

2
octobre
1991

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

Etat au
1^{er} janvier 2011

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,
sur la proposition du Conseil d'Etat, du 21 août 1991,
décète:

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Champ
d'application

Article premier La présente loi règle, conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire¹⁾, les procédures d'élaboration, d'adoption et d'exécution des mesures cantonales et communales d'aménagement du territoire et leur application.

Buts

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

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

- a) de protéger les bases naturelles de la vie, telles que le sol, l'air, l'eau, la forêt et le paysage;
- b) de créer et de maintenir un milieu bâti harmonieusement aménagé et favorable à l'habitat et à l'exercice des activités économiques;
- c) de favoriser la vie sociale, économique et culturelle des diverses régions du canton et de promouvoir une décentralisation judicieuse de l'urbanisation et de l'économie;
- d) de garantir la part cantonale à l'approvisionnement du pays;
- e) de contribuer à la défense générale du pays.

Autorités
d'application
a) Conseil d'Etat

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

²Il arrête les dispositions d'application.

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

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

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

- b) Organes cantonaux d'application **Art. 4²⁾** Le Conseil d'Etat désigne:
- a) le département chargé de l'application de la présente loi (ci après: le département);
 - b) un service chargé de l'aménagement du territoire (ci-après: le service);
 - c) le département et le service chargés de l'élaboration des plans d'alignement cantonaux.
 - d) les services et les départements chargés, en application d'autres lois, de délivrer des décisions spéciales (ci-après: les autorités chargées de délivrer des décisions spéciales).
- c) Autorités communales **Art. 5** ¹Les communes participent à l'application de la présente loi.
²Elles consultent leur commission d'urbanisme.
- Information et participation **Art. 6** ¹Les communes, groupements de communes et organisations d'importance cantonale concernés par l'aménagement du territoire sont consultés avant tout projet législatif et toute adaptation du plan directeur cantonal.
²Le département informe la population des études entreprises.
- Coordination **Art. 7** ¹Le canton et les communes sont tenus de coordonner leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.
²Le Conseil d'Etat crée une Communauté de travail pour l'aménagement du territoire (en abrégé: CTAT), interne à l'administration cantonale et chargée de la coordination.
- Collaboration intercommunale et régionale
a) Principe **Art. 8** ¹Les communes collaborent dans le cadre régional pour régler leurs problèmes communs.
²Elles peuvent s'organiser en régions, même au-delà des limites cantonales ou nationales.
³Le Conseil d'Etat peut les inciter à le faire.
- b) Plans régionaux sectoriels **Art. 9** ¹Les autorités compétentes élaborent des plans d'aménagement régionaux sectoriels qui sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.
²Les programmes de développement des régions LIM constituent de tels plans.
³En l'absence de tels plans, le Conseil d'Etat peut les établir lui-même dans le cadre du plan directeur cantonal, en collaboration avec les autorités compétentes.
- Règles générales
a) Division de parcelles **Art. 10** ¹Lors de chaque demande de division ou de modification de limites d'une parcelle bâtie, le service des mensurations cadastrales avertit l'autorité compétente avant d'établir le plan de mutation.

²⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

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

b) Report de densité d'indice d'utilisation ou de taux d'occupation du sol **Art. 11³⁾** 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, 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.

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

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

c) Limite fictive de gabarits **Art. 11a⁴⁾** ¹La limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier.

²L'emprise objet de la limite fictive de gabarits est frappée d'une interdiction de construire.

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

CHAPITRE 2

Dispositions d'aménagement cantonal

Section 1

Généralités

Aménagement cantonal **Art. 13** ¹Le canton établit:

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

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

1. Conception directrice **Art. 14** ¹La conception directrice établit les principes fondamentaux de l'aménagement cantonal et définit l'évolution souhaitée du canton.

³⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

⁴⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

701.0

²Elle indique notamment les options relatives au développement économique des régions, au maintien des terres agricoles, à l'urbanisation, à l'établissement des voies de communication, à la protection des sites naturels et au tourisme.

2. Plan directeur a) Définition

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

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

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

3. Plans d'affectation cantonaux

Art. 16⁵⁾ Des plans d'affectation cantonaux peuvent être établis par l'Etat:

- a) pour des activités à incidences spatiales d'importance régionale, cantonale ou nationale;
- b) pour des zones à protéger, au sens de l'article 17 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, d'intérêt régional, cantonal ou national;
- c) pour les voies de communication d'intérêt cantonal existantes ou à créer (plans d'alignement cantonaux);
- d) pour constituer des zones réservées, lorsqu'il existe un intérêt régional, cantonal ou national;
- e) lorsqu'une commune, dûment mise en demeure, n'établit pas ou ne modifie pas un plan d'affectation dont la loi lui impose l'adoption ou la modification; dans ce cas, la commune assume les frais.

4. Distances

Art. 17⁶⁾ ¹La distance des constructions est définie:

- a) par rapport à une forêt, par l'article 29a de la loi forestière, du 31 mai 1917⁷⁾, et par l'article 6 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966⁸⁾;
- b) par rapport à une vigne, par les articles 8 et 9a de la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976⁹⁾;
- c) par rapport aux routes, par les articles 56 et 56a de la loi sur les routes et voies publiques, du 21 août 1849¹⁰⁾.

²Sous réserve d'aménagements liés à l'objet protégé, la distance par rapport aux cours d'eau est de 10 mètres, à partir du bord supérieur de la berge; une dérogation peut être octroyée par le département si elle ne porte pas atteinte à un intérêt public important et si des circonstances particulières la justifient.

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

⁵⁾ Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

⁶⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

⁷⁾ RLN I 333; actuellement L du 6 février 1996 (RSN 921.1) avec effet au 1^{er} janvier 1997

⁸⁾ RSN 461.303

⁹⁾ RSN 916.120

¹⁰⁾ RSN 735.10

Section 2

Contenu du plan directeur

Territoires protégés

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

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

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

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

Territoire agricole

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

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

Territoire à urbaniser

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

Infrastructure et équipements

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

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

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

Section 3: Plans d'affectation cantonaux

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

Plans d'alignement cantonaux

Art. 22¹¹⁾ ¹Les dispositions régissant les plans d'alignement communaux (art. 71 ss), y compris celles relatives aux dérogations, sont applicables par analogie.

²Si les travaux de construction ou de correction d'une route s'exécutent à l'intérieur d'alignements existants, la procédure d'adoption des plans routiers suffit (art. 12 ss LConstr.).

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

¹¹⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

701.0

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

Zones réservées cantonales

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

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

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

Mesures de substitution cantonales

Art. 24 Le canton fait appliquer les dispositions commandées par les circonstances dans les communes qui ne donnent pas suite à son invitation à adapter leur plan d'aménagement (art. 60, al. 2).

Procédure
a) Elaboration et mise à l'enquête

Art. 25¹²⁾ ¹Les plans d'affectation cantonaux sont établis par le service chargé de l'aménagement du territoire et les plans d'alignement par le service désigné par le Conseil d'Etat; ils sont signés par le département désigné par le Conseil d'Etat après avoir été mis en circulation auprès des communes concernées et des départements et services intéressés.

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

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

⁴L'information à la population est assurée par le département.

b) Opposition

Art. 26¹³⁾ ¹Les intéressés et les communes touchées par le plan peuvent faire une opposition écrite et motivée au Conseil d'Etat.

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

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

c) Coordination

Art. 26a¹⁴⁾ Les décisions du Conseil d'Etat et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.

d) Modifications du projet

Art. 27¹⁵⁾ Si 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.

¹²⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹³⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁴⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁵⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

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.

e) Sanction et caractère obligatoire

Art. 28¹⁶⁾ 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.

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

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

f) Caducité

Art. 29¹⁷⁾

g) Révision

Art. 30 Un plan ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

Section 4

Remaniement parcellaire, rectification de limites et expropriation

Remaniement parcellaire
a) Introduction de la procédure

Art. 31¹⁸⁾ 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.

b) Renvoi

Art. 31a¹⁹⁾ ¹La procédure prévue par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture, du 10 novembre 1999²⁰⁾, pour les remaniements parcellaires ordonnés d'office est applicable par analogie.

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

c) Obligation de planifier

Art. 31b²¹⁾ Parallèlement au remaniement parcellaire, un plan spécial ou un plan de quartier doit être adopté pour le secteur remanié.

Rectification de limites
a) Définition et introduction de la procédure

Art. 31c²²⁾ Si l'implantation rationnelle de bâtiments sur un bien-fonds ou un groupe de parcelles est rendue difficile ou impossible par un tracé défavorable des limites, une rectification de limites est ordonnée par le Conseil communal, d'office ou à la requête d'un des propriétaires intéressés.

¹⁶⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁷⁾ Abrogé par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁸⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

¹⁹⁾ Teneur selon L du 10 novembre 1999 (FO 1999 N° 89)

²⁰⁾ RSN 913.1

²¹⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

²²⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

701.0

- b) Conditions **Art. 31d**²³⁾ La cession de 3 ares de terrain au plus peut être exigée s'il est ainsi possible d'améliorer les conditions d'implantation des bâtiments et que l'échange ou la cession apparaissent supportables pour le propriétaire.
- c) Principes de compensation **Art. 31e**²⁴⁾ ¹En principe, la compensation s'effectue en nature.
²Toutefois, lorsqu'un échange de terrain ne permettrait pas une utilisation conforme à l'affectation de la zone, une pleine indemnité est payée.
- d) Procédure **Art. 31f**²⁵⁾ ¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique.
²Le Conseil d'Etat arrête la procédure.
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.
- e) Frais **Art. 31g**²⁶⁾ ¹Les plans de mutation sont établis aux frais des intéressés selon le tarif en vigueur pour les mensurations cadastrales.
²Lorsque la rectification de limites est ordonnée d'office, l'émolument est partagé par moitié entre les propriétaires concernés.
- Expropriation **Art. 32** ¹Les articles 84 et 85, relatifs à l'expropriation matérielle, s'appliquent par analogie aux plans cantonaux.
²La mention au registre foncier prévue par l'article 85 est inscrite à la requête du département et au profit de l'Etat.

Section 5

Compensation, contribution et indemnisation

- Principe **Art. 33** Les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs.
- Avantage **Art. 34** ¹L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique (art. 53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value.
²Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.
- Contribution
a) Montant **Art. 35** ¹En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20% de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds.
²L'impôt sur les gains immobiliers est réservé.
- b) Décision

²³⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

²⁴⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

²⁵⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

²⁶⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

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

c) Perception

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

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

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

⁴L'article 48, alinéa 4, est réservé.

Inconvénient

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

Indemnisation

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

²L'article 84 est au surplus applicable.

Fonds cantonal
a) Création et
moyens
financiers

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

- a) le produit de la contribution au sens de l'article 35;
- b) une annuité budgétaire.

b) Affectation

Art. 41 Le fonds participe:

- a) aux dépenses imposées à l'Etat et aux communes dans le cadre des procédures d'expropriation matérielle au sens de la présente loi;
- b) à la prise en charge d'intérêts de fonds empruntés par des exploitants pour l'achat de terres agricoles à des prix non spéculatifs;
- c) à d'autres mesures d'aménagement prises par l'Etat ou les communes.

c) Comptes

Art. 42 Le résumé des comptes du fonds cantonal est publié chaque année avec le compte général de l'Etat.

CHAPITRE 3

Dispositions d'aménagement communal

Section 1

Généralités

Principe

Art. 43²⁷⁾ ¹Les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur et en tenant compte des mesures cantonales.

²Les plans d'affectation communaux comprennent:

²⁷⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

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

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

Plans directeurs	<p>Art. 44²⁸⁾ ¹Les communes peuvent établir des plans directeurs sur tout ou partie de leur territoire.</p> <p>²Les plans directeurs sont soumis à l'approbation du département.</p> <p>³Ils sont ensuite adoptés par le Conseil communal à l'exception du programme d'équipement (art. 112).</p> <p>⁴L'autorité communale peut prévoir l'établissement d'un plan directeur de quartier préalablement à tout plan de quartier au sens des articles 79 et suivants lorsque la surface concernée dépasse 10.000 m².</p> <p>⁵Lorsque l'autorité communale prévoit l'établissement d'un tel plan, son élaboration doit intervenir dans un délai de deux ans.</p>
------------------	--

Section 2

Plan d'aménagement

Définition	<p>Art. 45 ¹Le plan d'aménagement règle le mode d'utilisation du sol.</p> <p>²Il divise en différentes zones l'ensemble du territoire de la commune pour assurer son développement rationnel et harmonieux, ainsi que pour préserver le caractère des anciens quartiers et l'aspect de certains sites.</p>
Contenu	<p>Art. 46 ¹La commune délimite sur son plan d'aménagement la zone d'urbanisation, la zone agricole, la zone viticole, la zone à protéger et toutes autres zones spécifiques selon les besoins.</p> <p>²La forêt est soumise à la législation forestière.</p>
Zone d'urbanisation	<p>Art. 47 ¹La zone d'urbanisation distingue différentes zones destinées notamment à l'habitat, aux activités économiques, aux sports et aux espaces verts ainsi que celle définie à l'article 49.</p> <p>²Elle comprend les terrains propres à la construction qui:</p> <ul style="list-style-type: none">a) sont déjà largement occupés par des bâtiments;b) seront nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir. <p>³Les terrains de cette zone sont déjà équipés ou le seront avant d'être ouverts à la construction.</p>
Interdiction temporaire de bâtir	<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>

²⁸⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

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

³Sont réservées les constructions nécessaires à l'exploitation.

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

Zone d'utilité publique
a) Destination

Art. 49 La zone d'utilité publique est destinée aux bâtiments et installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts réservés au public.

b) Droit d'expropriation

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

c) Droit de préemption

Art. 51²⁹⁾ ¹Dans les zones d'utilité publique et dans le cadre de ses tâches d'aménagement, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un immeuble ou d'un droit immobilier.

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

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

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

Zone d'utilisation différée

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

Zone spécifique

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

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

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

Zones agricole et viticole
a) Définition

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

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

b) Constructions autorisées

Art. 55 ¹Dans la zone agricole sont seuls admis les bâtiments qui servent à l'exploitation agricole ou qui répondent au besoin de l'exploitant et de sa famille en matière de logement.

²⁹⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

701.0

²Les constructions conformes à la zone viticole sont définies à l'article 7 de la loi sur la viticulture.

³L'architecture des bâtiments s'harmonisera, dans toute la mesure du possible, avec le paysage et le site.

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

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

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

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

Zone d'ancienne localité **Art. 57a**³⁰⁾ ¹Les zones d'ancienne localité et les zones similaires font l'objet d'un plan de site.

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

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

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

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

Dispositions du plan **Art. 59**³¹⁾ ¹Le plan d'aménagement doit contenir les dispositions suivantes:

- a) l'affectation des différentes zones;
- b) le degré maximal d'utilisation des terrains;
- c) les gabarits;
- d) les degrés de sensibilité au bruit, conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)³²⁾.

²Il peut contenir des dispositions concernant:

- a) le degré minimal d'utilisation des terrains;
- b) l'ordre, l'implantation des constructions, la hauteur et la longueur;
- c) le nombre de niveaux;
- d) le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones;

³⁰⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

³¹⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

³²⁾ RS 814.01

- e) la répartition déterminée entre les locaux commerciaux ou administratifs et les locaux d'habitation devant être respectée lors de la construction ou d'une transformation importante d'immeubles situés au centre de la localité;
- f) l'importance des résidences secondaires;
- g) la part de logements à loyer modéré;
- h) la part des places de parc enterrées ou couvertes;
- i) les prestations des services publics dues en dehors de la zone d'urbanisation;
- j) la sauvegarde de l'aspect des localités et des sites;
- k) des périmètres regroupant des terrains affectés à des zones différentes et dans lesquels des dispositions particulières communes sont applicables.

³A défaut de dispositions dans le plan d'aménagement, l'ordre des constructions est non contigu, la hauteur maximum de corniche est de 20 mètres et la longueur maximum de 55 mètres (100 mètres dans les zones industrielles).

Réexamen
périodique du plan

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

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

Art. 61³³⁾

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

Art. 62 ¹Tout projet de construction ou d'installation hors de la zone d'urbanisation est soumis à l'approbation du département.

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

b) Dérogations

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

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

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

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

³³⁾ Abrogé par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

701.0

c) Constructions ou installations illicites **Art. 64** Le département peut contraindre le propriétaire à démolir ou à modifier à ses frais toute construction ou installation réalisée sans son approbation ou en violation de sa décision.

d) Emoluments **Art. 64a**³⁴⁾ Les décisions du département sont soumises à émoluments.

Section 3

Plans spéciaux

Définition **Art. 65**³⁵⁾ ¹Les plans spéciaux réglementent une partie du territoire communal.

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

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

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

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

Contenu **Art. 67**³⁶⁾ ¹Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans d'aménagement ainsi qu'aux distances visées à l'article 17 et aux gabarits.

²Ils doivent régler l'affectation, le degré maximal d'utilisation des terrains, les gabarits, ainsi que les questions d'équipement des terrains.

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

Regroupement des constructions **Art. 68** ¹Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que la densité, l'indice d'utilisation et le taux d'occupation du sol soient respectés en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial.

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

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

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

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

³⁴⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

³⁵⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

³⁶⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

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

³Ils font l'objet d'un plan spécial.

b) Frais
d'infrastructure

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

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

Section 4

Plans d'alignement communaux

Définition

Art. 71 ¹Les plans d'alignement structurent l'environnement urbanisé et réservent l'espace nécessaire à la construction des voies de communication publiques telles que routes, voies ferrées, voies cyclables, chemins pour piétons, places publiques.

²La commune peut en tout temps, moyennant réparation du dommage causé, établir les conduites d'énergie, d'amenée et d'évacuation des eaux dans les terrains frappés par le plan d'alignement.

Obligation
d'adopter un plan
d'alignement

Art. 72 ¹Un plan d'alignement est nécessaire pour la construction d'une nouvelle voie de communication, ainsi que pour l'agrandissement et le déplacement d'une voie existante, au-delà des alignements.

²Si les travaux de construction ou de correction d'une route s'exécutent à l'intérieur d'alignements existants, la procédure du permis de construire suffit (art. 64 ss LConstr.).

Principes

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

a) de la sécurité et des besoins de tous les usagers de la voie de communication;

b) de la protection de l'environnement bâti et non bâti.

Contenu

Art. 74 ¹Les plans d'alignement indiquent obligatoirement la limite des constructions en bordure des voies de communication.

²Les plans d'alignement peuvent contenir:

a) l'obligation d'élever les façades sur les limites ou dans la bande d'implantation fixée par le plan (alignement obligatoire);

b) une limite secondaire réservée aux constructions de peu d'importance telles que garages, annexes, places de stationnement (alignement secondaire);

c) les principes d'aménagement des espaces compris entre les constructions et les voies de communication;

d) le tracé, la largeur et le niveau des chaussées, des trottoirs, des passages pour piétons, des passages souterrains, des ouvrages antibruit, des éléments de modération du trafic, ainsi que tout élément lié aux routes

(plan routier); dans un tel cas, la procédure prévue par les articles 64 et suivants de la loi sur les constructions n'est pas applicable.

Effets

a) Constructions nouvelles

Art. 75³⁷⁾ ¹Dès l'entrée en vigueur du plan, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir.

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

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

⁴Le Conseil d'Etat arrête la procédure de dérogation.

b) Constructions existantes

Art. 76 ¹Le cas des immeubles protégés par arrêté du Conseil d'Etat est réglé par les articles 19 et suivants de la loi sur la protection des monuments et des sites.

²Les constructions existantes frappées par un alignement peuvent être entretenues ou réparées.

c) Transformations et agrandissements

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

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

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

Utilité publique

Art. 78 ¹La sanction du plan d'alignement confère à l'Etat ou à la commune le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique tous les droits immobiliers que les tiers ont sur les terrains frappés par ce plan.

²Les plans d'alignement sont déclarés d'utilité publique.

Section 5

Plans de quartier et de lotissement

Définition

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

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

³⁷⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

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.

Regroupement des constructions **Art. 80** Le regroupement des constructions est autorisé aux mêmes conditions que pour les plans spéciaux (art. 68).

Contenu **Art. 81** Le plan de quartier contient obligatoirement les dispositions suivantes:

- a) le périmètre dans lequel il s'applique;
- b) l'implantation des bâtiments et le périmètre d'évolution des constructions;
- c) l'emplacement et les dimensions des espaces verts communautaires;
- d) l'équipement;
- e) le volume des constructions qui devra former une unité architecturale.

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

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

³Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier.

Plan de lotissement **Art. 83** ¹Le plan de lotissement est un plan parcellaire et d'infrastructures techniques, qui s'applique uniquement à des projets d'habitations individuelles.

²Son adoption est soumise aux mêmes règles que les plans de quartier.

Section 6

Expropriation

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

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

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

b) Mention au registre foncier **Art. 85**³⁸⁾ ¹Les restrictions de propriété fondées sur la présente loi, de même que les indemnités versées ensuite d'une expropriation matérielle consécutive à son application, peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier à la requête:

³⁸⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

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

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

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

Expropriation formelle
a) Principe

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

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

b) Conditions

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

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

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

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

c) Mesures d'exécution

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

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

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

Section 7

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

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

Art. 89³⁹⁾ Les projets de plans d'aménagement, de plans spéciaux et de plans d'alignement doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

³⁹⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

- b) Envoi des plans **Art. 90**⁴⁰⁾ Ils sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service en les accompagnant d'un rapport justificatif et, le cas échéant, d'un plan du réseau routier.
- c) Circulation du dossier et approbation **Art. 91**⁴¹⁾ Après avoir été mis en circulation, aux fins de préavis, auprès des services ou départements intéressés, le dossier est préavisé par le département compétent, puis restitué à la commune.
- d) Vote du Conseil général **Art. 92**⁴²⁾ ¹Lorsque le projet de plan a été préavisé favorablement par le département, il est soumis au vote du Conseil général.
²L'arrêté d'adoption a pour effet d'interdire toute modification des lieux touchés jusqu'à ce que le plan ait fait l'objet d'une décision définitive.
³Toutefois, et pour autant que la procédure de sanction suive son cours normal, le Conseil communal peut autoriser des constructions conformes au nouveau plan.
- e) Mise à l'enquête **Art. 93**⁴³⁾ 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.
²L'avis de mise à l'enquête est publié deux fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux; il mentionne les demandes de décisions spéciales.
³Si le plan ne concerne qu'une partie peu importante du territoire communal, un avis personnel est envoyé aux propriétaires touchés par le plan et dont l'adresse est connue.
⁴Le Conseil communal informe la population.
- f) Opposition **Art. 94**⁴⁴⁾ ¹Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.
²Le Conseil communal convoque les opposants et au besoin les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales pour tenter une conciliation et, si elle aboutit, il signe le procès-verbal avec tous les intéressés.
³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.
- g) Coordination **Art. 94a**⁴⁵⁾ ¹Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.
²Avant de se prononcer, le Conseil communal requiert de l'autorité la décision spéciale qu'elle a rendue.

⁴⁰⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴¹⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴²⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴³⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴⁴⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴⁵⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

³Le Conseil communal procède à la notification des décisions.

- h) Modification du projet **Art. 95⁴⁶⁾** ¹Si des modifications sont apportées au plan à la suite des oppositions ou des recours, les secteurs touchés font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.
- ²Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie le plan sans nouvelle mise à l'enquête; il en informe le Conseil général.
- ³Dans tous les autres cas, le Conseil général est appelé à se prononcer.
- i) Recours et approbation **Art. 96⁴⁷⁾** ¹Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.
- ²Il se prononce parallèlement sur les recours interjetés à l'encontre des décisions du Conseil communal et de celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales.
- j) Caractère obligatoire et sanction **Art. 96a⁴⁸⁾** ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires et sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.
- ²Le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.
- ³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.
- k) Autres plans **Art. 97⁴⁹⁾** Dans la règle, les plans d'équipement et d'alignement devront être établis ou adaptés aussitôt après l'adoption du plan d'aménagement.
- l) Caducité du plan **Art. 98⁵⁰⁾**
- m) Révision **Art. 99⁵¹⁾** Un plan en vigueur ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.
- n) Interdiction temporaire de bâtir
Principe **Art. 100⁵²⁾** ¹S'il estime opportun d'établir, de réviser, de compléter ou de modifier un plan, le Conseil communal peut interdire temporairement, sans obligation d'indemniser, dans le quartier visé ou dans la localité, toute construction, transformation ou réparation d'immeuble de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
- ²Les cas d'expropriation matérielle sont réservés.

Formalités et durée

⁴⁶⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴⁷⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴⁸⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁴⁹⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵⁰⁾ Abrogé par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵¹⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵²⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

- 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.
- ²Elle entre en vigueur dès la première publication ou dès la signification écrite.
- 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.
- Plans de quartier
- a) Personnes autorisées à établir des plans **Art. 102**⁵³⁾ Les projets de plans de quartier doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.
- b) Frais d'élaboration **Art. 103**⁵⁴⁾ Les plans de quartier sont élaborés aux frais des propriétaires.
- c) Circulation du dossier **Art. 104**⁵⁵⁾ Après avoir été mis en circulation, aux fins de préavis, auprès des services ou départements intéressés, le dossier est préavisé par le département désigné au sens de l'article 4, puis restitué à la commune
- d) Mise à l'enquête **Art. 105**⁵⁶⁾ 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.
- ² L'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.
- ³La population est informée par le Conseil communal.
- e) Opposition **Art. 106**⁵⁷⁾ ¹Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.
- ²Le Conseil communal peut convoquer les opposants et au besoin les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales pour tenter une conciliation et, si elle aboutit, il signe le procès-verbal avec tous les intéressés.
- ³A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans les trois mois.
- f) Modifications **Art. 107**⁵⁸⁾ 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.

⁵³⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

⁵⁴⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

⁵⁵⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵⁶⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵⁷⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁵⁸⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

701.0

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.

- g) Coordination **Art. 107a**⁵⁹⁾ ¹Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.
- ²Avant de se prononcer, le Conseil communal requiert de l'autorité la décision spéciale qu'elle a rendue.
- ³Le Conseil communal procède à la notification des décisions.
- h) Recours et approbation **Art. 107b**⁶⁰⁾ ¹Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.
- ²Il se prononce parallèlement sur les recours interjetés à l'encontre des décisions du Conseil communal et de celles, spéciales, des autorités.
- i) Caractère obligatoire et sanction **Art. 107c**⁶¹⁾ ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires et sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.
- ²Le plan devient obligatoire dès la publication de sa sanction dans la Feuille officielle.
- ³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.
- j) Non-entrée en matière du Conseil communal **Art. 107d**⁶²⁾ ¹Si le Conseil communal n'entre pas en matière sur le plan de quartier, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.
- ²Avant de rendre sa décision, il requiert le préavis du département et met le plan à l'enquête.
- k) Effets⁶³⁾ **Art. 108**⁶⁴⁾ Si, à l'échéance d'un délai de cinq ans, les constructions et les infrastructures prévues ne sont pas réalisées, le plan de quartier sera réexaminé.

Section 8

Equipement, contributions et taxes

- Equipement de la zone d'urbanisation
- a) Principe **Art. 109**⁶⁵⁾ ¹La commune équipe la zone d'urbanisation en voies d'accès en énergie, en amenée et évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement.
- ²Elle établit:

⁵⁹⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁶⁰⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁶¹⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁶²⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁶³⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

⁶⁴⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

⁶⁵⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

- l'aperçu de l'état de l'équipement, en application de l'article 31 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire⁶⁶⁾;
- le programme d'équipement;
- les plans d'équipement.

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

b) Equipement de base et de détail **Art. 110**⁶⁷⁾ ¹L'équipement de base est constitué par les routes principales et collectrices et les chemins pour piétons, les collecteurs principaux d'eaux usées, les réseaux publics principaux de distribution d'eau et d'énergie.

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

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

²La commune peut imposer des conditions à leur réalisation.

Plan d'équipement **Art. 112**⁶⁸⁾ ¹Le programme d'équipement est réalisé sur la base de l'aperçu de l'état de l'équipement.

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

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

Programme d'équipement **Art. 112a**⁶⁹⁾ ¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone d'urbanisation.

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

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

Construction par les propriétaires **Art. 112b**⁷⁰⁾ 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.

²Les engagements résultant du contrat peuvent être garantis par une convention constitutive d'une charge foncière.

³Après la construction, les installations deviennent propriété de la commune aux conditions de reprise fixées par le contrat.

⁶⁶⁾ RS 700.1

⁶⁷⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

⁶⁸⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

⁶⁹⁾ Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

⁷⁰⁾ Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

701.0

- Frais d'équipement
a) Principe
- Art. 113** ¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone d'urbanisation.
²Les articles 111 et 112 sont réservés.
- b) Contribution et taxe d'équipement
- Art. 114** ¹La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement.
²Dans les secteurs partiellement équipés, la commune peut combiner les deux modes de perception.
³Le Conseil général fixe dans un règlement:
a) les taux de la contribution aux frais d'équipement mis à charge des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis;
b) les montants de la taxe d'équipement.
- Prélèvement et niveau des contributions
a) Principe
- Art. 115** ¹Les contributions doivent être prélevées dans les secteurs non équipés. Elles peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés.
²L'ensemble des contributions des propriétaires est fixé ainsi:
a) pour l'équipement de base, il ne peut dépasser 50% du coût total des travaux, non compris les équipements privés;
b) pour l'équipement de détail, il varie entre 50 et 80% de ce coût.
³La contribution est exigible à la fin des travaux. La commune peut demander des avances en proportion des travaux entrepris ou dans des cas particuliers, différer la perception de la contribution.
⁴Le cas des biens-fonds visés à l'article 48 est réservé.
- b) Périmètre et répartition des frais
- Art. 116** ¹Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.
²Les frais à partager entre les propriétaires des biens-fonds le sont en fonction du plus grand volume bâtissable selon la réglementation en vigueur.
³Si des propriétaires sont soumis au paiement de taxes avant l'exécution de leurs travaux, les versements faits par anticipation sont déduits des contributions dues.
- c) Dispense de participation aux frais
- Art. 117** Les propriétaires qui ne peuvent tirer aucun profit de la réalisation de l'équipement sont soustraits aux obligations de participer à son financement.
- Prélèvement et montant de la taxe d'équipement
- Art. 118** ¹Dans les secteurs déjà équipés, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement par le paiement d'une taxe d'équipement.
²Le montant de cette taxe ne peut être supérieur à la contribution déterminée à l'article 115.
³La taxe d'équipement est exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire.

Droit des
propriétaires

Art. 119⁷¹⁾ ¹ Si l'équipement n'est pas réalisé dans les délais prévus par le programme d'équipement, les propriétaires fonciers mettent la commune en demeure de le réaliser. Si la commune ne donne pas suite, ils peuvent demander à l'autorité cantonale qu'elle les autorise à avancer les frais d'équipement ou qu'elle élabore les plans nécessaires à l'équipement du secteur concerné (art. 24).

² Conformément à l'article 3 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, l'autorité compétente confère, si nécessaire, le droit d'exproprier aux propriétaires fonciers ou elle leur accorde le droit d'utiliser le domaine public.

³ Les propriétaires équipent les terrains conformément aux plans d'équipement. Ils font l'avance des frais.

⁴ L'autorité cantonale fixe la part des coûts d'équipement incombant à la commune et répartit le solde des frais d'équipement entre les propriétaires concernés. La part de la commune est exigible dès le moment où les installations d'équipement sont réalisées.

Contrôle

Art. 120 La commune tient un contrôle des contributions et taxes d'équipement perçues.

Cas particuliers

Art. 121 ¹ Le financement de l'équipement des zones de constructions basses est réglé dans le décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966.

² Celui de l'équipement des zones spécifiques et des centres d'achat est réglé aux articles 53 et 70.

Entretien

Art. 122 L'entretien des équipements est réglé par les communes.

CHAPITRE 4

Hypothèques légales

Conditions

Art. 123 Les contributions d'équipement dues à la commune et les contributions de plus-value dues à l'Etat sont garanties par une hypothèque légale, valable sans inscription, conformément aux articles 836 du code civil suisse⁷²⁾ et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse, du 22 mars 1910⁷³⁾.

Information

Art. 124 A la demande du propriétaire, la commune délivre une attestation relative aux contributions d'équipement échues, dues en vertu de la présente loi; pour les contributions de plus-value échues, le département est compétent pour délivrer cette attestation.

⁷¹⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

⁷²⁾ RS 210

⁷³⁾ RSN 211.1

CHAPITRE 5

Recours

Autorités de recours

Art. 125⁷⁴⁾ ¹Les décisions des communes et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans d'affectation sont susceptibles d'un recours au Conseil d'Etat puis au Tribunal cantonal, conformément à la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979⁷⁵⁾.

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

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

Procédure

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

²Ont qualité pour recourir:

a) les personnes indiquées à l'article 32 de la loi précitée;

b) les communes voisines de celle qui a pris une décision pour autant que cette dernière concerne des terrains limitrophes.

CHAPITRE 6

Dispositions pénales

Contraventions

Art. 127 Les infractions à la présente loi et à ses dispositions d'exécution sont passibles d'une amende de 10.000 francs au plus, sans préjudice des peines plus sévères que leurs auteurs peuvent encourir en vertu de dispositions pénales d'autres lois.

CHAPITRE 7

Dispositions transitoires et finales

Adaptation des plans

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

Droit transitoire

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

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.

Frais d'étude assumés
a) Par l'Etat

Art. 130 ¹L'Etat prend à sa charge les frais inhérents aux études d'aménagement du territoire qu'il entreprend, notamment ceux relatifs à l'élaboration de la conception directrice et du plan directeur.

⁷⁴⁾ Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁷⁵⁾ RSN 152.130

²Le décret concernant le financement des mesures prises par l'Etat en vue de l'aménagement du territoire, du 5 septembre 1966⁷⁶⁾, est applicable.

³Les subventions fédérales sont réservées.

b) Par les communes

Art. 131 Les communes prennent à leur charge les frais inhérents aux études d'aménagement du territoire qu'elles entreprennent.

Indemnités à charge des communes

Art. 132 L'Etat peut, seul ou avec l'aide de la Confédération, et conformément à la loi sur les finances, contribuer au versement d'indemnités incombant aux communes, par suite de mesures importantes d'aménagement du territoire qu'elles ont prises.

Art. 133 à 141⁷⁷⁾

Abrogation

Art. 142 La loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986⁷⁸⁾, est abrogée.

Référendum

Art. 143 ¹La présente loi est soumise au référendum facultatif.

²Le Conseil d'Etat pourvoit, s'il y a lieu, à sa promulgation et à son exécution. Il fixe la date de son entrée en vigueur.

Les articles 51, 63, 68, 77 et 22, 85 et 32 de la présente loi ont été approuvés par le Département fédéral de justice et police le 20 janvier 1992.

Loi promulguée par le Conseil d'Etat, le 1^{er} avril 1992 avec entrée en vigueur immédiate.

Disposition transitoire à la modification du 30 août 2005⁷⁹⁾

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

⁷⁶⁾ RSN 702.0

⁷⁷⁾ Abrogés par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

⁷⁸⁾ RLN XII 51

⁷⁹⁾ FO 2005 N° 70

TABLE DES MATIERES

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

	<i>Article</i>
CHAPITRE PREMIER	
Dispositions générales	
Champ d'application	1
Buts	2
Autorités d'application	3
a) Conseil d'Etat	3
b) Organes cantonaux d'application	4
c) Autorités communales	5
Information et participation	6
Coordination	7
Collaboration intercommunale et régionale	8
a) Principe	8
b) Plans régionaux sectoriels	9
Règles générales	10
a) Division de parcelles	10
b) Report de densité d'indice d'utilisation ou de taux d'occupation du sol	11
c) Limite fictive de gabarits	11a
d) Bâtiment chevauchant plusieurs zones	12
CHAPITRE 2	
Dispositions d'aménagement cantonal	
<i>Section 1</i>	
Généralités	
Aménagement cantonal	13
1. Conception directrice	14
2. Plan directeur	15
a) Définition	15
3. Plans d'affectation cantonaux	16
4. Distances	17
<i>Section 2</i>	
Contenu du plan directeur	
Territoires protégés	18
Territoire agricole	19
Territoire à urbaniser	20
Infrastructure et équipements	21
<i>Section 3: Plans d'affectation cantonaux</i>	
Plans d'alignement cantonaux, zones réservées cantonales et mesures de substitution cantonales	
Plans d'alignement cantonaux	22
Zones réservées cantonales	23
Mesures de substitution cantonales	24
Procédure	25
a) Elaboration et mise à l'enquête	25
b) Opposition	26
c) Coordination	26a
d) Modifications du projet	27
e) Sanction et caractère obligatoire	28

f) <i>Abrogé</i>	29
g) Révision	30
<i>Section 4</i>	
Remaniement parcellaire, rectification de limites et expropriation	
Remaniement parcellaire	31
a) Introduction de la procédure	31
b) Renvoi	31a
c) Obligation de planifier	31b
Rectification de limites	31c
a) Définition et introduction de la procédure	31c
b) Conditions	31d
c) Principes de compensation	31e
d) Procédure	31f
e) Frais	31g
Expropriation	32
<i>Section 5</i>	
Compensation, contribution et indemnisation	
Principe	33
Avantage	34
Contribution	35
a) Montant	35
b) Décision	36
c) Perception	37
Inconvénient	38
Indemnisation	39
Fonds cantonal	40
a) Création et moyens financiers	40
b) Affectation	41
c) Comptes	42
CHAPITRE 3	
Dispositions d'aménagement communal	
<i>Section 1</i>	
Généralités	
Principe	43
Plans directeurs	44
<i>Section 2</i>	
Plan d'aménagement	
Définition	45
Contenu	46
Zone d'urbanisation	47
Interdiction temporaire de bâtir	48
Zone d'utilité publique	49
a) Destination	49
b) Droit d'expropriation	50
c) Droit de préemption	51
Zone d'utilisation différée	52
Zone spécifique	53
Zones agricole et viticole	54
a) Définition	54
b) Constructions autorisées	55

701.0

Zone à protéger	56
Zones réservées	57
Zone d'ancienne localité	57a
Concordance obligatoire des plans	58
Dispositions du plan	59
Réexamen périodique du plan	60
<i>Abrogé</i>	61
Constructions ou installations hors de la zone d'urbanisation	62
a) Principe	62
b) Dérogations	63
c) Constructions ou installations illicites	64
d) Emoluments	64a
<i>Section 3</i>	
Plans spéciaux	
Définition	65
Elaboration	66
Contenu	67
Regroupement des constructions	68
Centres d'achat	69
a) Définition	69
b) Frais d'infrastructure	70
<i>Section 4</i>	
Plans d'alignement communaux	
Définition	71
Obligation d'adopter un plan d'alignement	72
Principes	73
Contenu	74
Effets	75
a) Constructions nouvelles	75
b) Constructions existantes	76
c) Transformations et agrandissements	77
Utilité publique	78
<i>Section 5</i>	
Plans de quartier et de lotissement	
Définition	79
Regroupement des constructions	80
Contenu	81
Elaboration	82
Plan de lotissement	83
<i>Section 6</i>	
Expropriation	
Expropriation matérielle	84
a) Principe	84
b) Mention au registre foncier	85
Expropriation formelle	86
a) Principe	86
b) Conditions	87
c) Mesures d'exécution	88
<i>Section 7</i>	

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

Plans d'aménagement, plans spéciaux et plans d'alignement	
a) Personnes autorisées à établir des plans	89
b) Envoi des plans	90
c) Circulation du dossier et approbation	91
d) Vote du Conseil général	92
e) Mise à l'enquête	93
f) Opposition	94
g) Coordination	94a
h) Modifications du projet	95
i) Recours et approbation	96
j) Caractère obligatoire et sanction	96a
k) Autres plans	97
l) <i>Abrogé</i>	98
m) Révision	99
n) Interdiction temporaire de bâtir	
Principe	100
Formalités et durée	101
Plans de quartier	
a) Personnes autorisées à établir des plans	102
b) Frais d'élaboration	103
c) Circulation du dossier	104
d) Mise à l'enquête	105
e) Opposition	106
f) Modification	107
g) Coordination	107a
h) Recours et approbation	107b
i) Caractère obligatoire et sanction	107c
j) Non-entrée en matière du Conseil communal	107d
k) Effets	108

*Section 8***Équipement, contributions et taxes**

Équipement de la zone d'urbanisation	109
a) Principe	109
b) Équipement de base et de détail	110
c) Équipements privés	111
Plan d'équipement	112
Programme d'équipement	112a
Construction par les propriétaires	112b
Frais d'équipement	113
a) Principe	113
b) Contribution et taxe d'équipement	114
Prélèvement et niveau des contributions	115
a) Principe	115
b) Périmètre et répartition des frais	116
c) Dispense de participation aux frais	117
Prélèvement et montant de la taxe d'équipement	118
Droit des propriétaires	119
Contrôle	120
Cas particuliers	121
Entretien	122

CHAPITRE 4

Hypothèques légales

701.0

Conditions	123
Information	124
CHAPITRE 5	
Recours	
Autorités de recours	125
Procédure	126
CHAPITRE 6	
Dispositions pénales	
Contraventions	127
CHAPITRE 7	
Dispositions transitoires et finales	
Adaptation des plans	128
Droit transitoire	129
Frais d'étude assumés	130
a) Par l'Etat	130
b) Par les communes	131
Indemnités à charge des communes	132
<i>Abrogés</i>	133
	à
	141
Abrogation	142
Référendum	143