2 octobre 1991

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

Etat au 22 janvier 2024

Le Grand Conseil de la République et Canton de Neuchâtel,

sur la proposition du Conseil d'Etat, du 21 août 1991,

décrète:

CHAPITRE PREMIER
Dispositions générales

Champ d'application

Article premier La présente loi règle, conformément à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire[1)], les procédures d'élaboration, d'adoption et d'exécution des mesures cantonales et communales d'aménagement du territoire et leur application.

Buts

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

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

Autorités d'application
a) Conseil d'Etat

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

[2]Il arrête les dispositions d'application.

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

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

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

b) Organes cantonaux d'application

Art. 4[4)] 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);

RLN **XVI** 283

1) RS 700

2) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

3) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

4) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

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

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

c) Autorités communales

Art. 5[5] [1]Les communes participent à l'aménagement du territoire à l'échelle cantonale, régionale et communale par l'application de la présente loi.

[2]Elles consultent leur commission d'urbanisme.

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

Information et participation

Art. 6[6] [1]Les 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.

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

Coordination

Art. 7 [1]Le canton et les communes sont tenus de coordonner leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.

[2]Le 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 [1]Les communes collaborent dans le cadre régional pour régler leurs problèmes communs.

[2]Elles peuvent s'organiser en régions, même au-delà des limites cantonales ou nationales.

[3]Le Conseil d'Etat peut les inciter à le faire.

b) Plans directeurs régionaux

Art. 9[7] [1]Les Conseils communaux élaborent et signent les plans directeurs régionaux qui peuvent être sectoriels.

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

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

[4]Après 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'Etat pour approbation avec, si besoin, les réserves et conditions nécessaires.

---

5) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
6) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
7) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

Règles générales
a) Division de biens-fonds

Art. 10[8)] [1]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.

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

[3]Si 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.

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

b) Report de mesures d'utilisation du sol

Art. 11[9)] [1]Le report de mesures d'utilisation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface de terrain déterminante, d'un terrain contigu ou situé à proximité, affecté à la même zone ou à une zone ayant les mêmes mesures d'utilisation du sol, à condition que ce dernier n'ait pas déjà servi au calcul de la surface de terrain déterminante pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

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

[3]*Abrogé*.

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

c) Distance à la limite - Convention entre propriétaires

Art. 11a[10)] [1]Les propriétaires voisins peuvent convenir d'une distance à observer par rapport à la limite de leur bien-fonds différente de celle prévue par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi moyennant la constitution d'une servitude foncière, doublée d'une mention au registre foncier.

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

[3]Les 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.

---

8) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

9) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

10) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), modifié par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

d) Bâtiment chevauchant plusieurs zones

Art. 12[11] [1]Si 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.

[2]La 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.

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

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

Art. 12a[12] [1]Les 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.

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

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

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

CHAPITRE 2
Dispositions cantonales d'aménagement du territoire[13]

Section 1

Généralités

Instruments cantonaux d'aménagement du territoire

Art. 13[14] [1]Le canton établit:

a) une conception directrice et le projet de territoire, qui lient le Conseil d'Etat après avoir été approuvés par le Grand Conseil;

---

11) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
12) Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
13) Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
14) Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

b) un plan directeur cantonal, qui lie les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'Etat et qui est soumis à l'approbation du Conseil fédéral.

[2]Le canton peut aussi établir:

a) des plans directeurs sectoriels qui lient les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le Conseil d'Etat;

b) des plans d'affectation cantonaux qui lient les particuliers ainsi que les autorités cantonales et communales dès leur sanction par le Conseil d'Etat, sous réserve des articles 22 et suivants de la présente loi;

c) des directives techniques qui lient les particuliers ainsi que les autorités cantonales et communales dès leur adoption par le département ou le service compétent.

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

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

Politique foncière cantonale et gestion des zones d'activités économiques

Art. 13a[15)] [1]Le canton œuvre en faveur de la réalisation effective de sa planification par une politique foncière active.

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

1. Conception directrice

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

[2]Elle 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

Art. 15[16)] [1]Le 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.

[2]Il est composé d'un projet de territoire, qui constitue la partie stratégique et au travers duquel le canton présente le développement souhaité pour les 25 prochaines années, et d'un volet opérationnel composé de fiches et de cartes.

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

2bis. Plans directeurs sectoriels

Art. 15a[17)] Les plans directeurs sectoriels complètent ou précisent le plan directeur cantonal en définissant la façon de coordonner et de planifier des activités ayant des effets sur une partie du territoire ou relatives à une thématique particulière.

3. Plans d'affectation cantonaux

15) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
16) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
17) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Art. 16[18] Des plans d'affectation cantonaux peuvent être établis:

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.

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

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

4. Distances

Art. 17[19] [1]La distance des constructions est définie:

a) par rapport à une forêt, par l'article 29a de la loi forestière, du 31 mai 1917[20], et par l'article 6 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966[21];

b) par rapport à une vigne, par les articles 8 et 9a de la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976[22];

c) par rapport aux routes, par la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 janvier 2020[23];

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.

[2]*Abrogé*.

[3]Les 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.

---

18) Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

19) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017, L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019 et L du 21 janvier 2020 (RSN 735.10 ; FO 2020 N° 6) avec effet rétroactif au 1er janvier 2020

20) RLN **I** 333; actuellement L du 6 février 1996 (RSN 921.1) avec effet au 1er janvier 1997

21) RSN 461.303

22) RSN 916.120

23) RSN 735.10

Section 2

Contenu du plan directeur

Art. 18 à 21[24)]

Section 3: Plans d'affectation cantonaux[25)]

Plans d'alignement cantonaux

Art. 22[26)] [1]Les dispositions régissant les plans d'alignement communaux (art. 71 ss), y compris celles relatives aux dérogations, sont applicables par analogie.

[2]Si les travaux de construction ou de correction d'une route s'exécutent à l'intérieur d'alignements existants, la procédure de permis de construire ne s'applique pas et la procédure d'adoption des plans routiers cantonaux selon la procédure de la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 janvier 2020[27)], suffit.

[3]Les 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.

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

Zones réservées cantonales

Art. 23[28)] [1]Le canton est compétent pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

[2]Dans 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.

[3]Le 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.

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

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

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

---

24) Abrogés par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
25) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
26) Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1er décembre 2014, L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019 et L du 21 janvier 2020 (RSN 735.10 ; FO 2020 N° 6) avec effet rétroactif au 1er janvier 2020
27) RSN 735.10
28) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Art. 25[29] [1]Les 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.

[2]Les 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.

[3]L'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.

[4]Pour 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.

[5]Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008[30]; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979[31], et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

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

b) Opposition

Art. 26[32] [1]Les intéressés et les communes touchées par le plan peuvent faire une opposition écrite et motivée au Conseil d'Etat.

[2]Les 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.

[3]Le Conseil d'Etat et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans un délai de six mois. Si ce délai ne peut pas être respecté, l'autorité susmentionnée communique aux intéressés le délai prévisionnel de réponse.

c) Coordination

Art. 26a[33] 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. 27[34] [1]Si 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.

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

---

29) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006, L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

30) RS 272

31) RSN 152.130

32) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

34) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

e) Sanction et caractère obligatoire

Art. 28[35)] [1]Le Conseil d'Etat approuve le plan en même temps que les oppositions sont levées par le Conseil d'Etat et par les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales.

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

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

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

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

Art. 29[36)] [1]Le 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.

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

[3]Si 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.

[4]Pendant 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.

g) Révision

Art. 30[37)] [1]Un plan ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

[2]Pour les modifications mineures, l'article 99a s'applique par analogie.

Disponibilité de la zone à bâtir

Art. 30a[38)] [1]Les dispositions relatives à la disponibilité de la zone à bâtir (art. 47a à 47e) sont applicables par analogie aux plans d'affectation cantonaux.

[2]Lorsque 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.

---

35) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
36) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
37) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017
38) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Section 4

Remaniement parcellaire, rectification de limites, expropriation et libération de servitudes[39)]

Remaniement parcellaire
a) Introduction de la procédure

Art. 31[40)] 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.

b) Renvoi

Art. 31a[41)] [1]La procédure prévue par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (LASA), du 10 novembre 1999[42)], pour les remaniements parcellaires ordonnés d'office est applicable par analogie.

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

c) Obligation de planifier

Art. 31b[43)] [1]Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire sont coordonnées.

[2]Parallèlement 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.

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

Rectification de limites
a) Définition et introduction de la procédure

Art. 31c[44)] Si l'implantation rationnelle de bâtiments sur un bien-fonds ou un groupe de biens-fonds est rendue difficile ou impossible par un tracé défavorable des limites, une rectification de limites est ordonnée par le Conseil communal, d'office ou à la requête d'un des propriétaires intéressés.

b) Conditions

Art. 31d[45)] La cession ou l'échange de 500 m^2 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.

c) Principes de compensation

Art. 31e[46)] [1]En principe, la compensation s'effectue en nature.

---

39) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
40) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
41) Teneur selon L du 10 novembre 1999 (FO 1999 N° 89) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
42) RSN 913.1
43) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
44) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
45) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
46) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

[2]Toutefois, 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[47)] [1]Le 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.

[2]L'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.

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

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

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

[6]Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008[48)]; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979[49)], et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

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

[8]Une 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.

e) Frais

Art. 31g [1]Les plans de mutation sont établis aux frais des intéressés selon le tarif en vigueur pour les mensurations cadastrales.

[2]Lorsque la rectification de limites est ordonnée d'office, l'émolument est partagé par moitié entre les propriétaires concernés.

Expropriation

Art. 32 [1]Les articles 84 et 85, relatifs à l'expropriation matérielle, s'appliquent par analogie aux plans cantonaux.

[2]La mention au registre foncier prévue par l'article 85 est inscrite à la requête du département et au profit de l'Etat.

Libération de servitudes

Art. 32a[50)] [1]La 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)[51)]:

a) les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire;

---

47) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
48) RS 272
49) RSN 152.130
50) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
51) RSN 710

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.

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

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[52)] [1]Est 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).

[2]L'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.

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

Contribution de plus-value
a) Montant

Art. 35[53)] [1]Le montant de la contribution s'élève à 30% de la plus-value.

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

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

b) Décision

Art. 36[54)] [1]Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur.

[2]Sauf 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.

---

52) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
53) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
54) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

[4]Le 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.

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

c) Contrat

Art. 36a[55)] 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.

d) Exigibilité et perception

Art. 37[56)] [1]Après 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.

[2]La 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.

[3]Elle 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[57)], 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.

[4]En 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.

[5]Le 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.

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

e) Dispense

Art. 37a[58)] [1]Le 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.

---

55) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
56) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
57) RSN 631.0
58) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[2]Si 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.

Mentions et inscriptions au registre foncier

Art. 37b[59] [1]En vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours, le service fait inscrire des mentions au registre foncier:

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

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

[2]Le 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.

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

Inconvénient

Art. 38[60] [1]Une restriction au droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle équivaut à une expropriation matérielle.

[2]Le 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.

[3]Le 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.

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

Indemnisation

Art. 39[61] [1]En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée en application de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

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

[4]L'article 84 est au surplus applicable.

Fonds cantonal
a) Création et moyens financiers
b) Affectation

Art. 40[62] Il est créé un fonds cantonal d'aménagement du territoire, alimenté par le produit de la contribution de plus-value.

---

[59] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[60] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[61] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[62] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Art. 41[63] [1]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;

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

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

c) à d'autres mesures d'aménagement prises par le canton ou les communes qui visent à assurer le respect des principes de l'article 3 LAT[64].

[2]Sauf 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 jusqu'au 31 mai 2024, ainsi que dans les cas prévus à l'article 38, alinéa 3;

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

[3]Le Conseil d'Etat:

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.

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

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 communales d'aménagement du territoire[65]

Section 1

Généralités

Plans d'affectation communaux

Art. 43[66] [1]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.

[2]Sont des plans d'affectation communaux:

a) le plan d'aménagement local;
b) les plans spéciaux;
c) les plans d'alignement;

---

63) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019 et L du 5 décembre 2023 (FO 2023 N° 51) avec effet au 22 janvier 2024
64) RS 700
65) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
66) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

d) les plans de quartier et de lotissement;
e) les plans d'équipement.

[3]Les 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.

Politique foncière des communes

Art. 43a[67)] [1]Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière adaptée aux circonstances.

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

Plans directeurs communaux et projet de territoire

Art. 44[68)] [1]Les communes peuvent établir sur tout ou partie de leur territoire des plans directeurs communaux et un projet de territoire qui sont soumis à l'approbation du département.

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

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

[4]L'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 m^2.

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

Section 2

Plan d'aménagement local[69)]

Définition

Art. 45[70)] [1]Le plan d'aménagement local (PAL) règle le mode d'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal.

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

Contenu

Art. 46[71)] [1]Le 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.

---

67) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
68) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
69) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
70) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
71) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

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

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

Zone à bâtir
a) définition et délimitation

Art. 47[72)] [1]La 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.

[2]Elle comprend les terrains propres à la construction qui:

a) sont déjà largement occupés par des bâtiments;
b) seront nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir.

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

b) disponibilité

Art. 47a[73)] [1]Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.

[2]La 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.

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

a) des remaniements parcellaires, rectifications de limites et libération de servitudes (art. 31 à 31g et 32a);

b) des obligations de construire légales ou contractuelles avec droits d'emption et de préemption ou de réméré (art. 47b à 47d et 51);

c) des classements conditionnels en zone à bâtir (art. 47e);

d) des expropriations (art. 50, 86 à 88).

Obligation de construire et droits d'emption légaux

Art. 47b[74)] [1]La 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;

---

72) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
73) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
74) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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.

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

[3]Le Conseil d'Etat 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.

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

[5]Lorsque 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.

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

Droits de préemption légaux

Art. 47c[75)] [1]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.

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

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

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

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

Obligation de construire et droits d'emption contractuels

Art. 47d[76)] [1]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.

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

[75)] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[76)] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

Mise en zone pour un projet particulier

Art. 47e[77)] [1]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.

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

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

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

Quartiers durables

Art. 48[78)] [1]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.

[2]Le Conseil d'Etat fixe les exigences auxquelles doivent répondre les quartiers durables.

[3]Les 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 intergénérationelle;

b) ou au minimum 25% de la surface utile principale pour des logements à loyer abordable reconnus d'utilité publique.

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

[5]Le 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.

[6]Les 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.

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[79)] 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

[77)] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[78)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[79)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

que sur les biens-fonds nécessaires à la réalisation des équipements et de l'infrastructure de la zone.

c) Droit de préemption

Art. 51[80] [1]Dans 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.

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

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

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

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

d) Plan d'affectation cantonal

Art. 51a[81] Lorsqu'une zone d'utilité publique est sanctionnée par un plan d'affectation cantonal, les droits d'expropriation et de préemption appartiennent exclusivement au canton et non à la commune.

Zone d'utilisation différée

Art. 52[82] [1]La zone d'utilisation différée ne fait pas partie de la zone à bâtir et elle est inconstructible.

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

Zone spécifique

Art. 53[83] [1]La zone spécifique constitue une autre zone au sens de l'article 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

[2]Elle 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.

[3]Les 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[84] [1]Les zones agricole et viticole comprennent les terrains réservés à ce type d'exploitation et aux bâtiments qui y sont liés.

[2]La 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.

[3]Les 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.

---

80) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
81) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
82) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
83) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
84) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

b) Constructions autorisées

Art. 55 [1]Dans 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.

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

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

Zone à protéger

Art. 56[85)] En plus des sites définis par le canton, l'autorité communale détermine d'autres sites à protéger, tels que des paysages ou parties de paysages, des cours d'eau et leurs rives, des points de vue, des haies, des allées, des bosquets, des prairies maigres ou des vergers.

Espace réservé aux eaux

Art. 56a[86)] L'espace réservé aux eaux est délimité sur le plan communal d'affectation des zones.

Zones réservées

Art. 57[87)] [1]Les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

[2]A 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.

[3]Le 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.

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

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

Protection des sites bâtis

Art. 57a[88)] [1]Sur la base d'un recensement architectural, les bâtiments sont classés en trois catégories:

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

[2]Hors 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.

[3]Le 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[89)]

---

85) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
86) Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
87) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
88) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
89) Abrogé par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Dangers naturels
a) tâches du canton

Art. 58a[90] [1]Le 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.

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

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

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

b) tâches des communes

Art. 58b[91] [1]Les communes définissent, puis prennent les mesures qui s'imposent conformément aux directives cantonales.

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

c) plan d'affectation

Art. 58c[92] [1]Les 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.

[2]Sur 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.

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

d) financement

Art. 58d[93] [1]Pour 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.

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

a) l'ouvrage augmente la sécurité de zones habitées et d'objets sensibles présentant un risque trop élevé;

b) il existe une utilisation du sol digne de protection, et présentant un intérêt public prépondérant;

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

Dispositions du plan

Art. 59[94] [1]Le plan communal d'affectation des zones et son règlement doivent contenir les dispositions suivantes:

---

[90] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[91] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[92] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[93] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[94] Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

a) l'affectation des différentes zones;

b) au moins une mesure d'utilisation du sol sous réserve des cas fixés par le Conseil d'Etat, 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;

c) les distances à la limite et entre bâtiments;

d) les degrés de sensibilité au bruit, conformément à l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB)[95)].

[2]Il peut contenir des dispositions concernant:

a) la mesure minimale d'utilisation du sol;

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

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

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

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

f) l'importance des résidences secondaires;

g) la part de logements à loyer modéré 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;

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

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

l) les alignements et périmètres d'évolution;

m) la part des surfaces utiles secondaires par bâtiment;

n) l'obligation, en zones 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.

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

---

95) RS 814.01

Réexamen périodique du plan d'aménagement local

Art. 60[96] [1]Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les quinze ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.

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

Art. 61[97]

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

Art. 62[98] [1]Pour tout projet de construction ou d'installation hors de la zone à bâtir, le département rend une décision spéciale.

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

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

b) Dérogations

Art. 63[99] [1]En dérogation à la règle de conformité avec l'affectation de la zone, le département peut délivrer des autorisations uniquement aux conditions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et de son ordonnance.

[2]*Abrogé*.

[3]*Abrogé*.

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[100] Les décisions du département sont soumises à émoluments.

Section 3

Plans spéciaux

Définition

Art. 65[101] [1]Les 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.

[2]Ils 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.

Elaboration

---

96) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
97) Abrogé par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)
98) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
99) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
100) Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)
101) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Art. 66[102)] [1]Le plan communal d'affectation des zones peut délimiter des périmètres où des plans spéciaux seront établis avant toute construction.

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

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

Contenu

Art. 67[103)] [1]Les 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.

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

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

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

[5]Le plan spécial est composé des éléments contraignant suivants:

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

Regroupement des constructions

Art. 68[104)] [1]Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que les mesures d'utilisation du sol soient respectées en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial.

[2]Dans 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.

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

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

Centres d'achat
a) Définition

Art. 69[105)] [1]Sont 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 m^2.

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

[3]Ils font l'objet d'un plan spécial.

[4]L'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

---

[102)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[103)] Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[104)] Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[105)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

ou transformées à cet effet générant plus de 2'000 déplacements par jour ou 400 camions.

b) Frais d'infrastructure

Art. 70[106)] [1]Toutes 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.

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

[3]Le 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.

Plan spécial équivalant à un permis de construire

Art. 70a[107)] [1]Le plan spécial ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

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

[3]Si 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.

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

Section 4

Plans d'alignement communaux

Définition

Art. 71 [1]Les 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.

[2]La 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[108)] [1]Un 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.

[2]Si 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.

Principes

Art. 73[109)] [1]En établissant les plans d'alignement, les autorités compétentes tiennent compte en particulier:

[106)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[107)] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[108)] Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1er décembre
[109)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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;

c) la protection de la nature.

[2]Les 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.

Contenu

Art. 74[110)] [1]Les plans d'alignement indiquent obligatoirement les limites que doivent observer les constructions par rapport aux voies de communications.

[2]Les 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 petites constructions telles que garages, annexes et 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 du permis de construire ne s'applique pas.

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

Effets
a) Constructions nouvelles

Art. 75[111)] [1]Dès l'entrée en vigueur du plan, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir.

[2]Le 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.

[3]Les 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.

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

b) Constructions existantes

Art. 76 [1]Le 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.

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

[110)] Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1er décembre 2014, L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[111)] Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26), L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

c) Transformations et agrandissements

Art. 77[112)] [1]Les 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.

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

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

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

Utilité publique

Art. 78 [1]La 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.

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

Section 5

Plans de quartier et plans de lotissement[113)]

Définition

Art. 79[114)] [1]Les 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.

[2]Ils 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.

[3]Dans 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.

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

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;

---

112) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

113) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

114) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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[115)] [1]Les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3000 m^2 au moins.

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

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

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

Plan de lotissement

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

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

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

Art. 83a[116)] [1]Le plan de quartier et le plan de lotissement ou une partie de ceux-ci ont valeur de permis de construire en sanction préalable ou définitive, lorsqu'ils sont complétés par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

[2]Le 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.

[3]Si 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.

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

Section 6

Expropriation

Expropriation matérielle
a) Principe

[115)] Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[116)] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

Art. 84[117] [1]Les 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.

[2]Les 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.

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

b) Mention au registre foncier

Art. 85[118] [1]Les restrictions de propriété fondées sur la présente loi, de même que les indemnités versées ensuite d'une expropriation matérielle consécutive à son application, peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier à la requête:

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

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

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

[2]La 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*.

Expropriation formelle
a) Principe

Art. 86[119] [1]S'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.

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

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

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

b) Conditions

Art. 87[120] [1]L'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.

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

---

[117] Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[118] Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[119] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
[120] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

a) le développement prévisible et proportionné d'une entreprise industrielle ou commerciale;

b) la mise en vente prochaine du bien-fonds pour la construction.

c) Mesures d'exécution

Art. 88[121)] [1]Les biens-fonds expropriés seront voués sans retard à la construction.

[2]Ils 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.

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

Section 7

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

Plans communaux d'affectation des zones, plans spéciaux et plans d'alignement

a) Personnes autorisées à établir des plans et format des géodonnées

Art. 89[122)] [1]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.

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

b) Envoi et contenu des plans

Art. 90[123)] [1]Les plans sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

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

c) Circulation des plans et préavis du département

Art. 91[124)] [1]Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service, transmis au Conseil communal.

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

d) Vote du Conseil général

Art. 92[125)] [1]Lorsque le plan a été préavisé favorablement par le département, il est soumis au vote du Conseil général.

[121)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[122)] Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[123)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[124)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[125)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[2]L'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.

[3]Toutefois, 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[126)] [1]Lorsque 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.

[2]L'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.

[3]*Abrogé.*

[4]Pour 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.

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

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

f) Opposition

Art. 94[127)] [1]Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.

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

[3]A défaut, le Conseil communal et les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales statuent sur les oppositions dans un délai de six mois. Si ce délai ne peut pas être respecté, l'autorité susmentionnée communique aux intéressés le délai prévisionnel de réponse.

g) Coordination

Art. 94a[128)] [1]Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.

[2]Avant de se prononcer, le Conseil communal requiert de l'autorité la décision spéciale qu'elle a rendue.

[3]Le Conseil communal procède à la notification des décisions.

h) Modification du projet

[126)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006, L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[127)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[128)] Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006

Art. 95[129] [1]Si 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.

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

[3]Dans 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.

i) Recours et approbation

Art. 96[130] [1]Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

[2]Il 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. 96a[131] [1]A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les géodonnées ont été contrôlées et transmises au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

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

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

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

j[bis]) Non-entrée en matière du département

Art. 96b[132] [1]Si le département n'entre pas en matière sur l'adoption, la révision, la modification ou l'abrogation d'un plan communal d'affectation des zones, plan spécial ou plan d'alignement, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

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

k) Autres plans

Art. 97[133] [1]Dans 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.

---

[129] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[130] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006

[131] Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[132] Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[133] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

l) Caducité du plan

Art. 98[134)] 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'Etat constate que le bien-fonds est retourné à son affectation antérieure, sans autre procédure.

m) Révision

Art. 99[135)] 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.

m[bis]) Modification mineure

Art. 99a[136)] [1]Après 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.

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

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

n) Interdiction temporaire de bâtir
Principe

Art. 100[137)] [1]S'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.

[2]Les cas d'expropriation matérielle sont réservés.

Formalités et durée

Art. 101[138)] [1]Cette 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.

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

[3]Les 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.

[134)] Abrogé par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[135)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[136)] Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[137)] Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006

[138)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

Art. 102[139] [1]Les plans de quartier doivent être établis et signés par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.

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

b) Frais d'élaboration, envoi et contenu des plans

Art. 103[140] [2]Les documents sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

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

c) Circulation des plans et préavis du département

Art. 104[141] [1]Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service.

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

d) Mise à l'enquête

Art. 105[142] [1]Le 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 une fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux; il mentionne également les demandes de décisions spéciales.

[3]Pour 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.

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

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

e) Opposition

Art. 106[143] [1]Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.

[2]Le Conseil communal 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.

---

139) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

140) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

141) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87), L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

142) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006, L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

143) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[3]À 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.

f) Modifications du projet

Art. 107[144)] [1]Si 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.

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

[3]Dans 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.

g) Coordination

Art. 107a[145)] [1]Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.

[2]Avant de se prononcer, le Conseil communal requiert de l'autorité la décision spéciale qu'elle a rendue.

[3]Le Conseil communal procède à la notification des décisions.

h) Recours et approbation

Art. 107b[146)] [1]Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

[2]Il 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[147)] [1]A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les fichiers ont été contrôlés et transmis au cadastre RDPPF, il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

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

[3]Le 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[148)] [1]Si 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.

[2]Avant de rendre sa décision, il requiert le préavis du département et met le plan à l'enquête.

---

144) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87), L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
145) Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006
146) Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006
147) Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
148) Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006

k) Effets[)]

Art. 108[149)] 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.

l) Révision

Art. 108a[150)] Un plan en vigueur ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

m) Modification mineure

Art. 108b[151)] [1]Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure du plan sans mise à l'enquête publique.

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

[3]Les articles 106, 107b et 107c s'appliquent par analogie à la modification mineure.

Section 8

Equipement, contributions et taxes

Equipement de la zone à bâtir
a) Principe

Art. 109[152)] [1]La 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.

[2]Elle établit:

– l'aperçu de l'état de l'équipement, en application de l'article 31 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire[153)];
– le programme d'équipement;
– les plans d'équipement.

[3]La 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.

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

b) Equipement de base et de détail

Art. 110[154)] [1]L'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 ;

---

149) Teneur selon L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26) et L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006
150) Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017
151) Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017
152) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
153) RS 700.1
154) Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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.

[2]L'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.

c) Equipements privés

Art. 111[155)] [1]Les 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.

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

Programme d'équipement

Art. 112[156)] [1]Le programme d'équipement constitue l'aperçu de l'état de l'équipement au sens du droit fédéral.

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

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

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

Plan d'équipement

Art. 112a[157)] [1]Les 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.

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

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

Construction par les propriétaires

Art. 112b[158)] [1]La commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles.

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

[155)] Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[156)] Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[157)] Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[158)] Introduit par L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87) et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

Frais d'équipement
a) Principe

Art. 113[159)] [1]Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone à bâtir.

[2]Après consultation des propriétaires concernés par les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut fixer la participation aux frais d'équipement desdites extensions.

[3]Les articles 111 et 112 sont réservés.

b) Participation des propriétaires

Art. 114[160)] [1]La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement.

[2]Dans les secteurs partiellement équipés, la commune peut combiner les deux modes de perception.

[3]Le 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.

[4]Dans les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut faire inscrire une charge foncière de droit public garantissant le paiement des frais d'équipement qui seront dus lors de la mise en zone à bâtir.

Prélèvement et niveau des contributions
a) Principe

Art. 115[161)] [1]Les contributions doivent être prélevées dans les secteurs non équipés. Elles peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés.

[2]L'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.

[3]La 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.

[4]*Abrogé*.

b) Périmètre et répartition des frais

Art. 116[162)] [1]Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.

[2]Les 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.

---

159) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
160) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
161) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
162) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

[3]Si 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 [1]Dans les secteurs déjà équipés, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement par le paiement d'une taxe d'équipement.

[2]Le montant de cette taxe ne peut être supérieur à la contribution déterminée à l'article 115.

[3]La 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. 119[163)] [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

[163)] Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87)

Art. 123[164] Les contributions d'équipement et les taxes d'équipement dues à la commune et les contributions de plus-value dues à l'Etat peuvent être garanties par une hypothèque légale inscrite au registre foncier conformément aux articles 836 du code civil suisse[165] et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910[166].

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.

CHAPITRE 5
Recours

Autorités de recours

Art. 125[167] [1]Les 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.

[2]Les 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.

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

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

[5]Les 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.

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

Coordination des voies de recours

Art. 125a[168] [1]Lors 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.

---

164) Teneur selon L du 2 octobre 2012 (FO 2012 N° 42) avec effet au 1er février 2013
165) RS 2010
166) RSN 211.1
167) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006, L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1er janvier 2011 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
168) Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1er janvier 2006, L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1er janvier 2011 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019

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

Procédure

Art. 126[169)] [1]Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives sont applicables pour les recours interjetés sur la base de la présente loi.

[2]Ont 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.

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

CHAPITRE 6
Dispositions pénales

Contraventions

Art. 127[170)] Les infractions à la présente loi et à ses dispositions d'exécution sont passibles d'une amende de 40.000 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[171)] [1]Les plans d'affectation restent en principe applicables jusqu'à leur adaptation, sous réserve de dispositions contraires de la présente loi.

[2]Abrogé.

Frais d'étude assumés
a) Par l'Etat

Art. 130 [1]L'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.

[2]Le décret concernant le financement des mesures prises par l'Etat en vue de l'aménagement du territoire, du 5 septembre 1966[172)], est applicable.

[3]Les 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

---

169) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
170) Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1er janvier 2017
171) Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1er mai 2019
172) RSN 702.0

communes, par suite de mesures importantes d'aménagement du territoire qu'elles ont prises.

Art. 133 à 141[173)]

Abrogation

Art. 142 La loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986[174)], est abrogée.

Référendum

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

[2]Le 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 1er avril 1992 avec entrée en vigueur immédiate.

Disposition transitoire à la modification du 30 août 2005[175)]

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.

Disposition transitoire à la modification du 6 novembre 2012[176)]

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

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

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

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

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

---

173) Abrogés par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1er janvier 2011
174) RLN **XII** 51
175) FO 2005 N° 70
176) FO 2012 N° 46

Art. 11

[1]Le 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.

[3]Dans 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.

Art. 11a

[1]La 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.

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

Art. 59

[1]Le plan d'aménagement doit contenir les dispositions suivantes:

b) le degré maximal d'utilisation des terrains;
c) les gabarits;

[2]Il 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;

[3]A 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).

Art. 68

[1]Le 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.

Art. 79

[3]Les 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.

Disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019[177)]

[1]Les 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.

[2]Le 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.

[3]Les 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.

[4]Les procédures de planification déjà préavisées par le département au moment de l'entrée en vigueur de la présente modification peuvent bénéficier des nouvelles dispositions de la loi qui traitent:

a) de la procédure de modification du projet des articles 27, 95 et 107;
b) de la mise à l'enquête publique des articles 25, 93 et 105.

[5]Les plans d'affectation valant sanction préalable ou définitive restent valables et n'ont pas à être adaptés à l'AIHC tant qu'ils sont au bénéfice d'une sanction préalable ou définitive valide.

[6]Jusqu'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.

[7]L'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.

[8]L'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

[1]Le 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

[2]Ils 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.

[177)] FO 2019 N° 15

[3]Les 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.

TABLE DES MATIERES

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

CHAPITRE PREMIER

	Article
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 directeurs régionaux	9
Règles générales	10
a) Division de biens-fonds	10
b) Report de mesures d'utilisation du sol	11
c) Distance à la limite – Convention entre propriétaires	11a
d) Bâtiment chevauchant plusieurs zones	12
e) Garantie de la situation acquise à l'intérieur de la zone à bâtir	12a
CHAPITRE 2	
Dispositions d'aménagement cantonal	
Section 1	
Généralités	
Instruments cantonaux d'aménagement du territoire	13
Politique foncière cantonale et gestion des zones d'activités économiques	13a
1. Conception directrice	14
2. Plan directeur	15
2bis Plans directeurs sectoriels	15a
3. Plans d'affectation cantonaux	16
4. Distances	17
Section 2	
Contenu du plan directeur	
Abrogé	18
Abrogé	19
Abrogé	20
Abrogé	21
Section 3: Plans d'affectation cantonaux	
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) Plan d'affectation cantonal équivalant à un permis de construire.... 29
g) Révision 30
Disponibilité de la zone à bâtir 30a

Section 4

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

Remaniement parcellaire .....
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
Libération de servitudes 32a

Section 5

Compensation, contribution et indemnisation

Principe 33
Avantage 34
Contribution de plus-value 35
a) Montant 35
b) Décision 36
c) Contrat 36a
d) Exigibilité et perception 37
e) Dispense 37a
Mentions et inscriptions au registre foncier 37b
Inconvénient 38
Indemnisation 39
Fonds cantonal 40
a) Création et moyens financiers 40
b) Affectation 41
c) Comptes 42
Plans d'affectation communaux 43
Politique foncière des communes 43a

CHAPITRE 3

Dispositions d'aménagement communal

Section 1

Généralités

Plans directeurs communaux et projet de territoire 44

Section 2

Plan d'aménagement

Définition 45
Contenu 46

Zone à bâtir .....
a) Définition et délimitation 47
b) Disponibilité 47a
Obligation de construire et droits d'emption légaux 47b
Droits de préemption légaux 47c
Obligation de construire et droits d'emption contractuels 47d
Mise en zone pour un projet particulier 47e
Quartiers durables 48
Zone d'utilité publique 49
a) Destination 49
b) Droit d'expropriation 50
c) Droit de préemption 51
d) Plan d'affectation cantonal 51a
Zone d'utilisation différée 52
Zone spécifique 53
Zones agricole et viticole 54
a) Définition 54
b) Constructions autorisées 55
Zone à protéger 56
Espace réservé aux eaux 56a
Zones réservées 57
Protection des sites bâtis 57a
Abrogé 58
Dangers naturels .....
a) Tâches du canton 58a
b) Tâches des communes 58b
c) Plan d'affectation 58c
d) Financement 58d
Dispositions du plan 59
Réexamen périodique du plan d'aménagement du plan local 60
Abrogé 61
Constructions ou installations hors de la zone à bâtir .....
a) Principe 62
b) Dérogations 63
c) Constructions ou installations illicites 64
d) Emoluments 64a

Section 3

Plans spéciaux

Définition 65
Elaboration 66
Contenu 67
Regroupement des constructions 68
Centres d'achat 69
a) Définition 69
b) Frais d'infrastructure 70
Plan spécial équivalant à un permis de construire 70a

Section 4

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

Section 5

Plans de quartier et de lotissement

Définition 79
Regroupement des constructions 80
Contenu 81
Elaboration 82
Plan de lotissement 83
Plan de quartier et plan de lotissement équivalant à un permis de construire 83a

Section 6

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

Section 7

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

Plans communaux d'affectation des zones, plans spéciaux et plans d'alignement
a) Personnes autorisées à établir des plans et format des géodonnées 89
b) Envoi et contenu des plans 90
c) Circulation des plans et préavis du département 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
j^bis^) Non-entrée en matière du département 96b
k) Autres plans 97
l) *Abrogé* 98
m) Révision 99
m^bis^) Modification mineure 99a
n) Interdiction temporaire de bâtir .....
Principe 100
Formalités et durée 101
Plans de quartier
a) Personnes autorisées à établir des plans et format des fichiers informatiques..... 102
b) Frais d'élaboration, envoi et contenu des plans 103
c) Circulation des plans et préavis du département 104
d) Mise à l'enquête 105
e) Opposition 106

f) Modifications du projet 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
l) Révision 108a
m) Modification mineure 108b

Section 8

Equipement, contributions et taxes

Equipement de la zone à bâtir 109
a) Principe 109
b) Equipement de base et de détail 110
c) Equipements privés 111
Programme d'équipement 112
Plan d'équipement 112a
Construction par les propriétaires 112b
Frais d'équipement 113
a) Principe 113
b) Participation des propriétaires 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

Conditions 123
Information 124

CHAPITRE 5

Recours

Autorités de recours 125
Coordination des voies de recours 125a
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
Abrogés ..... 133 à 141
Abrogation 142
Référendum 143