

Rapport du Conseil d'Etat au Grand Conseil

(Du 2 mai 2018)

TABLEAU COMPARATIF**Loi cantonale sur l'aménagement du territoire***Texte actuel**Texte modifié***CHAPITRE PREMIER****Dispositions générales**

Buts

Article 2 ¹L'aménagement du territoire vise à assurer une utilisation mesurée du sol ainsi qu'un développement harmonieux et équilibré du canton et de ses régions.

Art. 2, al. 2

²Les mesures d'aménagement du territoire ont notamment pour fins, conformément à la loi fédérale:

²Les mesures d'aménagement du territoire ont pour objectifs et principes de mise en œuvre ceux qui sont définis dans la loi fédérale.

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

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

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

d) de garantir la part cantonale à l'approvisionnement du pays;

e) de contribuer à la défense générale du pays.

Autorités
d'application
a) Conseil
d'Etat

Art. 3 ¹Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance en matière d'aménagement du territoire en plus des attributions particulières que lui confère la présente loi.

Art. 3, al. 5

²Il arrête les dispositions d'application.

³Tous les quatre ans, il adresse au Grand Conseil un rapport sur l'aménagement du territoire.

⁴Il veille, en collaboration avec les communes, au respect des priorités résultant de la conception directrice.

⁵Il assure en particulier le maintien des surfaces d'assolement.

⁵Il assure le maintien des surfaces d'assolement, en règle les modalités d'exécution et délimite les compétences entre le canton et les communes.

b) Organes
cantonaux
d'application

Art. 4 Le Conseil d'Etat désigne:

Art. 4, let. e (nouvelle)

a) le département chargé de l'application de la présente loi (ci-après: le département);

b) un service chargé de l'aménagement du territoire (ci-après: le service);

c) le département et le service chargés de l'élaboration des plans d'alignement cantonaux.

d) les services et les départements chargés, en application d'autres lois, de délivrer des décisions spéciales (ci-après: les autorités chargées de délivrer des décisions spéciales).

e) les services chargés d'examiner les problèmes spécifiques relatifs aux dangers naturels.

c) Autorités
communales

Art. 5 ¹Les communes participent à l'application de la présente loi.

²Elles consultent leur commission d'urbanisme.

Information et
participation

Art. 6 ¹Les communes, groupements de communes et organisations d'importance cantonale concernés par l'aménagement du territoire sont consultés avant tout projet législatif et toute adaptation du plan directeur cantonal.

²Le département informe la population des études entreprises.

b) Plans
régionaux
sectoriels

Art. 9 ¹Les autorités compétentes élaborent des plans d'aménagement régionaux sectoriels qui sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

²Les programmes de développement des régions LIM constituent de tels plans.

³En l'absence de tels plans, le Conseil d'Etat peut les établir lui-même dans le cadre du plan directeur cantonal, en collaboration avec les autorités compétentes.

Art. 5, al. 1 et 2

¹Les communes participent à l'aménagement du territoire à l'échelle cantonale, régionale et communale par l'application de la présente loi.

²Les communes se regroupent en régions pour planifier à l'échelle régionale.

Art. 6, al. 2

²L'information et la participation de la population sont assurées par les autorités compétentes lors de l'élaboration des instruments d'aménagement du territoire.

b) Plans
directeurs
régionaux

Art. 9, note marginale, al. 1 à 3 ; 4 et 5 (nouveaux)

¹Les Conseils communaux élaborent et signent les plans directeurs régionaux qui peuvent être sectoriels.

²Ces plans doivent être établis par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

³En l'absence de tels plans ou faute d'accord de l'ensemble des communes de la région sur ceux-ci, le Conseil d'Etat peut les établir lui-même dans le cadre du plan directeur cantonal.

Règles
générales
a) Division de
parcelles

Art. 10 ¹Lors de chaque demande de division ou de modification de limites d'une parcelle bâtie, le service des mensurations cadastrales avertit l'autorité compétente avant d'établir le plan de mutation.

²Si la division ou la modification des limites a pour effet de rendre une construction non conforme aux dimensions réglementaires, l'autorité cantonale la refuse.

⁴Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans directeurs régionaux font l'objet d'un préavis de synthèse du service puis sont présentés par le département au Conseil d'État pour approbation avec, si besoin, les réserves et conditions nécessaires.

⁵Les plans directeurs régionaux ont force obligatoire pour les autorités cantonales et communales dès leur approbation par le Conseil d'État.

Règles
générales
a) Division de
biens-fonds

Art. 10, note marginale, al. 1 et 2 ; 3 et 4 (nouveaux)

¹Lors de chaque demande de division ou de modification de limites d'un bien-fonds sis dans la zone à bâtir, le service chargé des mensurations officielles consulte le service avant d'établir le plan de mutation.

²Au besoin, le service chargé des mensurations officielles consulte d'autres services pour vérifier la constructibilité des biens-fonds.

³Si la division ou la modification des limites a pour effet de rendre une construction non conforme aux dimensions réglementaires, à l'affectation de la zone ou à d'autres normes ou prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire, le département la refuse.

⁴Il en fait de même si la division ou la modification des limites a pour effet de rendre un bien-fonds inconstructible compte tenu des dispositions réglementaires, l'affectation de la zone ou d'autres normes ou prescriptions du droit public des constructions ou de l'aménagement du territoire.

b) Report de
mesures
d'utilisation du sol

Art. 11 ¹Le report de mesures d'utilisation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface de terrain déterminante, d'un terrain contigu ou situé à proximité, affecté à la même zone ou à une zone ayant les mêmes mesures d'utilisation du sol, à condition que ce dernier n'ait pas déjà servi au calcul de la surface de terrain déterminante pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

Art. 11, al. 3

²Le report fait l'objet d'une mention au registre foncier.

³Dans la zone d'habitation à haute densité, la surface mise à contribution pour le calcul de la surface de terrain déterminante doit être réservée à l'agrément et au délasserment des personnes habitant l'immeuble bénéficiant du report. Cette restriction fait également l'objet d'une mention au registre foncier.

³*Abrogé*

⁴Le report de mesures d'utilisation du sol n'est pas applicable aux plans de quartier et aux plans spéciaux à moins que ceux-ci ne le prévoient expressément.

c) Distance à la
limite - Convention
entre propriétaires

Art. 11a ¹Les propriétaires voisins peuvent convenir d'une distance à observer par rapport à la limite de leur bien-fonds différente de celle prévue par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi moyennant la constitution d'une servitude foncière, doublée d'une mention au registre foncier.

Art. 11a, al. 3

²La distance entre bâtiments doit être respectée sous réserve de celle prévue par conventions entre propriétaires relatives à des annexes, petites constructions, constructions souterraines ou constructions partiellement souterraines.

³Les propriétaires voisins peuvent cependant convenir d'implanter les bâtiments à la limite de leurs biens-fonds pour autant que le type d'habitation et la longueur maximum des bâtiments prévus par le plan d'aménagement communal soient respectés.

d) Bâtiment
chevauchant
plusieurs zones

Art. 12 Si un bâtiment chevauche plusieurs zones, les dimensions applicables sont celles de la zone occupée par la plus grande partie de la construction, sauf dans les zones d'ancienne localité ou zones similaires dont la réglementation s'applique à toute construction, même si elle n'y est que partiellement implantée.

³Les propriétaires voisins peuvent cependant convenir d'implanter les bâtiments à la limite de leurs biens-fonds pour autant que le type d'habitation et la longueur maximum des bâtiments prévus par le plan communal d'affectation des zones soient respectés.

Art. 12, al. 1 ; 2 et 3 (nouveaux)

¹Si un bâtiment chevauche plusieurs zones, les prescriptions qui lui sont applicables sont celles de la zone occupée par la plus grande partie de la construction, sauf dans les périmètres de protection des sites bâtis dont la réglementation s'applique à toute la construction, même si elle n'y est que partiellement implantée.

²La surface de terrain déterminante à prendre en compte pour l'application des règles définies selon l'alinéa 1 est celle de l'ensemble du bien-fonds sur lequel le bâtiment est implanté, respectivement de l'ensemble des biens-fonds sur lesquels il est implanté.

³Si le bâtiment chevauchant plusieurs zones est implanté sur plusieurs biens-fonds, l'exigence de procéder à un remaniement parcellaire ou à une rectification de limite est réservée.

e) Garantie de la situation acquise à l'intérieur de la zone d'urbanisation

Art. 12a ¹Les constructions et installations autorisées légalement et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone et aux prescriptions de construction prévues par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi peuvent être maintenues, entretenues et rénovées.

²Un changement d'affectation ou un agrandissement des constructions et installations susmentionnées peut être autorisé à condition que la non-conformité au droit en vigueur ne soit pas fondamentalement aggravée et qu'aucun intérêt prépondérant privé ou public ne s'y oppose.

³Lorsqu'une construction ou installation est frappée par un alignement, des travaux au sens de l'alinéa 2 ne peuvent être autorisés que s'ils ne contreviennent pas à l'objectif de l'alignement; le cas échéant, une convention de précarité peut être exigée par analogie avec l'article 77.

⁴Les dispositions de la présente loi relatives aux plans d'alignement ainsi que les obligations d'adapter ou d'assainir découlant de la législation cantonale ou d'un plan d'aménagement communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettre n, sont réservées.

CHAPITRE 2

Dispositions d'aménagement cantonal

Section 1

Généralités

e) Garantie de la situation acquise à l'intérieur de la zone à bâtir

Art. 12a, note marginale, al. 1 et 4

¹Les constructions et installations autorisées légalement et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone et aux prescriptions de construction prévues par le plan communal d'affectation des zones ou les dispositions d'exécution de la présente loi peuvent être maintenues, entretenues et rénovées.

⁴Les dispositions de la présente loi relatives aux plans d'alignement ainsi que les obligations d'adapter ou d'assainir découlant de la législation cantonale ou d'un plan communal d'affectation des zones au sens de l'article 59, alinéa 2, lettre n, sont réservées.

CHAPITRE 2

Dispositions cantonales d'aménagement du territoire

Section 1

Généralités

Aménagement
cantonal

Art. 13 ¹Le canton établit:

- a) une conception directrice, qui lie l'autorité cantonale après avoir été approuvée par le Grand Conseil ;
- b) un plan directeur, adopté par le Conseil d'Etat et soumis à l'approbation du Conseil fédéral ;
- c) des plans d'affectation cantonaux.

²Le plan directeur a force obligatoire pour les autorités des différents niveaux.

Instruments
cantonaux
d'aménagement
du territoire

Art. 13, note marginale, al. 1 et 2 ; 3 et 4 (nouveaux)

¹Pour celles de ses tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire le canton établit :

- a) une conception directrice, qui lie le Conseil d'Etat après avoir été approuvée par le Grand Conseil ;
- b) un projet de territoire et un plan directeur cantonal, qui lient les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'Etat et qui sont soumis à l'approbation du Conseil fédéral.

²Le canton peut aussi établir :

- a) des plans directeurs sectoriels, qui lient les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'Etat ;
- b) des plans d'affectation cantonaux qui lient les particuliers ainsi que les autorités cantonales et communales dès leur sanction par le Conseil d'Etat, sous réserve des articles 22 et suivants de la présente loi ;
- c) des directives techniques qui lient les particuliers ainsi que les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le département ou le service compétent.

