

2
octobre
1991

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

Etat au
1^{er} avril 2024

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

CHAPITRE PREMIER Dispositions générales

Champ
d'application

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

Buts

Art. 2²⁾ ¹L'aménagement du territoire vise à assurer une utilisation mesurée du sol ainsi qu'un développement harmonieux et équilibré du canton et de ses régions.

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

Autorités
d'application
a) Conseil d'Etat

Art. 3³⁾ ¹Le Conseil d'Etat exerce la haute surveillance en matière d'aménagement du territoire en plus des attributions particulières que lui confère la présente loi.

²Il arrête les dispositions d'application.

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

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

⁵Il assure 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. 4⁴⁾ 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 1^{er} mai 2019

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

⁴⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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. 5⁵⁾** ¹Les communes participent à l'aménagement du territoire à l'échelle cantonale, régionale et communale par l'application de la présente loi.
- ²Elles consultent leur commission d'urbanisme.
- ³Les communes se regroupent en régions pour planifier à l'échelle régionale.
- Information et participation **Art. 6⁶⁾** ¹Les communes, groupements de communes et organisations d'importance cantonale concernés par l'aménagement du territoire sont consultés avant tout projet législatif et toute adaptation du plan directeur cantonal.
- ²L'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** ¹Le canton et les communes sont tenus de coordonner leurs activités qui ont des effets sur l'organisation du territoire.
- ²Le Conseil d'Etat crée une Communauté de travail pour l'aménagement du territoire (en abrégé: CTAT), interne à l'administration cantonale et chargée de la coordination.
- Collaboration intercommunale et régionale
a) Principe **Art. 8** ¹Les communes collaborent dans le cadre régional pour régler leurs problèmes communs.
- ²Elles peuvent s'organiser en régions, même au-delà des limites cantonales ou nationales.
- ³Le Conseil d'Etat peut les inciter à le faire.
- b) Plans directeurs régionaux **Art. 9⁷⁾** ¹Les Conseils communaux élaborent et signent les plans directeurs régionaux qui peuvent être sectoriels.
- ²Ces plans doivent être établis par une personne autorisée au sens de la loi sur le registre.
- ³En l'absence de tels plans ou faute d'accord de l'ensemble des communes de la région sur ceux-ci, le Conseil d'Etat peut les établir lui-même dans le cadre du plan directeur cantonal.
- ⁴Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans directeurs régionaux font l'objet d'un préavis de synthèse du service puis sont présentés par le département au Conseil d'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 1^{er} mai 2019

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

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

⁵Les 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. 10⁸⁾ ¹Lors de chaque demande de division ou de modification de limites d'un bien-fonds sis dans la zone à bâtir, le service chargé des mensurations officielles consulte le service avant d'établir le plan de mutation.

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

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

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

b) Report de
mesures
d'utilisation du
sol

Art. 11⁹⁾ ¹Le report de mesures d'utilisation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface de terrain déterminante, d'un terrain contigu ou situé à proximité, affecté à la même zone ou à une zone ayant les mêmes mesures d'utilisation du sol, à condition que ce dernier n'ait pas déjà servi au calcul de la surface de terrain déterminante pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul.

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

³Abrogé.

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

c) Distance à la
limite -
Convention
entre
propriétaires

Art. 11a¹⁰⁾ ¹Les propriétaires voisins peuvent convenir d'une distance à observer par rapport à la limite de leur bien-fonds différente de celle prévue par le plan d'aménagement ou les dispositions d'exécution de la présente loi moyennant la constitution d'une servitude foncière, doublée d'une mention au registre foncier.

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

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

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

d) Bâtiment
chevauchant
plusieurs zones

Art. 12¹¹⁾ ¹Si un bâtiment chevauche plusieurs zones, les prescriptions qui lui sont applicables sont celles de la zone occupée par la plus grande partie de la construction, sauf dans les périmètres de protection des sites bâtis dont la réglementation s'applique à toute la construction, même si elle n'y est que partiellement implantée.

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

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

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

Art. 12a¹²⁾ ¹Les constructions et installations autorisées légalement et qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone et aux prescriptions de construction prévues par le plan communal d'affectation des zones ou les dispositions d'exécution de la présente loi peuvent être maintenues, entretenues et rénovées.

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

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

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

CHAPITRE 2

Dispositions cantonales d'aménagement du territoire¹³⁾

Section 1

Généralités

Instruments
cantonaux
d'aménagement
du territoire

Art. 13¹⁴⁾ ¹Le 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 1^{er} mai 2019

¹²⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹³⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁴⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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.

²Le canton peut aussi établir:

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

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

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

Politique foncière
cantonale et
gestion des zones
d'activités
économiques

Art. 13a¹⁵⁾ ¹Le canton œuvre en faveur de la réalisation effective de sa planification par une politique foncière active.

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

1. Conception
directrice

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

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

2. Plan directeur

Art. 15¹⁶⁾ ¹Le plan directeur cantonal définit la façon de coordonner et de planifier les activités ayant des effets sur l'organisation du territoire, compte tenu des principes et options de la conception directrice.

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

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

2^{bis}. Plans
directeurs
sectoriels

Art. 15a¹⁷⁾ 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 1^{er} mai 2019

¹⁶⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁷⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Art. 16¹⁸⁾ 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.

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

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

4. Distances

Art. 17¹⁹⁾ ¹La distance des constructions est définie:

- a) par rapport à une forêt, par l'article 29a de la loi forestière, du 31 mai 1917²⁰⁾, et par l'article 6 du décret concernant la protection des sites naturels du canton, du 14 février 1966²¹⁾;
- b) par rapport à une vigne, par les articles 8 et 9a de la loi sur la viticulture, du 30 juin 1976²²⁾;
- c) par rapport aux routes, par la loi sur les routes et voies publiques (LRVP), du 21 janvier 2020²³⁾;
- d) par rapport aux lacs et cours d'eau, par l'espace réservé aux eaux au sens du droit fédéral défini par le département et fixé dans les plans d'affectation des zones.

²Abrogé.

³Les plans d'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 1^{er} mai 2019

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

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

²¹⁾ RSN 461.303

²²⁾ RSN 916.120

²³⁾ RSN 735.10

Section 2

Contenu du plan directeur

Art. 18 à 21²⁴⁾

Section 3: Plans d'affectation cantonaux²⁵⁾

Plans d'alignement cantonaux **Art. 22²⁶⁾** ¹Les dispositions régissant les plans d'alignement communaux (art. 71 ss), y compris celles relatives aux dérogations, sont applicables par analogie.

