

Rapport du Conseil d'État au Grand Conseil

(Du 2 mai 2018)

PROPOSITIONS DE LA COMMISSION PARLEMENTAIRE**Projet de loi portant modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)**

La commission parlementaire Loi cantonale sur l'aménagement du territoire,

composée de M^{mes} et MM. Johanne Lebel Calame, présidente, Marc Arlettaz, vice-président, Philippe Loup, Jonathan Gretillat, Florence Aebi, Baptiste Hurni, Claude Guinand, Edith Aubron Marullaz, Michel Robyr, rapporteur, Damien Humbert-Droz, Michel Zurbuchen, Sandra Menoud, Doris Angst, Sera Pantillon et Cédric Dupraz,

fait les propositions suivantes au Grand Conseil :

1. COMMENTAIRE DE LA COMMISSION**1.1. Séances de la commission**

La commission temporaire Loi cantonale sur l'aménagement du territoire du Grand Conseil (art. 101 OGC) a été mandatée par le bureau du Grand Conseil en date du 14 juin 2018 pour traiter du rapport du Conseil d'État au Grand Conseil 18.018 à l'appui d'un projet de loi portant sur la modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991.

La commission s'est réunie les 2 juillet, 27 août, 25 octobre, 16 et 19 novembre, 7 décembre 2018, les 29 et 30 janvier 2019 ainsi que le 15 février 2019 pour traiter et adopter le présent rapport.

Ont participé à ces séances, outre les commissaires et leurs remplaçants, le conseiller d'État Laurent Favre, l'aménagiste cantonal, le juriste du service cantonal de l'aménagement du territoire, la secrétaire de direction et l'assistante parlementaire du secrétariat général du Grand Conseil.

1.2. Documents à disposition de la commission

Les commissaires ont disposé des documents suivants :

- Rapport 18.018 susmentionné, accompagné de ses annexes 1 et 2 ;
- Présentation du DDTE « Révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, mise en œuvre de la LAT révisée, présentation à la commission du Grand Conseil du 2 juillet 2018 » ;
- Tableau comparatif avec à sa gauche l'ensemble des articles de la LCAT en vigueur et à sa droite les articles modifiés dans le cadre de la révision LCAT ; LCAT complète et non seulement les articles modifiés ;
- Règlement d'exécution de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (RELCAT) du 16 octobre 1996 ;

- Publication intercantonale (FR, NE, VS), « Les enjeux du développement territorial. 32 exemples de densification réalisés en Suisse », 2016 ;
- Rapport de la Conférence suisse des aménagistes cantonaux (COSAC) établi par l'ASPAN relatif aux compétences et procédures des différents cantons pour le plan directeur cantonal de l'aménagement du territoire (version mars 2017) ;
- Brochure de la COSAC relative au plan directeur cantonal de l'aménagement du territoire ;
- Tableau de comparaison des dispositions légales des différents cantons concernant le prélèvement de la plus-value établi par l'ASPAN (version mars 2018) ;
- Document regroupant toutes les dispositions légales des différents cantons concernant le prélèvement de la plus-value établi par l'ASPAN (version mars 2018) ;
- Tableau de comparaison des dispositions légales des différents cantons concernant la disponibilité des zones à bâtir établi par l'ASPAN (version mars 2018) ;
- Document regroupant toutes les dispositions légales des différents cantons concernant la disponibilité des zones à bâtir établi par l'ASPAN (version mars 2018) ;
- Fiche U_14 du plan directeur cantonal (PDR) relative au développement de quartiers durables et à la politique cantonale du logement, édition mai 2018 ;
- Présentation du service de l'aménagement du territoire (SAT) « Le régime de compensation de l'article 5 LAT, les enjeux financiers du redimensionnement, présentation à la commission du Grand Conseil du 16 novembre 2018 » ;
- Rapport d'examen reçu par courrier de l'Office fédéral du développement du territoire ARE du 21 décembre 2018 adressé au conseiller d'État chef du DDTE concernant la consultation sur le projet de rapport d'examen concernant la mise en œuvre dans le canton de Neuchâtel du mandat législatif relatif à la compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement (art. 5 et 38a, al. 4, LAT) ;
- Courrier de l'Office fédéral du développement du territoire ARE du 21 décembre 2018 adressé aux directeurs cantonaux de la planification concernant l'expiration du délai selon article 38a, alinéas 1 et 4, LAT : conséquences et risques ;
- Lettre du Collectif pour une application de la LAT juste et proportionnelle dans la commune du Val-de-Ruz, datée 21 janvier 2019 et concernant : Sollicitation pour fixer la taxe sur les plus-values (LAT) à 50%.

1.3. Amendements des groupes

Divers amendements ont été déposés par les groupes PopVertsSol, libéral-radical, socialiste et UDC.

2. CONTEXTE GENERAL

2.1. Préambule

Il convient de préciser en préambule que l'adoption en 2014 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) est l'origine de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT). L'article 38a, alinéas 1 et 4, LAT (RS 700) fixe les dispositions à respecter par les cantons pour la mise en application de la LAT 2014.

Art. 38a *Dispositions transitoires de la modification du 15 juin 2012*

¹Les cantons adaptent leurs plans directeurs aux articles 8 et 8a, alinéa 1, dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012.

²Jusqu'à l'approbation de cette adaptation du plan directeur par le Conseil fédéral, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné.

³À l'échéance du délai prévu à l'alinéa 1, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans un canton tant que l'adaptation de son plan directeur n'a pas été approuvée par le Conseil fédéral.

⁴Dans les cinq ans à compter de l'entrée en vigueur de la modification du 15 juin 2012, les cantons établissent une compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant des exigences de l'article 5.

⁵À l'échéance du délai prévu à l'alinéa 4, aucune nouvelle zone à bâtir ne peut être créée dans les cantons qui ne disposent pas d'un régime de compensation équitable répondant aux exigences de l'article 5. Le Conseil fédéral désigne ces cantons après les avoir entendus.

Pour respecter la LAT, le canton de Neuchâtel doit donc atteindre les objectifs suivants d'ici la fin avril 2019 :

- Approbation, par le Conseil fédéral, du nouveau plan directeur cantonal (PDC) déposé par le canton de Neuchâtel en mai 2018 auprès des instances fédérales ;
- Adoption, par le Grand Conseil, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) intégrant, notamment, une compensation équitable des avantages et inconvénients majeurs résultant des exigences de l'article 5 LAT.

Comme le prévoit la LAT à l'article 38a, la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter d'ici l'adoption du plan directeur cantonal (PDC) et de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

Dans sa lettre du 21 décembre 2018, l'Office fédéral du développement territorial ARE précise les conséquences et les risques du non-respect de l'un ou des deux objectifs mentionnés ci-dessus. En voici la synthèse :

- Gel de certaines zones à bâtir équipées afin de respecter l'obligation de l'article 32, alinéa 2, OAT qui impose à chaque canton de ne pas disposer de zones à bâtir équipées supérieures à ce qui peut être anticipé pour les 15 années suivantes sur la base d'une croissance démographique correspondant au scénario moyen de l'OFS ;
- Risque de refus d'autorisations de construire si la définition des zones potentielles de déclassement n'est pas réalisée en vue de respecter l'article 32, alinéa 2, OAT ;
- Suspension des subventions fédérales à des mesures ayant des effets sur l'organisation du territoire.

En d'autres termes, pour garantir la mise en place de la politique territoriale attractive proposée par le Conseil d'État dans le cadre de la révision de la loi sur l'aménagement du territoire et pour éviter la suspension des subventions fédérales en lien avec FORTA (Fonds pour les routes nationales et le trafic d'agglomération), qui peut concerner les contournements routiers du Locle et de La Chaux-de-Fonds, et le fonds FIF (Fonds d'infrastructure ferroviaire), qui peut concerner notamment la ligne ferroviaire Neuchâtel-La Chaux-de-Fonds, il est impératif de respecter les deux objectifs cités ci-dessus.

Il convient également de préciser les objectifs globaux fixés par la loi fédérale notamment aux articles 3 et 5 LAT, qui sont notamment :

- préserver les paysages ;
- aménager les territoires réservés à l'habitat et à l'exercice des activités économiques selon les besoins de la population tout en limitant leur étendue ;
- déterminer selon les critères rationnels l'implantation des constructions et installations publiques ou d'intérêt public ;

- établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement.

En d'autres termes, les objectifs de la révision de la LAT sont :

- organiser le territoire selon les besoins privés et économiques tout en préservant les paysages et les bases naturelles (sol, air, eau, forêt, paysage) ;
- arrêter le mitage du territoire en favorisant le développement vers l'intérieur et en créant un milieu bâti compact en maintenant une qualité de l'habitat appropriée ;
- garantir la disponibilité des terrains constructibles ;
- dimensionner les besoins en zones à bâtir pour les 15 prochaines années ;
- organiser la taxation des plus-values et l'indemnisation des moins-values dans le cadre du réaménagement de territoire inhérent aux objectifs LAT ;
- coordonner l'urbanisation vis-à-vis des transports.

2.2. Mise en œuvre de la révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire

Les objectifs exposés par le rapport du Conseil d'État

La révision de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) est une opportunité, non seulement pour réorganiser notre espace, mais également pour dynamiser notre économie, valoriser le patrimoine existant, respecter le paysage et les terres agricoles ainsi que mettre en place la politique de mobilité. Les objectifs pour notre canton ont donc une grande importance à court terme, dans l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), et à moyen-long terme, pour que les retombées soient un vecteur de joie de vivre dans toutes les régions de notre canton. Tout en intégrant les objectifs de la LAT, les objectifs principaux de la révision de la LCAT sont :

- entreprendre le juste dimensionnement des zones à bâtir ;
- densifier de manière qualitative et développer vers l'intérieur nos agglomérations dans l'intérêt des paysages, de la préservation des meilleures terres agricoles et de la biodiversité ;
- gagner en attractivité résidentielle et économique ;
- valoriser nos villages et nos villes ;
- apporter de la qualité à nos espaces publics, places et rues ;
- réinventer le vivre-ensemble ;
- proposer de nouveaux services de proximité à la population ;
- offrir des logements neufs adaptés à des besoins contemporains ;
- assainir et transformer un parc immobilier avec durabilité.

Le calendrier

Mars 2013	Adoption de la LAT révisée par le peuple
Juin 2013	Début des travaux du plan directeur cantonal (PDC)
Février 2014	Communication des modalités de la révision du PDC aux communes
Mai 2014	Entrée en vigueur de la LAT révisée
Mars 2015	Début des travaux des 6 plans directeurs régionaux (PDR) par les communes
Juin 2016	Restitution des plans directeurs régionaux (PDR) et intégration dans le PDC
Avril-sept. 2017	Consultation publique du plan directeur cantonal (PDC) et de la LCAT
Mai 2018	Adoption du PDC par le Conseil d'État et rapport du Conseil d'État

	sur le projet de loi portant modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (P-LCAT)
2018-2019	Adoption des zones réservées cantonales et communales
Mars 2019	Approbation du PDC par le Conseil fédéral et adoption par le Grand Conseil de la LCAT
2019-2021	Établissement des dossiers de révision des plans d'aménagement locaux (PAL)
2021-2023	Adoption des PAL par les Conseils généraux

La relation canton-communes

Il apparaît également important de souligner que l'implication des communes au travers des plans directeurs régionaux (PDR) donne une assise solide au projet de révision de la loi sur l'aménagement du territoire (P-LCAT) que la commission a traité dans le cadre de ses travaux.

