

Loi

du 2 décembre 2008

sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC)

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
Vu l'article 72 de la Constitution du canton de Fribourg du 16 mai 2004 ;
Vu le message du Conseil d'Etat du 20 novembre 2007 ;
Sur la proposition de cette autorité,

Décète :

TITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 1 Buts

¹ La présente loi a pour but de contribuer au développement durable de l'ensemble du canton, en veillant à garantir l'équilibre entre les besoins économiques, sociaux et environnementaux.

² Elle a également pour but :

- a) de veiller à un aménagement rationnel du territoire et à une utilisation mesurée du sol ;
- b) de permettre le développement harmonieux du canton, des régions et des communes ;
- c) d'assurer des conditions-cadre favorables à la création et au maintien des places de travail ;
- d) de permettre des solutions coordonnées entre la mobilité, l'urbanisation et l'environnement ;
- e) de veiller à la protection de l'environnement ;
- f) de garantir l'approvisionnement du canton ;
- g) de mettre en valeur les sites et les bâtiments dignes d'intérêt ;

- h) de préserver l'espace non construit en vue d'assurer les surfaces nécessaires à l'agriculture, au maintien du milieu naturel et du paysage, aux loisirs, de façon à garantir la pérennité de cet espace pour les générations futures ;
- i) de contribuer à la mise en place d'un milieu construit de qualité en vue de satisfaire les besoins de ses utilisateurs ;
- j) de garantir la sécurité, la salubrité et la fonctionnalité des constructions ;
- k) de garantir la simplicité et la célérité des procédures.

Art. 2 Compétences et responsabilités

¹ Le Conseil d'Etat :

- a) exerce la haute surveillance dans les domaines régis par la présente loi ;
- b) édicte le règlement d'exécution ;
- c) nomme les membres des commissions désignées aux articles 3 à 6.

² La Direction chargée de l'aménagement du territoire et des constructions¹⁾ (ci-après : la Direction), le Service chargé de l'aménagement du territoire et des constructions²⁾ (ci-après : le Service), les préfets et les communes exercent les attributions qui leur sont dévolues par la loi.

¹⁾ *Actuellement : Direction de l'aménagement, de l'environnement et des constructions.*

²⁾ *Actuellement : Service des constructions et de l'aménagement.*

Art. 3 Commission consultative pour l'aménagement du territoire

¹ Une Commission consultative pour l'aménagement du territoire est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs à ce domaine, faire des propositions et donner son avis sur des problèmes particuliers d'aménagement. La composition de la Commission est représentative des régions et des parties linguistiques du canton.

² Elle comprend au maximum quinze membres, dont cinq sont désignés par le Grand Conseil.

Art. 4 Commission des dangers naturels

Une Commission des dangers naturels est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs aux dangers naturels, coordonner les études de base et préavis, sur requête du Service ou des communes, les projets de plans d'aménagement et de constructions et installations situés dans les secteurs exposés aux dangers naturels.

Art. 5 Commission d'architecture et d'urbanisme

Une Commission d'architecture et d'urbanisme est instituée pour examiner, sur requête du Service ou des communes, les projets qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important sur leur environnement.

Art. 6 Commission d'accessibilité

Une Commission d'accessibilité est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs à l'accessibilité des constructions et installations aux personnes handicapées, formuler des recommandations dans ce domaine et préavisier les projets tombant sous le coup de l'article 129.

Art. 7 Coordination des procédures

¹ Les autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire et de permis de construire veillent à assurer la coordination des procédures.

² Le règlement d'exécution fixe les règles applicables en la matière.

Art. 8 Qualification

¹ Les plans directeurs régionaux, les plans d'aménagement local, les plans d'aménagement de détail et les demandes de permis doivent être établis par des personnes qualifiées.

² Le Conseil d'Etat fixe les conditions de cette qualification.

Art. 9 Droit de recours des Directions

Le droit de recours des Directions du Conseil d'Etat est régi par la législation spéciale.

TITRE II**Aménagement du territoire****CHAPITRE PREMIER****Généralités****Art. 10** Principes

Dans l'exécution des tâches qui leur incombent, les autorités chargées de l'aménagement du territoire tiennent compte des principes fixés par la loi fédérale. En outre, elles veillent :

a) à rechercher des solutions respectant les principes de durabilité ;

- b) à respecter le principe de subsidiarité, notamment à l'échelle régionale et intercommunale, et à collaborer en vue d'une concordance entre les mesures et dispositions qu'elles prennent en application de la loi ;
- c) à coordonner toutes les politiques publiques qui ont un impact sur le territoire ;
- d) à mener une politique foncière active, notamment de manière à garantir la disponibilité des terrains en zone à bâtir ;
- e) à associer la population au plus tôt aux processus de planification et à l'informer de façon appropriée sur les objectifs et les mesures relatives à l'aménagement du territoire ainsi que sur le déroulement des procédures applicables aux plans et à leurs règlements.

Art. 11 Niveaux d'aménagement

L'aménagement du territoire s'effectue aux niveaux suivants :

- a) cantonal ;
- b) régional ;
- c) local.

CHAPITRE 2

Aménagement cantonal

SECTION 1

Tâches de l'aménagement cantonal

Art. 12

Les tâches de l'aménagement cantonal consistent à :

- a) définir le développement spatial souhaité à l'échelle cantonale ;
- b) établir les études de base et les planifications cantonales ;
- c) analyser les conséquences des études fédérales sur le territoire et proposer une méthodologie en vue de leur prise en compte dans les instruments d'aménagement du territoire ;
- d) veiller à la coordination intercantonale en matière d'aménagement du territoire.

SECTION 2

Plan directeur cantonal

Art. 13 Définition

¹ Le plan directeur cantonal est l'instrument dont dispose le Conseil d'Etat pour définir sa stratégie d'aménagement cantonal et les moyens de mise en œuvre.

² Le plan directeur cantonal se fonde sur :

- a) le programme d'aménagement cantonal ;
- b) les études de base, notamment les plans sectoriels.

³ Il tient compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération, ainsi que des plans directeurs des cantons voisins.

Art. 14 Contenu

¹ Le plan directeur cantonal fixe les principes pour les domaines qu'il traite, répartit les tâches entre les instances publiques concernées et définit la mise en œuvre dans les instruments d'aménagement régional et local.

² Il comprend un texte, une carte de synthèse et des cartes de détail qui forment son contenu liant.

³ Il est accompagné d'un rapport explicatif.

Art. 15 Programme d'aménagement cantonal

¹ Le programme d'aménagement cantonal définit les objectifs et la politique générale d'aménagement cantonal, en considérant les études de base et les tendances existantes.

² Il est proposé par le Conseil d'Etat et adopté par le Grand Conseil.

³ Il est redéfini lors du réexamen intégral du plan directeur cantonal.

Art. 16 Etudes de base

Les études de base indiquent l'état et les options générales de l'aménagement du territoire en se fondant sur les buts et les principes définis par la loi fédérale. Elles n'ont pas d'effet liant.

Art. 17 Adoption et approbation

¹ Le projet définitif du plan directeur cantonal fait l'objet d'un rapport présenté au Grand Conseil, à titre consultatif.

² Le Conseil d'Etat adopte le plan directeur cantonal.

³ Le plan directeur cantonal est ensuite communiqué au Conseil fédéral pour approbation.

Art. 18 Effets du plan directeur cantonal

¹ Dès son adoption par le Conseil d'Etat, le plan directeur cantonal lie les autorités cantonales et communales.

² Dès son approbation par le Conseil fédéral, le plan directeur cantonal a force obligatoire pour les autorités de la Confédération et des cantons voisins, conformément aux dispositions de la loi fédérale.

Art. 19 Suivi et révision du plan directeur cantonal

¹ L'état de l'aménagement cantonal fait l'objet d'un rapport au Grand Conseil tous les cinq ans.

² Le plan directeur cantonal est réexaminé intégralement tous les dix ans.

SECTION 3

Plans d'affectation cantonaux

Art. 20 Buts

Moyennant l'accord du Conseil d'Etat, la Direction peut établir un plan d'affectation cantonal, en vue de créer notamment :

- a) des zones pour des ouvrages d'intérêt national ou cantonal ;
- b) des zones permettant la réalisation de mesures urgentes répondant à un intérêt public national ou cantonal ;
- c) des zones pour des objets naturels ou des biens culturels immeubles d'importance nationale ou cantonale ;
- d) des zones d'activités d'importance cantonale ;
- e) des zones destinées à des installations d'approvisionnement en matières premières d'importance cantonale.

Art. 21 Conditions

¹ Un plan d'affectation cantonal ne peut être établi que s'il répond à un intérêt cantonal ou national reconnu dans une étude de base ou un instrument fédéral. Les préfets et les communes concernés sont préalablement entendus.

² Les dispositions de la législation sur la protection de la nature et du paysage relatives à la mise sous protection des biotopes sont réservées.

Art. 22 Procédure d'approbation

¹ Avant d'être mis à l'enquête publique, le plan d'affectation cantonal fait l'objet d'un examen préalable par le Service. En outre, il est soumis aux préfets et aux communes concernés qui sont entendus par la Direction.

² La Direction met le plan d'affectation cantonal à l'enquête publique, le soumet au préavis des organes intéressés, statue sur les oppositions et approuve le plan et son règlement. Pour le surplus, les articles 83 à 89 sont applicables par analogie.

CHAPITRE 3**Aménagement régional***SECTION 1**Dispositions générales***Art. 23** Tâches de l'aménagement régional

Les tâches de l'aménagement régional consistent à :

- a) définir le développement spatial souhaité à l'échelle régionale ;
- b) établir les études de base et les planifications régionales ;
- c) proposer, sur la base d'études régionales, des adaptations du plan directeur cantonal ;
- d) veiller à la coordination interrégionale en matière d'aménagement du territoire.

Art. 24 Région d'aménagement

¹ La région d'aménagement est un territoire qui présente une certaine unité géographique, économique ou culturelle. Elle réunit des communes ayant des intérêts communs et comprend au moins un centre régional ou cantonal.

² Une commune peut appartenir à différentes régions d'aménagement, si cette appartenance est justifiée par des motifs suffisants.

³ L'appartenance d'une ou de plusieurs communes à une région d'aménagement peut être réexaminée à la demande d'une commune, de la région elle-même ou des régions limitrophes.

⁴ Le Conseil d'Etat arrête le périmètre des régions d'aménagement.

Art. 25 Organisation

¹ Les communes d'une même région peuvent se grouper en une communauté dotée de la personnalité morale de droit public (ci-après :

communauté régionale) en vue de réaliser des tâches d'aménagement régional. La loi sur les communes et la loi sur les agglomérations sont applicables.

² Au besoin, les préfets prêtent leur concours pour la constitution et la gestion de telles communautés.

³ Le Conseil d'Etat peut autoriser la création d'organismes intercantonaux pour l'aménagement régional. A cet effet, il peut conclure des conventions avec les cantons voisins.