²Si les travaux de construction ou de correction d'une route s'exécutent à l'intérieur d'alignements existants, la procédure 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 2020²⁷⁾, suffit.

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

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

Zones réservées cantonales **Art. 23²⁸⁾** ¹Le canton est compétent pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans.

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

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

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

⁵A l'échéance de leur durée, le Conseil d'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 1^{er} mai 2019

²⁵⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

²⁷⁾ RSN 735.10

²⁸⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Art. 25²⁹⁾ ¹Les plans d'affectation cantonaux sont établis par le service chargé de l'aménagement du territoire et les plans d'alignement par le service désigné par le Conseil d'Etat; ils sont signés par le département désigné par le Conseil d'Etat après avoir été mis en circulation auprès des communes concernées et des départements et services intéressés.

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

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

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

⁵Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008³⁰⁾; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979³¹⁾, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

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

b) Opposition **Art. 26³²⁾** ¹Les intéressés et les communes touchées par le plan peuvent faire une opposition écrite et motivée au Conseil d'Etat.

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

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

c) Coordination **Art. 26a³³⁾** 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. 27³⁴⁾** ¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

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

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

³⁰⁾ RS 272

³¹⁾ RSN 152.130

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

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

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

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

e) Sanction et caractère obligatoire

Art. 28³⁵⁾ ¹Le Conseil d'Etat approuve le plan en même temps que les oppositions sont levées par le Conseil d'Etat et par les autorités chargées de délivrer les décisions spéciales.

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

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

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

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

Art. 29³⁶⁾ ¹Le plan d'affectation cantonal ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire en sanction définitive ou préalable.

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

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

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

g) Révision

Art. 30³⁷⁾ ¹Un plan ne peut être révisé, complété, modifié ou abrogé qu'en suivant la procédure prévue pour son adoption.

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

Disponibilité de la zone à bâtir

Art. 30a³⁸⁾ ¹Les dispositions relatives à la disponibilité de la zone à bâtir (art. 47a à 47e) sont applicables par analogie aux plans d'affectation cantonaux.

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

³⁵⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

³⁶⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

³⁷⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

³⁸⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Section 4

Remaniement parcellaire, rectification de limites, expropriation et libération de servitudes³⁹⁾

Remaniement parcellaire
a) Introduction de la procédure

Art. 31⁴⁰⁾ 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. 31a⁴¹⁾ ¹La procédure prévue par la loi sur les améliorations structurelles dans l'agriculture (LASA), du 10 novembre 1999⁴²⁾, pour les remaniements parcellaires ordonnés d'office est applicable par analogie.

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

c) Obligation de planifier

Art. 31b⁴³⁾ ¹Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire sont coordonnées.

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

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

Rectification de limites
a) Définition et introduction de la procédure

Art. 31c⁴⁴⁾ 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. 31d⁴⁵⁾ La cession ou l'échange de 500 m² de terrain au plus peuvent être exigés s'il est ainsi possible d'améliorer les conditions d'implantation des bâtiments et que la cession ou l'échange apparaissent supportables pour le propriétaire.

c) Principes de compensation

Art. 31e⁴⁶⁾ ¹En principe, la compensation s'effectue en nature.

³⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

⁴⁶⁾ Introduit par L du 25 mars 1996 (FO 1996 N° 26)

²Toutefois, lorsqu'un échange de terrain ne permettrait pas une utilisation conforme à l'affectation de la zone, une pleine indemnité est payée.

d) Procédure

Art. 31f⁴⁷⁾ ¹Le plan de mutation fait l'objet d'une mise à l'enquête publique par un avis publié une fois dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux, selon l'usage.

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

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

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

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

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

⁶Le délai n'est pas suspendu pendant les vacances judiciaires prévues à l'article 145 du code de procédure civile (CPC), du 19 décembre 2008⁴⁸⁾; au surplus, la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA), du 27 juin 1979⁴⁹⁾, et ses dispositions d'exécution sont applicables par analogie.

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

⁸Une fois la décision entrée en force de chose décidée, les nouvelles limites et les nouvelles surfaces sont inscrites au registre foncier sur la base d'un plan du géomètre cantonal, à la requête du Conseil communal.

e) Frais

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

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

Expropriation

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

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

Libération de servitudes

Art. 32a⁵⁰⁾ ¹La suppression ainsi que le transfert des servitudes ci-après sont considérés comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP)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 1^{er} mai 2019

⁴⁸⁾ RS 272

⁴⁹⁾ RSN 152.130

⁵⁰⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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.

²Les 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 consécutive des droits à bâtir d'un bien-fonds sans aucun changement d'affectation pour la part dépassant les 50% (densification). ²L'augmentation de valeur d'un bien-fonds est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avec et sans la mesure d'aménagement générant la plus-value. ³Le classement d'un bien-fonds de la zone agricole à la zone d'utilisation différée ne constitue pas un avantage majeur.
Contribution de plus-value a) Montant	Art. 35 ⁵³⁾ ¹ Le montant de la contribution s'élève à 30% de la plus-value. ²La contribution de plus-value est considérée comme une impense dans le calcul de l'impôt sur les gains immobiliers. ³Lors du calcul de la taxe, le montant qui est utilisé dans un délai de 5 ans pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel est déduit de l'augmentation de valeur du bien-fonds. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.
b) Décision	Art. 36 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. ²Sauf convention contraire entre l'aliénateur et l'acquéreur, le débiteur de la contribution de plus-value est le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

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

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

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

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

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

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

- c) Contrat **Art. 36a⁵⁵⁾** 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. 37⁵⁶⁾** ¹Après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds.
- ²La perception est différée ou échelonnée au maximum de 10 ans dans les cas suivants:
- a) lorsque le bien-fonds est déjà largement bâti et qu'il abrite la résidence principale de son propriétaire;
 - b) à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières.
- ³Elle intervient cependant au plus tard:
- a) lors de l'aliénation du bien-fonds; est réputée aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers au sens des articles 57 et 58 de la loi sur les contributions directes (LCdir), du 21 mars 2000⁵⁷⁾, même si ce dernier est différé;
 - b) lors de la construction du bien-fonds, soit dans les 12 mois qui suivent l'entrée en force du permis de construire octroyé pour la première construction autorisée sur le bien-fonds considéré.
- ⁴En cas d'aliénation partielle ou d'un échelonnement de la construction du bien-fonds, la contribution est due au prorata des surfaces aliénées ou construites.
- ⁵Le département peut différer la perception de la contribution ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard par contrat de droit administratif aux conditions alternatives suivantes:
- a) la contribution met en péril l'activité économique du débiteur;
 - b) la construction est retardée pour des raisons indépendantes de la volonté du débiteur.
- ⁶En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux de 5% l'an dès l'exigibilité de la créance.
- e) Dispense **Art. 37a⁵⁸⁾** ¹Le département peut dispenser une collectivité publique de la contribution de plus-value si le bien-fonds dont elle est propriétaire est affecté en zone d'utilité publique ou en zone à bâtir à constructibilité restreinte.