Mesures proposées pour atteindre les objectifs

Le plan directeur cantonal (PDC), le projet de territoire (PT) et la conception directrice ainsi que la LCAT révisée proposent notamment les mesures suivantes pour répondre aux objectifs :

- a) Le redimensionnement des zones à bâtir est un objectif imposé par la LAT. Ce principe permet de réduire le mitage du territoire tout en maintenant une souplesse dans la gestion de la disponibilité des surfaces nécessaires à garantir l'attractivité du canton. Le PDC, établi en collaboration avec les communes par l'intermédiaire des plans régionaux (PDR), intègre le redimensionnement aux horizons 2030 et 2040. Sur la base d'une croissance démographique correspondant au scénario moyen de l'OFS en 2015, discuté avec l'Office fédéral du développement territorial ARE et validé par le Conseil d'État, ainsi que du principe de densification vers l'intérieur, la synthèse suivante peut être donnée concernant le redimensionnement à l'horizon 2030 :
 - quelque 60 hectares sont à sortir de la zone à bâtir. Cela concerne les régions du Val-de-Travers (40 ha) et du Val-de-Ruz (17 ha) ;
 - 42 hectares sont à réserver pour les besoins 2040 ; ils sont maintenus en zone à bâtir mais gelés d'ici l'horizon 2040. Cela concerne les régions du Val-de-Travers (21 ha) et des Montagnes (21 ha).
 - 20 hectares de zone à bâtir sont à créer d'ici 2030. Cela concerne les régions de la COMUL (18 ha), de la Béroche (1 ha) et de l'Entre-deux-Lacs (1 ha).
- b) La réorganisation du territoire sur la base des principes de la LAT est traitée dans le projet de territoire, qui opte en faveur de la densification qualitative et du développement vers l'intérieur tout en intégrant la préservation du paysage et la préservation des meilleures terres agricoles et de la biodiversité. Cette réorganisation est intégrée au PDC par la définition, le dimensionnement et l'implantation des sites stratégiques sur l'ensemble du territoire neuchâtelois. Les sites stratégiques sont subdivisés en 8 pôles de développement économique, 7 friches d'intérêt cantonal, 14 pôles de gare, 4 pôles mixtes et 5 pôles de logement.
- c) La garantie de la disponibilité des terrains constructibles est traitée sur la base de l'article 15a LAT et du droit cantonal qui prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal. Il est important de noter que la thésaurisation constitue actuellement un frein au développement économique de notre canton. Pour illustrer cet état de fait, la disponibilité actuelle des terrains dans les zones d'activités économiques est de l'ordre de 10% ; cela réduit fortement l'attractivité de notre canton, qui a besoin d'attirer sur son territoire des acteurs économiques forts et porteurs d'emplois. Les outils visant à garantir la disponibilité des terrains, introduits aux articles 47a et suivants LCAT, sont :

- dans les zones à bâtir, les communes peuvent notamment prendre une mesure de remaniement parcellaire, rectifier les limites ou libérer les servitudes (art. 31 à 31g et 32a LCAT) ;
- dans les secteurs stratégiques reconnus dans le PDC, les communes disposent d'un droit d'emption légal lié à une obligation de construire ainsi que d'un droit de préemption et, en dehors de ceux-ci, elles peuvent négocier des obligations de construire contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51 LCAT) ;
- dans les zones à bâtir, les communes peuvent procéder, si toutes les conditions sont réunies, à des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e LCAT) ;
- dans les zones à bâtir, les communes peuvent, si toutes les conditions sont réunies et pour cause d'utilité publique, procéder à des expropriations (art. 50, 86 à 88 LCAT).

Il est important de préciser quelques conditions fixées dans la LCAT en lien avec les droits d'emption et de préemption :

- Le droit d'emption légal (art. 47b LCAT) 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 secteur stratégique reconnu par le PDC et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation :
 - dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique **hors** d'un pôle de développement économique ;
 - dans les 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique **dans** un pôle de développement économique ;
 - Le droit de préemption peut être activé dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique reconnu par le PDC, 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. Le canton dispose du même droit si la commune ne l'exerce pas.
- d) La compensation et l'indemnisation permettant de tenir compte des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent des mesures d'aménagement sont traitées dans la LCAT aux articles 35 à 37b LCAT, pour ce qui est de la taxation de la plus-value, et aux articles 38 et 39, pour ce qui est de l'indemnisation. Il est important de noter que les avantages ou inconvénients font l'objet d'une taxation ou indemnisation s'ils sont considérés comme majeurs au sens des articles 33 et 34 LCAT. Il est également important de noter que l'indemnisation n'est pas automatique et que, selon le projet de révision, la demande d'indemnité doit être déposée dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire qui donne lieu à une expropriation matérielle. Pour finir, il est également important de préciser qu'il existe un fonds cantonal d'aménagement du territoire selon l'article 40 LCAT et que ce fonds participera à hauteur de 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 PDC par le Conseil fédéral et à hauteur de 75% lors des révisions générales ou partielles ultérieures du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.

Le contexte général de travail de la commission étant exposé, le présent rapport se poursuit par l'exposé des débats, qui s'appuient principalement sur le rapport 18.018 du 2 mai 2018 et sur le projet de loi portant modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT).

3. DELIBERATIONS DE LA COMMISSION

3.1. Débat général

Plan directeur cantonal (PDC), projet de territoire (PT) et conception directrice

La conception directrice, le projet de territoire et le plan directeur cantonal (PDC) sont les trois outils directeurs de l'aménagement du territoire dans notre canton. La conception directrice, votée en 2004 par le Grand Conseil, est le seul outil directeur soumis au législatif. Depuis l'entrée en vigueur de la conception directrice en 2004, deux révisions du PDC ont été réalisées sans que le législatif n'ait été consulté pour une révision de la conception directrice. La commission note que la conception directrice et le projet de territoire sont deux documents fondamentalement identiques et que ceux-ci pourraient être regroupés dans un seul document soumis au législatif. Après le débat général, le sujet est laissé ouvert et il sera repris dans le débat article par article au chapitre 3.4 ci-après.

Croissance, attractivité et surfaces retirées de la zone à bâtir

La croissance proposée dans le projet de rapport du Conseil d'État est basée sur une statistique de l'Office fédéral de la statistique (OFS) de 2015. La commission débat sur le réalisme de la croissance proposée par le Conseil d'État, qui lui paraît être un objectif ambitieux voire d'ores et déjà erroné. Après avoir débattu, la majorité de la commission indique que la révision de la LCAT doit également viser l'objectif d'améliorer l'attractivité de notre canton par une politique ambitieuse visant à attirer de nouveaux acteurs économiques tout en limitant le nombre de surfaces retirées de la zone à bâtir qui nuirait à l'équilibre du fonds d'aménagement du territoire. En effet, une réduction des objectifs de croissance induirait une augmentation des 60 hectares, déjà fortement impactants, qui sont à retirer des zones à bâtir dans le cadre de cette révision de la LCAT. Les indemnités pour la perte de valeur seraient également en hausse et l'équilibre du fonds d'aménagement du territoire serait dès lors compromis. Sur ces considérations, la majorité de la commission propose de maintenir les objectifs de croissance proposés par le Conseil d'État.

Potentiel de zones à bâtir aux horizons 2030 et 2040

En page 11 du rapport du Conseil d'État, il est indiqué la variation des surfaces de zone à bâtir entre aujourd'hui et l'horizon 2030 ainsi que l'horizon 2040. Pour la clarté des débats, la commission précise que la variation entre 2030 et 2040 concerne des surfaces qui seront gelées à l'horizon 2030 et qui seront dégelées à l'horizon 2040. Lors de l'entrée en vigueur de la LCAT, les surfaces concernées par ces variations seront maintenues dans la zone à bâtir sans qu'elles puissent être disponibles pour la construction d'ici l'horizon 2040.

Taux de taxation unique

Le taux de taxation des plus-values proposé dans le projet de révision de la LCAT est unique. Ce choix est dicté par un souci d'équité car toute création de valeur reste une valeur ajoutée foncière et que le taux unique permet de ne pas péjorer la densification qualitative souhaitée.

Taux de participation cantonale à l'indemnisation

Dans le cadre de la révision globale qui s'étendra sur 5 ans, le canton subventionnera les communes à hauteur de 100%. Dès 2024, la subvention cantonale sera réduite à 75% car, si le redimensionnement des zones à bâtir dans le PAL 2023 est bien réalisé, la majorité des indemnités auront été subventionnées à 100% par le canton. En cas de nouvelle diminution des zones à bâtir dans les futures révisions, la commune devra dès lors assumer le 25% de l'indemnisation.

Sur la base de la confirmation du Conseil d'État, la commission indique que si des zones gelées devaient être déclassées à l'horizon 2040, les communes pourraient bénéficier d'une participation cantonale de 100%.

Principe de compensation, contribution et indemnisation

L'application de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire impactera notamment les zones à bâtir qui doivent être redimensionnées et mieux localisées. Cela nécessitera de potentielles indemnisations pour expropriation matérielle ainsi que pour une perte de valeur en cas de changement d'affectation ou de gel de surface et des contributions pour une augmentation en cas de changement d'affectation ou d'entrée dans une nouvelle zone à bâtir.

Dans le cadre des travaux de la commission, un large débat a été mené afin de bien comprendre les processus de détermination de l'indemnisation ou des contributions. À propos de l'indemnisation, la commission a pris acte que chaque cas doit être examiné pour lui-même et qu'aucune comparaison entre des cas n'est possible.

Concernant l'indemnisation, le processus est celui décrit dans le rapport 18.018 au chapitre 2.3.3. Au début de ce processus intervient l'analyse de la conformité du plan selon la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette analyse est déterminante car, en cas de conformité, le cas est traité selon le processus « Déclassement », qui ouvre plus de possibilités d'indemnisation que si le plan est analysé non conforme à la LAT, ouvrant le processus « Non-classement ».

Concernant la contribution, le débat s'est orienté sur le taux de taxation de la plus-value. Ce débat est repris ci-après au chapitre 3.4, article 35. Le débat s'est également orienté sur le processus actuel de la plus-value, dont les grandes lignes sont données ci-dessous. Le processus n'amène pas de commentaire particulier.

1. Publication de la sanction du plan d'aménagement : fait générateur entraînant le prélèvement de la plus-value, délai pour rendre la décision de 5 ans, maximum 15 par analogie avec la loi sur les contributions ;
2. Communication par courrier du SAT à l'attention du propriétaire l'informant que les experts du canton visiteront les lieux ;
3. Etablissement de l'expertise par les experts et envoi au SAT ;
4. Etablissement par le SAT, sur la base de l'expertise, d'un projet de décision qui est soumis au propriétaire ;
5. Prise de position du propriétaire (droit d'être entendu) ;
6. Eventuels échanges d'écritures ou négociation ;
7. Décision par le chef du département, éventuel recours ;
8. Inscription d'une hypothèque légale au registre foncier.

La commission s'est penchée également sur les effets fiscaux des indemnisations et des contributions. La multitude de cas et leur caractère unique ne permet pas à la commission d'en tirer une conclusion. Toutefois, il faut relever que la contribution de plus-value peut être déduite de l'impôt sur les gains immobiliers en cas de vente du bien-fonds après la taxation de la plus-value et que l'indemnité pour expropriation matérielle est taxée comme une augmentation de la fortune.

Autorités décisionnelles entre les communes et le canton

Pour la clarté des débats, la commission indique, sur la base des réponses des représentants du canton, que dans le cadre d'une planification communale, la commune agit à titre principal et le canton de manière subsidiaire si la commune néglige ses obligations. Dans le cas de plans d'affectation cantonaux, l'autorité sera le canton.

Densification des zones déjà construites

La commission s'interroge sur la contrainte de densification qu'impose la LCAT aux propriétaires de terrains déjà construits. Ce point devra être traité par les communes lors de la révision du plan d'aménagement local (PAL) en définissant ou non des indices minimaux. Ceci impliquerait l'obligation de construire un bâtiment d'une volumétrie minimale sur une parcelle donnée tout en maîtrisant qu'il ne soit pas possible de jouer sur les divisions parcellaires.

Quartiers durables

La commission débat également sur la définition des quartiers durables. Le Conseil d'Etat indique avoir défini la notion de quartier durable dans la fiche U_14 du plan directeur cantonal ainsi qu'à l'article 48 de la LCAT. Dans le but de rester succinct tout en étant exhaustif, la fiche U_14 est remise en annexe 3 du présent rapport.

Alimentation du fonds d'aménagement du territoire

Un large débat a eu lieu autour du fonds d'aménagement du territoire. L'équilibre financier est primordial pour le succès du processus en cours. Cet équilibre intègre d'une part les contributions de plus-values (accroissement de la zone à bâtir et changement d'affectation) et d'autre part les indemnités pour moins-values (diminution de la zone à bâtir, changement d'affectation et gel de la zone à bâtir). Dans son analyse, le Conseil d'Etat s'est appuyé sur une expertise externe établie par Wüest & Partner SA. La commission, sans entrer dans le débat technique, prend note que l'équilibre démontré à +/-3 millions à l'horizon 2040 se base sur des hypothèses conservatrices. La commission a également discuté des aspects liés à la gestion et à l'utilisation du fonds. Ces deux points sont traités en détail dans le chapitre 3.4 Commentaire article par article.

Autres sujets du débat général

Dans le cadre du débat général, les sujets cités ci-dessous ont également été abordés. Compte tenu qu'ils ont suscité un large débat lors du traitement « article par article », la teneur des débats est traitée au chapitre 3.4 ci-après.

1. Obligation de construire uniquement sur les secteurs stratégiques ;
2. Commission d'urbanisme ;
3. Droits d'emption et de préemption.

3.2. Entrée en matière (art. 171 OGC)

À l'unanimité, la commission propose au Grand Conseil d'entrer en matière sur ce projet de loi, puis de le modifier lors des débats « article par article ».

3.3. Projet de loi et amendements

Les débats en commission ont abouti à une proposition de modifications selon la liste des amendements de la commission présentée aux pages suivantes. En complément du tableau récapitulatif des amendements, un commentaire « article par article » est donné pour les amendements ayant suscité un débat soutenu.

3.4. Commentaire article par article

Article 5, alinéa 2

Le groupe socialiste expose son intention de maintenir l'obligation donnée aux communes d'avoir dans leur organisation politique une commission de l'urbanisme afin de maintenir le rôle de contre-pouvoir et de garantir un contrôle sur les compétences communales.

L'amendement est accepté par 12 voix et 3 abstentions.

Article 12, alinéas 1 et 2

Le groupe socialiste indique que dans le cas de projets chevauchant deux zones, il est pertinent de prendre en considération le volume et non pas la surface pour définir la zone prépondérante dans l'application des prescriptions. Pour les groupes PopVertsSol et libéral-radical, le terme « partie » laisse une ambiguïté et n'est pas assez clair pour offrir une base de discussion commune entre le porteur du projet et le Département.

Le Conseil d'État estime que le terme « partie » permet de garder une plus grande souplesse et donne à cet article un esprit pragmatique. Il confirme qu'il précisera en plénum que le terme « partie » peut être interprété tant comme « volume » que comme « surface ».

L'amendement pour la prise en considération du volume est accepté par 6 voix contre 5 et 3 abstentions.

Article 13, alinéa 1, lettres a et b, et article 15, alinéas 2 et 3

Le groupe socialiste indique que la compétence du Grand Conseil sur les aspects stratégiques en matière d'aménagement du territoire doit être maintenue. La stratégie est actuellement définie dans la conception directrice, de compétence Grand Conseil, et dans le projet de territoire, de compétence Conseil d'État. Le premier n'a pas fait l'objet d'une modification depuis 2004 alors que le deuxième a été modifié à deux reprises sans qu'il n'y ait eu une approbation du Grand Conseil. Cette ambiguïté doit être levée ; l'amendement permettra au Grand Conseil d'approuver les deux documents et ainsi de maintenir sa compétence en termes stratégiques.

Les amendements sont acceptés à l'unanimité.

Articles 18 à 21

Les articles 18 à 21 sont abrogés dans le projet de LCAT dans le but d'éviter toute redondance avec les articles 1, 2 et 3 (buts, obligations et principes) de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT). Pour l'ensemble des groupes, à l'exception du groupe PopVertsSol, cela a un sens et est acceptable. Le groupe PopVertsSol n'ayant pas déposé d'amendement, la commission recommande de manière tacite l'abrogation des articles 18 à 21 LCAT.

Article 26, alinéa 3

Le groupe UDC expose l'amendement qui prévoit d'inscrire dans la loi un délai de réponse et, si celui-ci est dépassé, un devoir de communication. Dans le cadre des débats, il apparaît pour tous les groupes qu'un délai doit être inscrit et que celui-ci doit permettre d'être tenu dans une majorité des cas. Un délai de réponse de 6 mois et le devoir de communication du délai prévisionnel sont retenus par la commission.

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Article 29, alinéa 3

Le groupe socialiste expose son intention de rétablir l'égalité de traitement envers le délai de validité du permis de construire dans le cadre d'une procédure classique et dans le cadre d'un plan d'affectation. La validité de 2 ans doit être identique dans les deux cas. Pour les autres groupes, la validité de 5 ans dans le cadre d'un plan d'affectation a tout son sens et n'est pas inégalitaire.

L'amendement est refusé par 7 voix contre 5 et 2 abstentions.

Article 31

Le groupe PopVertsSol expose son intention de maintenir le texte de la loi en vigueur « *Si l'utilisation judicieuse du sol à des fins d'aménagement est compromise par une répartition parcellaire défavorable,* » car il estime que des raisons fondées doivent être données pour procéder à un remaniement parcellaire. Le Conseil d'État s'oppose au nom de l'efficacité de l'outil et pour le bien de la mise en œuvre du PDC.

L'amendement est accepté par 8 voix et 6 abstentions.

Article 34, alinéa 1, lettre d

Durant les travaux de la commission, il a été mis en évidence une interprétation différenciée de l'article proposé dans le projet de loi du Conseil d'État. En effet, il peut être compris que l'ensemble des droits à bâtir sont taxés dès que la plus-value atteint 51% ou que seule la part excédant les 50% est taxée. La deuxième affirmation étant celle que voulait exprimer le Conseil d'État, celui-ci propose, dans son amendement, de préciser le texte en y ajoutant « ... pour la part dépassant les 50% (densification) ».

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Article 34, alinéa 4

Le groupe UDC souhaite ancrer dans la loi le fait que l'augmentation des droits à bâtir d'un bien-fonds ne constitue pas un avantage majeur si le propriétaire respecte les trois conditions cumulatives suivantes : « Il habite sur son bien-fonds », « Il n'utilise pas les droits à bâtir supplémentaires » et « Il ne vend pas son bien-fonds ». Le groupe libéral-radical soutient l'amendement car le prélèvement de la taxe sur la plus-value pourrait mettre des propriétaires, aux capacités financières limitées, dans la situation de devoir augmenter leur hypothèque ou vendre leur bien. Le groupe socialiste refuse l'amendement car bien que la logique soit comprise, il voit une injustice dans le cas où le propriétaire peut augmenter son hypothèque en raison de la prise de valeur de son terrain et utiliser cette augmentation d'hypothèque pour investir ailleurs. De plus, le groupe socialiste estime que cet amendement ne fait que repousser le problème en cas de succession et que la situation évoquée devrait être traitée dans le règlement d'application. Lors des débats, la commission prend acte que l'objectif visé par l'amendement concernera très peu de propriétaires en raison de la définition des avantages majeurs à l'article 34, alinéa 1, lettre d, LCAT.

L'amendement est accepté par 8 voix contre 7.

Article 35 à 47c

En préambule du traitement « article par article », il est important de souligner que le débat autour des articles 35 à 47c a été lié par la recherche d'un consensus entre la gauche et la droite de l'hémicycle. Les articles 35 à 47c traitent du taux de la taxation de la plus-value, des délais d'exigibilité et de perception de celle-ci ainsi que des droits d'emption et de préemption dans le cadre des obligations de construire.

Article 35 alinéa 1

Le groupe socialiste souhaite ancrer dans la loi un taux de taxation de la plus-value de 30% à 50% car il estime que le taux de 30% proposé par le Conseil d'État est assez modeste comparativement à ce qui est pratiqué par d'autres cantons et que le taux de 30% laisse planer le risque d'une alimentation insuffisante du fonds cantonal de l'aménagement du territoire destiné à l'indemnisation des moins-values. Le groupe PopVertsSol souhaite fixer le taux de taxation de la plus-value à 50% afin de garantir l'alimentation suffisante du fonds. Le groupe libéral-radical s'oppose aux amendements socialistes et PopVertsSol car il considère que l'évaluation de Wüest & Partner prend tous les éléments de prudence nécessaires à l'alimentation correcte du fonds. S'en suit un débat autour des aspects sur le taux de compensation qui permettent de satisfaire la droite de l'hémicycle et les outils de politique publique (obligation de construire, droit

d'emption et droits de préemption) qui permettent de satisfaire la gauche de l'hémicycle. Le groupe socialiste indique qu'il se réserve le droit de voter son amendement si les recommandations de la commission aux articles concernant les obligations de construction (47b et 47c LCAT) n'étaient pas tenues. Après les débats concernant les articles 35 à 47c, la commission recommande de maintenir le taux de la contribution à 30% de la plus-value, conformément à la proposition initiale du Conseil d'État.

L'amendement du groupe PopVertsSol est refusé par 7 voix contre 3 et 5 abstentions.

L'amendement du groupe socialiste est refusé par 7 voix contre 1 et 7 abstentions.

Article 41, alinéa 1, lettre c

Le groupe libéral-radical souhaite limiter l'utilisation du fonds d'aménagement du territoire aux seules 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. Pour le groupe libéral-radical, le renvoi à l'article 3 LAT indiqué dans cet article fait un inventaire trop large des possibilités d'utilisation du fonds. Leur objectif est de garantir la maîtrise de l'utilisation du fonds. Le groupe UDC partage la préoccupation tout en nuanciant la maîtrise du fonds à l'aide d'un amendement déposé à l'alinéa 4 du même article. Pour le Conseil d'État, l'objectif de la lettre c est de permettre le soutien des communes révisant leur PAL et par ailleurs de maintenir la possibilité de soutenir les communes qui collaborent en bonne intelligence avec le Canton pour l'aménagement du territoire. Le Conseil d'État précise également que le règlement d'exécution de la LCAT liste tout ce qui est compris dans la lettre c.

L'amendement est refusé par 8 voix contre 5 et 2 abstentions.

Article 41, alinéa 4

Le groupe libéral-radical souhaite que le Grand Conseil puisse veiller à la bonne utilisation du fonds en prévoyant qu'il soit suivi par une commission. La mise en application des PAL sollicitera de manière importante le fonds cantonal et le suivi actuel doit être renforcé. Le groupe libéral-radical ne précise pas quelle commission est chargée de ce suivi. La commission convient que la tâche peut être confiée à une commission existante.

L'amendement est accepté à l'unanimité.

Article 47b, alinéa 1

Le groupe libéral-radical souhaite remplacer le droit d'emption légal par une contribution incitative au fonds cantonal de l'aménagement du territoire. Cette contribution serait perçue dès que les conditions de l'article 47b, alinéa 1, LCAT ne seraient pas respectées par le propriétaire. Le montant de la contribution incitative correspondrait à 1% de la valeur fiscale la première année, puis serait augmentée de 0,5% les années suivantes. Le taux ne pourrait excéder 5% de la valeur fiscale. Le groupe libéral-radical indique également, dans le cadre du compromis politique, qu'il ne retirera pas l'amendement mais que son vote peut être orienté afin que celui-ci ne soit pas accepté, pour autant qu'il en soit de même pour l'amendement socialiste à l'article 47c, alinéa 1, concernant l'extension du droit de préemption. Le groupe socialiste refuse cet amendement tout en précisant qu'il a renoncé, pour maintenir l'équilibre du projet de révision de la LCAT, à proposer l'extension du droit d'emption sur des zones hors des secteurs stratégiques. Cette renonciation est cependant conditionnelle au maintien du droit d'emption tel que proposé par le Conseil d'État. Le Conseil d'État indique que la proposition d'amendement libéral-radical sera jugée insuffisante par le Conseil fédéral. Après les débats concernant les articles 35 à 47c, la commission recommande de maintenir le droit d'emption selon l'article 47b, alinéa 1 proposé dans le projet de révision de la LCAT.

L'amendement libéral-radical est refusé par 7 voix contre et 7 abstentions.

Dans le cadre des débats sur l'article 47c LCAT, une adaptation de l'article 47b alinéa 1, lettre a est déposée par le Conseil d'État. Cet amendement vise à fermer la possibilité à une collectivité d'emprunter sur un bien-fonds utilisé correctement par son propriétaire.

L'amendement du Conseil d'État est accepté par 14 voix et 1 abstention.

Article 47c, alinéa 1

Pour le groupe socialiste, l'extension des droits de préemption pour les communes a de l'intérêt pour celles qui ne se situent pas sur un pôle de développement stratégique et qui, potentiellement, auront aussi un certain nombre de contingences à respecter (réalisation d'appartements avec encadrement). Ce type de projet pourrait être difficile à réaliser si les terrains à bâtir ne sont pas disponibles. Il estime que le projet du Conseil d'État devrait intégrer un outil qui irait dans le sens de la nouvelle LAL2 et le droit de préemption semble être l'outil le plus approprié. Le groupe libéral-radical refuse cet amendement car il craint pour l'attractivité du canton. Il relève que les travaux préliminaires de l'acquéreur d'un bien-fonds engagent des frais et que cette disposition va à l'encontre de la liberté fondamentale de disposer d'un bien. Dans un deuxième temps, le groupe socialiste modifie son amendement afin de cibler les logements d'utilité publique. Le groupe libéral-radical estime que la nouvelle proposition est problématique puisque les collectivités auraient alors un droit de préemption généralisé à l'ensemble de la surface à bâtir, qui pourrait être activé de manière systématique, tant que les objectifs de la planification médico-sociale (PMS) ne seront pas atteints. Le Conseil d'État indique que les communes doivent faire leur PMS dans le cadre de la révision des plans d'aménagement locaux (PAL). Elles définissent actuellement les secteurs de PMS de leur territoire, afin de répondre aux objectifs qui leur ont été fixés. Par ailleurs, le droit de préemption proposé s'applique sur de l'immobilier bâti. Il y a donc la possibilité de donner un droit de préemption aux communes pour atteindre leurs objectifs, tant sur du terrain nu que sur des périmètres intéressants. Le Conseil d'État estime qu'il y a tout intérêt à revaloriser certains quartiers, notamment dans les secteurs denses, proches des gares. Il précise également que la proposition socialiste n'indique pas comment est défini l'intérêt public. Une troisième proposition du groupe socialiste est alors donnée ; ultime proposition de compromis qui après un long débat sera retirée au profit d'un amendement déposé par le Conseil d'État.

Le groupe libéral-radical souhaite l'abrogation de l'ensemble de l'article 47c car il estime que le droit de préemption est contraignant pour l'attractivité de notre canton et qu'il est invasif en regard du droit à la propriété. Le groupe libéral-radical rappelle le souci de compromis lié aux articles 35 à 47c tout en précisant qu'il ne retirera pas l'amendement mais que son vote peut être orienté afin que celui-ci ne soit pas accepté pour autant que le groupe socialiste renonce à l'augmentation du taux de taxation.

Au cours des débats, le Conseil d'État dépose un amendement aux articles 47b et 47c LCAT afin de donner plus de possibilités d'atteindre les objectifs en termes de planification médico-sociale (PMS) et de logements à loyer abordable (LAA) en travaillant sur le droit d'emprunt et de préemption. Pour le groupe socialiste, la proposition du Conseil d'État est pertinente dans le cadre du droit d'emprunt et lui semble intrusive dans le cadre du droit de préemption. Le groupe libéral-radical aurait quant à lui préféré que l'amendement du Conseil d'État soit limité uniquement à l'article 47c LCAT. Dans un deuxième temps, le Conseil d'État dépose un ultime amendement, qui est celui retenu à la fin des débats de la commission et cité dans le tableau des amendements.

Avant le passage au vote, le groupe socialiste, précise que si l'amendement libéral-radical devait être accepté en plenum, cela déclencherait un refus de la loi de la part du groupe socialiste.

L'amendement du groupe libéral-radical à l'article 47c est refusé par 8 voix et 7 abstentions.

L'amendement du groupe socialiste à l'article 47c est retiré.

L'amendement du Conseil d'État à l'article 47c, alinéa 1, est accepté à l'unanimité des membres présents.

Article 73, alinéa 2

Le groupe UDC souhaite que les alignements fassent l'objet de révisions à un rythme de 20 ans. En effet, il constate que les plans d'alignement datent et qu'ils sont rarement révisés. En conséquence, les plans n'ont parfois rien à voir avec le développement des localités et sont susceptibles de gêner certains propriétaires, pour des constructions routières qui n'existeront finalement jamais. Le Conseil d'État précise que l'article 43, lettre c, LCAT prévoit que les plans d'alignement soient révisés en même temps que la révision des PAL, soit dans le cycle de quinze ans. L'amendement UDC est corrigé avec cette occurrence de 15 ans.

L'amendement modifié est accepté à l'unanimité des membres présents.

Article 83a, alinéa 1

Le groupe PopVertsSol souhaite que tout nouveau quartier doive correspondre aux critères de quartier durable. Le groupe libéral-radical relève le caractère idéologique de l'amendement, dont le contenu n'apporte pas grand-chose à la révision de la LCAT, et refusera l'amendement, qui a pour but d'intégrer une position extrême dans la LCAT. Le groupe socialiste refusera cet amendement, qui pose un problème légal. En effet, il s'agit d'augmenter, de facto, pour tout nouveau quartier, le taux d'occupation au sol prévu par la loi. Il estime difficile de respecter cette injonction, certaines situations ne s'y prêtant pas. Il partage l'idée du groupe libéral-radical en considérant cet alinéa comme excessif, outre le problème légal qu'il crée. Le groupe UDC partage les avis libéral-radical et socialiste tout en précisant le problème économique et fiscal qui serait provoqué par la fuite de contribuables contraints d'installer leur maison individuelle dans un canton voisin.

L'amendement est refusé par 10 voix contre 2 et 2 abstentions.

4. PROJET DE LOI ET AMENDEMENTS

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>c) Autorités communales</p> <p>Art. 5 ¹Les communes participent à l'application de la présente loi.</p> <p>²Elles consultent leur commission d'urbanisme</p>	<p>Art. 5</p> <p>¹Les communes participent à l'aménagement du territoire à l'échelle cantonale, régionale et communale par l'application de la présente loi.</p> <p>²Les communes se regroupent en régions pour planifier à l'échelle régionale.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe socialiste)</p> <p>Article 5, alinéa 2</p> <p>²<i>Elles consultent leur commission d'urbanisme.</i> (maintien du texte actuellement en vigueur) L'alinéa 2 du projet du Conseil d'État devient l'alinéa 3.</p> <p>Accepté par 12 voix et 3 abstentions</p>	
<p>d) Bâtiment chevauchant plusieurs zones</p> <p>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.</p>	<p>Art. 12 al. 1 ; 2 et 3 (nouveaux)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe socialiste)</p> <p>Article 12, alinéa 1</p> <p>¹Si un bâtiment chevauche plusieurs zones, les prescriptions qui lui sont applicables sont celles de la zone occupée par <i>le plus grand volume</i> 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.</p> <p>Accepté par 6 voix contre 5 et 3 abstentions</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
Aménagement cantonal Art. 13 ¹ Le canton établit :	Instruments cantonaux d'aménagement du territoire Art. 13, note marginale, al. 1 ¹ Pour celles de ses tâches dont l'accomplissement a des effets sur l'organisation du territoire le canton établit :	Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe PopVertsSol) Article 13 alinéa 1 ¹ <u>Le canton établit :</u> (<i>maintien du texte actuellement en vigueur</i>) Accepté par 7 voix contre 6 et 1 abstention	
a) une conception directrice, qui lie l'autorité cantonale après avoir été approuvée par le Grand Conseil ;	a) une conception directrice, qui lie le Conseil d'État après avoir été approuvée par le Grand Conseil ;	Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe socialiste) Article 13, alinéa 1, lettre a a) une conception directrice <i>et le projet de territoire, qui lient</i> le Conseil d'État après avoir été <i>approuvés</i> par le Grand Conseil ; Accepté à l'unanimité	
b) un plan directeur, adopté par le Conseil d'État et soumis à l'approbation du Conseil fédéral ;	b) un projet de territoire et un plan directeur cantonal, qui lient les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'État et qui sont soumis à l'approbation du Conseil fédéral.	Amendement du Conseil d'État Article 13, alinéa 1, lettre b b) un <i>plan directeur cantonal, qui lie</i> les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'État et qui <i>est</i> soumis à l'approbation du Conseil fédéral. Accepté à l'unanimité	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>2. Plan directeur</p> <p>a) Définition</p> <p>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.</p> <p>²Il est présenté sous forme de rapports et de cartes.</p> <p>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.</p>	<p>2. Plan directeur cantonal et projet de territoire</p> <p>Art. 15, note marginale, al. 2 et 3</p> <p>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.</p> <p>³Le projet de territoire est l'instrument au travers duquel le canton présente le développement souhaité pour les 25 prochaines années.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 15, note marginale, alinéa 2 et 3 Note marginale : <u>2. Plan directeur</u></p> <p>²<u>Il est composé d'un projet de territoire, qui constitue la partie stratégique et au travers duquel le canton présente le développement souhaité pour les 25 prochaines années, et d'un volet opérationnel composé de fiches et de cartes.</u></p> <p>³<u>Il 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.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>Procédure</p> <p>a) Elaboration et mise à l'enquête</p> <p>Art. 25</p> <p>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.</p> <p>⁴Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>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.</p> <p>⁶L'information à la population est assurée par le département.</p>	<p>Art. 25, al. 6</p> <p>⁶L'information et la participation de la population sont assurées par le département.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 25, alinéas 3 et 4</p> <p>³L'avis de mise à l'enquête est publié <u>une</u> fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ; il mentionne les demandes de décisions spéciales.</p> <p>⁴Pour toute mise à l'enquête <u>publiée dans la Feuille officielle</u> entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>Accepté par 14 voix et 1 abstention</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Art. 26 ¹Les intéressés et les communes touchées par le plan peuvent faire une opposition écrite et motivée au Conseil d'Etat.</p> <p>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.</p> <p>³Le Conseil d'Etat et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans un délai de trois mois.</p>	<p>Art. 26 al. 3</p> <p>³abrogé.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC)</p> <p>Article 26, alinéa 3</p> <p>³<u>Le Conseil d'Etat et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans un délai de six mois. Si ce délai ne peut pas être respecté, l'autorité susmentionnée communique aux intéressés le délai prévisionnel de réponse.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>d) Modifications du projet</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 27 al. 2</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 27, alinéas 1 et 2, 3 nouveau</p> <p>¹Si des modifications sont apportées au <u>projet en cours de procédure ou</u> à la suite des oppositions, <u>respectivement</u> des recours, les <u>modifications du plan et du règlement</u> font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.</p> <p>²<u>Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.</u></p> <p><i>L'alinéa 2 du projet du Conseil d'État devient l'alinéa 3.</i></p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>e) Sanction et caractère obligatoire</p> <p>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.</p> <p>²Le plan devient obligatoire dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.</p> <p>³Les zones réservées entrent en vigueur dès le premier avis de mise à l'enquête.</p>	<p>Art. 28, al. 1 à 3; 4 (nouveau)</p> <p>¹Le Conseil d'État approuve le plan en même temps que les oppositions sont levées par le Conseil d'État et par les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales.</p> <p>²À la fin de la procédure, le Conseil d'État 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.</p> <p>³Le plan et les géodonnées du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.</p> <p>⁴<i>Alinéa 3 actuel</i></p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 28, alinéa 4 (al. 3 actuel)</p> <p>⁴Les zones réservées entrent en vigueur dès <u>la publication de l'avis</u> de mise à l'enquête.</p> <p>Accepté par 14 voix et 1 abstention</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>f) Plan d'affectation cantonal équivalant à un permis de construire</p> <p>Art. 29, note marginale, al. 1 à 4 (nouveaux)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>		<p>Amendement du groupe socialiste</p> <p>Article 29, alinéa 3</p> <p>³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les <u>2</u> 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.</p> <p>Refusé par 7 voix contre 5 et 2 abstentions</p> <p><i>(Si le Grand Conseil refuse cet amendement, les amendements du groupe socialiste aux articles 70a, alinéa 3, et 83a, alinéa 3, deviennent sans objet.)</i></p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>Disponibilité de la zone à bâtir</p> <p>Art. 30a (nouveau)</p> <p>¹Les dispositions relatives à la disponibilité de la zone à bâtir (art. 47a à 47e) sont applicables par analogie aux plans d'affectation cantonaux.</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 30a, alinéa 2</p> <p>²Lorsque des biens-fonds ou parties de ceux-ci sont affectés par un plan d'affectation cantonal à un <u>secteur</u> 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.</p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>Remaniement parcellaire</p> <p>a) Introduction de la procédure</p> <p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe PopVertsSol)</p> <p>Article 31</p> <p><u>Si l'utilisation judicieuse du sol à des fins d'aménagement est compromise par une répartition parcellaire défavorable</u>, 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.</p> <p>Accepté par 8 voix et 6 abstentions</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>d) Procédure</p> <p>Art. 31f ¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique</p>	<p>Art. 31f, al. 1</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 31f, alinéa 1</p> <p>¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique par un avis publié <u>une</u> fois dans la Feuille officielle et dans les journaux, selon l'usage.</p> <p>Accepté par 14 voix et 1 abstention</p>	
<p>²Le Conseil d'État arrête la procédure.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 31f, al. 2 à 3 ; 4 à 6 (nouveaux)</p> <p>²L'avis de la mise à l'enquête publique indique :</p> <p>a) le nom des propriétaires concernés ;</p> <p>b) la désignation des biens-fonds et du nom local ;</p> <p>c) le lieu et les dates de dépôt du dossier, ainsi que le délai d'opposition.</p> <p>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.</p> <p>⁴L'opposition, dûment motivée, doit être envoyée au Conseil communal dans les 30 jours dès la première publication dans la Feuille officielle.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 31f, alinéas 4 à 6 et 7 (nouveau)</p> <p>⁴L'opposition, dûment motivée, doit être envoyée au Conseil communal dans les 30 jours dès <u>la publication</u> dans la Feuille officielle</p> <p>⁵<u>Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</u></p> <p>⁶<u>Le 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.</u></p> <p><i>Les al. 5 et 6 du projet du Conseil d'État deviennent alinéas 7 et 8</i></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>Libération de servitudes</p> <p>Art. 32a (nouveau)</p> <p>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) :</p> <p>a) les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire ;</p> <p>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.</p> <p>²Les procédures et l'indemnisation sont régies par la LEXUP.</p>		<p>Amendement du groupe UDC</p> <p>Article 32a, alinéa 1</p> <p>¹La suppression ainsi que le transfert des servitudes <u>contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire</u> 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).</p> <p>Refusé par 8 voix contre 5 et 1 abstention</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
		<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC)</p> <p>Art. 34 al. 4 (nouveau) <i><u>⁴L'augmentation des droits à bâtir d'un bien-fonds décrite à l'alinéa 1 lettre d ne constitue pas un avantage majeur, aussi longtemps que la résidence principale de son propriétaire y est érigée, que le bien-fonds n'est pas aliéné et que les nouveaux droits à bâtir octroyés ne sont pas utilisés, ces trois conditions étant cumulatives.</u></i></p> <p>Accepté par 8 voix contre 7</p>	
<p>Contribution a) Montant</p> <p>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.</p> <p>²L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.</p>	<p>Contribution de plus-value a) Montant</p> <p>Art. 35, note marginale, al. 1 et 2 ; 3 (nouveau) ¹Le montant de la contribution s'élève à 30% de la plus-value.</p> <p>²La contribution de plus-value est considérée comme une impense dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers.</p> <p>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.</p>		<p>Amendement du groupe PopVertsSol Article 35, alinéa 1 ¹Le montant de la contribution s'élève à <u>50%</u> de la plus-value.</p> <p>Refusé par 7 voix contre 3 et 5 abstentions</p> <p>Amendement du groupe socialiste Article 35, alinéa 1 ¹<u>Une contribution à la plus-value de 30% à 50% de celle-ci est due par le propriétaire du bien-fonds.</u></p> <p>Refusé par 7 voix contre 1 et 7 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
			<p>Amendement du groupe socialiste Article 35, alinéa 4 (nouveau) <i><u>4Le Conseil d'Etat fixe par arrêté le barème des contributions à la plus-value.</u></i></p> <p>Refusé par 7 voix contre 1 et 7 abstentions</p>
<p>c) Perception Art. 37, alinéas 1 à 3 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.</p> <p>³Elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien fonds.</p>	<p>Art. 37, note marginale, al. 2 à 4 ; 5 et 6 (nouveaux) d) exigibilité et perception</p> <p>²La perception peut être différée ou échelonnée au maximum de 10 ans à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.</p> <p>³Elle intervient cependant au plus tard :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 37, alinéa 2</p> <p>²La perception <u>est</u> différée ou échelonnée au maximum de 10 ans <u>dans les cas suivants</u> :</p> <p><u>a) lorsque le bien-fonds est déjà largement bâti et qu'il abrite la résidence principale de son propriétaire ;</u></p> <p><u>b) à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p> <p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe socialiste)</p> <p>Art. 37 al. 3 let. b</p> <p>b) lors de la construction du bien-fonds, soit dans les <u>12 mois qui suivent</u> l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.</p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>e) dispense</p> <p>Art. 37a (nouveau)</p> <p>Le département peut dispenser le propriétaire du bien-fonds de la contribution de plus-value si :</p> <p>a) le bien-fonds est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à bâtir à constructibilité restreinte ;</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 37a (nouveau)</p> <p>¹Le département peut dispenser <u>une collectivité publique</u> de la contribution de plus-value si <u>le bien-fonds dont elle est propriétaire est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à bâtir à constructibilité restreinte.</u></p> <p>²<u>Si le montant de la plus-value n'atteint pas au moins 20'000 francs, le département peut renoncer à prélever la contribution de plus-value pour les propriétaires concernés.</u></p> <p>Accepté par 7 voix et 7 abstentions</p>	<p>Amendement du groupe PopVertsSol</p> <p>Art. 37a (nouveau)</p> <p>Le département peut dispenser le propriétaire du bien-fonds de la contribution de plus-value si :</p> <p>a) <i>supprimé</i></p> <p>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.</p> <p>Refusé par 7 voix contre 3 et 5 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>b) Affectation</p> <p>Art. 41 Le fonds participe :</p> <p>a) aux dépenses imposées à l'Etat et aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle au sens de la présente loi;</p> <p>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;</p> <p>c) à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.</p>	<p>Art. 41, al. 1, let. a^{bis} (nouvelle), let. c ; al. 2 et 3 (nouveaux)</p> <p>Le fonds participe :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p> <p>²Sauf convention contraire ou cas particulier, le taux de la participation du fonds pour les cas de l'alinéa 1, lettre a est de :</p> <p>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 prévu à l'article 38 alinéa 3 ;</p> <p>b) 75% lors des révisions générales ou partielles ultérieures du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.</p> <p>³Le Conseil d'État :</p> <p>a) fixe le taux de la participation du fonds pour les autres cas de l'alinéa 1 ;</p> <p>b) règle les modalités et conditions d'octroi des participations du fonds ;</p> <p>c) prend toutes les décisions concernant la gestion et les participations du fonds.</p>		<p>Amendement du groupe libéral-radical</p> <p>Article 41, alinéa 1, lettre c <i>Supprimé</i></p> <p>Refusé par 8 voix contre 5 et 2 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
		<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe libéral-radical)</p> <p>Article 41, alinéa 4 (nouveau) <u>⁴Le suivi du fonds cantonal est assuré par une commission.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	<p>Amendement du groupe UDC Article 41, alinéa 4 (nouveau) <u>⁴En cas d'insuffisance de financement, le fonds cantonal sert en premier lieu à financer les mesures prévues à l'alinéa 1 lettre a.</u></p> <p>Refusé par 7 voix contre 2 et 6 abstentions</p>
	<p>Obligation de construire et droits d'emption légaux</p> <p>Art. 47b (nouveau), alinéa 1 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 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 :</p> <p>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 ;</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 47b, alinéa 1, lettre a 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 <u>tous</u> les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un <u>secteur</u> stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation <u>ou à un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi et qui ne sont pas utilisés conformément à leur affectation :</u></p> <p>a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un <u>secteur</u> stratégique <u>ou un secteur communal</u> hors d'un pôle de développement économique ;</p> <p>Accepté par 14 voix et 1 abstention</p>	<p>Amendement du groupe libéral-radical</p> <p>Article 47b, alinéa 1 <u>¹Tous 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 au délai fixé par l'article 47b, alinéa 1, lettres a) et b) seront soumis à une taxe. Le propriétaire doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant est fixé par rapport à la valeur fiscale du terrain concerné, déterminée par une estimation datant de 5 ans au plus. Cette taxe, perçue par l'État et attribuée au fond cantonal, correspond à 1% de la valeur fiscale la première année, puis est augmentée de 0.5% les années suivantes. Le taux ne pourra excéder 5% de la valeur fiscale.</u></p> <p>Refusé par 7 voix et 7 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>Droits de préemption légaux Art. 47c (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>²Le canton dispose du même droit si la commune ne l'exerce pas.</p> <p>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.</p> <p>⁴Le conservateur du registre foncier doit mettre la commune et le canton en mesure d'exercer leur droit de préemption.</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 47c, alinéa 1</p> <p>¹Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un <u>secteur</u> stratégique reconnu par le plan directeur cantonal <u>ou un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi</u>, 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.</p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	<p>Amendement du groupe libéral-radical Article 47c <u>Supprimé</u></p> <p>Refusé par 8 voix et 7 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>Obligation de construire et droits d'emption contractuels</p> <p>Art. 47d (nouveau)</p> <p>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 :</p> <p>a) la fixation des modalités et des garanties de financement de l'équipement des biens-fonds mis en zone à bâtir (contrat d'équipement) ;</p> <p>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 ;</p> <p>c) la fixation des modalités et des conséquences financières d'un retour à la zone agricole en cas de non construction.</p> <p>²Le canton peut également conclure de tels contrats pour les planifications dont il a la charge.</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 47d, alinéa 1</p> <p>¹La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un <i>délai maximum de 10 ans, ainsi que</i> d'autres conditions, notamment : (suite inchangée).</p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	<p>Amendement du groupe libéral-radical</p> <p>Article 47d, alinéa 3</p> <p><i>Supprimé</i></p> <p>Refusé par 7 voix contre 7, la voix de la présidente étant prépondérante (art. 71 let. f OGC)</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Interdiction temporaire de bâtir</p> <p>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.</p>	<p>Quartiers durables</p> <p>Art. 48, note marginale, al. 1</p> <p>¹Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe PopVertsSol)</p> <p>Article 48, alinéa 1</p> <p>¹Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population <u>et de minimiser l'utilisation des ressources naturelles.</u></p> <p>Accepté par 14 voix et 1 abstention</p>	
<p>Dispositions du plan</p> <p>Art. 59, alinéa 2</p> <p>²Il peut contenir des dispositions concernant:</p> <p>a) la mesure minimale d'utilisation du sol;</p> <p>b) l'ordre et l'implantation des constructions;</p> <p>c) les dimensions des constructions telles que hauteur et nombre d'étages, longueur et largeur;</p> <p>d) le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones;</p> <p>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;</p> <p>f) l'importance des résidences secondaires;</p> <p>g) la part de logements à loyer modéré;</p> <p>h) la part des places de parc enterrées ou couvertes;</p> <p>(...)</p>	<p>Art. 59, al. 2, let. g, h, i et n ; o et p (nouvelles)</p> <p>²Il peut contenir des dispositions concernant :</p> <p>g) la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnus d'utilité publique ;</p> <p>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 ;</p> <p>(...)</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 59, alinéa 2, lettres h, lettres q et r (nouvelles)</p> <p><u>h) le trafic individuel motorisé et les places de stationnement ;</u></p> <p>(...)</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>i) les prestations des services publics dues en dehors de la zone d'urbanisation;</p> <p>j) la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites;</p> <p>k) des périmètres regroupant des terrains affectés à des zones différentes et dans lesquels des dispositions particulières communes sont applicables;</p> <p>l) les alignements et périmètres d'évolution;</p> <p>m) la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment;</p> <p>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.</p>	<p>i) les prestations des services publics dues en dehors de la zone à bâtir ;</p> <p>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 ;</p> <p>o) les types d'habitation ;</p> <p>p) la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées.</p>	<p>q) <u>les secteurs dans lesquels la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées est prévue :</u></p> <p>r) <u>les secteurs dans lesquels la part de logements à loyer modéré ou abordable reconnu d'utilité publique est prévue.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	
<p>Réexamen périodique du plan</p> <p>Art. 60 ¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les dix ans, leur plan d'aménagement et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.</p>	<p>Art. 60, note marginale, al. 1</p> <p>Réexamen périodique du plan d'aménagement local</p> <p>¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les dix ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC)</p> <p>Article 60, alinéa 1</p> <p>¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les <u>quinze</u> ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.</p> <p>Accepté par 6 voix contre 3 et 6 abstentions</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>Art. 70, al. 3 (nouveau) 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.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe socialiste) Article 70, alinéa 3 ³Le <u>90%</u> 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. Accepté par 8 voix contre 5 et 2 abstentions</p>	
	<p>Plan spécial équivalent 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 équivalent 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.</p>		<p>Amendement du groupe socialiste</p> <p>Article 70a, alinéa 3 ³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les <u>2</u> ans dès la sanction du plan spécial équivalent à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction. Refusé par 7 voix contre 5 et 2 abstentions (par analogie au refus de l'amendement à l'article 29, alinéa 3)</p>

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Principes</p> <p>Art. 73 En établissant les plans d'alignement, les autorités compétentes tiennent compte en particulier:</p> <p>a) de la sécurité et des besoins de tous les usagers de la voie de communication;</p> <p>b) de la protection de l'environnement bâti et non bâti.</p>		<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC)</p> <p>Article 73, alinéa 2 (nouveau) <i><u>²Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les quinze ans, leurs plans d'alignement et les adaptent si nécessaire à l'évolution de leur réseau routier et aux besoins nouveaux.</u></i></p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	
	<p>Plan de quartier et plan de lotissement équivalant à un permis de construire</p> <p>Art. 83a (nouveau)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetée doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits.</p>		<p>Amendement du groupe PopVertsSol</p> <p>Article 83a, alinéa 1 <i><u>¹Tout nouveau quartier doit correspondre aux critères de quartier durable.</u></i></p> <p><i>L'alinéa 1 devient alinéa 2 et ainsi de suite</i></p> <p>Refusé par 10 voix contre 2 et 2 abstentions</p> <p>Amendement du groupe socialiste</p> <p>Article 83a, alinéa 3</p> <p>³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 2 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.</p> <p>Refusé par 7 voix contre 5 et 2 abstentions (par analogie au refus de l'amendement à l'article 29, alinéa 3)</p>