SECTION 2

Plan directeur régional

Art. 26 Définition

¹ Le plan directeur régional est l'instrument dont dispose la région pour définir la politique d'aménagement régional. Il se fonde sur :

- a) le plan directeur cantonal ;
- b) le programme d'aménagement régional ;
- c) les études régionales.

² Il tient compte des conceptions et plans sectoriels de la Confédération et, le cas échéant, des plans directeurs des cantons voisins.

Art. 27 Projet d'agglomération

¹ Pour les aspects liés à l'aménagement du territoire, les projets d'agglomération sont considérés comme des plans directeurs régionaux.

² Pour des motifs répondant à des intérêts cantonaux prépondérants, le Conseil d'Etat peut se substituer à la communauté régionale pour établir le projet d'agglomération ou une partie de celui-ci.

³ Le Conseil d'Etat est compétent pour signer la convention de prestations accompagnant le projet d'agglomération. D'entente avec la communauté régionale, il veille à mettre en place les mécanismes nécessaires à la mise en œuvre coordonnée et contraignante de cette convention.

Art. 28 Contenu

a) En général

¹ Le plan directeur régional fixe les principes pour les domaines qu'il traite, répartit les tâches entre l'organe régional et les communes. Il définit les mesures à entreprendre et identifie les projets à réaliser pour le développement territorial de la région.

² Le plan directeur régional comprend un texte et une carte de synthèse qui forment son contenu liant.

³ Il est accompagné d'un rapport explicatif.

Art. 29 b) Contenu minimal et autres thèmes

¹ Le plan directeur régional traite au minimum de l'urbanisation, de la mobilité et de l'environnement. Il traite également des rives, s'il s'agit d'une région riveraine d'un lac.

² Le plan directeur régional peut également porter sur d'autres thèmes, notamment le développement économique, le tourisme, la nature et l'espace forestier.

Art. 30 Programme d'aménagement régional

¹ Le programme d'aménagement régional sert de cadre pour l'élaboration du plan directeur régional. Il définit le contexte général du développement territorial de la région pour les dix prochaines années.

² Il est adopté par la communauté régionale, après consultation des instances cantonales. Les statuts de la communauté désignent l'organe compétent pour adopter ce programme.

³ Le programme d'aménagement régional est redéfini lors du réexamen intégral du plan directeur régional.

Art. 31 Adoption et approbation

¹ La communauté régionale adopte le plan directeur régional et le communique à la Direction en vue de son approbation. Les statuts de la communauté désignent l'organe compétent pour adopter le plan.

² Le Conseil d'Etat approuve le plan directeur régional.

Art. 32 Effets du plan directeur régional

¹ Dès son approbation par le Conseil d'Etat, le plan directeur régional lie les autorités cantonales, les autorités communales et les régions voisines.

² Les communes ont l'obligation d'adapter leur plan d'aménagement local aux plans directeurs régionaux.

Art. 33 Réexamen intégral et modifications

¹ Le plan directeur régional est réexaminé intégralement tous les dix ans.

² Il fait l'objet des adaptations nécessaires lorsque de nouvelles circonstances l'exigent.

³ La procédure prévue pour l'établissement du plan directeur régional est applicable.

CHAPITRE 4

Aménagement local

SECTION 1

Dispositions générales

Art. 34 Obligation d'aménager

¹ L'aménagement du territoire communal incombe à la commune.

² La commune établit un plan d'aménagement local qui doit se conformer au plan directeur cantonal et, le cas échéant, aux plans directeurs régionaux.

³ Le plan d'aménagement local doit être réexaminé au moins tous les quinze ans et, au besoin, modifié.

Art. 35 Obligation de coordonner

¹ Le plan d'aménagement local d'une commune doit être coordonné avec celui des communes voisines.

² Plusieurs communes peuvent établir un plan directeur ou un plan d'affectation des zones intercommunal concernant l'ensemble de leur territoire ou les zones limitrophes.

³ Lorsqu'une collaboration entre des communes voisines est nécessaire et que celles-ci n'arrivent pas à s'entendre, l'une ou plusieurs d'entre elles peuvent demander l'intervention du préfet, qui peut également intervenir d'office. S'il ne parvient pas à obtenir une entente entre les communes, le préfet transmet le dossier, avec son préavis, à la Direction.

Art. 36 Conseil communal et commission d'aménagement

¹ Le conseil communal est l'autorité responsable de l'aménagement local.

² Le conseil communal constitue une commission d'aménagement permanente qui l'appuie dans l'élaboration du plan d'aménagement local et l'application de celui-ci. La commission est composée d'au moins cinq membres, dont la majorité est désignée par l'assemblée communale ou par le conseil général.

Art. 37 Information et participation

¹ Le conseil communal organise, en collaboration avec la commission d'aménagement, des séances publiques d'information et ouvre la discussion sur les objectifs d'aménagement, le déroulement des études, le contenu des projets et des plans.

² Le conseil communal veille à ce que le plan d'aménagement local soit accessible à la population.

SECTION 2

Plan d'aménagement local

A. Définition et contenu

Art. 38 Définition

Le plan d'aménagement local est l'instrument par lequel la commune choisit l'orientation de son développement et fixe ses choix par des mesures concrètes.

Art. 39 Contenu

¹ Le plan d'aménagement local comprend les éléments suivants :

- a) le dossier directeur ;
- b) le plan d'affectation des zones ;
- c) la réglementation afférente au plan d'affectation des zones ;
- d) les éventuels plans d'aménagement de détail.

² Un rapport explicatif et de conformité au sens du droit fédéral accompagne le plan d'affectation des zones et sa réglementation.

B. Dossier directeur

Art. 40 Définition et contenu

¹ Le dossier directeur fixe les objectifs de développement de la commune et l'organisation future du territoire de celle-ci.

² Le dossier directeur comprend le plan directeur communal et le programme d'équipement. Il est accompagné d'un rapport justifiant les options retenues par la commune.

Art. 41 Plan directeur communal

¹ Le plan directeur communal fixe les objectifs de la commune au minimum en matière d'utilisation du sol, de ressources du sous-sol, de mobilité, de sites, paysages et géotopes et d'énergie.

² En particulier, ce plan détermine le réseau des transports, en tenant compte des charges existantes, de la mobilité liée au développement prévu par la commune et des impacts sur l'environnement qui en résultent.

Art. 42 Programme d'équipement

¹ La commune établit un programme qui détermine le déroulement et les modalités de la réalisation des installations nécessaires à l'équipement des zones à bâtir définies dans le plan d'affectation des zones, compte tenu d'une estimation des coûts à la charge de la commune et des priorités arrêtées par celle-ci.

² Le programme d'équipement :

- a) est établi sur la base du plan d'affectation des zones, de l'aperçu de l'état de l'équipement ainsi que des conceptions ou des plans relatifs à l'équipement ;
- b) doit être coordonné avec le plan financier de la commune ;
- c) tient compte du développement de la construction sur le territoire communal.

C. Plan d'affectation des zones**Art. 43** Types d'affectation

¹ Le plan d'affectation des zones répartit l'ensemble du territoire communal en zones ; en règle générale, il délimite :

- a) les zones à bâtir ;
- b) les zones agricoles ;
- c) les zones de protection.

² Les communes peuvent prévoir d'autres zones destinées à des affectations répondant à des besoins spécifiques.

³ L'aire forestière est définie et protégée par la législation sur les forêts.

⁴ Les surfaces sans affectation comprennent les terrains qui ne peuvent être attribués à l'une des affectations mentionnées aux alinéas précédents.

1. Zones à bâtir**Art. 44** Définition

Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui :

- a) sont déjà largement bâtis, ou
- b) seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.

Art. 45 Mise en zone liée à un grand projet

¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à la création d'un grand projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à la condition que les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre procédure.

³ La commune peut demander des justifications et des garanties financières.

Art. 46 Gestion de la zone à bâtir

a) Principes

¹ Toute mise en zone à bâtir doit être conforme aux options retenues dans le plan directeur communal.

² Si les terrains ne sont pas équipés à l'échéance d'un délai de quinze ans dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation de leur classement, la commune réexamine l'opportunité de leur maintien en zone à bâtir.

Art. 47 b) Renonciation à une mesure de déclassement

¹ Dès l'entrée en force d'une décision de déclassement en zone inconstructible d'un terrain à bâtir, le ou la propriétaire touché-e dispose d'un délai de trente jours pour éventuellement saisir le ou la juge d'une demande d'indemnité pour cause d'expropriation matérielle.

² Si la commune est tenue par une décision judiciaire d'indemniser le ou la propriétaire pour cause d'expropriation matérielle, elle peut rendre une décision de révocation par laquelle elle prononce le retour des terrains concernés à leur affectation initiale, après avoir entendu les propriétaires intéressés. Pour le surplus, l'article 115 est applicable.

³ Les terrains mis en zone à bâtir simultanément à un déclassement font l'objet d'une zone réservée aussi longtemps que le déclassement n'est pas définitif au sens de l'alinéa 2.

Art. 48 Contrats de droit administratif

¹ La commune peut conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif en vue de la construction des terrains qu'elle entend mettre en zone à bâtir.

² Ces contrats peuvent fixer les modalités de financement de l'équipement des terrains mis en zone à bâtir. Ils peuvent également prévoir un droit d'emption en faveur de la commune si les terrains ne sont pas construits à l'échéance d'un certain délai.

Art. 49 Etapes d'aménagement

¹ Le plan d'affectation des zones prévoit des étapes d'aménagement, en concordance avec le programme d'équipement.

² Seuls peuvent être placés en première étape les terrains complètement équipés et ceux dont l'équipement de base est garanti sur les plans à la fois technique, juridique et financier.

³ Le conseil communal décide du passage d'une étape à l'autre des terrains déjà affectés à la zone à bâtir. Les propriétaires concernés sont préalablement informés.

Art. 50 Types de zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir peuvent être subdivisées notamment en :

- a) zones de centre ;
- b) zones mixtes ;
- c) zones résidentielles ;
- d) zones d'activités ;
- e) zones d'intérêt général ;
- f) zones libres.

² La réglementation communale peut admettre dans une zone des constructions d'un autre genre que celui qui est prévu, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'affectation prépondérante.

Art. 51 Zones de centre

¹ Les zones de centre sont destinées à préserver ou à réhabiliter le caractère villageois ou urbain du centre des localités ainsi qu'à permettre un développement concentré du noyau de celles-ci.

² Ces zones sont destinées à l'habitation, aux activités de service ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes.

³ Le conseil communal peut fixer un pourcentage minimal d'habitation.

Art. 52 Zones mixtes

¹ Les zones mixtes sont destinées aux activités de service, aux activités industrielles et artisanales moyennement gênantes ainsi qu'aux habitations.

² La création d'une nouvelle zone mixte est subordonnée à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail.

³ Le conseil communal fixe le pourcentage minimal des activités.

Art. 53 Zones résidentielles

- ¹ Les zones résidentielles sont destinées à l'habitation.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent être admises à l'intérieur des bâtiments d'habitation.