⁵⁵⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁵⁶⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁵⁷⁾ RSN 631.0

⁵⁸⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

Mentions et inscriptions au registre foncier

Art. 37b⁵⁹⁾ ¹En vue d'informer le propriétaire ou l'acquéreur potentiel qu'une procédure pouvant donner lieu à la perception d'une contribution de plus-value est en cours, le service fait inscrire des mentions au registre foncier:

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

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

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

Inconvénient

Art. 38⁶⁰⁾ ¹Une restriction au droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle équivaut à une expropriation matérielle.

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

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

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

Indemnisation

Art. 39⁶¹⁾ ¹En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée en application de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique.

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

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

⁴L'article 84 est au surplus applicable.

Fonds cantonal
a) Création et moyens financiers
b) Affectation

Art. 40⁶²⁾ 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 1^{er} mai 2019

⁶⁰⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁶¹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁶²⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Art. 41⁶³⁾ ¹Le 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 LAT⁶⁴⁾.

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

- a) 100% lors d'une révision générale du plan d'affectation des zones adoptée par le Conseil général 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.

³Le 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.

⁴Le 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 territoire⁶⁵⁾

Section 1

Généralités

Plans d'affectation
communaux

Art. 43⁶⁶⁾ ¹Les communes élaborent leurs plans d'affectation dans le cadre du plan directeur cantonal et du projet de territoire, en concordance avec les autres plans et mesures communales, régionales et cantonales.

²Sont des plans d'affectation communaux:

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

⁶³⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

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

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

Politique foncière
des communes

Art. 43a⁶⁷⁾ ¹Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière adaptée aux circonstances.

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

Plans directeurs
communaux et
projet de territoire

Art. 44⁶⁸⁾ ¹Les communes peuvent établir sur tout ou partie de leur territoire des plans directeurs communaux et un projet de territoire qui sont soumis à l'approbation du département.

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

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

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

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

Section 2

Plan d'aménagement local⁶⁹⁾

Définition

Art. 45⁷⁰⁾ ¹Le plan d'aménagement local (PAL) règle le mode d'utilisation du sol de l'ensemble du territoire communal.

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

Contenu

Art. 46⁷¹⁾ ¹Le PAL comprend les documents suivants:

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

⁶⁷⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

⁶⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷⁰⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷¹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

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

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

Zone à bâtir
a) définition et
délimitation

Art. 47⁷²⁾ ¹La zone à bâtir distingue différentes zones destinées notamment à l'habitat, aux activités économiques, aux sports et aux espaces verts ainsi que celles dédiées aux activités d'utilité publique.

²Elle comprend les terrains propres à la construction qui:

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

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

b) disponibilité

Art. 47a⁷³⁾ ¹Les nouvelles zones à bâtir et les changements d'affectation ne sont autorisés que si la disponibilité des terrains à bâtir est juridiquement assurée.

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

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

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

Obligation de
construire et droits
d'emption légaux

Art. 47b⁷⁴⁾ ¹La commune dispose d'un droit d'emption légal qui est considéré comme étant d'utilité publique au sens de l'article 4 de la loi sur l'expropriation pour cause d'utilité publique (LEXUP) sur tous les biens-fonds ou parties de ceux-ci qui sont affectés à un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal et qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation ou à un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi et qui ne sont pas utilisés conformément à leur affectation:

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

⁷²⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷³⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷⁴⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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.

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

³Le 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.

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

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

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

Droits de
préemption légaux

Art. 47c⁷⁵⁾ ¹Dès l'entrée en vigueur d'une zone ou d'un périmètre délimitant un secteur stratégique reconnu par le plan directeur cantonal ou un secteur communal au sens de l'article 59, alinéa 2, lettres q et r, de la présente loi, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un bien-fonds ou d'un droit immobilier situé dans la zone ou le périmètre.

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

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

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

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

Obligation de
construire et droits
d'emption
contractuels

Art. 47d⁷⁶⁾ ¹La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif prévoyant une obligation de construire dans un délai maximum de 10 ans, ainsi que d'autres conditions, notamment:

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

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

⁷⁵⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷⁶⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

Mise en zone pour un projet particulier

Art. 47e⁷⁷⁾ ¹Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier planifié en dehors du cadre d'une révision générale du plan communal d'affectation des zones est soumise à la condition que l'exécution du projet commence dans les 2 ans dès l'entrée en vigueur de la modification du plan communal d'affectation des zones.

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

³Si 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).

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

Quartiers durables

Art. 48⁷⁸⁾ ¹Les quartiers durables poursuivent un objectif de durabilité économique, sociale et environnementale, afin d'améliorer la qualité du cadre de vie de la population et de minimiser l'utilisation des ressources naturelles.

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

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

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

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

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

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

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. 50⁷⁹⁾ 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 1^{er} mai 2019

⁷⁸⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁷⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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. 51⁸⁰⁾ ¹Dans les zones d'utilité publique, la commune dispose d'un droit de préemption légal en cas de transfert d'un immeuble ou d'un droit immobilier.

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

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

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

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

d) Plan
d'affectation
cantonal

Art. 51a⁸¹⁾ 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. 52⁸²⁾ ¹La zone d'utilisation différée ne fait pas partie de la zone à bâtir et elle est inconstructible.

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

Zone spécifique

Art. 53⁸³⁾ ¹La zone spécifique constitue une autre zone au sens de l'article 18 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

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

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

Zones agricole et
viticole
a) Définition

Art. 54⁸⁴⁾ ¹Les zones agricole et viticole comprennent les terrains réservés à ce type d'exploitation et aux bâtiments qui y sont liés.