³Les modifications importantes du plan directeur cantonal font l'objet d'arrêtés du Conseil d'Etat et sont soumises à l'approbation du Conseil fédéral.

⁴Les modifications mineures du plan directeur cantonal font l'objet de décisions du département, qui informe les autorités concernées.

Politique foncière
cantonale et
gestion des zones
d'activités
économiques

Art. 13a (nouveau)

¹Le canton œuvre en faveur de la réalisation effective de sa planification par une politique foncière active.

²Il met en place un système de gestion des zones d'activités économiques.

2. Plan directeur

a) Définition

Art. 15 ¹Le plan directeur cantonal définit la façon de coordonner et de planifier les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu des principes et options de la conception directrice.

²Il est présenté sous forme de rapports et de cartes.

³Il tient compte des infrastructures existantes et des mesures d'aménagement déjà prises par le canton et par les communes conformément aux lois, décrets et règlements en vigueur.

2. Plan directeur
cantonal et projet
de territoire

Art. 15, note marginale, al. 2 et 3

²Il arrête les objectifs, les mesures et les principes d'aménagement et de coordination et attribue les mandats et les tâches à effectuer par les autorités.

³Le projet de territoire est l'instrument au travers duquel le canton présente le développement souhaité pour les 25 prochaines années.

2bis. Plans
directeurs
sectoriels

Art. 15a (nouveau)

Les plans directeurs sectoriels complètent ou précisent le plan directeur cantonal en définissant la façon de coordonner et de planifier des activités ayant des effets sur une partie du territoire ou relatives à une thématique particulière.

3. Plans
d'affectation
cantonaux

Art. 16 Des plans d'affectation cantonaux peuvent être établis par l'Etat :

a) pour des activités à incidences spatiales d'importance régionale, cantonale ou nationale ;

b) pour des zones à protéger, au sens de l'article 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, d'intérêt régional, cantonal ou national ;

c) pour les voies de communication d'intérêt cantonal existantes ou à créer (plans d'alignement cantonaux) ;

d) pour constituer des zones réservées, lorsqu'il existe un intérêt régional, cantonal ou national ;

e) lorsqu'une commune, dûment mise en demeure, n'établit pas ou ne modifie pas un plan d'affectation dont la loi lui impose l'adoption ou la modification; dans ce cas, la commune assume les frais.

Art. 16, al. 1 ; 2 et 3 (nouveaux)

¹Des plans d'affectation cantonaux peuvent être établis : (suite inchangée)

²Les règlements font partie intégrante des plans; ils sont adoptés, modifiés ou abrogés selon la procédure prévue par les articles 25 et suivants.

³Le plan d'affectation cantonal et les géodonnées sont établis conformément aux directives cantonales.

4. Distances

Art. 17 ¹La distance des constructions est définie :

Art. 17, al. 1, let. d et al. 3

a) par rapport à une forêt, par l'article 29a de la loi forestière, du 31 mai 1917[7], et par l'article 6 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966 ;

b) par rapport à une vigne, par les articles 8 et 9a de la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976 ;

c) par rapport aux routes, par les articles 56 et 56a de la loi sur les routes et voies publiques, du 21 août 1849 ;

d) par rapport aux lacs et cours d'eau, par l'article 129, lettre b, de la loi sur la protection et la gestion des eaux (LPGE), du 2 octobre 2012.

d) par rapport aux lacs et cours d'eau, par l'espace réservé aux eaux au sens du droit fédéral défini par le département et fixé dans les plans d'affectation des zones.

²Abrogé.

³Les plans d'aménagement, les plans spéciaux et les plans de quartier peuvent, en plus des dispositions susmentionnées, fixer des distances différentes par des alignements et des périmètres d'évolution.

³Les plans d'affectation cantonaux, les plans communaux d'affectation des zones, les plans spéciaux et les plans de quartier peuvent, en plus des dispositions susmentionnées, fixer des distances différentes par des alignements et des périmètres d'évolution.

Section 2

Contenu du plan directeur

Territoires protégés

Art. 18 ¹Les territoires dignes d'être protégés sont ceux qui se distinguent par leur beauté ou leur intérêt scientifique, leur importance pour le délasserement ou en tant qu'élément du patrimoine historique et bâti.

Art. 18

Abrogé

²Les lacs et les cours d'eau ainsi que leurs rives sont protégés.

³L'accès des rives au public et le passage le long de celles-ci sont préservés ou rétablis dans le respect de l'intérêt général.

⁴Les dispositions légales sur les forêts, sur les eaux et sur la protection des monuments et des sites sont réservées.

Territoire agricole

Art. 19 ¹Le territoire agricole comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole et ceux qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés par l'agriculture.

Art. 19

Abrogé

²Il doit permettre de constituer des surfaces cohérentes favorisant l'existence d'exploitations économiquement viables.

Territoire à urbaniser

Art. 20 Le territoire à urbaniser comprend les terrains destinés à la construction et aux équipements collectifs.

Art. 20

Abrogé

Infrastructure et équipements

Art. 21 ¹Le plan directeur veille à doter le canton de réseaux suffisants :

Art. 21

- a) de transports ;
- b) d'approvisionnement en eau ;
- c) d'approvisionnement en énergies.

Abrogé

²Il assure la coordination des études d'implantation des constructions, équipements et installations publics ou d'intérêt public d'importance régionale ou cantonale.

Section 3: Plans d'affectation cantonaux

Section 3

Plans d'alignement cantonaux, zones réservées cantonales et mesures de substitution cantonales

Plans d'affectation cantonaux

Plans d'alignement
cantonaux

Art. 22 ¹Les dispositions régissant les plans d'alignement communaux (art. 71 ss), y compris celles relatives aux dérogations, sont applicables par analogie.

Art. 22, al. 3

²Si les travaux de construction ou de correction d'une route s'exécutent à l'intérieur d'alignements cantonaux existants, la procédure de permis de construire ne s'applique pas et l'adoption des plans routiers cantonaux selon la procédure définie aux articles 29 et suivants de la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 août 1849[13], est suffisante.

³Pour les constructions nouvelles de peu d'importance, les transformations et les agrandissements de constructions existantes, les conventions de précarité sont signées avec le Conseil d'Etat.

³Les dérogations aux alignements peuvent être accordées uniquement pour les petites constructions, telles que garages, annexes et places de stationnement, abris ou places pour les vélos, pour les transformations et pour les agrandissements de constructions existantes et à la condition qu'elles soient accordées à titre précaire et qu'elles fassent l'objet d'une mention au registre foncier.

⁴L'autorité compétente pour se prononcer sur les demandes de dérogation est le département.

Zones réservées
cantonales

Art. 23 ¹Le canton est compétent pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans. Le statut de ces zones peut être prolongé en raison de circonstances particulières.

Art. 23, al. 1 et 3 ; 4 et 5 (nouveaux)

¹Le canton est compétent pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

²Dans les zones réservées, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution d'un plan d'affectation.

³Pour autant qu'ils n'entravent ni ne rendent plus onéreuse l'exécution du plan, des projets peuvent y être autorisés par le département.

³Le statut de ces zones peut être prolongé de 5 ans au maximum en raison de circonstances particulières en suivant la procédure prévue pour leur adoption.

⁴L'abrogation des zones réservées avant l'échéance de leur durée de validité doit suivre la procédure prévue pour leur adoption.

⁵A l'échéance de leur durée, le Conseil d'État constate que les zones réservées sont caduques, sans autre procédure (art. 98).

Procédure

a) Elaboration et mise à l'enquête

Art. 25 ¹Les plans d'affectation cantonaux sont établis par le service chargé de l'aménagement du territoire et les plans d'alignement par le service désigné par le Conseil d'Etat; ils sont signés par le département désigné par le Conseil d'Etat après avoir été mis en circulation auprès des communes concernées et des départements et services intéressés.

Art. 25, al. 6

²Les plans d'affectation cantonaux et les demandes de décisions spéciales relatives à ces plans sont mis à l'enquête publique simultanément pendant trente jours au département compétent et dans les communes touchées par les plans.

³L'avis de mise à l'enquête est publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux; il mentionne les demandes de décisions spéciales.

⁴Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

⁵Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

⁶L'information à la population est assurée par le département.

⁶L'information et la participation de la population sont assurées par le département.

b) Opposition

Art. 26 ¹Les intéressés et les communes touchées par le plan peuvent faire une opposition écrite et motivée au Conseil d'Etat.

Art. 26, al. 3

²Les opposants et au besoin les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales sont convoqués pour tenter une conciliation: si elle aboutit, un procès-verbal est dressé et signé par tous les intéressés.

³Le Conseil d'Etat et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans un délai de trois mois.

³Abrogé

d) Modifications du projet

Art. 27 ¹Si des modifications sont apportées au plan à la suite des oppositions ou des recours, les secteurs touchés font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

Art. 27, al. 2

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins, le plan est modifié sans nouvelle mise à l'enquête.

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sont modifiés sans nouvelle mise à l'enquête.

e) Sanction et caractère obligatoire

Art. 28 ¹Une fois que les oppositions ont été levées par le Conseil d'Etat et par les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales, et que toutes les décisions ont acquis force de chose jugée, le Conseil d'Etat procède à la sanction du plan.

Art. 28, al. 1 à 3; 4 (nouveau)

¹Le Conseil d'Etat approuve le plan en même temps que les oppositions sont levées par le Conseil d'Etat et par les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales.

²Le plan devient obligatoire dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.

²A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les géodonnées ont été contrôlées et transmises au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), il sanctionne le plan, sur demande du département.

³Les zones réservées entrent en vigueur dès le premier avis de mise à l'enquête.

³Le plan et les géodonnées du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.

⁴Les zones réservées entrent en vigueur dès le premier avis de mise à l'enquête.

f) Caducité
Art. 29

Abrogé

f) Plan
d'affectation
cantonal
équivalant à un
permis de
construire

*Art. 29, note marginale, al. 1 à 4
(nouveaux)*

¹Le plan d'affectation cantonal ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire en sanction définitive ou préalable.

²Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire en sanction définitive lorsque le plan d'affectation cantonal vaut sanction préalable.

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 5 ans dès la sanction du plan d'affectation cantonal équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat conformément à la législation sur les constructions.

Disponibilité de la
zone à bâtir
Art. 30a (nouveau)

¹Les dispositions relatives à la disponibilité de la zone à bâtir (art. 47a à 47e) sont applicables par analogie aux plans d'affectation cantonaux.

²Lorsque des biens-fonds ou parties de ceux-ci sont affectés par un plan d'affectation cantonal à un site stratégique reconnu par le plan directeur cantonal, les droits d'emption et de préemption prévus aux articles 47b à 47d appartiennent au canton et subsidiairement à la commune.

Section 4

Remaniement parcellaire, rectification de limites et expropriation

Remaniement
parcellaire
a) Introduction de
la procédure

Art. 31 Si l'utilisation judicieuse du sol à des fins d'aménagement est compromise par une répartition parcellaire défavorable, une procédure de remaniement parcellaire peut être introduite par décision de la majorité des propriétaires fonciers concernés possédant plus de la moitié des terrains, ou par décision du Conseil communal ou du département.