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Expropriation matérielle</p> <p>a) Principe</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par dix ans à partir de la même date.</p>	<p>Art. 84, al. 1 et 3</p> <p>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.</p> <p>³L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par 2 ans à partir de la même date.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par les groupes libéral-radical et socialiste)</p> <p>Article 84, alinéa 3</p> <p>³L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par <u>cinq</u> ans à partir de la même date.</p> <p>Accepté par 13 voix contre 2</p>	<p>Amendement du groupe PopVertsSol Article 84, alinéa 3 et 4 (nouveau)</p> <p>³<u>Sauf convention d'indemnité au sens de l'article 39, alinéa 2, les indemnités se montent au moins à la dernière valeur reconnue par les autorités fiscales au jour où les dispositions sont devenues obligatoires.</u> (l'alinéa 3 actuel deviendrait l'alinéa 4)</p> <p>Refusé par 8 voix contre 3 et 4 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>b) Conditions</p> <p>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.</p> <p>²L'expropriation est cependant exclue si le propriétaire invoque de justes motifs tels que:</p> <ul style="list-style-type: none"> – 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. <p>³L'expropriation n'est applicable que si les terrains des propriétaires intéressés forment un ensemble d'une surface d'au moins 3000 m².</p>	<p>Art. 87, al. 1 à 3</p> <p>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.</p> <p>²L'expropriation n'est applicable que si les terrains des propriétaires intéressés forment un ensemble d'une surface d'au moins 2000 m².</p> <p>³L'expropriation est cependant exclue si le propriétaire invoque de justes motifs tels que :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) le développement prévisible et proportionné d'une entreprise industrielle ou commerciale ; b) la mise en vente prochaine du bien-fonds pour la construction. 		<p>Amendement du groupe libéral-radical</p> <p>Article 87, alinéa 2</p> <p>²L'expropriation n'est applicable que si les terrains des propriétaires intéressés forment un ensemble d'une surface d'au moins <u>3000</u> m².</p> <p>Refusé par 8 voix contre 1 et 6 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>c) Mesures d'exécution</p> <p>Art. 88 ¹Les biens-fonds expropriés seront voués sans retard à la construction.</p> <p>²En règle générale, ils seront transférés à des particuliers avec droit de réméré à défaut d'exécution.</p>	<p>Art. 88, al. 2</p> <p>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.</p>		<p>Amendement du groupe UDC Article 88, alinéa 2</p> <p>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. <u>Le propriétaire initial bénéficie d'un droit d'emption si les biens-fonds ne font pas l'objet d'une demande de permis de construire dans un délai de cinq ans à compter de leur expropriation.</u></p> <p>Refusé par 13 voix contre 1 et 1 abstention</p>
<p>e) Mise à l'enquête</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>⁴Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet le 25 juillet, le délai d'opposition échoit au 25 août.</p> <p>(...)</p>	<p>Art. 93, al. 3 et 6</p> <p>³Abrogé</p> <p>(...)</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 93, alinéas 2 et 4</p> <p>²L'avis de mise à l'enquête est publié <u>une</u> fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ; il mentionne les demandes de décisions spéciales.</p> <p>⁴Pour toute mise à l'enquête <u>publiée dans la Feuille officielle</u> entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>Accepté par 13 voix contre 1 et 1 abstention</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
(suite) ⁵ Le 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. ⁶ Le Conseil communal informe la population.	(suite) ⁶ Le Conseil communal informe la population et veille à la faire participer à l'élaboration du plan.		
f) Opposition Art. 94 ¹ Pendant 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. ² Le 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. ³ A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.	Art. 94, al. 3 ³ À défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions.	Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC) Article 94, alinéa 3 ³ A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent <u>en principe</u> sur les oppositions <u>dans un délai de six mois. Si ce délai ne peut pas être respecté, l'autorité susmentionnée communique aux intéressés le délai prévisionnel de réponse.</u> Accepté à l'unanimité	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>h) Modification du projet</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Dans tous les autres cas, le Conseil général est appelé à se prononcer.</p>	<p>Art. 95, al. 2</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 95, alinéas 1, 2 et 3</p> <p>¹Si des modifications sont apportées au <u>projet en cours de procédure ou</u> à la suite des oppositions, <u>respectivement</u> des recours, les <u>modifications du plan et du règlement</u> font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.</p> <p>²<u>Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.</u></p> <p>³Dans <u>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.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>j) Caractère obligatoire et sanction</p> <p>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.</p> <p>²Le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.</p> <p>³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.</p>	<p>Art. 96a, al. 1 et 2</p> <p>¹À la fin de la procédure, le Conseil d'État 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.</p> <p>²Le plan et les géodonnées du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe PopVertsSol)</p> <p>Article 96a, alinéa 4 (nouveau) <i>⁴Le Conseil d'Etat peut, si les circonstances le justifient, sanctionner uniquement les parties du plan et du règlement qui ne sont pas contestées.</i></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>Formalités et durée</p> <p>Art. 101 ¹Cette interdiction doit faire l'objet de deux publications dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ou être signifiée par avis personnel aux propriétaires intéressés s'ils sont peu nombreux et pour autant que leur adresse soit connue.</p> <p>²Elle entre en vigueur dès la première publication ou dès la signification écrite.</p> <p>³Les effets de l'interdiction cessent si le projet de plan n'est pas soumis à l'approbation du département dans les deux ans à partir de la publication ou de la signification.</p>		<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 101, alinéas 1 et 2</p> <p>¹Cette interdiction doit faire l'objet <i>d'une</i> publication dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ou être signifiée par avis personnel aux propriétaires intéressés s'ils sont peu nombreux et pour autant que leur adresse soit connue.</p> <p>²Elle entre en vigueur dès <i>la</i> publication <i>dans la Feuille officielle</i> ou dès la signification écrite.</p> <p>Accepté par 13 voix contre 1 et 1 abstention</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>d) Mise à l'enquête</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>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.</p> <p>⁵La population est informée par le Conseil communal.</p>	<p>Art. 105, al. 5</p> <p>⁵La population est informée par le Conseil communal qui veille à la faire participer à l'élaboration du plan.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 105, alinéas 2 et 3</p> <p>²L'avis de mise à l'enquête est publié <u>une</u> fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ; il mentionne également les demandes de décisions spéciales.</p> <p>³Pour toute mise à l'enquête <u>publiée dans la Feuille officielle</u> entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>Accepté par 13 voix contre 1 et 1 abstention</p>	
<p>e) Opposition</p> <p>Art. 106, alinéa 3</p> <p>³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.</p>	<p>Art. 106, al. 3</p> <p>³À défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions.</p>	<p>Amendement de la commission (initialement déposé par le groupe UDC)</p> <p>Article 106, alinéa 3</p> <p>³À défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent <u>en principe</u> sur les oppositions <u>dans un délai de six mois. Si ce délai ne peut pas être respecté, l'autorité susmentionnée communique aux intéressés le délai prévisionnel de réponse.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>f) Modifications</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 107, al. 2</p> <p>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.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 107, note marginale, alinéas 1, 2 et 3 (nouveau)</p> <p>Note marginale : f) Modifications <u>du projet</u></p> <p>¹Si des modifications sont apportées au <u>projet en cours de procédure ou</u> à la suite des oppositions, <u>respectivement</u> des recours, les <u>modifications du plan et du règlement</u> font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.</p> <p>²<u>Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.</u></p> <p>³Dans 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.</p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>Programme d'équipement</p> <p>Art. 112a ¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone d'urbanisation.</p> <p>²Si des plans spéciaux ou des plans de quartier sont établis, les plans d'équipement sont incorporés dans ces plans.</p> <p>³Si tel n'est pas le cas, ils sont adoptés selon la procédure prévue pour les plans d'aménagement.</p>	<p>Plan d'équipement</p> <p>Art. 112a, note marginale, al. 1</p> <p>¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone à bâtir.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État Article 112a, alinéas 1, 2 et 3</p> <p>¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone à bâtir <u>et peuvent le faire également dans les extensions de la zone à bâtir prévues dans une planification directrice.</u></p> <p>²Si des plans <u>d'affectation cantonaux</u>, des plans spéciaux ou des plans de quartier sont établis, les plans d'équipement sont incorporés dans ces plans.</p> <p>³Si tel n'est pas le cas, ils sont adoptés selon la procédure <u>d'adoption et de sanction des plans d'affectation.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Construction par les propriétaires</p> <p>Art. 112b ¹La commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles conformément aux plans communaux.</p> <p>²Les engagements résultant du contrat peuvent être garantis par une convention constitutive d'une charge foncière.</p> <p>³Après la construction, les installations deviennent propriété de la commune aux conditions de reprise fixées par le contrat.</p>		<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 112b, alinéa 1</p> <p>¹La commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles <u>(suppression de : conformément aux plans communaux).</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>Frais d'équipement</p> <p>a) Principe</p> <p>Art. 113 ¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation.</p> <p>²Les articles 111 et 112 sont réservés.</p>	<p>Art. 113, al. 1</p> <p>¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone à bâtir.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 113, alinéa 2 ; 3 (nouveau)</p> <p>²<u>Après consultation des propriétaires concernés par les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut fixer la participation aux frais d'équipement desdites extensions.</u></p> <p>³Alinéa 2 actuel</p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>b) Contribution et taxe d'équipement</p> <p>Art. 114 ¹La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement.</p> <p>²Dans les secteurs partiellement équipés, la commune peut combiner les deux modes de perception.</p> <p>³Le Conseil général fixe dans un règlement:</p> <p>a) les taux de la contribution aux frais d'équipement mis à charge des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis;</p> <p>b) les montants de la taxe d'équipement.</p>		<p>Amendement du Conseil d'Etat Article 114 Note marginale, alinéa 4 (nouveau)</p> <p>Note marginale : b) <u>Participation des propriétaires</u></p> <p>⁴<u>Dans les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut faire inscrire une charge foncière de droit public garantissant le paiement des frais d'équipement qui seront dus lors de la mise en zone à bâtir.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	
<p>b) Périmètre et répartition des frais</p> <p>Art. 116 ¹Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.</p> <p>²Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable selon la réglementation en vigueur.</p> <p>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.</p>		<p>Amendement du Conseil d'Etat Article 116, alinéa 2</p> <p>²Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable :</p> <p><u>a) selon la réglementation en vigueur en zone à bâtir ;</u></p> <p><u>b) selon les principes prévus par la planification directrice dans les futures extensions de la zone à bâtir.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Droit transitoire</p> <p>Art. 129 ¹Les plans d'affectation restent en principe applicables jusqu'à leur adaptation, sous réserve de dispositions contraires de la présente loi.</p> <p>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.</p>	<p>Art. 129, al. 2</p> <p>²Les procédures déjà engagées au moment de l'entrée en vigueur de la présente loi sont soumises au nouveau droit.</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 129, alinéa 2</p> <p><u>²Abrogé</u></p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	
	<p>Disposition transitoire à la modification du ...</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>(...)</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Disposition transitoire à la modification du ... al, 1 à 4 ; 5 à 8 (nouveaux)</p> <p><u>¹Les procédures de perception de la contribution de plus-value sont soumises aux dispositions applicables au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.</u></p> <p>²Alinéa 1 actuel</p> <p><u>³Les nouvelles dispositions relatives à l'indemnisation pour expropriation matérielle et à la participation du fonds d'aménagement du territoire ne s'appliquent qu'aux plans entrés en vigueur après la présente modification.</u></p> <p>(...)</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
	<p>(suite)</p> <p>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.</p>	<p>(suite)</p> <p>⁴<u>Les procédures de planification déjà préavisées par le département au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification peuvent bénéficier des nouvelles dispositions de la loi qui traitent :</u></p> <p><u>a) de la procédure de modification du projet des articles 27, 95 et 107 ;</u></p> <p><u>b) de la mise à l'enquête publique des articles 25, 93 et 105.</u></p> <p>⁵<u>Les plans d'affectation valant sanction préalable ou définitive restent valables et n'ont pas à être adaptés à l'AIHC tant qu'ils sont au bénéfice d'une sanction préalable ou définitive valide.</u></p> <p>⁶Alinéa 2 actuel</p> <p>⁷Alinéa 3 actuel</p> <p>⁸Alinéa 4 actuel</p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	

Loi actuellement en vigueur Loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Nomination</p> <p>Art. 36 ¹Au début de chaque période administrative, le Conseil d'Etat nomme une commission cantonale d'estimation de huit membres de divers milieux et régions.</p>		<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 36, alinéa 1</p> <p>¹Au début de chaque période administrative, le Conseil d'État nomme une commission cantonale d'estimation de <u>six à huit</u> membres de divers milieux et régions.</p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	
<p>²Parmi les membres ainsi désignés, le Conseil d'Etat désigne le président et le président suppléant qui doivent être des magistrats de l'ordre judiciaire.</p>		<p>Amendement de la commission (initialement déposé par Baptiste Hurni)</p> <p>Article 36, alinéa 2</p> <p>²Parmi les membres ainsi désignés, le Conseil d'État désigne le président et le président suppléant qui doivent être <u>des spécialistes du domaine</u>.</p> <p>Accepté par 9 voix contre 4 et 1 abstention</p>	<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 36, alinéa 2</p> <p>²Parmi les membres ainsi désignés, le Conseil d'État désigne le président et le président suppléant qui doivent être des magistrats de l'ordre judiciaire <u>ou des notaires</u> en fonction <u>ou à la retraite</u>.</p> <p>Refusé par 10 voix contre 1 et 3 abstentions</p>

Loi actuellement en vigueur Loi sur les constructions (LConstr.)	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
<p>Enquête publique et opposition</p> <p>Art. 34 ¹Tout projet de construction ou d'installation doit être mis à l'enquête publique, de façon à permettre aux intéressés de faire opposition.</p> <p>²La procédure d'opposition est gratuite. Le Conseil communal peut toutefois mettre les frais de procédure à la charge de l'opposant qui a agi avec témérité ou légèreté, ou qui a usé de procédés de mauvaise foi.</p> <p>³Le délai d'opposition est de 30 jours dès la première publication dans la Feuille officielle.</p> <p>⁴Pour toute demande de permis de construire mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>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.</p> <p>⁶Une opposition abusive peut donner lieu à des dommages-intérêts aux conditions prévues par les articles 41 et suivants du code des obligations.</p> <p>⁷Les avis d'enquêtes publiques publiés dans la Feuille officielle et les dossiers informatiques sont disponibles en libre accès sur le système informatique pendant le délai d'opposition.</p>		<p>Amendement du Conseil d'État</p> <p>Article 34, alinéas 3 et 4</p> <p>³Le délai d'opposition est de 30 jours dès <u>la</u> publication dans la Feuille officielle.</p> <p>⁴Pour toute demande de permis de construire <u>publiée dans la Feuille officielle</u> entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.</p> <p>Accepté par 13 voix contre 1</p>	

Loi actuellement en vigueur <i>Loi sur les constructions</i> <i>(LConstr.)</i>	Projet de loi du Conseil d'État	Amendements que la commission propose d'accepter (art. 172 OGC)	Amendements que la commission propose de refuser (art. 172 OGC)
		<p>Amendement du Conseil d'État Article 34a (nouveau)</p> <p>Note marginale : <u>Enquête publique complémentaire</u></p> <p>¹<u>Les modifications du projet intervenant en cours de procédure ou après l'obtention du permis de construire sont soumises à une procédure complémentaire d'enquête publique et d'opposition.</u></p> <p>²<u>Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique complémentaire.</u></p> <p>Accepté à l'unanimité des membres présents</p>	

5. VOTE FINAL

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au Grand Conseil d'accepter ce projet de loi amendé selon ses propositions.

6. PREAVIS SUR LE TRAITEMENT DU PROJET (art. 272ss OGC)

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au bureau du Grand Conseil que le projet soit traité par le Grand Conseil en débat libre.

7. MOTIONS ET POSTULATS DONT LE CONSEIL D'ÉTAT PROPOSE LE CLASSEMENT

À l'unanimité des membres présents, la commission propose au Grand Conseil d'accepter le classement de la motion Pierre Bonhôte 05.122, du 22 mars 2005, « Maîtriser le développement des centres commerciaux ».

Par 10 voix contre 1 et 3 abstentions, la commission propose au Grand Conseil d'accepter le classement du postulat du groupe radical 05.148, du 30 août 2005, « Pour une réforme fondamentale des procédures dans les domaines de l'aménagement du territoire et des constructions ».

Par 10 voix contre 1 et 3 abstentions, la commission propose au Grand Conseil d'accepter le classement du postulat du groupe libéral-PPN, 05.151, du 30 août 2005, « Coordonner c'est bien, alléger et simplifier c'est encore mieux ! ».

Par 13 voix et 1 abstention, la commission propose au Grand Conseil d'accepter le classement de la motion Giovanni Tarantino 13.179, du 17 novembre 2013, « Élimination de la bureaucratie pour la mise en place de panneaux solaires ».

Par 13 voix et 1 abstention, la commission propose au Grand Conseil d'accepter le classement du postulat Giovanni Tarantino 13.180, du 17 novembre 2013, « Allègement réglementaire pour la mise en place de panneaux solaires ».

8. POSTULATS DEPOSES (cf. annexes 1 et 2)

Sans opposition, la commission propose au Grand Conseil d'accepter les postulats 19.119, du 8 mars 2019, « Quel est l'avantage du double degré de juridiction de recours cantonale? » et 19.120, du 8 mars 2019, « Vers une législation plus simple, plus efficace et plus moderne en matière de droit des constructions »

Titres.

Neuchâtel, le 8 mars 2019

Au nom de la commission
Loi sur cantonale sur
l'aménagement du territoire :

La présidente,
J. LEBEL CALAME

Le rapporteur,
M. ROBYR

8 mars 2019

19.119
ad 18.018**Postulat de la commission Loi cantonale sur l'aménagement du territoire****Quel est l'avantage du double degré de juridiction de recours cantonale?**

La commission Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) demande au Conseil d'État d'étudier la pertinence du système actuel de double degré de juridiction de recours cantonal en matière de procédure d'opposition.

Développement

Le canton de Neuchâtel connaît, comme d'autres cantons (le Valais par exemple), un double degré de juridiction au niveau des instances de recours en matière de droit de la construction et de l'aménagement du territoire communal. Dit autrement, si votre voisin dépose une demande de permis de construire qui ne vous paraît pas conforme à la législation, la première instance à trancher sera la Commune, qui rendra une décision (sur préavis du Service de l'aménagement du territoire [SAT], selon les communes), cette décision pouvant d'abord être contestée auprès du Conseil d'État, qui, pour l'occasion, sert d'autorité quasi judiciaire, avant de faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal. Le Tribunal fédéral constituant la troisième instance de recours et donc la quatrième Autorité (Commune, Conseil d'État, Tribunal cantonal puis Tribunal fédéral) qui se prononce sur le projet, même si son pouvoir de cognition est sensiblement plus limité en matière de réglementation cantonale.

Ce système a comme grand désavantage sa lenteur, souvent décriée, mais justifiée par des problématiques juridiques très complexes à résoudre avec des effectifs manifestement trop faibles. Cette situation, compte tenu de la situation financière du canton, n'est malheureusement pas destinée à fondamentalement évoluer dans un proche avenir.

Or, certains cantons (comme le canton de Vaud) ont fait un autre choix. La première instance reste la Commune (toujours avec un préavis du SAT), mais l'instance de recours est directement le Tribunal cantonal, avant le Tribunal fédéral. Il ne nous semble pas que l'aménagement du territoire est plus chaotique dans les cantons ayant fait le choix de renoncer à un double degré de juridiction de recours cantonal et il apparaît *prima facie* que ces cantons voient les délais de traitement raccourcis de manière importante – ce qui n'est pas étonnant avec un degré de juridiction en moins. Évidemment, il faudrait renforcer la Cour de droit public du Tribunal cantonal en juges, en greffiers-rédacteurs et en personnel administratif, mais le service juridique, qui rédige les décisions à l'attention du Conseil d'État, pourrait se réduire et se concentrer sur les nombreuses autres tâches qui lui sont dévolues.

À cet stade, il est demandé au Conseil d'État d'étudier cette question, notamment sous l'angle (i) du gain de temps en procédure, (ii) du nombre de recours s'arrêtant après la décision du Conseil d'État (en effet, si l'écrasante majorité des recours ne dépasse pas ce stade, cela signifie que ce degré de juridiction remplit parfaitement son rôle d'« entonnoir » des procédures judiciaires et qu'il est, partant, indispensable) et (iii) du coût de la mesure, y compris pour l'administré qui devrait payer un degré de juridiction de moins, en tout cas s'il estime que son recours doit aller jusqu'à la Cour de droit public.

Signataire : Johanne Lebel Calame, présidente de la commission.

8 mars 2019

19.120
ad 18.018**Postulat de la commission Loi cantonale sur l'aménagement du territoire****Vers une législation plus simple, plus efficace et plus moderne en matière de droit des constructions**

La commission Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT) demande au Conseil d'État d'établir un rapport visant à évaluer l'opportunité d'une refonte complète de la loi sur les constructions (LConstr.).

Développement

La nouvelle loi sur l'aménagement du territoire que nous venons d'examiner ne consiste pas uniquement en l'adaptation de la loi cantonale aux exigences accrues de la LAT fédérale, quand bien même il s'agit de ses modifications les plus marquantes. Elle permet aussi de simplifier certaines procédures, notamment en matière de plan d'aménagement valant permis de construire.

Or, le Canton de Neuchâtel a la particularité d'avoir une loi sur l'aménagement du territoire (LCAT) à côté d'une loi sur les constructions (LConstr.). Ces deux lois forment un binôme à considérer en parallèle car tant leur procédure que leurs buts sont proches – la LCAT traitant davantage de l'organisation générale du territoire et la LConstr. davantage de constructions particulières. Certains cantons, Berne par exemple, ont fait le choix d'avoir une seule loi pour régler les deux problématiques.

Sans aller jusque-là, il apparaît que les nouveaux outils procéduraux introduits devraient impliquer une réflexion générale sur la LConstr. et qu'un toilettage important s'impose, voire une réécriture. C'est d'autant plus vrai qu'au fil du temps, de plus en plus de normes de droit matériel – comme l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), auquel notre canton a adhéré – ont été réglées par le biais du règlement d'exécution de la loi sur les constructions (RELConstr.), qui n'a pas le rang d'une base légale formelle puisque le Grand Conseil n'a pas voix au chapitre.

En outre, la question de la répartition des compétences entre l'État et les communes demeure une pierre angulaire de toute législation sur l'aménagement du territoire. Le présent postulat doit aussi être l'occasion d'évaluer la pertinence de maintenir le système, d'étendre les compétences communales ou de centraliser davantage dans le but d'améliorer la gestion des procédures.

Bref, le moment semble opportun pour commencer à relativement brève échéance un travail de mise à jour de la LConstr., afin que les deux piliers de l'aménagement du territoire soient des outils législatifs clairs, modernes et faciles à utiliser.

Signataire : Johanne Lebel Calame, présidente de la commission.

U_14

Développer des quartiers durables et mettre en œuvre la politique cantonale du logement

État d'information création : .05.2011 actualisation : 02.05.2018

 Fiche adoptée par le CE / juin 2011
 Approuvée par le CF / juin 2013
 Adaptation adoptée par le CE / mai 2018
 Approuvée par le CF /

But

Rendre plus durable le milieu construit et augmenter la qualité du cadre de vie de la population, en développant des quartiers durables et en créant une offre de logements diversifiée et abordable. Priorité stratégique : Moyenne

Objectifs spécifiques

- Construction et rénovation d'une quantité suffisante de logements à loyer abordable d'ici 2030 pour répondre aux besoins de la population neuchâteloise, en tenant compte de la politique de développement territorial du canton;
- Part de logements d'utilité publique dans les nouveaux quartiers bien localisés et desservis par TP (mixité sociale);
- Réalisation de quartiers dits « durables » ou « écoquartiers » bien intégrés dans leur environnement;
- Sensibilisation à la thématique du développement durable à travers la question de l'habitat;
- Participation de la population dans les projets d'urbanisme et la gestion des quartiers.

Priorités politiques

U Espace urbain : valoriser

Ligne d'action

U.1 Poursuivre une politique d'urbanisation durable

Renvois

 Conception directrice Projet de territoire p. 15 Carte PDC

Organisation

Instances concernées

Confédération: OFL, ARE, OFEN
 Canton: SAT, SENE, SBAT (Office cantonal du logement), STAT
 Régions: Agglomération RUN, centres
 Communes: Communes concernées
 Autres: Commission cantonale du logement
 Cellule foncière

Réalisation

- immédiatement (-2018)
 court terme (2018-22)
 moyen terme (2022-26)
 permanente

Ligne d'action

- générale
 spécifique

Pilotage:

SAT

Etat de coordination des

- Coordination réglée
 Coordination en cours
 Information préalable

Mandats / Projets

M1 - M2

Mise en œuvre

Principes d'aménagement et de coordination valables pour toutes les autorités

1. Les quartiers exemplaires en termes de développement durable sont situés dans les zones bien desservies en TP de l'agglomération et dans les centres de localité des autres communes du canton.
2. Des quartiers durables peuvent être réalisés dans des secteurs encore libres de constructions, dès 5'000m2 environ, bénéficiant d'une desserte TP minimale de niveau C dans l'espace urbain et de niveau D en dehors, afin de concilier densification du milieu urbain, qualité du cadre de vie et durabilité économique, sociale et environnementale.

3. Les communes confirment les secteurs concernés dans le PCAZ, et les soumettent, si nécessaire, à planification obligatoire (PQ, PS).
4. Les quartiers durables peuvent bénéficier d'un bonus de 20% par rapport aux mesures d'utilisation du sol définies par le PCAZ, 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.
5. L'augmentation de la densité doit être compensée par la grande qualité du quartier (architecture et intégration urbanistique, aménagements des espaces extérieurs) et être maîtrisée sur le plan des impacts sur l'environnement.
6. Les projets de quartiers durables sont établis sur la base du RELCAT et d'un cahier des charges défini d'entente avec les instances et acteurs concernés. Dans ce cadre, les objectifs locaux visés sont confortés. Le canton et les communes soutiennent et promeuvent les concours d'urbanisme et d'architecture, études-pilotes, quartiers-test en fonction des opportunités et selon les possibilités financières.
7. La loi cantonale sur l'aide au logement (LAL2) est mise en œuvre en coordination avec la politique d'urbanisation durable et la planification médico-sociale (cf. Fiches U_11, U_13 et U_14 et S_12).

Compétences du canton et des communes

Le canton :

- apporte son soutien aux communes et aux tiers pour évaluer les projets sous l'angle de leur durabilité ;
- définit la politique relative à l'encouragement de l'offre de logements à prix abordable ;
- accorde des aides financières pour la réalisation et la construction de logements à loyer modéré et met à disposition des terrains;
- soutient la politique du logement menée par les communes ;
- veille aux critères de prix et de qualité qu'il a fixés et au respect des principes en matière de développement durable;

Les communes :

- confirment dans le PCAZ les secteurs devant être réalisés sous forme de quartiers durables ;
- évaluent l'opportunité de mettre à disposition des terrains pour la construction de logements répondant à des besoins diversifiés et à loyer modéré, le cas échéant en accordant des droits de superficie;
- jouent un rôle proactif pour favoriser la construction et la rénovation de logements à loyer modéré et des logements d'utilité publique, et la réalisation de quartiers durables et mixtes sur le plan social et fonctionnel ;
- développent une politique foncière active (cf. *Guide du plan d'aménagement local*) et soutiennent les coopératives d'habitation;

Mandats (éléments à prendre en compte, études à entreprendre, mandats concrets aux autorités, etc.)

- M1. Mise à jour du guide du plan de quartier sur la thématique quartiers durables et adaptation des dispositions légales. (2018-2019 – coordination en cours).
- M2. Etablissement et mise à jour, en collaboration avec les communes, d'une statistique des logements existants, des projets de construction et réalisation en cours, ainsi que le catalogue des terrains publics susceptibles d'accueillir des quartiers durables, en coordination avec les travaux de l'observatoire du territoire– Thème logement, du registre des bâtiments et des logements et de l'inventaire des terrains libres de construction. (dès 2011 – consolidation à prévoir - coordination réglée).

Projets au sens de l'art.8 al.2 LAT

- Néant

Interactions avec d'autres fiches

- S_11 Garantir l'accès aux services de base
- U_11 Poursuivre une politique d'urbanisation durable
- U_12 Développer l'urbanisation à l'intérieur du milieu bâti et renforcer la qualité urbaine
- U_13 Privilégier la concentration du développement dans des pôles bien desservis en TP
- U_15 Réutiliser et valoriser les friches bien desservies
- U_21 Valoriser et revitaliser les espaces publics
- U_22 Développer les espaces urbains de l'Agglomération RUN
- U_23 Assurer une place pour la nature en ville
- S_12 Développer l'offre d'appartements avec encadrement
- E_21 Développer les énergies renouvelables et viser l'autonomie énergétique
- A_21 Viser un report modal fort vers les transports publics et la mobilité douce
- A_24 Gérer le stationnement
- A_27 Promouvoir la mobilité douce

Autres indications

Références principales

- OPB, OPAir, LAL2, LCEn

- *Perspectives de ménages 2010-2030 (SCRIS 2014)*
- *Guide du plan d'aménagement local (RCN 2018)*
- *Outil d'aide à la décision pour les quartiers durables « Smeo » (OFEN, ARE)*
- *Coopérative d'habitation: un mode d'emploi (Habitation 2004)*
- *Quartiers durables. Défis et opportunités pour le développement urbain (ARE, OFEN 2011) http://quartiers-durables.ch/data/downloads/ARE_QD_Interieur_FR_2011-05-10.pdf.*

Indications pour le controlling et monitoring

- Statistique des logements rénovés et construits (OT_NE : parc de logements)
- Projets et réalisation de quartiers durables

Dossier

Localisation Agglomération - Centres de localité et secteurs bien desservis en TP dans tout le canton

Problématique et enjeux

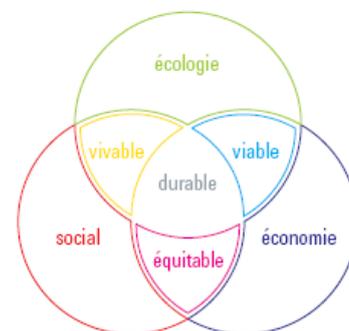
Nouvelles stratégies de développement des quartiers et des villes

Afin de tendre vers une politique d'urbanisation durable (cf. Fiche U_11), une gestion raisonnée et collective de l'espace est nécessaire (Quincerot et Weil 2008). Actuellement de nombreuses villes, communes et cantons s'investissent ainsi pour intégrer la notion de développement durable et ses aspects à la fois économiques, sociaux et environnementaux dans leurs activités, projets et programmes. Les quartiers, de par leur échelle territoriale, se prêtent particulièrement bien à la mise en œuvre du développement durable. La concrétisation de cette notion peut notamment s'y traduire par des constructions écologiques et autonomes en matière d'énergie, des actions pour la participation des habitants, ou encore par la mise en place d'un concept de mobilité douce. Depuis quelques années, les projets d'écoquartiers semblent devenir la figure emblématique d'un urbanisme plus durable et se multiplient un peu partout en Europe et en Suisse : BedZED à Beddington, Vauban et Riesenfeld à Fribourg-en-Brigau, Hammarby à Stockholm, Ecoparc à Neuchâtel, le quartier du Corbusier à La Chaux-de-Fonds. Ces projets, malgré quelques différences nationales, s'emploient tous à tenter de concilier la préservation de l'environnement, l'efficacité économique et l'équité sociale dans l'objectif de respecter les principes du développement durable. Les quartiers durables, de par leur vitrine marketing, sont favorables à l'économie du canton, dans le sens où ils participent au rayonnement d'une région.

Définition d'un quartier durable

Il n'existe pas de définition commune et unifiée des quartiers dits « durables ». Toutefois, plusieurs éléments se retrouvent dans tous les projets de quartiers durables. Ces caractéristiques peuvent être résumées par quatre principes : une haute qualité de vie, l'économie des ressources, la maîtrise des rejets et la participation des habitants (Thomann et Bochet 2007). Un quartier durable n'est donc pas uniquement la somme de bâtiments construits de manière

écologique et d'espaces verts. Il doit non seulement offrir une haute qualité de vie environnementale mais également une durabilité économique et un bien-être social et culturel. La mise en œuvre de la durabilité environnementale peut concerner différents aspects, tels que l'autonomie énergétique du quartier, la construction de garages collectifs plutôt que d'emplacements privés au pied des habitations, le recyclage de l'eau de pluie. Un soin particulier est par exemple porté pour construire/améliorer un réseau sécurisé pour les mobilités douces (chemin d'accès aux équipements et aux services). La durabilité économique demande de travailler sur les ressources du quartier et la « supportabilité » de son financement. Cela peut se traduire par une réflexion sur la mixité socioéconomique des habitants (attirer également des hauts revenus) et sur la mixité fonctionnelle du quartier : créer des espaces économiques et de l'emploi (commerces, loisirs, artisanat, services...).



Source : Schéma du développement durable, Association écoquartier 2009, 19.

L'offre du quartier doit être pensée comme un apport pour les quartiers environnants. Finalement, la conception d'un quartier durable doit également tenir compte de la durabilité sociale du futur quartier. Cela signifie notamment mettre en œuvre la participation des habitants, garantir un accès équitable à ce cadre de vie de qualité et **privilégier la mixité sociale, culturelle et intergénérationnelle**, prévoir des lieux verts ouverts à tous de qualité, des places de jeux (pas seulement pour les enfants) et une salle commune (prévue dans le concept des appartements avec encadrement).

Il est essentiel de réunir ces trois dimensions pour atteindre les objectifs au cœur de la notion de développement durable : un quartier équitable, viable et vivable (cf. Schéma). Un dernier impératif se situe sur le plan de l'implantation du quartier dans son environnement. La réflexion doit être menée à une échelle plus vaste que le périmètre du projet afin d'assurer l'ancrage du quartier dans le tissu urbain. Ce dernier devrait effectivement pouvoir fonctionner comme une sorte d'écosystème, intégré, relié et connecté au territoire. La localisation des projets de création de quartiers durables sur les friches urbaines proches des transports publics est indispensable. Toutefois, un pas supplémentaire consiste à privilégier la rénovation de quartiers existants en quartiers durables à la création de nouveaux quartiers.

Les défis : densité, qualité et diversité

Densité, qualité et diversité sont les impératifs d'un urbanisme plus durable et sont parfaitement compatibles entre eux, contrairement aux idées reçues. La densité de l'urbanisation est un facteur d'amélioration de la qualité de vie en ville,

notamment par la proximité et l'accessibilité des commerces de proximité et des équipements de bases (Sénécal, Reyburn et Poitras 2005). Un quartier compact et bien intégré à son environnement permet de réduire les déplacements quotidiens et améliore l'intégration de tout un chacun : plus de convivialité, plus de sécurité, etc. La densité urbaine est par conséquent devenue une exigence aujourd'hui, tant pour réduire les émissions de CO2 et la consommation du sol, que pour créer des quartiers dont la qualité de vie donne envie de résider en ville. Plus que la densité, ce sont davantage les caractéristiques des formes urbaines qui induiraient le sentiment de qualité des quartiers (Quincerot et Weil 2008). La réflexion sur la qualité des espaces domestiques invite à une évolution des typologies d'habitat vers davantage de diversité des logements et des espaces publics de quartier, afin de mieux répondre à l'évolution de la société et des modes de vie actuelle (Marchand et Katsakou 2008). Le logement doit répondre à des défis, tels que le vieillissement de la population, l'évolution et la recomposition des ménages, la diversité culturelle. C'est pourquoi une souplesse dans les typologies d'habitat et de logement est souhaitable, facilitant les adaptations (habitat modulable).

Mandatée par l'OFL, l'ASPAN (Bühlmann 2010) a examiné comment promouvoir la construction d'habitations accessibles aux personnes sans grands moyens financiers. La définition de quotas de SBP dans certaines zones pour réaliser des logements d'utilité publique ou l'octroi de bonus d'utilisation du sol apparaissent comme des solutions prometteuses.

Loi sur le logement (LAL2) du 30 janvier 2008

La problématique du logement constitue une préoccupation majeure des autorités cantonales et communales depuis plusieurs législatures. Le besoin en nouveaux logements est estimé à plus de 4'000 logements d'ici 2020 pour répondre à l'augmentation de la population prévue (*Perspectives de ménages 2003-2020*). Un des défis qui attend la politique du logement est la pénurie de logements à loyer modéré. En effet, le besoin de ce type de logements est particulièrement important par rapport aux revenus des contribuables neuchâtelois. En milieu urbain, le besoin en logements d'utilité publique est élevé, surtout pour les logements locatifs adaptés aux familles et aux personnes âgées. Toutefois, les terrains nécessaires et à prix raisonnable manquent. En fonction de ce contexte, il est impératif de stimuler la construction de logements d'utilité publique et d'exploiter les réserves de terrain disponibles de manière optimale (Bühlmann 2010).

La LAL2 a ainsi comme but principal de promouvoir la construction, la rénovation et la transformation d'immeubles locatifs à loyer modéré. D'autre part, elle soutient la politique du logement menée par les communes, la création de coopératives d'habitation et les fondations, par la mise à disposition de terrains publics et l'octroi d'aides financières, le tout dans le respect des principes du développement durable. La LAL2 prévoit des aides à la pierre dans le but de financer la construction et la rénovation de logements à loyer modéré. Ces aides sont à mettre en œuvre de manière coordonnée entre les planifications cantonale, régionales et communales. Il existe aussi des outils fédéraux. L'office cantonal du logement aide les maîtres d'ouvrage d'utilité publique à monter le projet et à obtenir les aides fédérales et cantonales en coordination avec la commune.

Les coopératives d'habitation

L'accession au logement est favorisée par les logements en coopératives, par ailleurs souvent bien intégrés à un quartier mixte (logements, commerces). Les coopératives d'habitation sont ainsi un excellent moyen de mettre sur le marché des logements de qualité pour tous les types de revenus, répondant aux critères de viabilité économique et d'accessibilité sociale. Dès lors, le développement de coopératives dans des quartiers durables s'avère pertinent pour répondre aux critères de mixité et de diversité de la typologie de l'habitat (cf. Coopérative d'habitation: un mode d'emploi 2004).

Outils pour l'élaboration de quartiers durables

- **Outil fédéral d'aide à la décision et d'évaluation pour les projets de quartiers durables « SMEO »**

La Confédération considère le développement durable des quartiers comme une contribution importante à la réalisation de l'objectif de durabilité de la Constitution fédérale. L'OFEN et l'ARE ont lancé en 2009 le projet national « Quartiers durables », dont l'objectif est la création d'un outil d'évaluation en matière de quartiers durables. Dix domaines d'analyse ont été retenus : les ressources, la gestion de l'eau, l'aménagement, l'habitat, la mobilité, l'énergie, le tissu social, le confort, la sécurité et le tissu économique. Pour chaque domaine seront développés différents critères de durabilité. Le premier projet de Quartier Durable neuchâtelois à obtenir le label de l'OFEN et de l'ARE est le quartier Le Corbusier à La Chaux-de-Fonds (fin de la construction : octobre 2016).

L'outil "Quartiers durables", logiciel Open Source libre d'accès, est un outil d'aide à la planification, à la réalisation et à l'exploitation des projets de quartier selon les principes du développement durable, disponible sur les sites internet suivants : <http://www.smeo.ch/> ou encore <http://www.quartiers-durables.ch/fr/>. Cet outil est le résultat d'une collaboration entre les Offices fédéraux de l'énergie (OFEN) et du développement territorial (ARE), l'Etat de Vaud, la Ville de Lausanne et le Schéma directeur de l'Ouest lausannois (SDOL).

- **Cahier des charges du projet**

Pour tout projet de quartier durable, il est nécessaire d'élaborer un cahier des charges entre propriétaires et promoteurs, commune et services concernés. Les enjeux de la durabilité sociale, économique et environnementale méritent en effet d'être précisés dans chaque situation, notamment sous l'angle de la mixité fonctionnelle et sociale qui doit être ancrée à une échelle locale.