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

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

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 1^{er} mai 2019

⁸¹⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁸²⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁸³⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁸⁴⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

b) Constructions autorisées	Art. 55 ¹Dans la zone agricole sont seuls admis les bâtiments qui servent à l'exploitation agricole ou qui répondent au besoin de l'exploitant et de sa famille en matière de logement. ²Les constructions conformes à la zone viticole sont définies à l'article 7 de la loi sur la viticulture. ³L'architecture des bâtiments s'harmonisera, dans toute la mesure du possible, avec le paysage et le site.
Zone à protéger	Art. 56⁸⁵⁾ 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. 56a⁸⁶⁾ L'espace réservé aux eaux est délimité sur le plan communal d'affectation des zones.
Zones réservées	Art. 57⁸⁷⁾ ¹Les communes sont compétentes pour créer des zones réservées pour une durée n'excédant pas cinq ans. ²A l'intérieur de celles-ci, rien ne doit être entrepris qui soit de nature à entraver ou rendre plus onéreuse l'exécution du plan d'affectation. ³Le statut de ces zones peut être prolongé de 5 ans au maximum en raison de circonstances particulières en suivant la procédure prévue pour son adoption. ⁴L'abrogation des zones réservées avant l'échéance de leur durée de validité doit suivre la procédure prévue pour leur adoption. ⁵A l'échéance de leur durée, le Conseil d'Etat constate que la zone réservée est caduque, sans autre procédure (art. 98).
Protection des sites bâtis	Art. 57a⁸⁸⁾ ¹Sur la base d'un recensement architectural, les bâtiments sont classés en trois catégories: a) catégorie 1: bâtiments intéressants (valeur 0 à 3); b) catégorie 2: bâtiments typiques ou pittoresques (valeur 4 à 6); c) catégorie 3: bâtiments banals, neutres ou perturbants (valeur 7 à 9). ²Hors de la zone à bâtir, les bâtiments dignes de protection au sens de l'article 24d, alinéa 2, LAT sont définis par la législation cantonale sur la protection du patrimoine culturel. ³Le plan communal d'affectation des zones détermine les règles applicables à ces différentes catégories de bâtiments et délimite les périmètres de protection des sites bâtis.

Art. 58⁸⁹⁾

⁸⁵⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁸⁶⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁸⁷⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

⁸⁹⁾ Abrogé par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Dangers naturels
a) tâches du
canton

Art. 58a⁹⁰⁾ ¹Le canton identifie et désigne les secteurs soumis aux dangers naturels, leur nature ainsi que leur degré et appliquent les mesures de prévention, de protection et d'urgence nécessaires.

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

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

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

b) tâches des
communes

Art. 58b⁹¹⁾ ¹Les communes définissent, puis prennent les mesures qui s'imposent conformément aux directives cantonales.

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

c) plan
d'affectation

Art. 58c⁹²⁾ ¹Les secteurs exposés aux dangers naturels, tels qu'ils sont délimités dans les cartes de dangers, sont reportés sur le plan communal d'affectation des zones.

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

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

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

d) financement

Art. 58d⁹³⁾ ¹Pour les ouvrages de protections des constructions ou des installations, les coûts engendrés par la réalisation de ces études et l'exécution des mesures sont supportés par le requérant.

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

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

Dispositions du
plan

Art. 59⁹⁴⁾ ¹Le 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 1^{er} mai 2019

⁹¹⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁹²⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

⁹³⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} 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⁾.

²Il peut contenir des dispositions concernant:

- a) la mesure minimale d'utilisation du sol;
- b) l'ordre et l'implantation des constructions;
- c) les dimensions des constructions telles que hauteur et nombre d'étages, longueur et largeur;
- d) le degré de mixité des fonctions dans les différentes zones;
- e) la répartition déterminée entre les locaux commerciaux ou administratifs et les locaux d'habitation devant être respectée lors de la construction ou d'une transformation importante d'immeubles situés au centre de la localité;
- f) l'importance des résidences secondaires;
- g) la part de logements à loyer modéré 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.

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

⁹⁵⁾ RS 814.01

Réexamen
périodique du plan
d'aménagement
local

Art. 60⁹⁶⁾ ¹Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les quinze ans, leur PAL et l'adaptent si nécessaire aux besoins nouveaux.

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

Art. 61⁹⁷⁾

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

Art. 62⁹⁸⁾ ¹Pour tout projet de construction ou d'installation hors de la zone à bâtir, le département rend une décision spéciale.

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

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

b) Dérogations

Art. 63⁹⁹⁾ ¹En dérogation à la règle de conformité avec l'affectation de la zone, le département peut délivrer des autorisations uniquement aux conditions de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire et de son ordonnance.

²Abrogé.

³Abrogé.

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. 64a¹⁰⁰⁾ Les décisions du département sont soumises à émoluments.

Section 3

Plans spéciaux

Définition

Art. 65¹⁰¹⁾ ¹Les plans spéciaux sont des plans communaux d'affectation qui réglementent une partie du territoire communal en fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction.

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

Elaboration

⁹⁶⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

	Art. 66¹⁰²⁾ ¹Le plan communal d'affectation des zones peut délimiter des périmètres où des plans spéciaux seront établis avant toute construction. ²Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan spécial. ³Les frais d'élaboration du plan peuvent être mis à la charge du propriétaire.
Contenu	Art. 67¹⁰³⁾ ¹Les plans spéciaux peuvent déroger aux plans communaux d'affectation des zones, notamment aux règles sur les dimensions des constructions et sur l'affectation de la zone, ainsi qu'aux distances visées à l'article 17 et aux distances à la limite et entre bâtiments notamment au moyen de périmètres d'évolution et d'alignements. ²Ils doivent régler l'affectation, la mesure d'utilisation du sol maximale, les distances à la limite et entre bâtiments, ainsi que les questions d'équipement des terrains. ³Ils peuvent incorporer des dispositions du même type que celles figurant à titre facultatif dans le règlement d'aménagement (art. 59, al. 2). ⁴Les dérogations doivent respecter les objectifs et principes d'aménagement de ce plan et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. ⁵Le plan spécial est composé des éléments contraignant suivants: a) le plan spécial; b) le règlement du plan spécial.
Regroupement des constructions	Art. 68¹⁰⁴⁾ ¹Le regroupement des constructions est autorisé pour autant que les mesures d'utilisation du sol soient respectées en considérant l'ensemble des terrains compris dans le périmètre du plan spécial. ²Dans ce cas, l'interdiction de construire frappant tout ou partie d'un bien-fonds fait l'objet, sur réquisition du Conseil communal, d'une mention au registre foncier. ³La réquisition d'inscription de la mention est accompagnée d'un plan indiquant les surfaces inconstructibles. ⁴La sanction 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. 69¹⁰⁵⁾ ¹Sont considérées comme centres d'achat les constructions destinées à la vente au détail ou transformées à cet effet et dont la surface de vente atteint 1000 m². ²La surface de vente se calcule en additionnant les surfaces brutes de tous les locaux de vente accessibles au public. ³Ils font l'objet d'un plan spécial. ⁴L'élaboration d'un plan spécial incluant une notice d'impact sur l'environnement est également obligatoire pour les constructions destinées à la vente au détail

¹⁰²⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

¹⁰⁵⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

b) Frais
d'infrastructure

Art. 70¹⁰⁶⁾ ¹Toutes les exigences relatives aux services publics, aux circulations, aux accès, aux places de parc, aux véhicules et à l'intégration au site doivent être respectées.

