



**Pour tout renseignement:**

Etat-major de la direction de l'office  
info.agr@be.ch  
Tél. + 41 31 633 77 46

**Destinataires:**

- Communes municipales et communes mixtes
- Préfectures
- Divers abonnés

---

## Information

### **Modifications de la LC et de l'OC: les adaptations concernant la compensation de la plus-value et la protection des terres cultivables entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020**

#### **1. Résumé**

Lors de sa session d'automne 2019, le Grand Conseil a adapté une partie des dispositions de la loi sur les constructions (LC) concernant la compensation d'avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value). En janvier 2020, le Conseil-exécutif a édicté les dispositions d'exécution nécessaires à la compensation de la plus-value et apporté des précisions concernant la protection des terres cultivables dans le cadre d'une modification de l'ordonnance sur les constructions (OC). Ces changements entrent en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2020.

#### **2. Modification de la loi sur les constructions du 12 septembre 2019**

Le 1<sup>er</sup> avril 2017, les dispositions de la LC concernant la compensation de la plus-value (promulguées dans le cadre de la révision de 2016) sont entrées en vigueur (art. 142 à 142f LC). Par l'adoption de deux interventions parlementaires<sup>1</sup> en septembre 2017, le Grand Conseil a chargé le Conseil-exécutif d'en adapter une partie. En vertu de ce mandat législatif contraignant, celui-ci a soumis en 2019 une proposition de modification de la LC au Grand Conseil, qui a délibéré du projet lors de sa session d'automne 2019 et l'a adopté le 12 septembre 2019 au terme d'une seule lecture. La modification prévoit une nouvelle réglementation concernant la valeur-seuil, l'exigibilité de la taxe en cas d'augmentation du degré d'affectation ou de changement d'affectation ainsi que la procédure de perception de la taxe; en outre, elle précise certains points importants quant à la mise en œuvre.

Les dispositions suivantes ont été adaptées:

- *article 142, alinéas 4 et 5 LC* (règlements communaux): ajustements d'ordre rédactionnel et systématique;
- *article 142a, alinéas 4 et 5 LC* (valeur-seuil ou franchise): confirmation de la valeur-seuil de 20 000 francs en cas de classement en zone à bâtir; les communes peuvent dorénavant décider d'une réglementation différente en cas d'augmentation du degré d'affectation ou de changement d'affectation (p. ex. en fixant une franchise);
- *article 142b, alinéas 3 à 5 LC* (calcul du montant de la taxe): définition légale des taux de la taxe (fourchette) uniquement en cas de classement en zone à bâtir; les communes ont désormais la liberté de fixer ces taux soit par voie de règlement en cas d'augmentation du degré d'affectation ou de

<sup>1</sup> Motion M 106/2017 (Lanz, UDC, Thoune) «Nouvelles règles mieux adaptées à la pratique en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation»; Motion M 107/2017 (Haas, PLR, Berne) «Correction d'une erreur dans la législation concernant la compensation de la plus-value»

- changement d'affectation, soit par voie contractuelle en cas de classement en zone d'extraction ou de décharge;
- *article 142c, alinéas 1 et 1a LC* (exigibilité): définition de l'exigibilité de la taxe due en raison d'un classement en zone à bâtir suite à une construction ou à une aliénation; les communes peuvent désormais décider par voie de règlement d'autres modalités quant à l'exigibilité de la taxe en cas d'augmentation du degré d'affectation ou de changement d'affectation;
  - *article 142d, alinéas 1 à 4 LC* (procédure): suppression de l'obligation de présenter le projet de décision fixant le montant de la taxe au moment du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value; la commune informe dorénavant les propriétaires fonciers concernés au sujet de la taxe sur la plus-value escomptée; disposition réglant la prise en compte du renchérissement pour le calcul de la taxe; précision quant au moment de la conclusion du contrat en cas de classement en zone d'extraction ou de décharge;
  - *article 142e, alinéa 2 LC* (garantie pour les créances découlant de la taxe sur la plus-value au moyen d'une hypothèque légale): précision quant au fait que la créance et le droit de gage naissent lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value et que le droit de gage peut être inscrit au registre foncier dès ce moment.

### 3. Modification de l'ordonnance sur les constructions du 22 janvier 2020

Le Conseil-exécutif a édicté le 22 janvier 2020 dans l'OC les dispositions d'exécution concernant la compensation de la plus-value nécessaires à une mise en œuvre uniforme, conforme au droit fédéral et à la LC. Ainsi, les communes ont désormais un devoir d'annonce envers les offices fédéraux et cantonaux compétents, conformément aux exigences fédérales à cet égard et afin que la transmission au canton de sa part du produit de la taxe sur la plus-value soit garantie. En outre, la procédure de compensation de la plus-value concernant les terrains communaux qui ne servent pas directement des fins publiques a été fixée. Un *nouvel article, le 120b*, est venu compléter l'OC à cet effet.

Par ailleurs, le Conseil-exécutif a profité de la modification de l'OC pour y apporter une précision importante relative à la mise en œuvre des dispositions sur la protection des terres cultivables (éditées en 2016 à titre de contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables). En effet, un avis de droit<sup>2</sup> rédigé à la demande de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) avait révélé la nécessité de clarifier ce point. Une définition de la notion de surface agricole utile (SAU) a été ajoutée à l'article 11a, alinéa 2 OC, étant donné que l'ancienne formulation, qui faisait référence à la définition inscrite dans le droit agraire fédéral<sup>3</sup>, s'était révélée inappropriée. La modification de l'OC a donc fourni l'occasion d'ajouter la précision en question de manière conforme à la volonté présumée du législateur. Ainsi, le renvoi à l'ordonnance fédérale sur la terminologie agricole à l'article 11a, alinéa 2 OC a été remplacé par une définition légale propre de la SAU, selon laquelle seules les surfaces utilisées pour la culture de végétaux hors de la zone à bâtir en font partie.

### 4. Pour de plus amples informations

- Modification de la LC du 12 septembre 2019: Journal du Grand Conseil du canton de Berne, session d'automne du 2 au 12 septembre 2019, cahier 3/2019, p. 383 à 395 et annexes du Journal de la session d'automne 2019, p. 1742 à 1768 (cf. aussi: [www.be.ch/gc](http://www.be.ch/gc) → Numéro de l'affaire 2018.JGK.410)
- Modification de l'OC du 22 janvier 2020: [www.be.ch/ce](http://www.be.ch/ce) → Numéro de l'affaire 2019.JGK.3712
- Site Internet de l'OACOT: [www.be.ch/amenagement](http://www.be.ch/amenagement) → Aménagement du territoire → Révision partielle de la législation sur les constructions

<sup>2</sup> Rudolf Muggli, Rechtsfragen zur Neuregelung des Kulturlandschutzes im Kanton Bern nach Art. 8a bis 8c BauG sowie Art. 11a bis 11g BauV, avis de droit rédigé à l'intention de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire du canton de Berne (OACOT), Berne, le 25 octobre 2019

<sup>3</sup> Cf. article 14 de l'ordonnance fédérale du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (ordonnance sur la terminologie agricole, OTerm; RS 910.91)

**Office des affaires  
communales et de  
l'organisation du territoire**

*Daniel Wachter,  
chef d'office*