Remaniement
parcellaire
a) Introduction de
la procédure

Art. 31a ¹La procédure prévue par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture, du 10 novembre 1999, pour les remaniements parcellaires ordonnés d'office est applicable par analogie.

Section 4

Remaniement parcellaire, rectification de limites, expropriation et libération de servitudes

Art. 31

Une procédure de remaniement parcellaire peut être introduite par décision de la majorité des propriétaires fonciers concernés possédant plus de la moitié des terrains, par décision du Conseil communal ou par décision du département.

Art. 31a, al. 1

¹La procédure prévue par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (LASA), du 10 novembre 1999, pour les remaniements parcellaires ordonnés d'office est applicable par analogie.

²Toutefois, si tous les intéressés, y compris les titulaires de droits réels restreints ou de droits personnels annotés, ont donné leur accord au remaniement prévu, ils peuvent procéder à un remaniement parcellaire contractuel au sens de la loi précitée.

c) Obligation de planifier

Art. 31b Parallèlement au remaniement parcellaire, un plan spécial ou un plan de quartier doit être adopté pour le secteur remanié.

Art. 31b, al. 1 ; 2 et 3 (nouveaux)

¹Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire sont coordonnées.

²Parallèlement au remaniement parcellaire, un plan communal d'affectation des zones, un plan spécial ou un plan de quartier est adopté ou modifié pour le secteur remanié.

³L'approbation d'un plan communal d'affectation des zones, d'un plan spécial ou d'un plan de quartier peut être subordonnée à un remaniement parcellaire.

Rectification de limites

a) Définition et introduction de la procédure

Art. 31c Si l'implantation rationnelle de bâtiments sur un bien-fonds ou un groupe de parcelles est rendue difficile ou impossible par un tracé défavorable des limites, une rectification de limites est ordonnée par le Conseil communal, d'office ou à la requête d'un des propriétaires intéressés.

Art. 31c

Si l'implantation rationnelle de bâtiments sur un bien-fonds ou un groupe de biens-fonds est rendue difficile ou impossible par un tracé défavorable des limites, une rectification de limites est ordonnée par le Conseil communal, d'office ou à la requête d'un des propriétaires intéressés.

b) Conditions

Art. 31d La cession de 3 ares de terrain au plus peut être exigée s'il est ainsi possible d'améliorer les conditions d'implantation des bâtiments et que l'échange ou la cession apparaissent supportables pour le propriétaire.

Art. 31d

La cession ou l'échange de 500 m² de terrain au plus peuvent être exigés s'il est ainsi possible d'améliorer les conditions d'implantation des bâtiments et que la cession ou l'échange apparaissent supportables pour le propriétaire.

d) Procédure

Art. 31f ¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique.

Art. 31f, al. 1 à 3 ; 4 à 6 (nouveaux)

¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique par un avis publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux, selon l'usage.

²Le Conseil d'Etat arrête la procédure.

²L'avis de la mise à l'enquête publique indique:

- a) le nom des propriétaires concernés;
- b) la désignation des biens-fonds et du nom local;
- c) le lieu et les dates de dépôt du dossier, ainsi que le délai d'opposition.

³Les nouvelles limites et les nouvelles surfaces sont inscrites au registre foncier sur la base d'un plan du géomètre cantonal, à la requête du Conseil communal.

³Le projet de plan de mutation est mis à disposition des intéressés auprès de l'administration communale jusqu'à l'expiration du délai d'opposition.

⁴L'opposition, dûment motivée, doit être envoyée au Conseil communal dans les 30 jours dès la première publication dans la Feuille officielle.

⁵Le Conseil communal se prononce simultanément sur les oppositions et sur la rectification de limites et notifie sa décision aux propriétaires concernés et aux opposants.

⁶Une fois la décision entrée en force de chose décidée, les nouvelles limites et les nouvelles surfaces sont inscrites au registre foncier sur la base d'un plan du géomètre cantonal, à la requête du Conseil communal.

Libération de
servitudes

Art. 32a (nouveau)

¹La suppression ainsi que le transfert des servitudes ci-après sont considérés comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP):
a) les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire;
b) les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

²Les procédures et l'indemnisation sont régies par la LEXUP.

Section 5

Compensation, contribution et indemnisation

Avantage

Art. 34 ¹L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (art. 53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value.

Art. 34, al. 1 et 2 ; 3 (nouveau)

¹Est considérée comme un avantage majeur constituant une plus-value, l'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à :

- a) son affectation durable à la zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;
- b) son passage de la zone d'utilisation différée à une zone à bâtir ou à une zone spécifique au sens des articles 15 et 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (nouvelle affectation) ;
- c) son changement d'affectation d'une zone à bâtir à un autre type de zone à bâtir de plus grande valeur ;
- d) l'augmentation consécutive d'au moins 50 % des droits à bâtir d'un bien-fonds sans aucun changement d'affectation dans les limites fixées par le Conseil d'État (densification).

²Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

²L'augmentation de valeur d'un bien-fonds est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avec et sans la mesure d'aménagement générant la plus-value.

³Le classement d'un bien-fonds de la zone agricole à la zone d'utilisation différée ne constitue pas un avantage majeur.

Contribution

a) Montant

Art. 35 ¹En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds.

²L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.

Contribution de

plus-value

a) Montant

Art. 35, note marginale, al. 1 et 2 ; 3 (nouveau)

¹Le montant de la contribution s'élève à 30 % de la plus-value.

²La contribution de plus-value est considérée comme une impense dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.

³Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'augmentation de valeur du bien-fonds. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

b) Décision

Art. 36 Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur.

Art. 36, al. 2 à 5 (nouveaux)

²Sauf convention contraire entre l'aliénateur et l'acquéreur, le débiteur de la contribution de plus-value est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

³Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement obligées.

⁴Le droit de procéder à la taxation se prescrit par cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement. Pour la suspension et l'interruption de la prescription la législation fiscale cantonale s'applique par analogie.

⁵La prescription du droit de procéder à la taxation est acquise, dans tous les cas, 15 ans après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

c) contrat
Art. 36a (nouveau)

Le canton et les communes peuvent convenir avec les propriétaires concernés de régler la compensation complète ou partielle entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle dues pour leurs biens-fonds concernés par contrat de droit administratif.

c) Perception

Art. 37 ¹Après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds.

²La perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³Elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.

d) exigibilité et perception

Art. 37, note marginale, al. 2 à 4 ; 5 et 6 (nouveaux)

²La perception peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³Elle intervient cependant au plus tard :

a) lors de l'aliénation du bien-fonds; est réputée aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers au sens des articles 57 et 58 de la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000, même si ce dernier est différé ;

b) lors de la construction du bien-fonds, soit dans les 90 jours dès l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.

⁴L'article 48, alinéa 4, est réservé.

⁴En cas d'aliénation partielle ou d'un échelonnement de la construction du bien-fonds, la contribution est due au prorata des surfaces aliénées ou construites.

⁵Le département peut différer la perception de la contribution ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard par contrat de droit administratif aux conditions alternatives suivantes :

- a) la contribution met en péril l'activité économique du débiteur ;
- b) la construction est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du débiteur.

⁶En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux de 5% l'an dès l'exigibilité de la créance.

e) dispense
Art. 37a (nouveau)

Le département peut dispenser le propriétaire du bien-fonds de la contribution de plus-value si :

- a) le bien-fonds est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à bâtir à constructibilité restreinte ;
 - b) le produit escompté de la contribution de plus-value est insuffisant au regard du coût de son prélèvement.
- Le Conseil d'État fixe les limites de la dispense.

Mentions et
inscriptions au
registre foncier

Art. 37b (nouveau)

¹En vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours, le service fait inscrire des mentions au registre foncier :

- a) Dès la signature du plan communal d'affectation des zones, du plan d'affectation cantonal ou du plan spécial par le département ;
- b) Après une décision de non perception ou de dispense de la contribution de plus-value qui précise qu'elle n'est valable que tant et aussi longtemps que l'affectation du bien-fonds ne change pas.

²Le paiement de la contribution de plus-value est garanti par une hypothèque légale de premier rang, en concours avec les autres hypothèques légales de droit public, et prime tout autre gage immobilier.

³L'hypothèque est radiée d'office au paiement complet de la contribution.

Inconvénient

Art. 38 Une restriction au droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement et réputée inconvénient majeur lorsqu'elle équivaut à une expropriation matérielle.

Art. 38, al. 2 à 4 (nouveaux)

²Le déclassement à la zone agricole ou à toute autre zone non constructible d'un bien-fonds affecté à la zone d'utilisation différée, à la zone agricole ou à toute autre zone non constructible ne constitue pas un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle s'il n'était pas affecté à la zone à bâtir dans les 15 années qui précèdent son déclassement.

³Le déclassement d'un bien-fonds de la zone à bâtir à la zone d'utilisation différée ne peut constituer un inconvénient majeur équivalant à une expropriation matérielle que s'il dure plus de 15 ans ou s'il est déclassé en zone agricole ou en zone non constructible dans le même délai.

⁴Les cas de non classement ne sont pas des inconvénients majeurs pouvant donner lieu à une indemnisation.

Indemnisation

Art. 39 ¹En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée en application de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Art. 39, al. 2 ; 3 et 4 (nouveaux)

²L'article 84 est au surplus applicable.

²La commune, le canton et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif.

³Pour bénéficier d'une subvention du fonds d'aménagement du territoire, le contrat doit être approuvé par le département.

⁴L'article 84 est au surplus applicable.

Fonds cantonal

a) Création et moyens financiers

Art. 40 Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par :

a) le produit de la contribution au sens de l'article 35 ;

b) une annuité budgétaire.

Art. 40

Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par le produit de la contribution de plus-value.

b) Affectation

Art. 41 Le fonds participe :

Art. 41, al. 1, let. a_{bis} (nouvelle), let. c ; al. 2 et 3 (nouveaux)

a) aux dépenses imposées à l'Etat et aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle au sens de la présente loi ;

a_{bis}) aux dépenses convenues par l'État et les communes avec les propriétaires dans le cadre d'un contrat de droit administratif réglant la compensation entre la contribution de plus-value et l'indemnisation de l'expropriation matérielle ;

b) à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs ;

c) à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.

c) à d'autres mesures d'aménagement prises par le canton ou les communes qui visent à assurer le respect des principes de l'article 3 LAT.

²Sauf convention contraire ou cas particulier, le taux de la participation du fonds pour les cas de l'alinéa 1, lettre a est de :

- a) 100 % lors d'une révision générale du plan d'affectation des zones adoptée par le Conseil général dans les 5 ans dès l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral ainsi que dans les cas prévus à l'article 38 alinéa 3 ;
- b) 75 % lors des révisions générales ou partielles ultérieures du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.

³Le Conseil d'État :

- a) fixe le taux de la participation du fonds pour les autres cas de l'alinéa 1 ;
- b) règle les modalités et conditions d'octroi des participations du fonds ;
- c) prend toutes les décisions concernant la gestion et les participations du fonds.