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

³Le 90% des places de stationnement doivent être prévues en ouvrages, c'est-à-dire soit en sous-sol soit dans le corps des bâtiments du centre d'achat.

Plan spécial
équivalant à un
permis de
construire

Art. 70a¹⁰⁷⁾ ¹Le plan spécial ou une partie de celui-ci a valeur de permis de construire, en sanction préalable ou définitive, lorsqu'il est complété par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire.

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

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

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

Section 4

Plans d'alignement communaux

Définition

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

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

Obligation
d'adopter un plan
d'alignement

Art. 72¹⁰⁸⁾ ¹Un plan d'alignement est nécessaire pour la construction d'une nouvelle voie de communication, ainsi que pour l'agrandissement et le déplacement d'une voie existante, au-delà des alignements.

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

Principes

Art. 73¹⁰⁹⁾ ¹En 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 1^{er} mai 2019

¹⁰⁷⁾ Introduit par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁰⁸⁾ Teneur selon L du 27 mars 2012 (FO 2012 N° 15) avec effet au 1^{er} décembre

¹⁰⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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.

²Les communes réexaminent périodiquement, en général tous les quinze ans, leurs plans d'alignement et les adaptent si nécessaire à l'évolution de leur réseau routier et aux besoins nouveaux.

Contenu

Art. 74¹¹⁰⁾ ¹Les plans d'alignement indiquent obligatoirement les limites que doivent observer les constructions par rapport aux voies de communications.

²Les plans d'alignement peuvent contenir:

- a) l'obligation d'élever les façades sur les limites ou dans la bande d'implantation fixée par le plan (alignement obligatoire);
- b) une limite secondaire réservée aux 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.

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

Effets

a) Constructions nouvelles

Art. 75¹¹¹⁾ ¹Dès l'entrée en vigueur du plan, les terrains entre les alignements sont frappés d'une interdiction de bâtir.

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

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

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

b) Constructions existantes

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

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

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

c) Transformations et agrandissements

Art. 77¹¹²⁾ ¹Les dérogations peuvent être accordées uniquement pour des travaux de transformation ou d'agrandissement et uniquement à la condition qu'ils soient autorisés à titre précaire, c'est-à-dire que le propriétaire, en cas d'expropriation, ne pourra pas réclamer la plus-value résultant des travaux; si l'immeuble ne représente pas une contrainte pour la sécurité des usagers, des exceptions peuvent être prévues par le plan.

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

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

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

Utilité publique

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

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

Section 5

Plans de quartier et plans de lotissement¹¹³⁾

Définition

Art. 79¹¹⁴⁾ ¹Les plans de quartier ont pour but de favoriser une architecture et un urbanisme de qualité et d'améliorer l'intégration du quartier dans son environnement bâti et non bâti.

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

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

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

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 1^{er} janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹¹³⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} 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. 82¹¹⁵⁾ ¹Les plans de quartier peuvent être élaborés par une commune ou par un ou plusieurs propriétaires, pour des terrains d'une surface de 3000 m² au moins. ²Le plan communal d'affectation des zones peut délimiter des périmètres où des plans de quartier seront établis avant toute construction. ³Il peut prévoir, dans les périmètres précités, que le Conseil communal peut renoncer au plan de quartier lorsqu'un projet de construction est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues et qu'il fera l'objet d'une seule demande de permis de construire; le Conseil d'Etat détermine les règles de procédure reconnues. ⁴Le Conseil communal peut subordonner la construction de bâtiments à l'établissement d'un plan de quartier.
Plan de lotissement	Art. 83 ¹Le plan de lotissement est un plan parcellaire et d'infrastructures techniques, qui s'applique uniquement à des projets d'habitations individuelles. ²Son adoption est soumise aux mêmes règles que les plans de quartier.
Plan de quartier et plan de lotissement équivalant à un permis de construire	Art. 83a¹¹⁶⁾ ¹Le plan de quartier et le plan de lotissement ou une partie de ceux-ci ont valeur de permis de construire en sanction préalable ou définitive, lorsqu'ils sont complétés par les documents prescrits par la loi sur les constructions pour une demande de permis de construire. ²Le Conseil communal est l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire en sanction définitive lorsque le plan de quartier ou de lotissement vaut sanction préalable. ³Si l'exécution du projet n'a pas commencé dans les 4 ans dès la sanction du plan de quartier ou du plan de lotissement équivalant à un permis de construire, une demande de permis de construire doit être présentée pour chaque projet de construction. ⁴Pendant l'enquête publique, les limites extérieures des constructions et installations projetées doivent être marquées sur le terrain par la pose de perches-gabarits ou par tout autre moyen adéquat conformément à la législation sur les constructions.

Section 6

Expropriation

Expropriation
matérielle
a) Principe

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

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

Art. 84¹¹⁷⁾ ¹Les restrictions de la propriété privée résultant des plans communaux d'affectation des zones donnent lieu à indemnité si, par leurs effets, elles équivalent à une expropriation.

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

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

b) Mention au
registre foncier

Art. 85¹¹⁸⁾ ¹Les restrictions de propriété fondées sur la présente loi, de même que les indemnités versées ensuite d'une expropriation matérielle consécutive à son application, peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier à la requête:

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

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

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

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

Expropriation
formelle
a) Principe

Art. 86¹¹⁹⁾ ¹S'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans communaux d'affectation des zones dans leur contenu essentiel et si ces plans ne peuvent pas non plus être réalisés par d'autres moyens, la commune peut exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds.

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

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

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

b) Conditions

Art. 87¹²⁰⁾ ¹L'expropriation peut intervenir lorsque le propriétaire ne construit pas sur son terrain à l'expiration d'un délai raisonnable qui lui aura été imparti par la commune ou par le canton.

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

¹¹⁷⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

¹¹⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹²⁰⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

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

c) Mesures d'exécution

Art. 88¹²¹⁾ ¹Les biens-fonds expropriés seront voués sans retard à la construction.

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

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

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

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

b) Envoi et contenu des plans

Art. 90¹²³⁾ ¹Les plans sont signés par le Conseil communal qui les envoie ensuite au service accompagnés d'un rapport sur l'aménagement.

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

c) Circulation des plans et préavis du département

Art. 91¹²⁴⁾ ¹Après avoir été mis en circulation auprès des services ou départements intéressés, les plans font l'objet d'un préavis de synthèse du service, transmis au Conseil communal.

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

d) Vote du Conseil général

Art. 92¹²⁵⁾ ¹Lorsque 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 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

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

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

¹²⁵⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006, L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019 et L du 3 décembre 2024 (FO 2024 N° 51) avec effet rétroactif au 1^{er} avril 2024

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

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

⁴En cas de révision générale du plan d'affectation, le Conseil communal peut autoriser des constructions en application de l'ancien plan si les conditions cumulatives suivantes sont remplies:

- a) l'avis de mise à l'enquête publique de la demande de permis de construire ou de sanction préalable a été publié dans la Feuille officielle avant le vote du Conseil général;
- b) la parcelle est affectée par le nouveau plan à une zone d'habitation, à une zone mixte ou à une zone d'activités économiques;
- c) l'octroi du permis de construire ne porte pas atteinte à un intérêt public important.

e) Mise à l'enquête

Art. 93¹²⁶⁾ ¹Lorsque le plan n'a pas fait l'objet d'un référendum, ou a été accepté en votation communale, il est mis à l'enquête publique pendant trente jours au bureau communal simultanément avec les demandes de décisions spéciales.

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

³Abrogé.

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

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

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

f) Opposition

Art. 94¹²⁷⁾ ¹Pendant le délai de mise à l'enquête, les intéressés et les communes touchées peuvent adresser une opposition écrite et motivée au Conseil communal qui a l'obligation de la transmettre aux autorités chargées de délivrer les autorisations spéciales.

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

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

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

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

- g) Coordination **Art. 94a¹²⁸⁾** ¹Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.
- ²Avant de se prononcer, le Conseil communal requiert de l'autorité la décision spéciale qu'elle a rendue.
- ³Le Conseil communal procède à la notification des décisions.
- h) Modification du projet **Art. 95¹²⁹⁾** ¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.
- ²Les oppositions ne sont recevables que dans la mesure où elles visent les modifications du plan ou du règlement mises à l'enquête publique.
- ³Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans nouvelle mise à l'enquête; il en informe le Conseil général.
- i) Recours et approbation **Art. 96¹³⁰⁾** ¹Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.
- ²Il se prononce parallèlement sur les recours interjetés à l'encontre des décisions du Conseil communal et de celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales.
- j) Caractère obligatoire et sanction **Art. 96a¹³¹⁾** ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les géodonnées ont été contrôlées et transmises au cadastre des restrictions de droit public à la propriété foncière (cadastre RDPPF), il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.
- ²Le plan et les géodonnées du cadastre RDPPF entrent en vigueur et deviennent obligatoires dès la publication de la sanction dans la Feuille officielle.
- ³Le Conseil communal peut différer cette entrée en vigueur qui sera publiée dans la Feuille officielle.
- ⁴Le 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. 96b¹³²⁾** ¹Si le département n'entre pas en matière sur l'adoption, la révision, la modification ou l'abrogation d'un plan communal d'affectation des zones, plan spécial ou plan d'alignement, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.
- ²Avant que le département rende sa décision, le service établit son préavis de synthèse et le plan est mis l'enquête publique.

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

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

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

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

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

- k) Autres plans **Art. 97¹³³⁾** ¹Dans la règle, les plans d'équipement et d'alignement devront être établis ou adaptés aussitôt après l'adoption du plan communal d'affectation des zones.
²Lorsque l'ordre contigu est prévu pour un secteur, le plan d'alignement qui le concerne doit être adopté simultanément au plan communal d'affectation des zones.
- l) Caducité du plan **Art. 98¹³⁴⁾** 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. 99¹³⁵⁾** 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. 99a¹³⁶⁾** ¹Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure des documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans mise à l'enquête publique.
²Si les propriétaires touchés par le plan ou les intéressés n'ont pas donné leur accord écrit, un délai d'opposition de 10 jours leur est imparti par lettre recommandée.
³Les articles 94, 96 et 96a s'appliquent par analogie à la modification mineure.
- n) Interdiction temporaire de bâtir
Principe **Art. 100¹³⁷⁾** ¹S'il estime opportun d'établir, de réviser, de compléter ou de modifier un plan, le Conseil communal peut interdire temporairement, sans obligation d'indemniser, dans le quartier visé ou dans la localité, toute construction, transformation ou réparation d'immeuble de nature à entraver ou à rendre plus onéreuse l'exécution du plan.
²Les cas d'expropriation matérielle sont réservés.
- Formalités et durée **Art. 101¹³⁸⁾** ¹Cette interdiction doit faire l'objet d'une publication dans la Feuille officielle et dans les journaux locaux ou être signifiée par avis personnel aux propriétaires intéressés s'ils sont peu nombreux et pour autant que leur adresse soit connue.
²Elle entre en vigueur dès la publication dans la Feuille officielle ou dès la signification écrite.

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

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

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

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

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

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

³Les effets de l'interdiction cessent si le projet de plan n'est pas soumis à l'approbation du département dans les deux ans à partir de la publication ou de la signification.

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

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 1^{er} 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 1^{er} 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 1^{er} janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

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

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

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

f) Modifications du projet

Art. 107¹⁴⁴⁾ ¹Si des modifications sont apportées au projet en cours de procédure ou à la suite des oppositions, respectivement des recours, les modifications du plan et du règlement font l'objet d'une nouvelle procédure d'adoption.

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

³Dans les cas de modification de minime importance ne portant aucun préjudice aux propriétaires voisins et après avoir consulté le service, le Conseil communal modifie les documents, géodonnées et fichiers informatiques du plan et du règlement sans nouvelle mise à l'enquête.

g) Coordination

Art. 107a¹⁴⁵⁾ ¹Les décisions du Conseil communal et celles des autorités chargées de délivrer des décisions spéciales doivent être coordonnées et notifiées simultanément.