Art. 54 Zones d'activités

- ¹ Les zones d'activités sont destinées aux activités industrielles, artisanales, de service et administratives.
- ² Ces zones sont notamment destinées à accueillir des entreprises qui ne peuvent être admises dans d'autres zones en raison des nuisances qu'elles engendrent.
- ³ Les logements de gardiennage nécessaires à ces activités peuvent être admis à l'intérieur des volumes bâtis.

Art. 55 Zones d'intérêt général

- ¹ Les zones d'intérêt général sont destinées à servir le bien commun de la collectivité.
- ² Ces zones sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique au sens de l'article 116.
- ³ Les bâtiments et installations privés destinés à la réalisation de tâches d'intérêt public, tels centres culturels et sportifs, cliniques et instituts, sont admissibles.

Art. 56 Zones libres

- ¹ Les zones libres sont destinées à structurer le milieu bâti, à séparer les zones habitées des installations fortement gênantes ou dangereuses, à préserver des espaces de verdure dans les localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci et des biens culturels.
- ² Seules les constructions et installations compatibles avec le caractère de la zone sont admissibles.

2. Zones agricoles et vinicoles**Art. 57** Principes

- ¹ Les zones agricoles comprennent les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture ou qui, dans l'intérêt général, doivent être exploités par l'agriculture.

² Les zones vinicoles comprennent les surfaces propices à la viticulture, selon la législation spéciale en la matière. Elles sont destinées obligatoirement à la production de vin.

³ Les constructions et installations admissibles dans les zones agricoles et vinicoles sont autorisées selon les prescriptions du droit fédéral.

⁴ L'emplacement des constructions et installations dans les zones agricoles doit être choisi en fonction des besoins d'une exploitation rationnelle du sol, dans le respect du site et du paysage et en veillant à assurer des possibilités de liaison entre les biotopes.

Art. 58 Périmètres particuliers

¹ A l'intérieur des zones agricoles, des périmètres d'agriculture diversifiée ou des périmètres d'habitat à maintenir peuvent être définis par le biais d'une procédure de planification selon les articles 77 et 83 et suivants.

² La collectivité n'est pas tenue de prendre en charge les frais de construction, d'exploitation et d'entretien des installations d'équipement supplémentaires découlant de ces périmètres.

³ Le Conseil d'Etat fixe les critères selon lesquels ces périmètres peuvent être définis.

3. Zones de protection

Art. 59

¹ Les zones de protection sont définies pour répondre à un intérêt public prépondérant en matière de protection de la nature, du paysage, des biens culturels ou des ressources naturelles.

² Les zones de protection visent à protéger notamment :

- a) les constructions, les sites construits, les sites historiques ou archéologiques qui présentent pour la communauté une importance particulière comme témoins de l'activité spirituelle, de la création artistique et de la vie sociale ;
- b) les paysages et géotopes d'une beauté particulière, d'une grande valeur en tant qu'éléments du milieu naturel ou du patrimoine culturel ;
- c) les cours d'eau, les lacs et leurs rives ;
- d) les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

³ Les activités, constructions et installations qui sont de nature à entraver la protection des surfaces et des objets protégés sont interdites.

D. Réglementation communale

Art. 60 Réglementation afférente au plan d'affectation des zones

¹ Le conseil communal édicte la réglementation afférente au plan d'affectation des zones qui comprend les prescriptions d'aménagement et de construction applicables dans les zones définies.

² La réglementation peut également prévoir une répartition des fonctions dans les bâtiments, notamment pour garantir des logements familiaux en suffisance.

³ Les communes peuvent aggraver les restrictions découlant du droit cantonal ; elles ne peuvent les alléger que dans les cas prévus par les dispositions cantonales.

Art. 61 Emoluments et contributions

¹ Les communes peuvent prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes.

² Sur cette même base, elles peuvent prélever une contribution équitable afin d'aménager des places de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les véhicules, lorsque le ou la propriétaire ne peut y procéder.

E. Plans d'aménagement de détail

Art. 62 Définition

Les plans d'aménagement de détail règlent la constructibilité de secteurs du territoire communal pour compléter ou affiner le régime de construction de base prévu par le plan d'affectation des zones et sa réglementation.

Art. 63 Plan d'aménagement de détail obligatoire et facultatif

¹ Sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés, la commune fixe dans le plan d'affectation des zones, d'une manière objective et cohérente, les périmètres dans lesquels l'établissement d'un plan d'aménagement de détail est exigé avant la délivrance d'un permis de construire. Elle fixe dans la réglementation afférente au plan d'affectation des zones les buts et les principes en vue de l'établissement du plan d'aménagement de détail.

² Un plan d'aménagement de détail est en outre exigé pour des constructions ou installations ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels, tels

les grands centres d'achats, les importantes installations sportives, de loisirs et de camping. Le Conseil d'Etat établit la liste des constructions et installations soumises à l'obligation d'établir un plan d'aménagement de détail.

³ Pour les plans d'aménagement de détail facultatifs, les conditions-cadre sont fixées par le conseil communal au début des travaux de planification.

⁴ L'approbation d'un plan d'aménagement de détail peut être subordonnée à des justifications et à la prestation de garanties financières.

Art. 64 But

Un plan d'aménagement de détail a en particulier pour but de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations communes et des équipements adaptés et suffisants ainsi que d'assurer une meilleure insertion dans le site.

Art. 65 Contenu

a) En général

¹ Le plan d'aménagement de détail contient en particulier des prescriptions sur l'ordre des constructions, l'équipement et les aménagements extérieurs dans le périmètre défini.

² Le plan d'aménagement de détail peut comprendre des dérogations aux prescriptions applicables à la zone concernée. Ces dérogations, qui ne doivent pas léser des intérêts prépondérants de tiers, peuvent porter sur :

- a) la répartition de la densité ;
- b) l'implantation, la dimension des bâtiments et leur caractère architectural ;
- c) le nombre de places de parc.

Art. 66 b) Projets particuliers

¹ Pour les projets ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et les biens culturels, le dossier doit indiquer par quels moyens ces effets peuvent être limités dans la mesure du supportable à l'intérieur et à l'extérieur du périmètre du plan.

² Les frais liés à l'adaptation ou à l'extension de l'équipement, aux mesures de protection ou de compensation sont pris en charge par le requérant ou la requérante.

³ La répartition des tâches et la prise en charge des frais sont réglées avec la collectivité dans une convention, avant la mise à l'enquête publique.

Art. 67 Elaboration

¹ Les plans d'aménagement de détail sont élaborés, modifiés ou abrogés sur l'initiative de la commune ou des propriétaires ; la commune n'est toutefois pas liée par les propositions de ces derniers.

² Lorsqu'un plan d'aménagement de détail est élaboré sur l'initiative des propriétaires, il nécessite l'accord de la majorité des propriétaires possédant plus de la moitié de la surface du périmètre.

³ La commune qui veut modifier ou abroger un plan d'aménagement de détail qui a été élaboré par les propriétaires les entend au préalable.

⁴ Les propriétaires sont tenus de contribuer aux frais de planification et d'approbation. Les articles 100 et suivants sont applicables par analogie.

Art. 68 Réexamen

Lors de la révision générale de son plan d'aménagement local, la commune réexamine l'opportunité de maintenir les plans d'aménagement de détail en vigueur. Les plans d'aménagement de détail maintenus doivent être adaptés au droit en vigueur.

*SECTION 3**Garantie de la situation acquise***Art. 69** Dans la zone à bâtir

a) Principes

¹ Le maintien, l'entretien et la rénovation en vue d'une adaptation aux standards actuels des constructions et installations légalisées qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone ou aux prescriptions de construction sont garantis.

² Un changement d'affectation ou un agrandissement peut être autorisé pour les constructions et installations visées à l'alinéa 1, à condition que la non-conformité au droit en vigueur ne soit pas fondamentalement aggravée et qu'aucun intérêt prépondérant privé ou public ne s'y oppose.

³ Dans les cas de l'alinéa 2, l'autorité peut exiger que le ou la propriétaire s'engage à renoncer, en cas de réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au registre foncier, aux frais du ou de la propriétaire.

⁴ Pour les sites historiques construits situés dans des zones ou des périmètres de protection, les communes peuvent admettre dans leur réglementation la reconstruction de bâtiments non conformes au sens de l'alinéa 1, après destruction par force majeure ou après démolition, ainsi

que leur transformation, lorsque celle-ci est telle que le bâtiment concerné peut être considéré comme une nouvelle construction.

Art. 70 b) Adaptation et mesure de substitution

¹ Lorsqu'un intérêt public prépondérant et des motifs d'aménagement du site le justifient, le conseil communal peut exiger qu'un ou une propriétaire rende une construction ou une installation conforme aux prescriptions de la loi, des plans et des règlements, en lui impartissant un délai convenable pour le faire.

² Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, la commune peut faire exécuter les travaux, en prenant les frais à sa charge, ou engager la procédure d'expropriation.

Art. 71 Hors de la zone à bâtir

La garantie de la situation acquise hors de la zone à bâtir est régie par le droit fédéral.

SECTION 4

Mesures particulières de protection

Art. 72 Types de mesures

¹ Lorsqu'ils ne sont pas affectés à des zones de protection, les paysages et géotopes, les sites construits ou sites historiques ou archéologiques qui présentent un intérêt au titre de la protection de la nature, du paysage ou des biens culturels peuvent être intégrés dans des périmètres de protection, superposés à l'affectation de base définie par le plan d'affectation des zones et soumis à une réglementation particulière.

² Les objets isolés qui présentent un intérêt dans leur ensemble ou dans l'une de leurs parties peuvent également faire l'objet de mesures spécifiques de protection.

³ Les mesures de protection découlant de la législation spéciale sont considérées comme des mesures particulières de protection.

⁴ Les secteurs exposés aux dangers naturels, tels qu'ils sont délimités dans les cartes de dangers, sont reportés sur le plan d'affectation des zones en tant que mesures particulières superposées à l'affectation de base et soumis à une réglementation particulière.

Art. 73 Effets

¹ Les mesures mentionnées à l'article 72 peuvent prévoir une interdiction totale ou partielle de construire, de démolir ou d'exploiter.

² La réglementation d'un périmètre de protection peut prescrire que les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans ces périmètres s'harmonisent avec le caractère des lieux par leurs dimensions, proportions, forme générale, matériaux et couleurs.

Art. 74 Mise sous protection

¹ La mise sous protection et la transposition des mesures particulières liées aux dangers naturels se font par les plans d'affectation des zones et leur réglementation. La procédure spécifique de mise sous protection prévue par la législation spéciale est réservée.

² Les mesures de protection sont proposées par les organes compétents ou par les propriétaires intéressés.

³ La procédure de mise sous protection et de transposition des mesures particulières liées aux dangers naturels est régie par les articles 77 et 83 à 89.

⁴ Les mesures particulières de protection peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 75 Mesures indépendantes

¹ Subsidiairement et à titre exceptionnel, la mise sous protection peut se faire par des mesures indépendantes.

² Ces mesures peuvent être prises par la Direction ou la Direction chargée de la conservation des sites archéologiques et des biens culturels¹⁾. L'autorité compétente décide après avoir entendu les propriétaires et la commune concernés et recueilli les préavis nécessaires.

