celle qu'il aurait sans ce classement.

<sup>3</sup> Le produit de la taxe est affecté conformément à l'art. 5a, al. 3.

*Art. 38c* Assujettissement et responsabilité

*Art. 38c*

La taxe est due par le propriétaire du bien-fonds au moment de son classement. Lorsqu'il y a plusieurs propriétaires, ils en répondent solidairement.

*Biffer*

*Art. 38d* Perception et exigibilité

*Art. 38d*

<sup>1</sup> La taxe est fixée par contrat de droit public en vue de la mesure de classement. A défaut d'accord, elle est décidée par l'autorité cantonale compétente, après l'entrée en vigueur du classement.

*Biffer*

<sup>2</sup> L'exigibilité de la taxe est régie par l'art. 5a, al. 2.

***Droit en vigueur***

***Conseil fédéral***

***Conseil des Etats***

***Conseil national***

***Commission du Conseil des Etats***

<sup>3</sup> En cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses.