

LOIS ET DECRETS PUBLIES DANS LA FEUILLE OFFICIELLE

Feuille officielle numéro 15, du 12 avril 2019

Référendum facultatif:

- délai d'annonce préalable: 2 mai 2019
- délai de dépôt des signatures: 11 juillet 2019



Loi portant modification de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
vu la loi sur l'aménagement du territoire (LAT), du 22 juin 1979 ;
vu l'ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT), du 28 juin 2000 ;
sur la proposition du Conseil d'État, du 2 mai 2018,
décète :

Article premier La loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT), du 2 octobre 1991, est modifiée comme suit :

Art. 2, al. 2

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

Art. 3, al. 5

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

Art. 4, let. e (nouvelle)

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

Art. 5, al. 1 et 2, al. 3 (nouveau)

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

²Elles consultent leur commission d'urbanisme.

³Les communes se regroupent en régions pour planifier à l'échelle régionale.

Art. 6, al. 2

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

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

b) plans directeurs régionaux¹ Les Conseils communaux élaborent et signent les plans directeurs régionaux qui peuvent être sectoriels.

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

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

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

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

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

Règles générales a) division biens-fonds¹ Lors de chaque demande de division ou de modification de limites d'un bien-fonds sis dans la zone à bâtir, le service chargé des mensurations officielles consulte le service avant d'établir le plan de mutation.

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

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

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

Art. 11, al. 3

³Abrogé

Art. 11a, al. 3

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

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

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

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

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

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

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

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

Titre précédant l'article 13

CHAPITRE 2

Dispositions cantonales d'aménagement du territoire

Section 1

Généralités

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

Instruments cantonaux d'aménagement du territoire

¹Le canton établit :

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

²Le canton peut aussi établir :

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

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

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

Art. 13a (nouveau)

Politique foncière¹Le canton œuvre en faveur de la réalisation effective de sa planification par une
cantonale et politique foncière active.
gestion des zones
d'activités
économiques²Il met en place un système de gestion des zones d'activités économiques.

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

2. Plan directeur²Il 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.
³Il 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.

Art. 15a (nouveau)

2bis. Plans
directeurs
sectoriels Les plans directeurs sectoriels complètent ou précisent le plan directeur cantonal
en définissant la façon de coordonner et de planifier des activités ayant des effets
sur une partie du territoire ou relatives à une thématique particulière.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 18

Abrogé

Art. 19

Abrogé

Art. 20

Abrogé

Art. 21

Abrogé

Titre précédant l'article 22

Section 3

Plans d'affectation cantonaux

Art. 22, al. 3

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

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

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

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

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

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

Art. 25, al. 3, 4 et 6

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

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

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

Art. 26, al. 3

³Le Conseil d'État 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.

Art. 27, al. 1 et 2 ; al. 3 (nouveau)

¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

²Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.

³Dans 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.

Art. 28, al. 1 à 3 ; al. 4 (nouveau)

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.

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.

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

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

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

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

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

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

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 4 ans dès la sanction du plan d'affectation cantonal équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

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

Art. 30a (nouveau)

Disponibilité de zone à bâtir

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

²Lorsque des biens-fonds ou parties de ceux-ci sont affectés par un plan d'affectation cantonal à un secteur 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.

Titre précédant l'article 31

Section 4

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

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 par décision du département.

Art. 31a, al. 1

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

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

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

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

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

Art. 31c

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

Art. 31d

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

Art. 31f, al. 1 à 6 ; al. 7 et 8 (nouveaux)

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

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

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

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

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

⁵Pour toute mise à l'enquête entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

⁶Le 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.

⁷Le Conseil communal se prononce simultanément sur les oppositions et sur la rectification de limites et notifie sa décision aux propriétaires concernés et aux opposants.

⁸Une 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.

Art. 32a (nouveau)

Libération
servitudes

de¹La suppression ainsi que le transfert des servitudes ci-après sont considérés comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) :

- a) les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire ;
- b) les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

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

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

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

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

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

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

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

Contribution
plus-value
a) Montant

de¹Le montant de la contribution s'élève à 30% de la plus-value.

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

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

Art. 36, al. 2 à 5 (nouveaux)

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

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

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

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

Art. 36a (nouveau)

c) contrat

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

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

d) exigibilité
perception

et²La perception est différée ou échelonnée au maximum de 10 ans dans les cas suivants :

a) lorsque le bien-fonds est déjà largement bâti et qu'il abrite la résidence principale de son propriétaire ;

b) à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.

³Elle intervient cependant au plus tard :

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

b) lors de la construction du bien-fonds, soit dans les 12 mois qui suivent l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.

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

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

a) la contribution met en péril l'activité économique du débiteur ;

b) la construction est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du débiteur.

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

Art. 37a (nouveau)

e) dispense

¹Le département peut dispenser une collectivité publique de la contribution de plus-value si le bien-fonds dont elle est propriétaire est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à bâtir à constructibilité restreinte.

²Si le montant de la plus-value n'atteint pas au moins 10'000 francs, le département peut renoncer à prélever la contribution de plus-value pour les propriétaires concernés.

Art. 37b (nouveau)

Mentions
inscriptions
registre foncier

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

a) dès la signature du plan communal d'affectation des zones, du plan d'affectation cantonal ou du plan spécial par le département ;

b) après une décision de non perception ou de dispense de la contribution de plus-value qui précise qu'elle n'est valable que tant et aussi longtemps que l'affectation du bien-fonds ne change pas.

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

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

Art. 38, al. 2 à 4 (nouveaux)

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

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

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

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

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

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

⁴*Alinéa 2 actuel*

Art. 40

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

Art. 41, al. 1, let. a^{bis} (nouvelle), let. c ; al. 2 à 4 (nouveaux)

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 ;

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

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

a) 100% lors d'une révision générale du plan d'affectation des zones adoptée par le Conseil général dans les 5 ans dès l'approbation du plan directeur cantonal par le Conseil fédéral ainsi que dans les cas prévu à l'article 38, alinéa 3 ;

b) 75% lors des révisions générales ou partielles ultérieures du plan d'affectation des zones ou d'une planification de détail.

³Le Conseil d'État :

a) fixe le taux de la participation du fonds pour les autres cas de l'alinéa 1 ;

b) règle les modalités et conditions d'octroi des participations du fonds ;

c) prend toutes les décisions concernant la gestion et les participations du fonds.

⁴Le suivi du fonds cantonal est assuré par une commission.

Titre précédant l'article 43

CHAPITRE 3

Dispositions communales d'aménagement du territoire

Section 1

Généralités

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

Plans d'affectation communaux¹ Les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur cantonal et du projet de territoire, en concordance avec les autres plans et mesures communales, régionales et cantonales.

²Sont des plans d'affectation communaux :

a) le plan d'aménagement local ;

b) les plans spéciaux ;

c) les plans d'alignement ;

d) les plans de quartier et de lotissement ;

e) les plans d'équipement.

Art. 43a (nouveau)

Politique foncière des communes¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière adaptée aux circonstances.

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

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

Plans communaux et projet de territoire directeurs¹ Les communes peuvent établir sur tout ou partie de leur territoire des plans communaux et un projet de territoire qui sont soumis à l'approbation du département.

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

Titre précédant l'article 45

Section 2

Plan d'aménagement local

Art. 45, al. 1 et 2

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

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

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

¹Le PAL comprend les documents suivants :

- a) le plan communal d'affectation des zones et ses géodonnées ;
- b) le règlement communal d'affectation des zones ;
- c) le programme d'équipement ;
- d) le rapport sur l'aménagement.

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

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

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

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

Zone à bâtir
a) définition
délimitation

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

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

Art. 47a (nouveau)

- b) disponibilité ¹Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.
- ²La disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée lorsque la commune a l'assurance légale ou contractuelle qu'elles seront construites dans les 10 ans.
- ³Pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir, les communes peuvent notamment prendre les mesures suivantes :
- a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et libération de servitudes (art. 31 à 31g et 32a) ;
 - b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51) ;
 - c) des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e) ;
 - d) des expropriations (art. 50, 86 à 88).

Art. 47b (nouveau)

- Obligation de construire et droits d'emption légaux ¹La commune dispose d'un droit d'emption légal qui est considéré comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation 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 :
- a) dans les 10 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique ou un secteur communal hors d'un pôle de développement économique ;
 - b) dans les 5 ans suivant la date d'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un pôle de développement économique.
- ²Ce droit est mentionné au registre foncier à la demande du service avant la publication de la sanction du périmètre concerné par le Conseil d'État.
- ³Le Conseil d'État peut prolonger le délai pour de justes motifs, notamment lorsque le début de la construction est retardé sans que le propriétaire ne soit responsable de ce retard.
- ⁴Après avoir mis en demeure la commune d'exercer le droit d'emption légal, le canton peut l'exercer à sa place.
- ⁵Lorsque l'autorité souhaite faire usage de son droit d'emption, elle communique au propriétaire son offre d'acquérir tout ou partie du bien-fonds au prix et conditions fixés par elle ; à défaut d'acceptation de l'offre, l'autorité peut acquérir le bien-fonds par voie d'expropriation selon la procédure régie par les dispositions du droit cantonal sur l'expropriation.
- ⁶Le bien-fonds acquis par l'autorité est voué à la construction dans un délai raisonnable ; il est en principe transféré à un tiers avec un droit de réméré ou par un droit de superficie avec l'obligation contractuelle de construire dans un bref délai.

Art. 47c (nouveau)

Droits de préemption légaux¹ Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal ou un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres *q* et *r*, de la présente loi, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier situé dans la zone ou le périmètre.

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

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

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

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

Art. 47d (nouveau)

Obligation de construire et droits d'emption contractuels¹ La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un délai maximum de 10 ans, ainsi que d'autres conditions, notamment :

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

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

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

Art. 47e (nouveau)

Mise en zone pour un projet particulier¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

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

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

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

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

Quartiers durables¹ Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population et de minimiser l'utilisation des ressources naturelles.

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

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

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

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

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

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

Art. 50

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

Art. 51, al. 1 à 4 ; al. 5 (nouveau)

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

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

³*Alinéa 2 actuel*

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

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

Art. 51a

d) Plan
d'affectation
cantonal

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

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

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

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

Art. 53, al. 2

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

Art. 54, al. 3 (nouveau)

³Les productions animales intensives sont considérées comme essentiellement tributaires du sol si l'exploitation ou la communauté d'exploitation partielle ou complète couvre au moins 70% de ses besoins en matières sèches par sa propre production selon les normes en vigueur.

Art. 56

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

Art. 56a (nouveau)

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

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

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

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

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

Art. 57a, note marginale, al. 1 à 3

Protection des sites bâtis des¹ Sur la base d'un recensement architectural, les bâtiments sont classés en trois catégories:

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

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

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

Art. 58

Abrogé

Art. 58a (nouveau)

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

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

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

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

Art. 58b (nouveau)

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

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

Art. 58c (nouveau)

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

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

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

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

Art. 58d (nouveau)

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

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

- a) l'ouvrage augmente la sécurité de zones habitées et d'objets sensibles présentant un risque trop élevé ;
- b) il existe une utilisation du sol digne de protection, et présentant un intérêt public prépondérant ;

c) les priorités d'intervention ont été fixées en fonction de l'ampleur des risques.

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

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

a) l'affectation des différentes zones ;

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

²Il peut contenir des dispositions concernant :

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

h) le trafic individuel motorisé et les places de stationnement ;

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

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

o) les types d'habitation ;

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

q) les secteurs dans lesquels la part d'appartements avec encadrement pour personnes âgées est prévue ;

r) les secteurs dans lesquels la part de logements à loyer modéré ou abordables reconnus d'utilité publique est prévue.

Art. 60, note marginale, al. 1

Réexamen
périodique du plan
d'aménagement
local ¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les quinze ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.

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

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

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

Art. 63, al. 1, 2 et 3

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

²Abrogé

³Abrogé

Art. 65, al. 1 et 2

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

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

Art. 66, al. 1

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

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

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

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

⁵Le plan spécial est composé des éléments contraignant suivants :

- a) le plan spécial ;
- b) le règlement du plan spécial.

Art. 68, al. 2 et 4

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

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

Art. 69, al. 4 (nouveau)

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

Art. 70, al. 3 (nouveau)

³Le 90% 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.

Art. 70a (nouveau)

Plan équivalent permis construire

spécial¹Le plan spécial ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en à un sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits de 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 4 ans dès la sanction du plan spécial équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

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

Art. 73, al. 2 (nouveau)

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.

Art. 73, let. c (nouvelle)

c) la protection de la nature.

Art. 74, al. 2, let. b

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

Art. 75, al. 2 et 3

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

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

Art. 77, al. 1, 2 et 4

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

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

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

Titre précédant l'article 79

Section 5

Plans de quartier et plans de lotissement

Art. 79, al. 2 et 3

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

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

Art. 82, al. 2 et 3

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

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

Art. 83a (nouveau)

Plan de quartier et¹Le plan de quartier et le plan de lotissement ou une partie de ceux-ci ont valeur
plan de^{de}de permis de construire en sanction préalable ou définitive, lorsqu'ils sont
lotissement équivalant à un complétés par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une
permis de un demande de permis de construire.
construire

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

³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 4 ans dès la sanction du plan de quartier ou du plan de lotissement équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction.

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

Art. 84, al. 1 et 3

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

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

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

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

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

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

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

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

³*Alinéa 2 actuel*

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

Art. 87, al. 1 à 3

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

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

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

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

Art. 88, al. 2 et 3

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

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

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

Plans communaux¹ Les plans communaux d'affectation des zones, de plans spéciaux et de plans d'alignement doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

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

a) Personnes autorisées à établir des plans et format des géodonnées
Art. 90, note marginale, al. 1 ; al. 2 (nouveau)

b) Envoi et¹ Les plans sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service contenu des accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

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

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

c) Circulation des¹ Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements plans et préavis intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service, transmis au du Conseil communal.

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

Art. 92, al. 1

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

Art. 93, al. 2, 3, 4 et 6

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

³Abrogé

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

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

Art. 94, al. 3

³À défaut, le Conseil communal 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.

Art. 95, al. 1, 2 et 3

¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

²Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.

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 ; il en informe le Conseil général.

Art. 96a, al. 1 et 2 ; al. 4 (nouveau)

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.

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

⁴Le Conseil d'État peut, si les circonstances le justifient, sanctionner uniquement les parties du plan et du règlement qui ne sont pas contestées.

Art. 96b (nouveau)

j^{bis}) Non-entrée en¹Si le département n'entre pas en matière sur l'adoption, la révision, la du modification ou l'abrogation d'un plan communal d'affectation des zones, plan département spécial ou plan d'alignement, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'État.

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

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

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

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

Art. 98

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

Art. 99

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

Art. 99a, al. 1

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

Art. 101, al. 1 et 2

¹Cette interdiction doit faire l'objet d'une 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.

²Elle entre en vigueur dès la publication dans la Feuille officielle ou dès la signification écrite.

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

- Plans de quartier ¹Les plans de quartier doivent être établis et signés par une personne autorisée
- a) Personnes autorisées à au sens de la loi sur le registre.
- établir des ²Les plans précités doivent être établis et transmis dans un format de fichier
- plans et format des fichiers conforme aux directives cantonales.
- informatiques

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

- b) Frais d'élaboration, envoi et contenu des plans ²Les documents sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.
- ³Le nombre d'exemplaires est fixé par le service qui peut exiger d'autres tels que des maquettes ou des photomontages.

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

- c) Circulation des plans et préavis du département ¹Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service.
- ²Après avoir été adaptés, les plans sont préavisés par le département, puis restitués à la commune.

Art. 105, al. 2, 3 et 5

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

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

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

Art. 106, al. 3

³À défaut, le Conseil communal 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.

Art. 107, note marginale, al. 1 et 2 ; al. 3 (nouveau)

- f) Modifications du projet ¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

²Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.

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.

Art. 107c, al. 1 et 2

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

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

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

Équipement de
zone à bâtir
a) Principe

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

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

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

Art. 110, al. 1 et 2

¹L'équipement de base est constitué par :

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

²L'équipement de détail est constitué par :

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

Art. 111, al. 2

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

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

Programme
d'équipement

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

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

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

Art. 112a, note marginale, al. 1, 2 et 3

Plan d'équipement ¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone à bâtir et peuvent le faire également dans les extensions de la zone à bâtir prévues dans une planification directrice.

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

³Si tel n'est pas le cas, ils sont adoptés selon la procédure d'adoption et de sanction des plans d'affectation.

Art. 112b, al. 1

¹La commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles.

Art. 113, al. 1 et 2 ; al. 3 (nouveau)

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

²Après 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.

³*Alinéa 2 actuel*

Art. 114, note marginale, al. 4 (nouveau)

b) Participation
des
propriétaires

⁴Dans 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.

Art. 115, al. 4

⁴ Abrogé

Art. 116, al. 2

²Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable :

- a) selon la réglementation en vigueur en zone à bâtir ;
- b) selon les principes prévus par la planification directrice dans les futures extensions de la zone à bâtir.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 125a (nouveau)

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

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

Art. 126, al. 3 (nouveau)

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

Art. 129, al. 2

²Abrogé

Disposition transitoire

à la modification du 26 mars 2019, al. 1 à 4 ; al. 5 à 8 (nouveaux)

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.

²Le 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.

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.

⁴Les 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 :

a) de la procédure de modification du projet des articles 27, 93 et 107 ;

b) de la mise à l'enquête publique des articles 25, 93 et 105.

⁵Les 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.

⁶Jusqu'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.

⁷L'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.

⁸L'article 79, alinéa 4, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991, ne sera applicable qu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

Art. 11

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

Art. 79

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

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

Art. 2 La loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP), du 26 janvier 1987, est modifiée comme suit :

Art. 4, al. 2, let. e (nouvelle)

e) les mesures prévues par la législation sur l'aménagement du territoire relatives à la mobilisation foncière en vue de garantir la disponibilité des zones à bâtir dans les sites stratégiques.

Art. 12, let. b ; let. c (nouvelle)

b) d'une loi, d'un décret ou d'une décision du Conseil d'État prise à l'issue de la procédure prévue aux articles ci-après lorsque l'expropriant est une commune ;

c) d'une décision du Conseil d'État prise à l'issue de la procédure prévue aux articles ci-après lorsque l'expropriant est une autre personne de droit public ou privé.

Art. 19, al. 1 ; al. 3 et 4 (nouveaux)

¹Tout projet d'expropriation reconnu d'utilité publique doit, à la demande de l'expropriant, être mis à l'enquête pendant 30 (trente) jours par la commune où se trouvent les immeubles touchés par l'expropriation.

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

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

Art. 36, al. 1 et 2

¹Au début de chaque période administrative, le Conseil d'État nomme une commission cantonale d'estimation de six à huit membres de divers milieux et régions.

²Parmi les membres ainsi désignés, le Conseil d'État désigne le président et le président suppléant qui doivent être des spécialistes du domaine.

Art. 96

Le droit de demander une indemnité se prescrit par 2 ans dès le jour où la restriction est entrée en vigueur.

Art. 97, al. 2 ; al. 3 (nouveau)

²Elle est dirigée contre le canton lorsque la restriction découle d'un acte législatif ou d'un plan cantonal et contre la commune lorsqu'elle résulte d'un règlement ou d'un plan communal.

³Lorsqu'elle est dirigée contre une commune, le canton est immédiatement appelé en cause afin qu'il puisse exercer les droits qui sont conférés aux parties à la procédure.

Art. 98, al. 1

¹Si la demande ne lui paraît pas d'emblée irrecevable, le président la communique sans retard à la collectivité intéressée ainsi qu'au département.

Art. 3 La loi sur les constructions (LConstr.), du 25 mars 1996, est modifiée comme suit :

Art. 21, al. 1

¹Les constructions et installations nouvelles ouvertes au public ou destinées à l'habitation de plus de 4 logements doivent être conçues, réalisées et entretenues en tenant compte des personnes handicapées physiques et sensorielles selon les normes techniques reconnues.

Art. 23, lettre h

h) les émoluments perçus par l'État.

Art. 34, al. 3 et 4

³Le délai d'opposition est de 30 jours dès la publication dans la Feuille officielle.

⁴Pour toute demande de permis de construire publiée dans la Feuille officielle entre le 7 juillet et le 25 juillet, le délai d'opposition échoit le 25 août.

Art. 34a (nouveau)

Enquête publique complémentaire¹ 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.

²Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications mises à l'enquête publique complémentaire.

Art. 36, al. 4

⁴Les plans d'affectation cantonaux, les plans spéciaux et les plans de quartier ou de lotissement peuvent avoir valeur de sanction préalable ou définitive lorsqu'ils définissent le projet avec la précision d'une telle sanction.

Art. 37, al. 5

⁵La validité du permis de construire et de la sanction préalable peut être prolongée de deux ans au plus pour de justes motifs et après coordination avec le canton.

Art. 4 La loi sur les routes et les voies publiques (LRVP), du 21 août 1849, est modifiée comme suit :

Art. 56a, al. 2, let. b

b) pour les routes communales par le département sous réserve d'une dispense accordée par le Conseil d'État en faveur de la commune.

Art. 5 La loi sur la protection et la gestion des eaux (LPGE), du 2 octobre 2012, est modifiée comme suit :

Art. 44

Il est tenu compte du passage sur les rives et du droit de marchepied lors de l'élaboration des plans, cantonaux et communaux d'affectation, des chemins pour piétons et des chemins de randonnée pédestre, conformément aux dispositions fédérales et cantonales en la matière.

Art. 129, al. 2

²Les communes fixent dans leur plan communal d'affectation des zones l'espace réservé aux eaux.

Art. 6 Le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966, est modifié comme suit :

Art. 7b, al. 3

Disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019

Le taux de perception de la contribution de plus-value pour les zones de parcs éoliens reste de 20% pendant les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente modification.

Art. 7 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'État fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.

³Il pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution.

Neuchâtel, le 26 mars 2019

Au nom du Grand Conseil :

Le président,

F. KONRAD

La secrétaire générale,

J. PUG