³ Les décisions relatives aux mesures indépendantes font l'objet d'une publication dans la Feuille officielle ; l'article 84 est applicable par analogie.

¹⁾ *Actuellement : Direction de l'instruction publique, de la culture et du sport.*

Art. 76 Mesures de protection provisoires

En cas d'urgence, l'autorité compétente peut ordonner des mesures de protection provisoires, dont les effets sont limités à trois mois si aucune procédure de mise sous protection n'est ouverte dans ce délai.

SECTION 5

Procédure applicable aux plans et aux règlements communaux

A. Examen préalable

Art. 77

Avant la mise en consultation du plan directeur communal et du programme d'équipement ou la mise à l'enquête publique du plan d'affectation des zones, d'un plan d'aménagement de détail et de la réglementation relative à ces plans, la commune les soumet à l'examen du Service.

B. Plan directeur communal et programme d'équipement

Art. 78 Procédure de consultation

¹ Le plan directeur communal et le programme d'équipement sont mis en consultation pendant trente jours, par dépôt au secrétariat communal et à la préfecture.

² Pendant le délai de consultation, toute personne intéressée peut adresser, par écrit, au secrétariat communal ou à la préfecture des observations et des propositions motivées.

³ Le Conseil d'Etat règle la procédure de consultation.

Art. 79 Adoption

Le conseil communal adopte le plan directeur communal et le programme d'équipement.

Art. 80 Approbation

¹ La Direction examine et approuve le plan directeur communal et le programme d'équipement.

² La décision d'approbation est publiée selon la forme prévue par le règlement d'exécution.

³ La commune peut recourir au Tribunal cantonal contre la décision d'approbation du programme d'équipement.

Art. 81 Effets

¹ Dès leur approbation, le plan directeur communal et le programme d'équipement lient les autorités communales et cantonales.

² Ils n'ont pas de force obligatoire pour les propriétaires fonciers.

Art. 82 Modification

- ¹ Lorsque les circonstances se sont modifiées, que de nouvelles tâches se présentent ou qu'il est possible de trouver une meilleure solution d'ensemble aux problèmes d'aménagement, le plan directeur communal fait l'objet des adaptations nécessaires.
- ² Lorsque le plan d'affectation des zones est modifié, le programme d'équipement fait l'objet des adaptations nécessaires.
- ³ La procédure prévue aux articles 77 à 80 est applicable.

C. Plans d'affectation des zones, plans d'aménagement de détail et leur réglementation**Art. 83** Enquête publique et opposition

- ¹ Les plans d'affectation des zones, les plans d'aménagement de détail et leur réglementation sont mis à l'enquête publique pendant trente jours, par dépôt au secrétariat communal et à la préfecture. L'avis d'enquête est publié dans la Feuille officielle, au pilier public ainsi que, éventuellement, par tout autre moyen de communication disponible.
- ² Les plans et leur réglementation sont sujets à opposition.
- ³ Si plus de dix personnes déposent une opposition collective ou des oppositions à contenu identique, la commune demande aux opposants de désigner un ou plusieurs représentants dans un délai qu'elle leur impartit. Passé ce délai, elle désigne elle-même le ou les représentants parmi les opposants.
- ⁴ Pour le surplus, le Conseil d'Etat règle la procédure d'opposition.

Art. 84 Qualité pour faire opposition

- ¹ Quiconque est touché par les plans ou leur réglementation et a un intérêt digne de protection à ce qu'ils soient annulés ou modifiés peut faire opposition, par dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal ou de la préfecture, pendant la durée de l'enquête publique.
- ² Le droit de faire opposition appartient également aux associations cantonales, affiliées à une association d'importance nationale, qui, aux termes de leurs statuts, s'occupent principalement de tâches en matière d'aménagement du territoire et de protection de la nature et du paysage par pur idéal. Les conditions fixées par le droit fédéral sont réservées.
- ³ Sont reconnues comme associations d'importance nationale celles qui sont habilitées à recourir au sens du droit fédéral.

⁴ Le Conseil d'Etat dresse la liste des autres associations cantonales représentatives et traditionnellement établies qui sont habilitées à former opposition et à recourir en application de la présente loi.

Art. 85 Décisions sur les oppositions et adoption

¹ Le conseil communal statue, par une décision motivée, sur les oppositions non liquidées.

² Il adopte les plans et leur réglementation.

Art. 86 Approbation

¹ Le Service établit un préavis de synthèse à l'intention de la Direction, après avoir consulté, au besoin, les services et organes intéressés.

² Lorsque la Direction entend ne pas approuver des mesures prévues dans les plans et les règlements adoptés ou prendre dans sa décision d'approbation des mesures qui ne figuraient pas dans le dossier d'enquête publique, les intéressés sont préalablement entendus, selon les modalités fixées dans le règlement d'exécution.

³ La Direction examine et approuve les plans et leur réglementation du point de vue de la légalité, de l'opportunité et de leur concordance avec les plans cantonaux et régionaux.

⁴ Les plans et leur réglementation entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours relatifs aux oppositions. La décision d'approbation est publiée selon la forme prévue dans le règlement d'exécution.

Art. 87 Effets des plans et des règlements

Dès leur approbation, les plans et les règlements ont force obligatoire pour les autorités communales et cantonales ainsi que pour les propriétaires fonciers.

Art. 88 Recours

¹ Les décisions communales sur les oppositions peuvent faire l'objet d'un recours à la Direction.

² Simultanément à sa décision d'approbation ou de non-approbation des plans et des règlements, la Direction statue sur les recours interjetés contre les décisions communales sur les oppositions, en réservant au ou à la juge de l'expropriation les prétentions éventuelles à indemnisation des propriétaires dont les immeubles sont touchés par les plans ou leur réglementation.

³ Les décisions de la Direction sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

Art. 89 Modification des plans et des règlements

¹ La modification de plans ou de règlements intervenant dans le cours de la procédure d'approbation est soumise à une nouvelle procédure d'enquête et d'opposition.

² Il en va de même des modifications consécutives à l'approbation. Dans ces cas, seules les modifications qui ne pouvaient pas être contestées dans le cadre d'un recours au Tribunal cantonal contre la décision d'approbation, peuvent faire l'objet d'une opposition.

³ Toute modification d'un plan ou d'un règlement approuvé doit être justifiée par un changement notable des circonstances.

⁴ La procédure des articles 77 et 83 à 88 est applicable à l'abrogation d'un plan ou d'un règlement approuvé.

SECTION 6*Zones réservées et effets anticipés des plans***Art. 90** Zones réservées

¹ Le Conseil d'Etat et le conseil communal sont compétents pour définir sur le territoire communal des zones réservées au sens de la loi fédérale.

² Une zone réservée a une durée de validité maximale de cinq ans dès sa mise à l'enquête publique.

³ Toutefois, lorsque le nouveau plan d'affectation des zones de la commune n'est pas entré en vigueur à l'échéance de la durée de validité de la zone réservée, la Direction peut, pour de justes motifs, prolonger cette durée, mais au maximum de trois ans.

⁴ L'article 47 al. 3 est réservé.

Art. 91 Interdiction temporaire de bâtir

¹ Dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à leur approbation par la Direction, aucun permis ne peut être délivré pour des projets prévus sur des terrains compris dans le plan.

² Toutefois, moyennant l'accord préalable de la commune et du Service, l'autorité compétente en matière de permis de construire peut autoriser des constructions et installations conformes au plan pour éviter des retards dommageables.

³ L'interdiction temporaire de bâtir ne donne droit à aucune indemnité.

Art. 92 Suspension de la procédure

¹ La commune ou la Direction peut suspendre la procédure d'un plan d'aménagement de détail au moyen d'une décision incidente, lorsque le plan à établir risque de compromettre des mesures d'aménagement en cours d'étude. La décision de la commune peut faire l'objet d'un recours à la Direction.

² L'autorité compétente en matière de permis de construire peut, d'office ou sur requête, suspendre une procédure de permis de construire au moyen d'une décision incidente, lorsque la construction ou l'installation doit être construite dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour laquelle ou lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un plan d'aménagement de détail.

³ La suspension de la procédure ne peut excéder deux ans. Si aucune mise à l'enquête publique n'a eu lieu jusqu'à l'échéance de ce délai, la procédure reprend son cours. La suspension de la procédure ne donne droit à aucune indemnité.

CHAPITRE 5**Equipement, participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement***SECTION 1**Equipement***A. Dispositions générales****Art. 93** Obligation d'équiper

¹ Les communes ont l'obligation de prévoir au moins l'équipement de base conformément aux zones à bâtir définies par le plan d'affectation des zones et d'assurer sa réalisation dans les délais fixés par le programme d'équipement. Elles tiennent compte des options retenues dans le plan directeur communal.

² Tant qu'un équipement complet n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré.

Art. 94 Equipement de base et équipement de détail

¹ L'équipement de base comprend :

- a) les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ainsi que les liaisons piétonnes ;

- b) les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, en eau potable et en eau pour la défense contre l'incendie ;
- c) les installations nécessaires à l'évacuation et à l'épuration des eaux ainsi qu'à la collecte des déchets ;
- d) le raccordement raisonnable à un moyen de transports publics ;
- e) le cas échéant, les voies cyclables et les chemins de randonnée pédestre.

² L'équipement de détail comprend les routes de desserte, les chemins piétons, les conduites et ouvrages d'évacuation des eaux nécessaires à l'utilisation prévue des terrains à bâtir et au raccordement de ceux-ci à l'équipement de base.

Art. 95 Terrain équipé

Un terrain est réputé équipé si son équipement est complet, adapté à la zone d'affectation concernée, de sorte que seul le raccordement des constructions et installations prévues reste encore à établir pour permettre leur utilisation.

B. Construction et entretien

Art. 96 Equipement de base

¹ En règle générale, la commune construit et entretient les ouvrages et installations qui font partie de l'équipement de base et qui sont ou seront sa propriété.

² Avec l'accord de la commune, la réalisation de cet équipement peut être entreprise par les propriétaires intéressés ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir. Dans ce cas, les modalités et les normes d'exécution des travaux, notamment leur financement, le dépôt de garanties financières, la reprise des installations par la commune, leur affectation à l'usage commun, leur entretien, sont réglées par la législation spéciale, la réglementation communale ou, à défaut, par convention.

Art. 97 Equipement de détail

¹ En règle générale, l'équipement de détail est réalisé par les propriétaires des terrains concernés ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir.

² En cas de subvention par la commune, le taux et les modalités en sont fixés par la réglementation communale.

³ La commune détermine les ouvrages qu'elle reprend, gratuitement, après les avoir reconnus. Elle les entretient aux conditions fixées par elle.

⁴ Si les propriétaires ne réalisent pas l'équipement, la commune peut l'entreprendre à leurs frais. Au besoin, elle exerce son droit d'expropriation.

Art. 98 Utilisation en commun d'installations d'équipement privées

¹ Le conseil communal désigne les installations d'équipement privées qui sont ou qui deviennent nécessaires à l'usage commun, après avoir entendu les propriétaires intéressés.