CHAPITRE 3

Dispositions d'aménagement communal

Section 1

Généralités

CHAPITRE 3

Dispositions communales d'aménagement du territoire

Section 1

Généralités

Principe

Art. 43 ¹Les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur et en tenant compte des mesures cantonales.

²Les plans d'affectation communaux comprennent :

- a) les plans d'aménagement communaux ;
- b) les plans spéciaux ;
- c) les plans d'alignement ;
- d) les plans de quartier et de lotissement ;
- e) les plans d'équipement.

³Les règlements font partie intégrante des plans; ils sont adoptés, modifiés ou abrogés selon la procédure prévue par les articles 89 et suivants ainsi que 102 et suivants.

Plans directeurs

Art. 44 ¹Les communes peuvent établir des plans directeurs sur tout ou partie de leur territoire.

Plans d'affectation communaux

Art. 43, note marginale, al. 1 et 2

¹Les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur cantonal et du projet de territoire, en concordance avec les autres plans et mesures communales, régionales et cantonales.

²Sont des plans d'affectation communaux :

- a) le plan d'aménagement local ;
- b) les plans spéciaux ;
- c) les plans d'alignement ;
- d) les plans de quartier et de lotissement ;
- e) les plans d'équipement.

Politique foncière des communes

Art. 43a (nouveau)

¹Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière adaptée aux circonstances.

²Les communes adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone à bâtir ou de changements d'affectation.

Plans directeurs communaux et projet de territoire

Art. 44, note marginale, al. 1 et 2

¹Les communes peuvent établir sur tout ou partie de leur territoire des plans directeurs communaux et un projet de territoire qui sont soumis à l'approbation du département.

²Les plans directeurs sont soumis à l'approbation du département.

²Les plans directeurs communaux et le projet de territoire doivent être établis par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

³Ils sont ensuite adoptés par le Conseil communal à l'exception du programme d'équipement (art. 112).

⁴L'autorité communale peut prévoir l'établissement d'un plan directeur de quartier préalablement à tout plan de quartier au sens des articles 79 et suivants lorsque la surface concernée dépasse 10.000 m².

⁵Lorsque l'autorité communale prévoit l'établissement d'un tel plan, son élaboration doit intervenir dans un délai de deux ans.

Section 2

Plan d'aménagement

Définition

Art. 45 ¹Le plan d'aménagement règle le mode d'utilisation du sol.

²Il divise en différentes zones l'ensemble du territoire de la commune pour assurer son développement rationnel et harmonieux, ainsi que pour préserver le caractère des anciens quartiers et l'aspect de certains sites.

Section 2

Plan d'aménagement local

Art. 45, al. 1 et 2

¹Le plan d'aménagement local (PAL) règle le mode d'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal.

²Il divise en différentes zones l'ensemble du territoire de la commune et détermine des périmètres, des alignements et des objets pour assurer son développement rationnel et harmonieux, ainsi que pour préserver la biodiversité, le caractère des anciens quartiers et l'aspect de certains sites.

Contenu

Art. 46 ¹La commune délimite sur son plan d'aménagement la zone d'urbanisation, la zone agricole, la zone viticole, la zone à protéger et toutes autres zones spécifiques selon les besoins.

²La forêt est soumise à la législation forestière.

Art. 46, al. 1 et 2 ; 3 et 4 (nouveaux)

¹Le plan d'aménagement local (PAL) comprend les documents suivants :
a) le plan communal d'affectation des zones et ses géodonnées ;
b) le règlement communal d'affectation des zones ;
c) le programme d'équipement ;
d) le rapport sur l'aménagement.

²La commune délimite sur son plan communal d'affectation des zones le contenu contraignant et reporte les contenus informatifs et indicatifs.

³Le plan communal d'affectation des zones et ses géodonnées du plan communal d'affectation des zones sont établis sur la base du modèle et des directives cantonales.

⁴Dans le cadre de l'élaboration de leur PAL, le canton peut exiger des communes qu'elles établissent préalablement ou parallèlement d'autres documents, en particulier un projet de territoire et des plans directeurs communaux.

Zone
d'urbanisation

Art. 47 ¹La zone d'urbanisation distingue différentes zones destinées notamment à l'habitat, aux activités économiques, aux sports et aux espaces verts ainsi que celle définie à l'article 49.

²Elle comprend les terrains propres à la construction qui :
a) sont déjà largement occupés par des bâtiments ;
b) seront nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir.

Zone à bâtir
a) définition et
délimitation

Art. 47, note marginale, al. 1 et 3

¹La zone à bâtir distingue différentes zones destinées notamment à l'habitat, aux activités économiques, aux sports et aux espaces verts ainsi que celles dédiées aux activités d'utilité publique.

³Les terrains de cette zone sont déjà équipés ou le seront avant d'être ouverts à la construction.

³Les terrains de cette zone sont déjà équipés par la commune ou le seront au plus tard lors de leur construction, dans le délai prévu par le programme d'équipement.

b) disponibilité
Art. 47a (nouveau)

¹Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.

²La disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée lorsque la commune a l'assurance légale ou contractuelle qu'elles seront construites dans les 10 ans.

³Pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir, les communes peuvent notamment prendre les mesures suivantes :

- a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et libération de servitudes (art. 31 à 31g et 32a) ;
- b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51) ;
- c) des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e) ;
- d) des expropriations (art. 50, 86 à 88).

Obligation de
construire et droits
d'emption légaux
Art. 47b (nouveau)

¹La commune dispose d'un droit d'emption légal qui est considéré comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un site stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation :

- a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un site stratégique hors d'un pôle de développement économique ;
- b) dans les 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un pôle de développement économique.

²Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.

³Le Conseil d'État peut prolonger le délai pour de justes motifs, notamment lorsque le début de la construction est retardé sans que le propriétaire ne soit responsable de ce retard.

⁴Après avoir mis en demeure la commune d'exercer le droit d'emption légal, le canton peut l'exercer à sa place.

⁵Lorsque l'autorité souhaite faire usage de son droit d'emption, elle communique au propriétaire son offre d'acquérir tout ou partie du bien-fonds au prix et conditions fixés par elle ; à défaut d'acceptation de l'offre, l'autorité peut acquérir le bien-fonds par voie d'expropriation selon la procédure régie par les dispositions du droit cantonal sur l'expropriation.

⁶Le bien-fonds acquis par l'autorité est voué à la construction dans un délai raisonnable ; il est en principe transféré à un tiers avec un droit de réméré ou par un droit de superficie avec l'obligation contractuelle de construire dans un bref délai.

Droits de
préemption légaux
Art. 47c (nouveau)

¹Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un site stratégique reconnu par le plan directeur cantonal, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier situé dans la zone ou le périmètre.

²Le canton dispose du même droit si la commune ne l'exerce pas.

³Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.

⁴Le conservateur du registre foncier doit mettre la commune et le canton en mesure d'exercer leur droit de préemption.

⁵Ce dernier prend fin si la commune et le canton n'ont pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance 60 jours dès la connaissance de l'aliénation.

Obligation de
construire et droits
d'emption
contractuels

Art. 47d (nouveau)

¹La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un certain délai et d'autres conditions, notamment :

- a) la fixation des modalités et des garanties de financement de l'équipement des biens-fonds mis en zone à bâtir (contrat d'équipement) ;
- b) l'inscription au registre foncier d'un droit d'emption en faveur de la commune ou du canton si les biens-fonds ne sont pas construits à l'échéance du délai ;
- c) la fixation des modalités et des conséquences financières d'un retour à la zone agricole en cas de non construction.

²Le canton peut également conclure de tels contrats pour les planifications dont il a la charge.

³Le canton peut refuser la sanction d'une zone à bâtir dont la disponibilité ne serait pas juridiquement garantie par une obligation de construire contractuelle.

Mise en zone pour
un projet
particulier

Art. 47e (nouveau)

¹Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

²Le canton peut prolonger ce délai pour de justes motifs et après coordination avec la commune pour la validité du permis de construire.

Interdiction
temporaire de bâtir

Art. 48 ¹Un immeuble utilisé pour l'agriculture ou la viticulture, situé dans une autre zone qu'agricole ou viticole, peut continuer à servir à ces mêmes fins s'il est indispensable à l'activité d'une exploitation.

²Le propriétaire exploitant peut, avec l'accord de la commune et à son profit, faire inscrire au registre foncier une servitude de non-bâtir d'une durée de quinze ans au minimum sur son fonds, qui est alors assimilé à la zone agricole ou viticole.

³Sont réservées les constructions nécessaires à l'exploitation.

⁴La perception de la contribution de plus-value selon l'article 35 est différée aussi longtemps que dure l'assimilation à la zone agricole ou viticole.

³Si ce délai n'est pas respecté, le Conseil d'État constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure (art. 98).

⁴La commune et le département peuvent demander des justifications et des garanties financières pour remettre le bien-fonds en état si l'aménagement de celui-ci a débuté, mais qu'il n'est pas terminé.

Quartiers durables

Art. 48, note marginale, al. 1 à 4 ; 5 et 6 (nouveaux)

¹Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population.

²Le Conseil d'État fixe les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables.

³Les quartiers durables bénéficient d'un bonus de 20 % par rapport aux mesures d'utilisation du sol maximales définies par le plan communal d'affectation des zones lorsqu'ils réservent :

- a) entre 25 % et 50 % de la surface utile principale pour des logements à loyer modéré, des appartements avec encadrement pour personnes âgées ou d'autres offres permettant de renforcer la mixité sociale et intergénérationnelle ;
- b) ou au minimum 25 % de la surface utile principale pour des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.

⁴Le bonus pour les quartiers durables n'est pas cumulable avec celui octroyé par la loi cantonale sur l'énergie.

⁵Le département se prononce sur la demande de bonus et sur le calcul des critères d'implantation et de dimensionnement selon la procédure prévue en matière de dérogations par la loi sur les constructions.

⁶Les mesures d'incitation mentionnées à l'alinéa 3 peuvent être fixées dans le règlement d'aménagement communal, ainsi que dans un plan spécial ou un plan de quartier.

b) Droit d'expropriation

Art. 50 La sanction du plan d'aménagement confère à la commune le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique tous les droits immobiliers que des tiers ont sur les terrains situés dans cette zone.

Art. 50

La sanction du plan communal d'affectation des zones confère à la commune le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique tous les droits immobiliers que des tiers ont sur les biens-fonds situés dans cette zone ainsi que sur les biens-fonds nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure de la zone.

c) Droit de préemption

Art. 51 ¹Dans les zones d'utilité publique et dans le cadre de ses tâches d'aménagement, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un immeuble ou d'un droit immobilier.

Art. 51, al. 1 à 4 ; 5 (nouveau)

¹Dans les zones d'utilité publique, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un immeuble ou d'un droit immobilier.

²La commune doit faire mentionner au registre foncier l'inclusion d'un immeuble dans une zone d'utilité publique.

²Le canton dispose du même droit pour des projets d'importance cantonale si la commune ne l'exerce pas.

³Dans ce cas, le conservateur du registre foncier doit mettre la commune en mesure d'exercer son droit de préemption.

³La commune doit faire mentionner au registre foncier l'inclusion d'un immeuble dans une zone d'utilité publique.