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

³Le Conseil communal procède à la notification des décisions.

h) Recours et approbation

Art. 107b¹⁴⁶⁾ ¹Le Conseil d'Etat approuve le plan, conformément à l'article 26 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, du 22 juin 1979.

²Il se prononce parallèlement sur les recours interjetés à l'encontre des décisions du Conseil communal et de celles, spéciales, des autorités.

i) Caractère obligatoire et sanction

Art. 107c¹⁴⁷⁾ ¹A la fin de la procédure, le Conseil d'Etat constate que toutes les décisions sont devenues exécutoires puis, une fois que les fichiers ont été contrôlés et transmis au cadastre RDPPF, il sanctionne le plan, sur demande du Conseil communal.

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

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

j) Non-entrée en matière du Conseil communal

¹⁴⁴⁾ Teneur selon L du 12 novembre 1996 (FO 1996 N° 87), L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁴⁵⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁴⁶⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

¹⁴⁷⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006 et modifié par L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

Art. 107d¹⁴⁸⁾ ¹Si le Conseil communal n'entre pas en matière sur le plan de quartier, il doit rendre une décision pouvant faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat.

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

k) Effets^j **Art. 108¹⁴⁹⁾** 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. 108a¹⁵⁰⁾** 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. 108b¹⁵¹⁾** ¹Après avoir consulté le service et obtenu le préavis du département, le Conseil communal peut décider une modification mineure du plan sans mise à l'enquête publique.

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

³Les articles 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. 109¹⁵²⁾** ¹La commune équipe la zone à bâtir en voies d'accès, en approvisionnement en énergie, en alimentation et en évacuation des eaux, dans les délais prévus par le programme d'équipement.

²Elle établit:

- l'aperçu de l'état de l'équipement, en application de l'article 31 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire¹⁵³⁾;
- le programme d'équipement;
- les plans d'équipement.

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

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

¹⁴⁸⁾ Introduit par L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006

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 1^{er} janvier 2006

¹⁵⁰⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

¹⁵¹⁾ Introduit par L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} 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 1^{er} mai 2019

¹⁵³⁾ RS 700.1

- b) Equipement de base et de détail **Art. 110¹⁵⁴⁾** ¹L'équipement de base est constitué par :
- a) les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ;
 - b) les chemins pour piétons et les aménagements piétonniers ou cyclables ;
 - c) les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, d'alimentation en eau potable ;
 - d) les collecteurs principaux nécessaires à l'évacuation des eaux ;
 - e) l'éclairage public des réseaux principaux.
- ²L'équipement de détail est constitué par :
- a) les routes de desserte ;
 - b) les chemins pour piétons et les aménagements piétonniers ou cyclables secondaires ;
 - c) les réseaux publics secondaires de distribution d'eau et d'énergie ;
 - d) les collecteurs secondaires nécessaires à l'évacuation des eaux ;
 - e) l'éclairage public des réseaux secondaires.
- c) Equipements privés **Art. 111¹⁵⁵⁾** ¹Les équipements privés, tels qu'accès, chemins, collecteurs d'égouts, conduites de distribution d'eau et d'énergie, sont construits et entretenus par leurs propriétaires et à leurs frais.
- ²La commune peut imposer des conditions à leur réalisation, notamment pour leur raccordement aux installations publiques.
- Programme d'équipement **Art. 112¹⁵⁶⁾** ¹Le programme d'équipement constitue l'aperçu de l'état de l'équipement au sens du droit fédéral.
- ²Il est adopté par le Conseil général et a valeur de plan directeur.
- ³Il fixe les délais de réalisation de l'équipement et contient une évaluation des coûts d'équipement.
- ⁴Pour le surplus, le programme d'équipement est établi selon les directives cantonales.
- Plan d'équipement **Art. 112a¹⁵⁷⁾** ¹Les plans d'équipement définissent l'équipement de base et de détail dans la zone à bâtir et peuvent le faire également dans les extensions de la zone à bâtir prévues dans une planification directrice.
- ²Si des plans d'affectation cantonaux, des plans spéciaux ou des plans de quartier sont établis, les plans d'équipement sont incorporés dans ces plans.
- ³Si tel n'est pas le cas, ils sont adoptés selon la procédure d'adoption et de sanction des plans d'affectation.

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 1^{er} mai 2019

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

Construction par les propriétaires	Art. 112b¹⁵⁸⁾ ¹La commune peut charger par contrat écrit les propriétaires de faire construire les équipements nécessaires à la desserte de leurs immeubles. ²Les engagements résultant du contrat peuvent être garantis par une convention constitutive d'une charge foncière. ³Après la construction, les installations deviennent propriété de la commune aux conditions de reprise fixées par le contrat.
Frais d'équipement	
a) Principe	Art. 113¹⁵⁹⁾ ¹Les communes et les propriétaires participent aux frais d'équipement de la zone à bâtir. ²Après consultation des propriétaires concernés par les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut fixer la participation aux frais d'équipement desdites extensions. ³Les articles 111 et 112 sont réservés.
b) Participation des propriétaires	Art. 114¹⁶⁰⁾ ¹La participation des propriétaires consiste soit en une contribution aux frais d'équipement, soit en une taxe d'équipement. ²Dans les secteurs partiellement équipés, la commune peut combiner les deux modes de perception. ³Le Conseil général fixe dans un règlement: a) les taux de la contribution aux frais d'équipement mis à charge des propriétaires de terrains bâtis ou non bâtis; b) les montants de la taxe d'équipement. ⁴Dans les futures extensions de la zone à bâtir prévues par une planification directrice, la commune peut faire inscrire une charge foncière de droit public garantissant le paiement des frais d'équipement qui seront dus lors de la mise en zone à bâtir.
Prélèvement et niveau des contributions	
a) Principe	Art. 115¹⁶¹⁾ ¹Les contributions doivent être prélevées dans les secteurs non équipés. Elles peuvent l'être dans les secteurs partiellement équipés. ²L'ensemble des contributions des propriétaires est fixé ainsi: a) pour l'équipement de base, il ne peut dépasser 50% du coût total des travaux, non compris les équipements privés; b) pour l'équipement de détail, il varie entre 50 et 80% de ce coût. ³La contribution est exigible à la fin des travaux. La commune peut demander des avances en proportion des travaux entrepris ou dans des cas particuliers, différer la perception de la contribution. ⁴Abrogé.
b) Périmètre et répartition des frais	Art. 116¹⁶²⁾ ¹Les propriétaires soumis à la contribution le sont selon le système du périmètre intéressé.

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 1^{er} mai 2019

¹⁵⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁶⁰⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁶¹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁶²⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

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

- 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.

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

c) Dispense de participation aux frais

Art. 117 Les propriétaires qui ne peuvent tirer aucun profit de la réalisation de l'équipement sont soustraits aux obligations de participer à son financement.

Prélèvement et montant de la taxe d'équipement

Art. 118 ¹Dans les secteurs déjà équipés, la commune remplace la contribution aux frais d'équipement par le paiement d'une taxe d'équipement.

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

³La taxe d'équipement est exigible pour toute construction nouvelle, agrandissement ou transformation importante lors de l'octroi du permis de construire.

Droit des propriétaires

Art. 119¹⁶³⁾ ¹Si 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).

²Conformément 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.

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

⁴L'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 ¹Le 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.

²Celui 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.

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

CHAPITRE 4

Hypothèques légales

Conditions **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 suisse¹⁶⁵⁾ et 99 de la loi concernant l'introduction du code civil suisse (LI-CC), du 22 mars 1910¹⁶⁶⁾.

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

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

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

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

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

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

Coordination des voies de recours **Art. 125a**¹⁶⁸⁾ ¹Lors de l'adoption ou de modifications simultanées d'un plan communal d'affectation des zones et d'un plan d'affectation cantonal, les décisions des communes et des autorités chargées de délivrer les décisions

¹⁶⁴⁾ Teneur selon L du 2 octobre 2012 (FO 2012 N° 42) avec effet au 1^{er} février 2013

¹⁶⁵⁾ RS 2010

¹⁶⁶⁾ RSN 211.1

¹⁶⁷⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006, L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁶⁸⁾ Teneur selon L du 30 août 2005 (FO 2005 N° 70) avec effet au 1^{er} janvier 2006, L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011 et L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

spéciales en matière de plans communaux d'affectation des zones sont rendues et notifiées aux parties simultanément avec les décisions du Conseil d'État et des autorités chargées de délivrer les décisions spéciales en matière de plans d'affectation cantonaux.

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

Procédure

Art. 126¹⁶⁹⁾ ¹Les dispositions de la loi sur la procédure et la juridiction administratives sont applicables pour les recours interjetés sur la base de la présente loi.

²Ont qualité pour recourir:

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

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

CHAPITRE 6

Dispositions pénales

Contraventions

Art. 127¹⁷⁰⁾ 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. 129¹⁷¹⁾ ¹Les plans d'affectation restent en principe applicables jusqu'à leur adaptation, sous réserve de dispositions contraires de la présente loi.

²Abrogé.

Frais d'étude assumés
a) Par l'Etat

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

²Le décret concernant le financement des mesures prises par l'Etat en vue de l'aménagement du territoire, du 5 septembre 1966¹⁷²⁾, est applicable.

³Les subventions fédérales sont réservées.

b) Par les communes

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

¹⁶⁹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁷⁰⁾ Teneur selon L du 6 novembre 2012 (FO 2012 N° 46) avec effet au 1^{er} janvier 2017

¹⁷¹⁾ Teneur selon L du 26 mars 2019 (FO 2019 N° 15) avec effet au 1^{er} mai 2019

¹⁷²⁾ RSN 702.0

Indemnités à charge des communes

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

Art. 133 à 141¹⁷³⁾

Abrogation

Art. 142 La loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 24 juin 1986¹⁷⁴⁾, est abrogée.

Référendum

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

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

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

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

Disposition transitoire à la modification du 30 août 2005¹⁷⁵⁾

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 2012¹⁷⁶⁾

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

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

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

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

⁵Les articles 11, alinéas 1 et 3, 11a, 59, alinéa 1, lettres *b* et *c*, alinéa 2, lettres *a*, *b*, *c* ainsi que l'alinéa 3, 68, alinéa 1, 79, alinéa 3, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991 reproduits ci-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

¹⁷³⁾ Abrogés par L du 2 novembre 2010 (FO 2010 N° 45) avec effet au 1^{er} janvier 2011

¹⁷⁴⁾ RLN XII 51

¹⁷⁵⁾ FO 2005 N° 70

¹⁷⁶⁾ FO 2012 N° 46

le domaine des constructions (AIHC)) restent applicables jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

Art. 11

¹Le report de densité, d'indice d'utilisation ou de taux d'occupation du sol consiste à tenir compte, pour le calcul de la surface constructible d'un bien-fonds, d'un terrain contigu, 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.

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

Art. 11a

¹La limite fictive de gabarits est assimilée à une limite de propriété. Elle fait l'objet d'une servitude de droit privé, doublée d'une mention au registre foncier.

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

Art. 59

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

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

²Il peut contenir des dispositions concernant:

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

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

Art. 68

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

Art. 79

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

Disposition transitoire à la modification du 26 mars 2019¹⁷⁷⁾

¹Les procédures de perception de la contribution de plus-value sont soumises aux dispositions applicables au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement.

²Le taux de perception de la contribution de plus-value pour les zones de parcs éoliens et les zones d'extraction de matériaux reste de 20% pour les planifications qui seront adoptées pendant les 10 ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente loi.

³Les nouvelles dispositions relatives à l'indemnisation pour expropriation matérielle et à la participation du fonds d'aménagement du territoire ne s'appliquent qu'aux plans entrés en vigueur après la présente modification.

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

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

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

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

⁷L'article 79, alinéas 2 et 3, de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, du 2 octobre 1991, reproduit ci-dessous dans sa teneur du 31 décembre 2016 reste applicable jusqu'à l'entrée en vigueur de l'adaptation des plans d'affectation cantonaux et communaux.

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

Art. 11

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

Art. 79

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

¹⁷⁷⁾ FO 2019 N° 15

701.0

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

TABLE DES MATIERES

Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LCAT)

CHAPITRE PREMIER

Articl
e**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
2 ^{bis} Plans directeurs sectoriels.....	15a
3. Plans d'affectation cantonaux	16
4. Distances	17

*Section 2***Contenu du plan directeur**

<i>Abrogé</i>	18
<i>Abrogé</i>	19
<i>Abrogé</i>	20
<i>Abrogé</i>	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) <i>Abrogé</i>	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
<i>Section 8</i>	
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

701.0

a) Par l'Etat	130
b) Par les communes	131
Indemnités à charge des communes	132
<i>Abrogés</i>	133
	à
	141
Abrogation	142
Référendum	143