² Les propriétaires lésés sont indemnisés par les bénéficiaires de ces installations. A défaut d'entente, l'indemnisation est fixée par le ou la juge de l'expropriation.

Art. 99 Exécution de l'équipement

L'exécution de l'équipement est soumise à la procédure de permis de construire. Les dispositions de la législation spéciale sont réservées.

SECTION 2

Participation financière des propriétaires fonciers et droit à l'équipement

Art. 100 Obligation de participer

¹ Les propriétaires fonciers sont tenus de participer aux frais d'équipement par des contributions, selon le principe de la couverture des frais effectifs et en fonction des avantages retirés.

² Cette participation peut également être exigée des propriétaires qui bénéficient d'installations d'équipement construites par des tiers, au sens des articles 96 al. 2 et 97. Dans ce dernier cas, le ou la propriétaire qui a réalisé l'équipement de détail peut exiger de la commune qu'elle engage la procédure conformément à l'article 102, pour autant qu'elle dispose d'un règlement communal des contributions.

Art. 101 Règlement communal des contributions

¹ La perception des contributions s'effectue sur la base d'un règlement communal.

² Ce règlement fixe le type de contributions selon les genres d'équipement, les dépenses à répartir, les principes et les taux de répartition, le mode de perception ainsi que la procédure.

Art. 102 Procédure

¹ Le tableau des contributions, comprenant le périmètre et tous les facteurs qui influencent le montant de la contribution, est mis à l'enquête pendant

trente jours par le conseil communal qui informe par écrit les propriétaires intéressés. Ces derniers peuvent faire opposition pendant le délai d'enquête.

² Le conseil communal statue sur les oppositions dans un délai de soixante jours.

³ La décision sur les oppositions est sujette à recours directement au Tribunal cantonal.

Art. 103 Echéance, débiteur ou débitrice, droit de gage

¹ Les contributions sont dues dès le moment où l'équipement est réalisé.

² Dans des circonstances exceptionnelles, notamment pour des terrains en zone à bâtir et non construits qui font partie d'un domaine agricole exploité, la perception de la charge de préférence, au sens de la législation sur la protection des eaux, peut être différée pour cinq ans au maximum ou échelonnée durant cette même période.

³ Le conseil communal peut percevoir des acomptes dès le début des travaux.

⁴ Le débiteur ou la débitrice de la contribution est le ou la propriétaire du fonds à la date de la mise à l'enquête publique du tableau des contributions.

⁵ Le paiement de la contribution et de ses intérêts est garanti par une hypothèque légale (art. 73 LACC).

Art. 104 Droit à l'équipement

¹ Si la commune n'équipe pas les terrains en zone à bâtir dans les délais prévus par le programme d'équipement, les propriétaires peuvent faire valoir le droit à l'équipement auprès d'elle.

² Le conseil communal statue sur la demande et notifie sa décision au requérant ou à la requérante.

³ Si le droit à l'équipement est reconnu définitivement, le requérant ou la requérante peut équiper les terrains, selon le permis octroyé ou les plans approuvés par l'autorité compétente, ou faire l'avance des frais d'équipement. La part de la commune est exigible dès le moment où les installations d'équipement sont réalisées.

CHAPITRE 6

Remaniement de terrains à bâtir et régularisation de limites

Art. 105 But

¹ Le remaniement de terrains à bâtir et la régularisation de limites doivent permettre de faire correspondre le parcellaire existant au plan

d'aménagement local, de sorte que les immeubles se prêtent à une utilisation rationnelle et conforme au droit, du point de vue de leur situation, de leur forme et de leur grandeur.

² En plus de la formation de parcelles aptes à la construction, le remaniement de terrains à bâtir peut servir à la restructuration et à l'assainissement d'un quartier, à la réservation de terrains et droits nécessaires aux équipements de quartier et autres ouvrages d'intérêt général ainsi qu'à la réalisation des équipements.

³ Les transferts de propriété imposés par le remaniement ou la régularisation de limites sont exonérés des droits de mutation.

Art. 106 Groupement volontaire de parcelles et régularisation de limites volontaire

¹ Plusieurs propriétaires peuvent convenir par écrit de procéder à un groupement de parcelles ou à une régularisation de limites. Ils désignent un ou une géomètre breveté-e et, au besoin, la direction de l'entreprise et des experts ou expertes.

² Les géomètres ne peuvent recevoir des actes authentiques relatifs aux transferts de propriété dans les formes prévues par la législation sur la mensuration officielle que s'ils ont la qualité de géomètres officiels au sens de cette même législation.

³ Avant de faire la réquisition d'inscription, le ou la géomètre soumet ces actes à l'approbation de la Direction.

Art. 107 Procédure de remaniement
a) Ouverture

¹ Le conseil communal engage la procédure de remaniement sur requête des propriétaires ou du Conseil d'Etat. Il peut également l'engager s'il considère qu'un remaniement est opportun.

² Le conseil communal fixe le périmètre provisoire du remaniement.

³ L'exécution du remaniement se décide par la constitution du syndicat. La décision est prise à la majorité des propriétaires intéressés possédant plus de la moitié des surfaces comprises dans le périmètre provisoire du remaniement. Les propriétaires qui ne participent pas à l'assemblée ou qui s'abstiennent lors du vote sont réputés adhérer au syndicat.

⁴ L'assemblée constitutive adopte les statuts du syndicat qui doivent être soumis, avec le périmètre provisoire, à l'approbation du Conseil d'Etat.

⁵ L'acquéreur-e d'immeubles compris dans le remaniement est subrogé-e dans les droits et obligations de l'ancien ou de l'ancienne propriétaire.

Art. 108 b) Principes

¹ Le terrain nécessaire aux besoins généraux du remaniement, notamment pour les équipements et les constructions et installations publiques, est déduit sans compensation de la surface totale du périmètre de remaniement. Cette déduction se fait proportionnellement à l'avantage retiré par chaque parcelle.

² Les surfaces restantes sont réparties entre les propriétaires proportionnellement à leur apport. Cette répartition tient compte de la surface et de la valeur des terrains et s'effectue de façon que les propriétaires reçoivent une pleine compensation réelle.

³ Les frais occasionnés par l'exécution du remaniement, les compensations en espèces et les indemnisations sont répartis entre les propriétaires, proportionnellement aux avantages retirés. Ces frais sont garantis par une hypothèque légale (art. 73 LACC).

Art. 109 c) Nouvel état

¹ Le plan de remaniement, comprenant le périmètre, l'ancien état et l'estimation des immeubles et des droits réels, la répartition des nouvelles parcelles, les compensations en espèces et les indemnisations, l'ancien et le nouvel état des servitudes et des charges foncières ainsi que la clef de répartition des frais, est mis à l'enquête durant trente jours pour que les intéressés puissent en prendre connaissance. Les propriétaires et les titulaires de droits réels supprimés ou modifiés doivent en être informés. Pendant le délai d'enquête, toute personne intéressée peut formuler une opposition écrite et motivée à la commission de classification.

² A l'issue de la procédure d'enquête relative au nouvel état des propriétés et des servitudes, le ou la géomètre breveté-e procède aux travaux de mensuration et à l'établissement des documents de mutation, qui forment le cadastre transitoire. Celui-ci est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat, après avoir été mis à l'enquête publique.

³ Par cette approbation, le transfert des propriétés est opéré, et le nouvel état des servitudes et charges foncières entre en vigueur.

Art. 110 Remaniement imposé

¹ Si le syndicat ne peut se constituer ou s'il n'exécute pas ses tâches, le conseil communal ordonne le remaniement, s'il est justifié par le besoin d'une utilisation rationnelle du sol.

² Dans ce cas, le conseil communal exerce les attributions qui sont habituellement dévolues au comité du syndicat.

Art. 111 Régularisation de limites imposée

¹ A défaut d'entente sur une régularisation de limites demandée par un ou une propriétaire ou le conseil communal, celui-ci charge une commission de classification de trois membres ainsi qu'un ou une géomètre breveté-e d'établir un plan des modifications qui est soumis aux propriétaires.

² L'article 106 al. 2 et 3 est applicable.

Art. 112 Recours

¹ Les décisions de l'assemblée constitutive et de l'assemblée générale sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² La décision du conseil communal imposant un remaniement est sujette à recours conformément à la loi sur les communes.

³ Les décisions sur opposition rendues par la commission de classification, les décisions du comité du syndicat et, en cas de remaniement imposé, celles du conseil communal sont sujettes à recours à la Commission de recours en matière d'améliorations foncières.

Art. 113 Règlement d'exécution

Le Conseil d'Etat édicte les prescriptions d'exécution, en particulier sur :

- a) l'information des propriétaires ;
- b) les dispositions de droit de vote aux assemblées ;
- c) la constitution, la dissolution, les organes et le contenu minimal des statuts du syndicat du remaniement ;
- d) la représentation de la commune dans les organes du syndicat ;
- e) l'emprise pour les équipements ainsi que les principes de répartition ;
- f) le transfert du droit d'exproprier au syndicat de remembrement de terrains à bâtir.

CHAPITRE 7**Expropriation****Art. 114** Disposition générale

L'expropriation est régie par la loi sur l'expropriation, sous réserve des dispositions spéciales de la présente loi.

Art. 115 Dispense de payer l'indemnité

¹ Dans le cas de l'article 47 al. 2, la commune n'est tenue de payer l'indemnité pour cause d'expropriation matérielle que si elle n'a pas rendu

sa décision de révocation à l'expiration d'un délai de trois mois dès l'entrée en force de la décision fixant l'indemnité.

² La restriction de propriété imposée au ou à la propriétaire pendant la période où la mesure de déclassement reste en force ne donne en principe pas droit à indemnité.

Art. 116 Cas d'utilité publique

Sont reconnus cas d'utilité publique, au sens de la loi sur l'expropriation, les ouvrages tels que :

- écoles, hôpitaux, établissements médico-sociaux, bâtiments administratifs, cimetières ;
- ...
- installations servant à l'approvisionnement en eau et en énergie et aux télécommunications ;
- voies de communication et places y relatives, voies cyclables, chemins piétons et de randonnée pédestre, promenades, parcs, places publiques et fontaines ;
- installations publiques culturelles, de sport et de détente, pistes de ski et installations de remontée mécanique ;
- ports et ports de petite batellerie ;
- objets naturels mis sous protection ;
- infrastructures de collecte des déchets animaux.

Art. 117 Bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique

¹ Si, à l'expiration d'un délai de quinze ans dès l'approbation d'un plan, la collectivité publique n'a pas acquis les terrains réservés pour des bâtiments, équipements ou espaces d'utilité publique, le ou la propriétaire touché-e par la restriction de propriété peut exiger de la collectivité que, dans le délai d'une année, elle acquière ces terrains ou qu'elle engage la procédure d'expropriation, faute de quoi l'autorité compétente modifie l'affectation du terrain selon la procédure des articles 83 et suivants.

² En ce cas, de même lorsque la collectivité publique renonce formellement au projet, le ou la propriétaire peut réclamer une indemnité, conformément aux règles sur l'expropriation matérielle, si la restriction lui a causé un dommage dans l'intervalle. Cette prétention se prescrit par un an dès l'entrée en vigueur de la modification du plan.

³ En cas d'expropriation formelle, le ou la juge tient compte, pour fixer l'indemnité, de tout dommage que la restriction a causé à l'exproprié-e dans l'intervalle.

Art. 118 Installations sur terrain privé

¹ Les autorités cantonales et communales ont la faculté d'établir sur des terrains privés ou d'apposer sur des bâtiments particuliers des installations telles que signaux de circulation, panneaux de désignation de routes et d'indication d'altitude, marques concernant les conduites d'eau, de gaz et d'électricité, chambres de canalisations, dispositifs d'éclairage, hydrants, dispositifs de support pour les lignes de contact des transports publics, points fixes de mensuration (bornes trigonométriques, polygonométriques et repères de nivellement).

² L'autorité s'adresse à cet effet aux propriétaires, dont les vœux sont autant que possible pris en considération quant à l'emplacement et au mode d'établissement de ces installations. En cas de contestation de la part d'un ou d'une propriétaire, le préfet statue à la demande de l'autorité.

³ Une indemnité n'est due qu'en cas de restrictions importantes à la jouissance de l'immeuble. En cas de litige, le ou la juge de l'expropriation statue.

TITRE III**Constructions****CHAPITRE 8****Règles de construction****Art. 119** Règlement d'exécution

¹ Le Conseil d'Etat édicte les dispositions d'exécution des règles de construction.

² Les notions et méthodes de mesure faisant l'objet de l'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine des constructions sont applicables lorsque des prescriptions cantonales ou communales portent sur des notions régies par cet accord. Le Conseil d'Etat peut définir d'autres notions ne faisant pas l'objet de l'accord intercantonal.

³ Le Conseil d'Etat peut prescrire l'application de directives et de normes des organismes spécialisés.

Art. 120 Réglementation communale

Sous réserve des prescriptions et des notions définies par le droit cantonal en matière de construction, les communes peuvent édicter des règles de construction dans leur règlement.

Art. 121 Dangers naturels

a) Nouvelles constructions et installations

¹ Aucune construction ou installation ne peut être édifée sur un terrain exposé à un danger élevé, à moins qu'elle ne soit imposée par sa destination et ne réponde à un intérêt public prépondérant.

² Dans les secteurs de danger moyen, un permis de construire ne peut être délivré que si la sécurité des personnes, des animaux et des biens matériels peut être garantie, notamment par des mesures de protection et de sécurité.

³ Dans les secteurs de danger faible, des mesures particulières peuvent également être exigées selon la nature du projet.

Art. 122 b) Constructions et installations existantes

Les constructions et installations existantes qui sont exposées à un danger élevé ne peuvent faire l'objet que de mesures d'entretien. Selon l'importance du risque, des travaux de transformation et des objets de minime importance peuvent être autorisés.

Art. 123 c) Fardeau de la preuve et non-indemnisation

¹ En cas de contestation sur l'existence d'un danger, le fardeau de la preuve incombe à l'Etat jusqu'à l'approbation des mesures de planification transposant les cartes de danger dans le plan d'aménagement local.

² La non-constructibilité d'un terrain menacé par les dangers naturels ou les restrictions qui lui sont imposées ne donnent pas droit à indemnité.

Art. 124 Ordre des constructions

¹ Dans l'ordre non contigu, les constructions et installations sont implantées en observant les distances aux limites du fonds.

² Dans l'ordre contigu, les constructions sont, en principe, implantées en limite de propriété. Les autres prescriptions, fixant notamment les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux et les alignements, sont définies dans le plan d'aménagement local.

Art. 125 Harmonisation et aspect général

Les constructions, installations et aménagements extérieurs, dans leur intégralité et leurs parties, doivent être conçus et entretenus dans un souci d'harmonisation avec l'environnement construit et paysager, de façon qu'un aspect général de qualité soit atteint.

Art. 126 Utilisation rationnelle et économe de l'énergie

Les constructions et installations doivent être conçues, exploitées et entretenues conformément aux prescriptions de la législation sur l'énergie.

Art. 127 Sécurité parasismique

¹ Les nouvelles constructions et installations doivent respecter les normes des structures porteuses de la SIA.

² Le maître de l'ouvrage procède à une évaluation de la sécurité parasismique en cas de transformations notables d'une construction ou installation :

- a) destinée à accueillir des grands rassemblements de personnes,
- b) ayant une fonction d'infrastructure importante ou
- c) présentant un risque d'atteinte à l'environnement.

³ Ces ouvrages doivent être renforcés si cette protection parasismique respecte le principe de la proportionnalité et est raisonnablement exigible.

Art. 128 Sécurité et protection de la santé

¹ Les constructions et installations doivent être édifiées de façon appropriée par rapport à leur but, de sorte que les personnes, les animaux et les choses ne soient pas mis en danger.

² Les constructions et installations doivent satisfaire durablement aux exigences en matière de sécurité et de protection de la santé.

Art. 129 Accès pour les personnes handicapées

¹ En cas de construction ou de rénovation des bâtiments mentionnés ci-après, il doit être démontré que l'accès des personnes handicapées à ces ouvrages et aux prestations qui y sont fournies est possible sans difficulté :

- a) bâtiments ou installations accessibles au public ;
- b) bâtiments d'habitations collectives comptant au moins huit logements ;
- c) bâtiments d'habitations collectives comptant au moins six logements dès trois niveaux habitables ;
- d) bâtiments importants destinés au travail.

² Les logements dans les bâtiments destinés à l'habitation collective comptant au moins huit unités de logement ou au moins six unités de logement dès trois niveaux habitables doivent être conçus conformément aux principes des logements sans barrière et adaptables.

³ Pour le surplus, les prescriptions de la loi fédérale sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées sont réservées.

Art. 130 Indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol, de surface verte

¹ L'utilisation admissible des surfaces désignées dans le plan d'affectation des zones est définie par la fixation des indices bruts d'utilisation du sol, de masse, d'occupation du sol et de surface verte.

² Le Conseil d'Etat fixe les valeurs minimales et maximales pour les différentes zones en tenant compte d'une utilisation rationnelle et mesurée du sol. Il prévoit des valeurs particulières pour promouvoir des modes de construction durables.

Art. 131 Report d'indice

¹ Un report de l'indice sur des terrains contigus ou à proximité affectés à une même zone peut s'effectuer moyennant l'inscription d'une mention au registre foncier qui ne peut être supprimée qu'avec l'accord du préfet, sur le préavis communal.

² L'indice acquis et l'indice reporté doivent être indiqués dans toute demande de permis portant sur un immeuble touché par un tel report.

Art. 132 Règles sur les distances

a) A la limite

¹ Dans l'ordre non contigu, la distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment, mais au minimum de 4 mètres.

² La distance minimale d'un bâtiment à la limite d'un fonds situé en zone viticole est fixée de telle sorte que l'implantation du bâtiment ne porte pas préjudice à la surface viticole.

³ Le Conseil d'Etat peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriété d'annexes, de petites constructions, de constructions souterraines ou de constructions en sous-sol.

⁴ Le Conseil d'Etat fixe les cas dans lesquels la distance à la limite doit être augmentée.

Art. 133 b) Convention dérogatoire

Les propriétaires peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds.

Art. 134 c) Règles particulières sur les distances

¹ Les prescriptions sur les distances de la législation spéciale sont réservées.

² Les distances minimales à respecter entre les constructions et les installations de transport existantes ou prévues, les eaux publiques, les forêts, les limites de fonds et les points de vue peuvent également être réglées dans un plan d'affectation des zones ou un plan d'aménagement de détail au moyen d'alignements. Les alignements ont la priorité sur toutes les autres prescriptions sur les distances. Les alignements obligatoires prescrivent l'édification des constructions sur l'alignement.

CHAPITRE 9

Permis de construire, de démolir et d'implantation

SECTION 1

Dispositions générales

Art. 135 Obligation de permis

¹ Sont soumises à l'obligation d'un permis de construire toutes les constructions et installations conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer le régime d'affectation de celui-ci, en apportant une modification sensible à l'aspect du terrain, en chargeant les réseaux d'équipement ou en étant susceptibles de porter atteinte à l'environnement.

² L'obligation du permis s'étend également aux changements d'affectation de locaux, aux remblais et déblais, à la démolition de constructions et installations et à l'exploitation de matériaux.

³ Ne sont pas soumises à l'obligation de permis les constructions et installations concernant notamment les routes et les améliorations foncières approuvées conformément à la législation spéciale à la suite d'une procédure d'enquête et d'opposition. Pour le surplus, le règlement d'exécution définit les objets dispensés de l'obligation de permis.

⁴ Lorsqu'il s'agit de projets de grande envergure, la commune peut exiger du maître de l'ouvrage des justifications ou des garanties financières.

Art. 135a Demandes

¹ La demande de permis de construire, de démolir ou d'implantation, ainsi que la demande préalable, avec les plans et les annexes est adressée à l'autorité compétente au moyen de l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire mise à disposition par l'Etat.

² Les autorités administratives ont l'obligation de traiter ces demandes au moyen de l'application pour la gestion de la procédure de permis de

construire. Sur demande motivée, d'autres autorités ou organes intéressés peuvent être autorisés à utiliser l'application.

³ Le Conseil d'Etat détermine les conditions auxquelles une autorité administrative effectue, exceptionnellement et contre émolument, la saisie et la numérisation de la demande de permis de construire en lieu et place du requérant ou de la requérante.

⁴ Le Conseil d'Etat peut exiger le dépôt de dossiers papier en nombre suffisant.

⁵ Les citoyens et citoyennes ont la possibilité d'accéder à distance aux dossiers électroniques d'enquête publique.

Art. 135b Application pour la gestion de la procédure de permis de construire

¹ L'Etat crée et exploite l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire en tenant compte des besoins des personnes et autorités intervenant dans une procédure. Il supporte les frais y relatifs.

² Les communes supportent leurs frais d'équipement et de connexion, ainsi que d'éventuels travaux qu'elles délèguent à des tiers.

Art. 136 Autorisation spéciale

Les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir sont soumises à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée lors de la procédure de permis de construire.

Art. 137 Demande préalable

¹ Tout projet de construction peut faire l'objet d'une demande préalable ayant pour but de renseigner le requérant ou la requérante sur l'admissibilité du projet.

² La procédure de demande de permis est réservée.

Art. 138 Examens et sondages de biens culturels protégés ou recensés

¹ Pour tout projet de construction qui a trait à un bien culturel protégé ou recensé, le maître de l'ouvrage doit tolérer les examens et les sondages nécessaires à la détermination de l'état antérieur de l'immeuble, de la présence éventuelle d'éléments à protéger ou de la nécessité de faire des fouilles archéologiques.

² L'Etat prend en charge les frais des travaux qu'il ordonne.

SECTION 2

Permis de construire

Art. 139 Autorités compétentes

¹ La compétence pour délivrer les permis de construire appartient au préfet pour les objets soumis à la procédure ordinaire et au conseil communal pour les objets de minime importance soumis à la procédure simplifiée.

² Le règlement d'exécution établit la liste des objets soumis à l'une et l'autre de ces procédures.

Art. 140 Procédure

¹ Toute demande de permis de construire faisant l'objet de la procédure ordinaire doit être mise à l'enquête publique, par insertion dans la Feuille officielle, durant quatorze jours. Ce délai est porté à trente jours dans les cas définis par le règlement d'exécution.

² Les projets relevant de la procédure simplifiée peuvent être dispensés de l'enquête publique ; dans ce cas, le conseil communal avise les voisins et voisins intéressés par lettre recommandée, en leur impartissant un délai de quatorze jours pour se déterminer.

³ Pendant le délai d'enquête, toute personne intéressée peut faire opposition par le dépôt d'un mémoire motivé auprès du secrétariat communal. L'article 84 est applicable par analogie.

⁴ Lorsqu'un projet d'utilité publique au sens de l'article 116 est envisagé sur le bien-fonds d'autrui sans l'accord de ce dernier, le préfet se prononce, dans sa décision, sur l'utilité publique et l'intérêt public prépondérant de l'ouvrage.

⁵ Le Conseil d'Etat fixe, dans le règlement d'exécution, la procédure de permis de construire.

Art. 141 Recours

¹ Les décisions du préfet statuant sur les demandes de permis et sur les oppositions sont sujettes à recours au Tribunal cantonal.

² Sous réserve de l'alinéa 3, les décisions du conseil communal sont en principe sujettes à recours au préfet ; la décision du préfet est sujette à recours au Tribunal cantonal, qui statue en la forme du prononcé présidentiel.

³ Les décisions du conseil communal portant sur des constructions ou installations de minime importance sises hors de la zone à bâtir sont

sujettes à recours au Tribunal cantonal lorsque la décision de la Direction portant sur l'autorisation spéciale est également attaquée.

⁴ Ont qualité pour recourir les requérants, les opposants, la commune, lorsqu'elle intervient comme autorité de préavis, ainsi que les autorités qui y sont habilitées par la loi.

⁵ Le recours n'a pas d'effet suspensif, mais celui-ci peut être ordonné d'office ou sur requête.

Art. 142 Sûretés

¹ Lorsque l'effet suspensif est ordonné sur requête d'un recourant ou d'une recourante contre une décision préfectorale sur une demande de permis, celui-là ou celle-là peut être astreint-e à fournir des sûretés pour les frais de procédure et pour une éventuelle indemnité de partie.

^{1bis} Les sûretés peuvent être fournies en espèces ou sous forme de garantie d'une banque établie en Suisse ou d'une société d'assurance autorisée à exercer en Suisse. Elles peuvent être augmentées, réduites ou supprimées par le tribunal.

² Si les sûretés ne sont pas fournies dans le délai fixé par le ou la juge, la décision ordonnant l'effet suspensif devient caduque.

Art. 143 Préjudice

¹ Le recourant ou la recourante est tenu-e de réparer le préjudice causé par l'effet suspensif s'il ou si elle a agi par dol ou par négligence grave.

² L'action en dommages-intérêts est intentée devant le ou la juge civil-e.

Art. 144 Début anticipé des travaux

Exceptionnellement, l'autorité compétente pour délivrer le permis peut autoriser le début anticipé des travaux, aux conditions fixées dans le règlement d'exécution.

Art. 145 Validité du permis

¹ Les travaux doivent être entrepris dans les deux ans qui suivent la délivrance du permis, sous peine de déchéance.

² Sur le préavis de la commune, le préfet peut, à la demande écrite du requérant ou de la requérante, accorder deux prolongations pour de justes motifs et dans la mesure où les conditions de l'octroi du permis n'ont pas changé. Au besoin, il peut requérir le préavis du Service.

Art. 146 Révocation

¹ Un permis de construire peut être révoqué par l'autorité qui l'a accordé si un intérêt public prépondérant le justifie.

² Le droit à indemnisation est réservé.

Art. 147 Dérogations

a) Compétences

La compétence pour accorder des dérogations appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire.

Art. 148 b) Principes

¹ Des dérogations aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution ou aux plans et à leur réglementation peuvent être accordées, à condition qu'elles soient justifiées par des circonstances particulières et qu'elles ne portent pas atteinte à des intérêts prépondérants publics ou privés.

² La demande de dérogation doit être jointe à la demande de permis. Les voisins et voisines intéressés sont avisés par lettre recommandée.

³ La dérogation peut être accordée à titre temporaire ou définitif.

⁴ Les dispositions sur les dérogations figurant dans la législation spéciale sont réservées.

Art. 149 c) Indemnisation de tiers

¹ Lorsqu'un ou une propriétaire au bénéfice d'une dérogation se propose de réaliser une construction ou une installation qui cause un préjudice important aux propriétaires voisins, ceux-ci peuvent lui réclamer une indemnité.

² A défaut d'entente, l'indemnité est fixée par le ou la juge de l'expropriation.

SECTION 3*Permis de démolir***Art. 150** Principes

¹ Toute démolition est soumise à la procédure ordinaire, à l'exception de la démolition des objets de minime importance qui est dispensée de l'obligation de permis, sauf si ces objets sont des biens culturels protégés ou recensés.

² La démolition d'une construction ou d'une installation sise hors de la zone à bâtir n'est pas soumise à l'autorisation spéciale de la Direction.

³ Le ou la bénéficiaire d'un permis de démolir ne peut en faire usage qu'après l'écoulement du délai de recours et, en cas de recours, que si l'effet suspensif n'a pas été ordonné.

Art. 151 Conditions particulières

¹ Lorsque la démolition d'une construction est préjudiciable à son environnement, la commune peut exiger son remplacement, le dépôt simultané d'un projet de construction et de garanties financières pour sa réalisation.

² L'article 172 est réservé.

SECTION 4

Permis d'implantation

Art. 152 Généralités

¹ Lorsqu'il s'agit d'un projet important ou présentant des problèmes particuliers, le requérant ou la requérante a la faculté de présenter une demande de permis d'implantation avant le dépôt de la demande de permis de construire.

² La commune peut exiger le dépôt d'une telle demande.

Art. 153 Procédure et validité du permis d'implantation

¹ La procédure de demande de permis de construire est applicable, à l'exception de l'article 145 al. 2.

² Le requérant ou la requérante qui est au bénéfice d'un permis d'implantation doit, sous peine de déchéance, présenter dans les douze mois sa demande de permis de construire.

³ La demande de permis de construire ne peut pas faire l'objet d'opposition sur les points déjà réglés lors de l'octroi du permis d'implantation.

CHAPITRE 10

Exploitation de matériaux

Art. 154 Conditions préalables

¹ La création d'une nouvelle zone d'exploitation de matériaux et de décharges ou la modification d'une telle zone est subordonnée au dépôt simultané d'un permis de construire.

² L'ouverture ou l'extension d'une exploitation de matériaux doit être justifiée par un besoin tant de la région que de l'exploitant ou l'exploitante.

Art. 155 Autorisation d'exploitation

a) Principes

¹ Sont soumis à une autorisation d'exploitation délivrée par la Direction lors de la procédure ordinaire de permis de construire :

- a) toute exploitation du sol à des fins d'extraction ;
- b) la réouverture d'une exploitation abandonnée ;
- c) l'extension ou la modification du périmètre ou des profils d'une exploitation ayant fait l'objet d'un permis ;
- d) les décharges et les remblais de plus de 20 000 m³.

² Les dispositions de la législation spéciale en matière de déchets sont réservées.

³ L'autorisation d'exploitation est en principe délivrée en même temps qu'est octroyé le permis de construire.

⁴ La durée de validité d'une autorisation est fixée en fonction des étapes d'exploitation définies dans le permis de construire.

⁵ Une autorisation ne peut être délivrée que si les conditions du permis sont respectées.

Art. 156 b) Adaptation et révocation

¹ La Direction peut modifier l'autorisation d'exploitation en cas de changement notable des circonstances, notamment en vue d'adapter les conditions d'exploitation au droit en vigueur.

² La Direction peut révoquer l'autorisation d'exploitation en cas de non-respect des conditions du permis ou si un intérêt public prépondérant le justifie. L'article 146 al. 2 est applicable.

Art. 157 Transfert du permis et de l'autorisation d'exploitation

En cas de changement d'exploitant, le nouvel exploitant ou la nouvelle exploitante requiert respectivement du préfet et de la Direction le transfert du permis et de l'autorisation d'exploitation, dans la mesure où les conditions légales sont remplies.

Art. 158 Garanties financières

a) Types

¹ Préalablement à la délivrance de l'autorisation d'exploitation, la Direction exige de l'exploitant ou de l'exploitante des garanties financières suffisantes pour assurer l'exécution de ses obligations, en particulier celles qui ont trait à la remise en état des terrains après exploitation. Le montant

fixé couvre également les garanties exigées en application de la législation sur la protection de l'environnement.

² Des garanties financières suffisantes sont également exigées de l'exploitant ou de l'exploitante pour assurer la qualité agricole des sols remis en état et, le cas échéant, la réalisation des mesures de compensation liées à un défrichement.

³ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des garanties mentionnées aux alinéas 1 et 2.

Art. 159 b) Réexamen et libération

¹ Les garanties financières font l'objet d'un réexamen lors de chaque demande d'autorisation d'exploitation.

² Elles sont libérées une fois que l'exploitant ou l'exploitante a exécuté ses obligations.

Art. 160 c) Assurance-responsabilité civile

¹ Les exploitants et exploitantes et le ou la propriétaire sont tenus de contracter une assurance suffisante pour couvrir les risques découlant de leur responsabilité civile.

² Préalablement à l'octroi du permis, l'exploitant ou l'exploitante transmet à la Direction une attestation de l'assurance.

Art. 161 Frais d'entretien des routes communales

¹ La commune peut exiger le paiement d'une contribution aux frais d'entretien et de remise en état des routes communales provoqués par l'exploitation.

² Elle peut également exiger des sûretés pour en garantir le paiement.

Art. 162 Rapport annuel d'exploitation

L'état de l'exploitation fait l'objet d'un rapport annuel de la part de l'exploitant ou de l'exploitante à l'intention du Service.

Art. 163 Caractère public du remblayage

Aux conditions fixées par l'autorisation d'exploitation et sur la base du programme d'exploitation, l'exploitant ou l'exploitante est tenu-e de garantir l'accès à son exploitation à toute entreprise pour le dépôt des matériaux d'excavation et déblais non pollués de celle-ci.

Art. 164 Remise en état des terrains

¹ Au plus tard à la fin de l'exploitation, l'exploitant ou l'exploitante, ou à son défaut le ou la propriétaire, est tenu-e d'évacuer toutes les installations et constructions liées à l'exploitation dans le délai d'une année.

² L'exploitant ou l'exploitante peut demander le contrôle de remise en état au plus tôt une année après la remise en culture.

CHAPITRE 11**Police des constructions****Art. 165** Contrôle des travaux

¹ L'autorité communale veille au respect de la loi, des règlements, des plans et des conditions du permis. En cas de travaux non conformes, elle en informe le préfet.

² Les organes qui ont été appelés à donner un préavis ont aussi la faculté d'exercer cette surveillance ; le cas échéant, ils requièrent l'intervention de la commune ou du préfet.

³ Le préfet s'assure de la bonne exécution par les communes de leurs tâches de contrôle. Au besoin, il demande la collaboration des services et organes de l'Etat concernés.

Art. 166 Certificat de conformité

¹ Le certificat de conformité, établi par le maître de l'ouvrage avec le concours d'une personne qualifiée au sens de l'article 8, atteste que l'ouvrage est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

² Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un ou d'une géomètre breveté-e attestant que l'ouvrage est construit conformément au plan de situation et que l'abornement et les points fixes de mensuration ont été, le cas échéant, remis en état.

Art. 167 Travaux non conformes

¹ Lorsque le ou la propriétaire exécute des travaux sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, l'arrêt total ou partiel des travaux.

² Dans les cas visés à l'alinéa 1 et lorsque des constructions ou installations illégales sont déjà réalisées, le préfet impartit un délai convenable au ou à la propriétaire pour déposer une demande de permis de construire en vue de

la légalisation des travaux effectués, à moins qu'une telle légalisation n'apparaisse d'emblée exclue.

³ Si le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu ou si les travaux ne peuvent être légalisés, le préfet peut, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés, ordonner, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des ouvrages, la remise en état du sol. Lorsque les circonstances le commandent, le préfet peut prononcer une interdiction d'occuper les locaux ou de les exploiter.

⁴ Lorsque des travaux sis hors de la zone à bâtir ont été exécutés sans permis ou en violation du droit applicable en la matière, la Direction est compétente pour prendre les mesures prévues à l'alinéa 3.

Art. 168 Permis d'occuper

¹ Les locaux destinés au séjour ou à l'accueil de personnes dans un bâtiment neuf, transformé ou rénové ne peuvent être occupés avant qu'un permis n'ait été délivré par la commune, sur la base du certificat de conformité.

² Le permis peut être délivré de façon provisoire si les travaux intérieurs et extérieurs sont suffisamment avancés pour sauvegarder la sécurité et la santé des habitants et si les équipements nécessaires sont réalisés.

³ La commune ou le préfet peut retirer le permis lorsque les locaux ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène.

Art. 169 Obligation d'entretien

¹ Les immeubles construits ou non construits doivent être entretenus par leurs propriétaires afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques.

² Les bâtiments mis sous protection doivent être entretenus de manière que la conservation des éléments à protéger soit assurée.

Art. 170 Mesures de police

¹ Si des raisons de sécurité, de salubrité ou de protection des biens culturels ou naturels l'exigent, le conseil communal peut, même en l'absence de règlement, ordonner à un ou une propriétaire :

- a) d'entretenir son immeuble construit ou non construit ;
- b) de débayer les ruines de son bâtiment ;
- c) de supprimer les dépôts de tout genre ou une installation hors d'usage ;
- d) de consolider, de réparer, d'assainir ou, le cas échéant, de démolir une construction ou installation menaçant ruine, délabrée ou insalubre ;

- e) de supprimer ou d'éloigner toute activité considérée comme excessive, eu égard à la situation et à la destination des immeubles ;
- f) de supprimer ou de réduire les émissions excessives émanant de sa propriété ;
- g) d'évacuer les locaux occupés lorsque ceux-ci ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène.

² Le préfet peut ordonner d'office l'une des mesures prévues à l'alinéa 1.

Art. 171 Exécution par substitution

¹ Si, dans un délai convenable fixé par respectivement la Direction, le préfet ou la commune, le ou la propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, en application des articles 164 al. 1, 167 et 170, l'autorité compétente fait exécuter les travaux aux frais du ou de la propriétaire.

² S'il y a péril en la demeure ou s'il apparaît d'emblée que le ou la propriétaire ne veut pas ou ne peut pas exécuter son obligation dans un délai raisonnable, l'exécution par substitution peut avoir lieu sans sommation préalable.

³ Le montant des frais selon le décompte final peut faire l'objet d'un recours limité à l'arbitraire.

⁴ Les frais d'exécution par substitution sont garantis par une hypothèque légale (art. 73 LACC).

Art. 172 Reconstruction pour raison d'urbanisme

¹ Lorsqu'un bâtiment qui s'insère dans un ordre contigu est démoli ou détruit par un incendie ou par une autre cause, il doit être reconstruit si des raisons d'urbanisme l'exigent. La commune détermine dans sa réglementation les secteurs concernés et les conditions de reconstruction.

² Si le ou la propriétaire n'a pas déposé un projet de construction dans les deux ans dès la démolition ou la destruction, la commune peut, après lui avoir donné un dernier avis et si des raisons d'urbanisme l'imposent, engager la procédure d'expropriation.

³ La commune peut, si des raisons d'urbanisme l'exigent, procéder de la même manière lorsqu'un ou une propriétaire n'a pas terminé une construction conformément aux plans approuvés, dans un délai de trois ans dès l'octroi du permis.

CHAPITRE 12

Dispositions pénales

Art. 173

¹ Sera passible d'une amende jusqu'à 50 000 francs la personne qui aura :

- a) exécuté ou fait exécuter un projet de construction ou une démolition sans permis ou en violation des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection ;
- b) contrevenu aux règles de construction fixées dans la loi ou les règlements ;
- c) contrevenu aux conditions d'une autorisation d'exploitation ;
- d) procédé à la démolition d'une construction ou installation avant la fin du délai de recours ou en violation d'une décision accordant l'effet suspensif au recours ;
- e) délivré des attestations inexactes dans le cadre du certificat de conformité.

² L'amende peut être portée à 500 000 francs dans les cas graves, notamment en cas de :

- a) réalisation d'un projet malgré le refus d'un permis de construire ;
- b) récidive ;
- c) travaux illicites réalisés sur des bâtiments protégés ou recensés.

³ La confiscation des valeurs patrimoniales résultant d'une infraction mentionnée aux alinéas 1 et 2 ou une créance compensatrice de l'Etat pour un montant équivalent peut être prononcée. Les dispositions du code pénal suisse sont applicables par analogie.

⁴ La peine est prononcée par le préfet conformément à la loi sur la justice.

⁵ Si l'infraction a été commise par une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, les sanctions pénales peuvent s'appliquer soit à la personne morale ou à la société, soit aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir pour elle.

⁶ L'action pénale se prescrit par cinq ans à partir du moment où l'infraction a été commise.

TITRE IV

Dispositions transitoires et finales

CHAPITRE 13

Dispositions transitoires

Art. 174 Plans et règlements en vigueur

Les dispositions de la présente loi s'appliquent aux plans et règlements approuvés avant son entrée en vigueur.

Art. 175 Adaptation des plans d'aménagement local

¹ Dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les communes disposent d'un délai de cinq ans pour adapter leur plan d'aménagement local à celle-ci.

² Si les communes dont le plan d'aménagement local définit un périmètre d'habitat rural (au sens de l'article 53 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions) n'ont pas mis à l'enquête publique une révision générale ou une modification de ce plan à l'échéance du délai fixé à l'alinéa 1, les périmètres d'habitat rural sont supprimés, et les surfaces qu'ils englobent sont considérées comme affectées à la zone agricole.

Art. 176 Demandes de permis

Les demandes de permis mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont traitées sur la base de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions.

Art. 177 Délais pour l'obtention de l'autorisation d'exploitation

Dans un délai de trois ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les exploitants et exploitantes sont tenus de déposer auprès du Service les pièces nécessaires en vue de l'obtention d'une autorisation d'exploitation. Sur la base de ces pièces, les Directions compétentes peuvent réévaluer les garanties financières au sens de l'article 158.

Art. 178 Modification des prescriptions communales concernant l'indice d'utilisation du sol

¹ Avec l'entrée en vigueur de la présente loi, les indices d'utilisation du sol définis dans les plans d'aménagement local déjà approuvés, sur la base des articles 66 al. 2 et 162 de la loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions, sont remplacés par les indices bruts d'utilisation du sol, et les valeurs correspondantes sont modifiées conformément à la liste figurant en annexe.

² Dans un délai de trois ans dès l'entrée en vigueur de la présente loi, les communes sont tenues d'adapter leurs règlements sur l'évacuation et l'épuration des eaux, sur la distribution d'eau potable et sur la participation financière des propriétaires fonciers à l'aménagement et à la réfection des routes et des ouvrages annexes, selon la procédure prévue par les articles 10 al. 1 let. f et 148 de la loi sur les communes, dans la mesure où ces règlements se réfèrent à l'indice d'utilisation. La notion de l'indice qui y figure reste applicable jusqu'à l'entrée en force de leur adaptation.

Art. 178a Introduction de l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire

La Direction peut mettre en œuvre l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire par étapes.

CHAPITRE 14

Dispositions finales

Art. 179 Modifications

a) Loi sur la protection des biens culturels

La loi du 7 novembre 1991 sur la protection des biens culturels (RSF 482.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 180 b) Loi sur les routes

La loi du 15 décembre 1967 sur les routes (RSF 741.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 181 c) Loi sur l'expropriation

La loi du 23 février 1984 sur l'expropriation (RSF 76.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 182 d) Loi sur l'énergie

La loi du 9 juin 2000 sur l'énergie (RSF 770.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 183 e) Loi sur les transports

La loi du 20 septembre 1994 sur les transports (RSF 780.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 184 f) Loi sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles

La loi du 2 mars 1999 sur les forêts et la protection contre les catastrophes naturelles (LFCN) (RSF 921.1) est modifiée comme il suit :

...

Art. 185 Abrogation

La loi du 9 mai 1983 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSF 710.1) est abrogée.

Art. 186 Entrée en vigueur et referendum

¹ Le Conseil d'Etat fixe la date d'entrée en vigueur de la présente loi.¹⁾

² La présente loi est soumise au referendum législatif. Elle n'est pas soumise au referendum financier.

¹⁾ *Date d'entrée en vigueur : 1^{er} janvier 2010 (ACE 27.1.2009).*

Approbation

Les articles 69 al. 3, 74 al. 4 et 131 al. 1 ont été approuvés par le Département fédéral de justice et police le 20.4.2009.

La modification du 8.9.2011 a été approuvée par le Département fédéral de justice et police le 21.12.2011.

ANNEXE

La liste suivante indique les valeurs applicables pour les indices bruts d'utilisation du sol introduits par la présente loi.

Un indice d'utilisation du sol fixé dans le plan d'aménagement local à :	est remplacé, avec l'entrée en vigueur de la présente loi, par un indice brut d'utilisation du sol de :
0,25	0,50
0,30	0,50
0,35	0,50
0,40	0,53
0,45	0,60
0,50	0,67
0,60	0,80
0,65	0,87
0,70	0,93
0,75	1
0,80	1,07
0,85	1,13