⁴Ce dernier prend fin si le Conseil général n'a pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance soixante jours à partir de celui où la commune a eu connaissance de l'aliénation.

⁴Le conservateur du registre foncier doit mettre la commune et le canton en mesure d'exercer leur droit de préemption.

⁵Ce dernier prend fin si la commune et le canton n'ont pas décidé d'en faire usage dans un délai venant à échéance 60 jours dès la connaissance de l'aliénation.

d) Plan
d'affectation
cantonal

Art. 51a (nouveau)

Lorsqu'une zone d'utilité publique est sanctionnée par un plan d'affectation cantonal, les droits d'expropriation et de préemption appartiennent exclusivement au canton et non à la commune.

Zone d'utilisation
différée

Art. 52 La zone d'utilisation différée sera ouverte à la construction suite à une modification du plan d'aménagement.

Art. 52, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹La zone d'utilisation différée ne fait pas partie de la zone à bâtir et elle est inconstructible.

²Elle ne peut être ouverte à la construction qu'à la suite d'une modification du plan communal d'affectation des zones.

Zone spécifique

Art. 53 ¹La zone spécifique constitue une autre zone au sens de l'article 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

Art. 53, al. 2

²Elle est réservée à des activités spécifiques telles l'extraction de matériaux et les décharges.

²Elle est réservée à des activités spécifiques telles les périmètres à habitat traditionnellement dispersé et les zones de maintien de l'habitat rural ainsi que l'extraction de matériaux et les décharges.

³Les frais d'équipement sont à la seule charge du propriétaire en dérogation aux articles 109 et suivants.

Zones agricole et
viticole

a) Définition

Art. 54 ¹Les zones agricole et viticole comprennent les terrains réservés à ce type d'exploitation et aux bâtiments qui y sont liés.

Art. 54, al. 3 (nouveau)

²La production maraîchère et horticole ainsi que les productions animales intensives liées à une entreprise agricole sont assimilées à l'exploitation agricole dans la mesure où elles sont essentiellement tributaires du sol.

³Est considérée comme tributaire du sol, une exploitation ou communauté d'exploitation partielle ou complète qui couvre au moins 70 % de ses besoins en matières sèches par sa propre production selon les normes en vigueur.

Zone à protéger

Art. 56 En plus des sites définis par le canton, l'autorité communale peut décider d'en protéger d'autres, tels que des points de vue, des haies, des allées, des bosquets, des prairies maigres ou des vergers.

Art. 56

En plus des sites définis par le canton, l'autorité communale détermine d'autres sites à protéger, tels que des paysages ou parties de paysages, des cours d'eau et leurs rives, des points de vue, des haies, des allées, des bosquets, des prairies maigres ou des vergers.

Espace réservé
aux eaux

Art. 56a (nouveau)

L'espace réservé aux eaux est délimité sur le plan communal d'affectation des zones.

Zones réservées

Art. 57 ¹Les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

Art. 57, al. 3 ; 4 et 5 (nouveaux)

²A l'intérieur de celles-ci, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation.

³Le statut de ces zones peut être prolongé en raison de circonstances particulières avec l'accord du Conseil d'Etat.

³Le statut de ces zones peut être prolongé de 5 ans au maximum en raison de circonstances particulières en suivant la procédure prévue pour son adoption.

Zone d'ancienne
localité

Art. 57a ¹Les zones d'ancienne localité et les zones similaires font l'objet d'un plan de site.

²Sur la base d'un recensement architectural, les bâtiments sont classés en trois catégories :

- catégorie 1: bâtiments intéressants ;
- catégorie 2: bâtiments typiques ou pittoresques ;
- catégorie 3: bâtiments banals, neutres ou perturbants.

³Le plan de site détermine les règles applicables à ces différentes catégories de bâtiments.

Concordance
obligatoire des
plans

Art. 58 Les indications et prescriptions découlant de plans fédéraux et cantonaux doivent être reportées sur le plan d'aménagement.

⁴L'abrogation des zones réservées avant l'échéance de leur durée de validité doit suivre la procédure prévue pour leur adoption.

⁵A l'échéance de leur durée, le Conseil d'État constate que la zone réservée est caduque, sans autre procédure (art. 98).

Protection des
sites bâtis

Art. 57a, note marginale, al. 1 à 3

1 Sur la base d'un recensement architectural, les bâtiments sont classés en trois catégories :

- a) catégorie 1: bâtiments intéressants (valeur 0 à 3) ;
- b) catégorie 2: bâtiments typiques ou pittoresques (valeur 4 à 6) ;
- c) catégorie 3: bâtiments banals, neutres ou perturbants (valeur 7 à 9).

²Hors de la zone à bâtir, les bâtiments dignes de protection au sens de l'article 24d, al. 2 LAT sont définis par la législation cantonale sur la protection du patrimoine culturel.

³Le plan communal d'affectation des zones détermine les règles applicables à ces différentes catégories de bâtiments et délimite les périmètres de protection des sites bâtis.

Art. 58

Abrogé

Dangers naturels

a) tâches du
canton

Art. 58a (nouveau)

¹Le canton identifie et désigne les secteurs soumis aux dangers naturels, leur nature ainsi que leur degré et appliquent les mesures de prévention, de protection et d'urgence nécessaires.

²Il fixe les objectifs de protection et conseille les communes et les personnes privées.

³Il préavise tous les instruments d'aménagement du territoire et les permis de construire soumis aux dangers naturels.

⁴Les services chargés d'examiner les problèmes relatifs aux dangers naturels sont désignés par le Conseil d'État.

b) tâches des
communes

Art. 58b (nouveau)

¹Les communes définissent, puis prennent les mesures qui s'imposent conformément aux directives cantonales.

²Elles complètent, en association avec le canton, les cartes de dangers pour les projets importants et extensions de la zone à bâtir.

c) plan
d'affectation

Art. 58c (nouveau)

¹Les secteurs exposés aux dangers naturels, tels qu'ils sont délimités dans les cartes de dangers, sont reportés sur le plan communal d'affectation des zones.

²Sur la base des cartes de dangers, les secteurs exposés aux dangers naturels sont classés en cinq catégories :

- a) secteur de danger élevé ;
- b) secteur de danger moyen ;
- c) secteur de danger faible ;
- d) secteur de danger résiduel ;
- e) secteur indicatif de danger.

³Ils constituent des mesures particulières superposées à l'affectation de base et soumis à une réglementation particulière.

d) financement

Art. 58d (nouveau)

¹Pour les ouvrages de protections des constructions ou des installations, les coûts engendrés par la réalisation de ces études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

²Pour les ouvrages de protection d'intérêt général, le canton peut participer aux frais jusqu'à hauteur de 35 % des coûts estimés dans le projet d'exécution, à condition que :

- a) l'ouvrage augmente la sécurité de zones habitées et d'objets sensibles présentant un risque trop élevé ;
- b) il existe une utilisation du sol digne de protection, et présentant un intérêt public prépondérant ;
- c) les priorités d'intervention ont été fixées en fonction de l'ampleur des risques.

Dispositions du plan

Art. 59 ¹Le plan d'aménagement doit contenir les dispositions suivantes :

Art. 59, al. 1, let. a et b ; al. 2, let. g, h, i et n ; o et p (nouvelles)

¹Le plan communal d'affectation des zones et son règlement doivent contenir les dispositions suivantes :

a) l'affectation des différentes zones et les types d'habitation ;

a) l'affectation des différentes zones ;

b) au moins une mesure d'utilisation du sol maximale sous réserve des cas fixés par le Conseil d'Etat, notamment en zone d'ancienne localité ou zones similaires ou dans les zones d'ordre contigu, dans lesquels elle peut être remplacée par d'autres prescriptions de construction ;

c) les distances à la limite et entre bâtiments ;

d) les degrés de sensibilité au bruit, conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB).

²Il peut contenir des dispositions concernant :

a) la mesure minimale d'utilisation du sol ;

b) l'ordre et l'implantation des constructions ;

c) les dimensions des constructions telles que hauteur et nombre d'étages, longueur et largeur ;

d) le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones ;

e) la répartition déterminée entre les locaux commerciaux ou administratifs et les locaux d'habitation devant être respectée lors de la construction ou d'une transformation importante d'immeubles situés au centre de la localité ;

f) l'importance des résidences secondaires ;

g) la part de logements à loyer modéré ;

h) la part des places de parc enterrées ou couvertes ;

i) les prestations des services publics dues en dehors de la zone d'urbanisation ;

b) au moins une mesure d'utilisation du sol sous réserve des cas fixés par le Conseil État, notamment dans les périmètres de protection des sites bâtis ou dans les secteurs d'ordre contigu, dans lesquels elle peut être remplacée par d'autres prescriptions de construction ;

g) la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique ;

h) la part des places de stationnement qui doivent être prévues en ouvrages, c'est-à-dire soit en sous-sol soit dans le corps des bâtiments ;

i) les prestations des services publics dues en dehors de la zone à bâtir ;

j) la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites ;

k) des périmètres regroupant des terrains affectés à des zones différentes et dans lesquels des dispositions particulières communes sont applicables ;

l) les alignements et périmètres d'évolution ;

m) la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment ;

n) l'obligation, en zones d'ancienne localité ou zones similaires, de rendre les constructions conformes aux règles spécifiques d'esthétique lorsque des travaux sont entrepris sur lesdites constructions.

n) l'obligation, en zones soumises à des règles de protection des sites bâtis, de rendre les constructions conformes aux règles spécifiques d'esthétique lorsque des travaux sont entrepris sur lesdites constructions ;

o) les types d'habitation ;

p) la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées.

³A défaut de dispositions dans le plan d'aménagement, l'ordre des constructions est non contigu, la hauteur est une hauteur de façade de 20 mètres au maximum (mesurée en cas de toit incliné sur la plus haute façade à la gouttière et en cas de toit plat sur la plus haute façade) et la longueur maximum est de 55 mètres (100 mètres dans les zones industrielles).

Réexamen
périodique du plan

Art. 60 ¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les dix ans, leur plan d'aménagement et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.

Réexamen
périodique du plan
d'aménagement
local

Art. 60, al. 1

¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les dix ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.

²A défaut, le Conseil d'Etat invite la commune à procéder à cette adaptation dans un délai convenable.

Constructions ou installations hors de la zone d'urbanisation
a) Principe

Art. 62 ¹Pour tout projet de construction ou d'installation hors de la zone d'urbanisation, le département rend une décision spéciale.

²Le département se prononce sur la conformité du projet à l'affectation de la zone.

b) Dérogations

Art. 63 ¹En dérogation à la règle de conformité avec l'affectation de la zone, le département peut délivrer des autorisations pour de nouvelles constructions ou installations ainsi que pour tout changement d'affectation hors de la zone d'urbanisation, si :

a) leur implantation est imposée par leur destination ;
b) aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

²Le département peut autoriser la rénovation de constructions ou d'installations, leur transformation partielle ou leur reconstruction pour autant que ces travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.

³Si le département prononce une interdiction de changement d'affectation, il peut la faire inscrire sous forme de mention au registre foncier, conformément à l'article 25, alinéa 4, de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1989.

Constructions ou installations hors de la zone à bâtir
a) principe

Art. 62, note marginale, al. 1 ; 3 (nouveau)

¹Pour tout projet de construction ou d'installation hors de la zone à bâtir, le département rend une décision spéciale.

³L'autorité communale ne peut délivrer des autorisations de construire qu'avec une décision spéciale favorable du département.

Art. 63, al. 1, 2 et 3

¹En dérogation à la règle de conformité avec l'affectation de la zone, le département peut délivrer des autorisations uniquement aux conditions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et de son ordonnance.

² Abrogé

³ Abrogé

Section 3

Plans spéciaux

Définition

Art. 65 ¹Les plans spéciaux réglementent une partie du territoire communal.

²Ils permettent de régler des problèmes particuliers de planification, tels l'aménagement de quartiers, les centres d'achat, l'exploitation des gisements de matériaux, les décharges et les manèges.

Elaboration

Art. 66 ¹Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans spéciaux seront établis avant toute construction.

²Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan spécial.

³Les frais d'élaboration du plan peuvent être mis à la charge du propriétaire.

Contenu

Art. 67 ¹Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans d'aménagement, aux distances visées à l'article 17 et aux distances à la limite et entre bâtiments notamment au moyen de périmètre d'évolution et d'alignement.

Art. 65, al. 1 et 2

¹Les plans spéciaux sont des plans communaux d'affectation qui réglementent une partie du territoire communal en fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction.

²Ils permettent de régler des problèmes particuliers de planification, notamment l'aménagement et la construction de quartiers, de friches, de projets immobiliers d'envergure, de projets de développement économique, des centres d'achat, d'exploitation des gisements de matériaux, des décharges et des manèges équestres.

Art. 66, al. 1

¹Le plan communal d'affectation des zones peut délimiter des périmètres où des plans spéciaux seront établis avant toute construction.

Art. 67, al. 1 ; 4 et 5 (nouveaux)

¹Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans communaux d'affectation des zones, notamment aux règles sur les dimensions des constructions et sur l'affectation de la zone, ainsi qu'aux distances visées à l'article 17 et aux distances à la limite et entre bâtiments notamment au moyen de périmètres d'évolution et d'alignements.

²Ils doivent régler l'affectation, la mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que les questions d'équipement des terrains.

³Ils peuvent incorporer des dispositions du même type que celles figurant à titre facultatif dans le règlement d'aménagement (art. 59, al. 2).

⁴Les dérogations doivent respecter les objectifs et principes d'aménagement de ce plan et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir.

⁵Le plan spécial est composé des éléments contraignant suivants :
a) le plan spécial ;
b) le règlement du plan spécial.

Regroupement
des constructions

Art. 68 ¹Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que les mesures d'utilisation du sol soient respectées en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial.

Art. 68, al. 2 et 4

²Dans ce cas, l'interdiction de construire frappant tout ou partie d'une parcelle fait l'objet, sur réquisition du Conseil communal, d'une mention au registre foncier.

²Dans ce cas, l'interdiction de construire frappant tout ou partie d'un bien-fonds fait l'objet, sur réquisition du Conseil communal, d'une mention au registre foncier.

³La réquisition d'inscription de la mention est accompagnée d'un plan indiquant les surfaces inconstructibles.

⁴La sanction définitive ne peut être délivrée qu'après l'inscription de cette mention.

⁴La sanction du plan par le Conseil d'Etat ne peut être délivrée qu'après l'inscription de cette mention au registre foncier.

Centres d'achat
a) Définition

Art. 69 ¹Sont considérés comme centres d'achat les constructions destinées à la vente au détail ou transformées à cet effet et dont la surface de vente atteint 1000 m².

Art. 69, al. 4 (nouveau)

²La surface de vente se calcule en additionnant les surfaces brutes de tous les locaux de vente accessibles au public.

3Ils font l'objet d'un plan spécial.

⁴L'élaboration d'un plan spécial incluant une notice d'impact sur l'environnement est également obligatoire pour les constructions destinées à la vente au détail ou transformées à cet effet générant plus de 2'000 déplacements par jour ou 400 camions.

b) Frais
d'infrastructure

Art. 70 ¹Toutes les exigences relatives aux services publics, aux circulations, aux accès, aux places de parc, aux véhicules et à l'intégration au site doivent être respectées.

Art. 70, al. 3 (nouveau)

²Les frais d'équipement sont à la seule charge du propriétaire en dérogation aux articles 109 et suivants.

³Le 80 % des places de stationnement doivent être prévues en ouvrages, c'est-à-dire soit en sous-sol soit dans le corps des bâtiments du centre d'achat.

Plan spécial
équivalant à un
permis de
construire

Art. 70a (nouveau)

¹Le plan spécial ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

²Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire en sanction définitive lorsque le plan spécial vaut sanction préalable.

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 5 ans dès la sanction du plan spécial équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat conformément à la législation sur les constructions.

Principes

Art. 73 ¹En établissant les plans d'alignement, les autorités compétentes tiennent compte en particulier :

- a) de la sécurité et des besoins de tous les usagers de la voie de communication ;
- b) de la protection de l'environnement bâti et non bâti.

Art. 73, let. c (nouvelle)

c) la protection de la nature.

Contenu

Art. 74 ¹Les plans d'alignement indiquent obligatoirement les limites que doivent observer les constructions par rapport aux voies de communications.

²Les plans d'alignement peuvent contenir :

- a) l'obligation d'élever les façades sur les limites ou dans la bande d'implantation fixée par le plan (alignement obligatoire) ;
- b) une limite secondaire réservée aux constructions de peu d'importance telles que garages, annexes, places de stationnement (alignement secondaire) ;
- c) les principes d'aménagement des espaces compris entre les constructions et les voies de communication ;

Art. 74, al. 2, let. b

b) une limite secondaire réservée aux petites constructions telles que garages, annexes et places de stationnement (alignement secondaire) ;

d) le tracé, la largeur et le niveau des chaussées, des trottoirs, des passages pour piétons, des passages souterrains, des ouvrages antibruit, des éléments de modération du trafic, ainsi que tout élément lié aux routes (plan routier); dans un tel cas, la procédure du permis de construire ne s'applique pas.

³Les plans d'alignement déterminent, le cas échéant, dans quelle mesure les saillies peuvent empiéter sur les alignements.

Effets

a) Constructions nouvelles

Art. 75 ¹Dès l'entrée en vigueur du plan, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir.

²Le département peut toutefois accorder une dérogation pour des constructions nouvelles de peu d'importance telles que des garages, des annexes, des places de stationnement, pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

³Une convention de précarité doit être exigée au même titre que pour les transformations et agrandissements.

⁴Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation et peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la présente dérogation.

Art. 75, al. 2 et 3

²Le département peut toutefois accorder une dérogation pour des petites constructions, telles que abris ou places de stationnement pour vélos, garages, annexes et places de stationnement pour autant qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose.

³Les dérogations peuvent être accordées uniquement à la condition qu'elles soient autorisées à titre précaire; la dérogation fait l'objet d'une mention au registre foncier.

c) Transformations
et
agrandissements

Art. 77 ¹Des travaux de transformation ou d'agrandissement ne peuvent être autorisés que moyennant une convention préalable de précarité entre le propriétaire et le Conseil communal par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; si l'immeuble ne représente pas une contrainte pour la sécurité des usagers, des exceptions peuvent être prévues par le plan.

²La convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier.

³La reconstruction d'un immeuble empiétant sur une limite n'est pas autorisée.

⁴Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation et peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la présente dérogation.

Section 5

Plans de quartier et de lotissement

Définition

Art. 79 ¹Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti.

²Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur maximale des constructions et aux types d'habitation dans les cas prévus à l'alinéa 3.

Art. 77, al. 1, 2 et 4

¹Les dérogations peuvent être accordées uniquement pour des travaux de transformation ou d'agrandissement et uniquement à la condition qu'ils soient autorisés à titre précaire, c'est-à-dire que le propriétaire, en cas d'expropriation, ne pourra pas réclamer la plus-value résultant des travaux; si l'immeuble ne représente pas une contrainte pour la sécurité des usagers, des exceptions peuvent être prévues par le plan.

²La dérogation fait l'objet d'une mention au registre foncier.

⁴Le Conseil d'État arrête la procédure de dérogation et peut prévoir que les communes disposant des moyens de contrôle suffisants accordent la dérogation.

Section 5

Plans de quartier et plans de lotissement

Art. 79, al. 2 et 3

²Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan communal d'affectation des zones, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur maximale des constructions et aux types d'habitation dans les cas prévus à l'alinéa 3.

³Dans des cas particuliers, ils peuvent déroger aux types d'habitation prévus par le plan d'aménagement pour autant que ceux-ci soient respectés de manière prépondérante et que le plan de quartier prévoie une densification maximale du quartier.

³Dans des cas particuliers, ils peuvent déroger aux types d'habitation prévus par le plan communal d'affectation des zones pour autant que ceux-ci soient respectés de manière prépondérante et que le plan de quartier prévoie une densification maximale du quartier.

⁴Les distances aux limites et entre bâtiments peuvent être supprimées entre bâtiments, situés dans le plan de quartier, pour autant qu'un ensoleillement suffisant soit garanti. Toutefois, les distances prévues dans la zone correspondante seront appliquées vis-à-vis des parcelles limitrophes.

Elaboration

Art. 82 ¹Les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3000 m² au moins.

Art. 82, al. 2 et 3

²Le plan d'aménagement peut délimiter des secteurs où des plans de quartier seront établis avant toute construction.

²Le plan communal d'affectation des zones peut délimiter des périmètres où des plans de quartier seront établis avant toute construction.

³Il peut prévoir, dans les secteurs précités, que le Conseil communal peut renoncer au plan de quartier lorsqu'un projet de construction est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues et qu'il fera l'objet d'une seule demande de permis de construire; le Conseil d'Etat détermine les règles de procédure reconnues et la procédure.

³Il peut prévoir, dans les périmètres précités, que le Conseil communal peut renoncer au plan de quartier lorsqu'un projet de construction est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues et qu'il fera l'objet d'une seule demande de permis de construire; le Conseil d'Etat détermine les règles de procédure reconnues.

⁴Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier.

Plan de quartier et
plan de
lotissement
équivalant à un
permis de
construire

Art. 83a (nouveau)

¹Le plan de quartier et le plan de lotissement ou une partie de ceux-ci ont valeur de permis de construire en sanction préalable ou définitive, lorsqu'ils sont complétés par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

²Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire en sanction définitive lorsque le plan de quartier ou de lotissement vaut sanction préalable.

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 5 ans dès la sanction du plan de quartier ou du plan de lotissement équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat conformément à la législation sur les constructions.

Section 6

Expropriation

Expropriation
matérielle

a) Principe

Art. 84 ¹Les restrictions de la propriété privée résultant des plans d'affectation communaux donnent lieu à indemnité si, par leurs effets, elles équivalent à une expropriation.

Art. 84, al. 1 et 3

¹Les restrictions de la propriété privée résultant des plans communaux d'affectation des zones donnent lieu à indemnité si, par leurs effets, elles équivalent à une expropriation.

²Les autorités prévues par la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique arrêtent les éventuelles indemnités accordées aux propriétaires en tenant compte de la situation existante au jour où les dispositions sont devenues obligatoires.

³L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par dix ans à partir de la même date.

b) Mention au registre foncier

Art. 85 ¹Les restrictions de propriété fondées sur la présente loi, de même que les indemnités versées ensuite d'une expropriation matérielle consécutive à son application, peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier à la requête :

a) du département, si la restriction ou la mesure est de droit cantonal ;

b) du Conseil communal, si la restriction ou la mesure est de droit communal.

²La demande d'inscription peut être faite à partir de l'adoption d'un nouveau plan d'affectation ou dès l'entrée en vigueur de la présente loi si la mesure lui est antérieure.

Expropriation formelle
a) Principe

Art. 86 ¹S'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans d'affectation dans leur contenu essentiel et si ces plans ne peuvent pas non plus être réalisés par d'autres moyens, la commune peut exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds.

³L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par 2 an à partir de la même date.

Art. 85, al. 1, let. c (nouvelle) et al. 2

c) du service, si le fonds d'aménagement du territoire a versé une subvention.

²La demande d'inscription peut être faite à partir de l'adoption d'un nouveau plan communal d'affectation des zones ou dès l'entrée en vigueur de la présente loi si la mesure lui est antérieure pour les lettres a et b de l'alinéa 1, et dès le versement de l'indemnité pour la lettre c.

Art. 86, al. 1 et 2 ; 3 et 4 (nouveau)

¹S'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans communaux d'affectation des zones dans leur contenu essentiel et si ces plans ne peuvent pas non plus être réalisés par d'autres moyens, la commune peut exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds.

²Les bien-fonds appartenant à l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'une expropriation.

²Après avoir mis en demeure la commune d'entreprendre la procédure d'expropriation, le canton peut l'exercer à sa place.

³Les bien-fonds appartenant à l'Etat ne peuvent pas faire l'objet d'une expropriation.

⁴Les cas prévus à l'article 47b de la présente loi sont considérés comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) et sont des cas particuliers d'expropriation formelle auxquels les conditions générales des articles 86, alinéa 1 et 87, alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas.

b) Conditions

Art. 87 ¹L'expropriation peut intervenir lorsque l'offre des terrains équipés est insuffisante et que le propriétaire ne construit pas sur son terrain à l'expiration d'un délai raisonnable qui lui aura été imparti par la commune.

Art. 87, al. 1 à 3

¹L'expropriation peut intervenir lorsque le propriétaire ne construit pas sur son terrain à l'expiration d'un délai raisonnable qui lui aura été imparti par la commune ou par le canton.

²L'expropriation est cependant exclue si le propriétaire invoque de justes motifs tels que :

- le dégagement raisonnable d'un immeuble construit ;
- l'usage du terrain pour des besoins personnels ou familiaux ;
- le développement prévisible et proportionné d'une entreprise industrielle ou commerciale ;
- la mise en vente prochaine du bien-fonds pour la construction ;
- l'interdiction temporaire de bâtir au sens de l'article 48.

²L'expropriation n'est applicable que si les terrains des propriétaires intéressés forment un ensemble d'une surface d'au moins 2000 m².

³L'expropriation n'est applicable que si les terrains des propriétaires intéressés forment un ensemble d'une surface d'au moins 3000 m².

³L'expropriation est cependant exclue si le propriétaire invoque de justes motifs tels que :

- a) le développement prévisible et proportionné d'une entreprise industrielle ou commerciale ;
- b) la mise en vente prochaine du bien-fonds pour la construction.

c) Mesures
d'exécution

Art. 88 ¹Les biens-fonds expropriés seront voués sans retard à la construction.

Art. 88, al. 2 et 3

²En règle générale, ils seront transférés à des particuliers avec droit de réméré à défaut d'exécution.

²Ils sont en principe transférés à un tiers avec droit de réméré ou par un droit de superficie avec l'obligation contractuelle de construire dans un bref délai.

³Les terrains seront revendus au prix d'achat, plus les frais d'acquisition, les montants payés pour les dépenses nécessaires et utiles ainsi que l'intérêt équitable sur le capital propre.

³Les terrains revendus le seront au prix d'achat, plus les frais d'acquisition, les montants payés pour les dépenses nécessaires et utiles ainsi que l'intérêt équitable sur le capital propre.

Section 7

Procédure d'adoption et de sanction des plans d'affectation

Plans
d'aménagement,
plans spéciaux et
plans d'alignement
a) Personnes
autorisées à établir
des plans

Plans communaux
d'affectation des
zones, plans
spéciaux et plans
d'alignement
a) Personnes
autorisées à établir
des plans et
format des
géodonnées

Art. 89 Les projets de plans d'aménagement, de plans spéciaux et de plans d'alignement doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

*Art. 89, note marginale, al. 1 ; 2
(nouveau)*

¹Les plans communaux d'affectation des zones, de plans spéciaux et de plans d'alignement doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

²Les plans précités doivent être établis et transmis sur la base de géodonnées ou de fichiers informatiques conformes aux directives cantonales.

b) Envoi des plans

Art. 90 Ils sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service en les accompagnant d'un rapport justificatif et, le cas échéant, d'un plan du réseau routier.

c) Circulation du dossier et approbation

Art. 91 Après avoir été mis en circulation, aux fins de préavis, auprès des services ou départements intéressés, le dossier est préavisé par le département compétent, puis restitué à la commune.

d) Vote du Conseil général

Art. 92 ¹Lorsque le projet de plan a été préavisé favorablement par le département, il est soumis au vote du Conseil général.

²L'arrêté d'adoption a pour effet d'interdire toute modification des lieux touchés jusqu'à ce que le plan ait fait l'objet d'une décision définitive.

³Toutefois, et pour autant que la procédure de sanction suive son cours normal, le Conseil communal peut autoriser des constructions conformes au nouveau plan.

b) Envoi et contenu des plans

Art. 90, note marginale, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹Les plans sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

²Le nombre d'exemplaires à envoyer est fixé par le service qui peut exiger d'autres documents tels que des maquettes ou des photomontages.

c) Circulation des plans et préavis du département

Art. 91, note marginale, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service, transmis au Conseil communal.

²Après avoir été adapté, les plans sont préavisés par le département puis restitués à la commune.

Art. 92, al. 1

¹Lorsque le plan a été préavisé favorablement par le département, il est soumis au vote du Conseil général.

e) Mise à l'enquête

Art. 93 ¹Lorsque le plan n'a pas fait l'objet d'un référendum, ou a été accepté en votation communale, il est mis à l'enquête publique pendant trente jours au bureau communal simultanément avec les demandes de décisions spéciales.

Art. 93, al. 3 et 6

²L'avis de mise à l'enquête est publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux; il mentionne les demandes de décisions spéciales.

³Si le plan ne concerne qu'une partie peu importante du territoire communal, un avis personnel est envoyé aux propriétaires touchés par le plan et dont l'adresse est connue.

³*Abrogé*

⁴Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

⁵Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

⁶Le Conseil communal informe la population.

⁶Le Conseil communal informe la population et veille à la faire participer à l'élaboration du plan.

f) Opposition

Art. 94 ¹Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.

Art. 94, al. 3

²Le Conseil communal convoque les opposants et au besoin les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales pour tenter une conciliation et, si elle aboutit, il signe le procès-verbal avec tous les intéressés.

³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.

h) Modification du projet

Art. 95 ¹Si des modifications sont apportées au plan à la suite des oppositions ou des recours, les secteurs touchés font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie le plan sans nouvelle mise à l'enquête; il en informe le Conseil général.

³Dans tous les autres cas, le Conseil général est appelé à se prononcer.

j) Caractère obligatoire et sanction

Art. 96a ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires et sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

²Le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.

³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.

³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions.

Art. 95, al. 2

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans nouvelle mise à l'enquête; il en informe le Conseil général.

Art. 96a, al. 1 et 2

¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les géodonnées ont été contrôlées et transmises au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

²Le plan et les géodonnées du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.

jbis) Non-entrée
en matière du
département

Art. 96b (nouveau)

¹Si le département n'entre pas en matière sur l'adoption, la révision, la modification ou l'abrogation d'un plan communal d'affectation des zones, plan spécial ou plan d'alignement, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'État.

²Avant que le département rende sa décision, le service établit son préavis de synthèse et le plan est mis l'enquête publique.

k) Autres plans

Art. 97 Dans la règle, les plans d'équipement et d'alignement devront être établis ou adaptés aussitôt après l'adoption du plan d'aménagement.

Art. 97, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹Dans la règle, les plans d'équipement et d'alignement devront être établis ou adaptés aussitôt après l'adoption du plan communal d'affectation des zones.

²Lorsque l'ordre contigu est prévu pour un secteur, le plan d'alignement qui le concerne doit être adopté simultanément au plan communal d'affectation des zones.

l) Caducité du
plan

Art. 98

Art. 98

Si le délai imposé lors de la mise en zone pour un projet particulier au sens de l'article 47e de la présente loi n'est pas respecté ou si la zone réservée arrive à échéance de la durée prévue par les articles 23 et 57, la mesure d'aménagement est caduque et le Conseil d'État constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure.

m) Révision

Art. 99 Un plan en vigueur ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

Art. 99

Sous réserve de l'article précédent, un plan en vigueur ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption à moins que la modification soit mineure.

mbis) Modification mineure

Art. 99a (nouveau)

Art. 99a, al. 1

¹Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure du plan sans mise à l'enquête publique.

¹Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure des documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans mise à l'enquête publique.

²Si les propriétaires touchés par le plan ou les intéressés n'ont pas donné leur accord écrit, un délai d'opposition de 10 jours leur est imparti par lettre recommandée.

³Les articles 94, 96 et 96a s'appliquent par analogie à la modification mineure.

Plans de quartier

a) Personnes autorisées à établir des plans

Art. 102 Les projets de plans de quartier doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

Plans de quartier

a) Personnes autorisées à établir des plans et format des fichiers informatiques

Art. 102, note marginale, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹Les plans de quartier doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

²Les plans précités doivent être établis et transmis dans un format de fichier conforme aux directives cantonales.

Plans de quartier

b) Frais d'élaboration

Art. 103 Les plans de quartier sont élaborés aux frais des propriétaires.

b) Frais

d'élaboration, envoi et contenu des plans

Art. 103, note marginale, al. 2 et 3 (nouveaux)

²Les documents sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

³Le nombre d'exemplaires est fixé par le service qui peut exiger d'autres tels que des maquettes ou des photomontages.

c) Circulation du dossier

Art. 104 Après avoir été mis en circulation, aux fins de préavis, auprès des services ou départements intéressés, le dossier est préavisé par le département désigné au sens de l'article 4, puis restitué à la commune.

c) Circulation des plans et préavis du département

Art. 104, note marginale, al. 1 ; 2 (nouveau)

¹Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service.

²Après avoir été adapté, les plans sont préavisés par le département, puis restitués à la commune.

d) Mise à l'enquête

Art. 105 ¹Le plan adopté par le Conseil communal est mis à l'enquête publique pendant trente jours au bureau communal simultanément avec les demandes de décisions spéciales.

Art. 105, al. 5

²L'avis de mise à l'enquête est publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux; il mentionne également les demandes de décisions spéciales.

³Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

⁴Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

⁵La population est informée par le Conseil communal.

⁵La population est informée par le Conseil communal qui veille à la faire participer à l'élaboration du plan.

e) Opposition

Art. 106 ¹Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.

Art. 106, al. 3

²Le Conseil communal peut convoquer les opposants et au besoin les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales pour tenter une conciliation et, si elle aboutit, il signe le procès-verbal avec tous les intéressés.

³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.

³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions.

f) Modifications

Art. 107 ¹Si des modifications sont apportées au plan à la suite des oppositions ou des recours, les secteurs touchés font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

Art. 107, al. 2

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et, après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie le plan sans nouvelle mise à l'enquête.

²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans nouvelle mise à l'enquête.

i) Caractère obligatoire et sanction

Art. 107c ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires et sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

Art. 107c, al. 1 et 2

¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les fichiers ont été contrôlés et transmis au cadastre RDPPF, il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

²Le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.

²Le plan et les fichiers du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.

³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.

Section 8

Equipement, contributions et taxes

Equipement de la zone d'urbanisation
a) Principe

Art. 109 ¹La commune équipe la zone d'urbanisation en voies d'accès en énergie, en amenée et évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement.

²Elle établit :

- l'aperçu de l'état de l'équipement, en application de l'article 31 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire ;
- le programme d'équipement ;
- les plans d'équipement.

³La construction d'un bâtiment est subordonnée à la réalisation des équipements prévus à l'alinéa premier.

Equipement de la zone à bâtir
a) Principe

Art. 109, note marginale, al. 1 et 3 ; 4 (nouveau)

¹La commune équipe la zone à bâtir en voies d'accès, en approvisionnement en énergie, en alimentation et en évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement.

³La construction d'un bâtiment est subordonnée à la réalisation des équipements de base et de détail prévus à l'alinéa premier et définis à l'article 110 de la présente loi.

⁴Une zone à bâtir ne peut être prévue que si les équipements sont réalisables sans frais disproportionnés.

b) Equipement de base et de détail

Art. 110 ¹L'équipement de base est constitué par les routes principales et collectrices et les chemins pour piétons, les collecteurs principaux d'eaux usées, les réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie.

²L'équipement de détail est constitué par les routes de desserte et les chemins pour piétons, les collecteurs secondaires d'eaux usées, les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie.

c) Equipements privés

Art. 111 ¹Les équipements privés, tels qu'accès, chemins, collecteurs d'égouts, conduites de distribution d'eau et d'énergie, sont construits et entretenus par leurs propriétaires et à leurs frais.

²La commune peut imposer des conditions à leur réalisation.

Plan d'équipement

Art. 112 ¹Le programme d'équipement est réalisé sur la base de l'aperçu de l'état de l'équipement.

²Il est adopté par le Conseil général et a valeur de plan directeur.

Art. 110, al. 1 et 2

¹L'équipement de base est constitué par :
a) les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ;
b) les chemins pour piétons et les aménagements piétonniers ou cyclables ;
c) les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, d'alimentation en eau potable ;
d) les collecteurs principaux nécessaires à l'évacuation des eaux ;
e) l'éclairage public des réseaux principaux.

²L'équipement de détail est constitué par :
a) les routes de desserte ;
b) les chemins pour piétons et les aménagements piétonniers ou cyclables secondaires ;
c) les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie ;
d) les collecteurs secondaires nécessaires à l'évacuation des eaux ;
e) l'éclairage public des réseaux secondaires.

Art. 111, al. 2

²La commune peut imposer des conditions à leur réalisation, notamment pour leur raccordement aux installations publiques.

Programme d'équipement

Art. 112, note marginale, al. 1 et 3 ; 4 (nouveau)

¹Le programme d'équipement constitue l'aperçu de l'état de l'équipement au sens du droit fédéral.

³Il fixe les délais d'équipement et contient une évaluation des coûts d'équipement. Pour le surplus, le contenu est fixé par le Conseil d'Etat.

³Il fixe les délais de réalisation de l'équipement et contient une évaluation des coûts d'équipement.

⁴Pour le surplus, le programme d'équipement est établi selon les directives cantonales.

Programme
d'équipement

Art. 112a ¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone d'urbanisation.

Plan d'équipement

Art. 112a, note marginale, al. 1

¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone à bâtir.

²Si des plans spéciaux ou des plans de quartier sont établis, les plans d'équipement sont incorporés dans ces plans.

³Si tel n'est pas le cas, ils sont adoptés selon la procédure prévue pour les plans d'aménagement.

Frais
d'équipement
a) Principe

Art. 113 ¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation.

Art. 113, al. 1

¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone à bâtir.

²Les articles 111 et 112 sont réservés.

Prélèvement et
niveau des
contributions
a) Principe

Art. 115 ¹Les contributions doivent être prélevées dans les secteurs non équipés. Elles peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés.

Art. 115, al. 4

²L'ensemble des contributions des propriétaires est fixé ainsi :
a) pour l'équipement de base, il ne peut dépasser 50% du coût total des travaux, non compris les équipements privés ;
b) pour l'équipement de détail, il varie entre 50 et 80% de ce coût.

³La contribution est exigible à la fin des travaux. La commune peut demander des avances en proportion des travaux entrepris ou dans des cas particuliers, différer la perception de la contribution.

⁴Le cas des biens-fonds visés à l'article 48 est réservé.

⁴ Abrogé

b) Périmètre et répartition des frais

Art. 116 ¹Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.

²Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable selon la réglementation en vigueur.

³Si des propriétaires sont soumis au paiement de taxes avant l'exécution de leurs travaux, les versements faits par anticipation sont déduits des contributions dues.

CHAPITRE 4

Hypothèques légales

CHAPITRE 5

Recours

Autorités de
recours

Art. 125 ¹Les décisions des communes et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans d'affectation sont susceptibles d'un recours au Conseil d'Etat puis au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

²Lorsque la décision a été rendue après une mise à l'enquête publique, les tiers ne sont admis à recourir que s'ils ont fait opposition pendant le délai d'enquête.

³Il en est de même des décisions des communes en matière de contributions et de taxes d'équipement.

Art. 125, al. 1 à 3 ; 4 à 6 (nouveaux)

¹Les décisions des communes et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans communaux d'affectation des zones, de plans spéciaux, plans d'alignement et de plans de quartier ou de lotissement ainsi que les décisions des communes en matière de contributions et de taxes d'équipement sont susceptibles d'un recours au Conseil d'Etat puis au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979.

²Les décisions du Conseil d'Etat et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans d'affectation et d'alignement cantonaux sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA.

³Les décisions du département en matière de contributions de plus-value sont susceptibles d'un recours au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA.

⁴Les décisions des communes et du canton prises pour imposer un remaniement parcellaire sont soumises à la LASA.

⁵Les décisions des communes et du canton prises en vue d'une expropriation, d'une libération de servitude et de l'exercice d'un droit d'emption sont soumises à la LEXUP.

⁶Les décisions des communes dans le cadre d'une procédure de rectification de limite sont susceptibles de recours au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA.

Coordination des
voies de recours
Art. 125a (nouveau)

¹Lors de l'adoption ou de modifications simultanées d'un plan communal d'affectation des zones et d'un plan d'affectation cantonal, les décisions des communes et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans communaux d'affectation des zones sont rendues et notifiées aux parties simultanément avec les décisions du Conseil d'État et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans d'affectation cantonaux.

²Toutes les décisions précitées sont susceptibles d'un recours commun au Tribunal cantonal, conformément à la LPJA.

Procédure

Art. 126 ¹Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives sont applicables pour les recours interjetés sur la base de la présente loi.

Art. 126, al. 3 (nouveau)

²Ont qualité pour recourir :
a) les personnes indiquées à l'article 32 de la loi précitée ;
b) les communes voisines de celle qui a pris une décision pour autant que cette dernière concerne des terrains limitrophes.

³Lorsque la décision a été rendue après une mise à l'enquête publique, les tiers ne sont admis à recourir que s'ils ont fait opposition pendant le délai d'enquête.

CHAPITRE 6 Dispositions pénales

CHAPITRE 7 Dispositions transitoires et finales

Adaptation des plans

Art. 128 Les plans d'affectation doivent être adaptés à la présente loi.

Droit transitoire

Art. 129 ¹Les plans d'affectation restent en principe applicables jusqu'à leur adaptation, sous réserve de dispositions contraires de la présente loi.

Art. 129, al. 2

²Les procédures déjà engagées lors de l'entrée en vigueur de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire restent soumises à l'ancien droit.

²Les procédures déjà engagées au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumises au nouveau droit.

Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012

¹Les plans d'affectation communaux sont adaptés au nouveau droit dans un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la modification du 6 novembre 2012.

²Le Conseil d'Etat peut octroyer un délai supplémentaire aux communes qui le demandent par écrit et justifient de circonstances particulières; la durée du délai sera fixée par le Conseil d'Etat.

³Les règles relatives au regroupement des constructions prévues par des plans de quartier adoptés avant l'entrée en vigueur de la présente loi pourront être reprises dans le plan d'aménagement.

⁴Les plans d'affectation cantonaux qui fixent des règles de construction en contradiction avec l'AIHC sont adaptés au nouveau droit dans un délai de cinq ans dès l'entrée en vigueur de la modification du 6 novembre 2012.

⁵Les articles 11, alinéas 1 et 3, 11a, 59, alinéa 1, lettres b et c, alinéa 2, lettres a, b, c ainsi que l'alinéa 3, 68, alinéa 1, 79, alinéa 3, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 reproduits ci-dessous¹ dans leur teneur du (jour précédant la date d'entrée en vigueur de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)) restent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

Disposition transitoire à la modification du ...

¹Le taux de perception de la contribution de plus-value pour les zones de parcs éoliens et les zones d'extraction de matériaux reste de 20 % pour les planifications qui seront adoptées pendant les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi.

²Jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux, découlant de la loi adaptant la législation cantonale à l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), du 6 novembre 2012, l'article 11, alinéa 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 reste applicable dans sa version modifiée et reproduite ci-dessous.

³L'article 79, alinéas 2 et 3, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 reproduit ci-dessous dans sa teneur du 31 décembre 2016 reste applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

¹ Texte non reproduit dans le présent document disponible sur rsn.ne.ch

⁴L'article 79, alinéa 4, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 ne sera applicable qu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

Art. 11

¹Le report de densité, d'indice d'utilisation ou de taux d'occupation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface constructible d'un bien-fonds, d'un terrain contigu ou situé à proximité, situé dans la même zone et non bâti, à condition que ce dernier terrain n'ait pas déjà servi au calcul de la surface constructible pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

Art. 79

²Ils ne peuvent pas déroger aux prescriptions prévues par le plan d'aménagement, sous réserve de la réglementation communale relative à la longueur maximale des constructions.

³Les gabarits peuvent être supprimés entre les bâtiments situés dans le plan de quartier. Toutefois, les gabarits prévus dans la zone correspondante seront appliqués vis-à-vis des parcelles limitrophes.