

Loi

du 9 mai 1983

sur l'aménagement du territoire et les constructions

Le Grand Conseil du canton de Fribourg

Vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ;
Vu les messages du Conseil d'Etat des 30 décembre 1980 et 2 juillet 1982 ;
Sur la proposition de cette autorité,

Décrète :

PREMIÈRE PARTIE

Dispositions générales

TITRE UNIQUE

Généralités

Art. 1 But

¹ La loi a pour but de contribuer à la création d'un cadre favorable à l'épanouissement de la vie individuelle, familiale, économique et sociale.

² Elle tend à assurer notamment :

- a) l'aménagement rationnel du territoire et l'utilisation judicieuse du sol ;
- b) le développement harmonieux du canton, des régions et des localités ;
- c) la sauvegarde des sites et des bâtiments dignes d'intérêt ;
- d) une utilisation rationnelle de l'énergie ;
- e) la sécurité, la salubrité et l'esthétique des constructions.

Art. 2 Objet

La loi fixe :

- a) les règles applicables à l'aménagement du territoire ;
- b) les dispositions d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ;
- c) les règles de police des constructions.

Art. 3 Attributions

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 commissions prévues aux articles 5, 6, 7 et 9 et fixe leur organisation.

² La Direction des travaux publics (ci-après : la Direction) est chargée de l'application de la loi.

³ Les communes, les préfets et les autres organes intéressés à l'aménagement et à la police des constructions exercent les attributions qui leur sont dévolues par la loi.

Art. 4 Office des constructions et de l'aménagement du territoire

L'Office des constructions et de l'aménagement du territoire (ci-après : l'OCAT) est le service chargé de l'aménagement du territoire.

Art. 5 Commission consultative pour l'aménagement du territoire

¹ Une commission consultative est instituée pour examiner les problèmes généraux relatifs à l'aménagement du territoire, faire des propositions et donner son avis sur des problèmes particuliers d'aménagement.

² Elle comprend vingt et un membres, dont cinq sont désignés par le Grand Conseil. Sa composition doit être représentative des régions, des partis politiques et des divers milieux intéressés à l'aménagement du territoire.

Art. 5a Commission des dangers naturels

¹ 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 de l'OCAT ou des communes, les projets de plans d'aménagement et de travaux situés dans les secteurs exposés aux dangers naturels tels qu'ils sont définis à l'article 152 al. 1. Elle assure, en lien avec l'OCAT, la prise en compte des dangers naturels dans les plans d'aménagement et la police des constructions.

² Elle est composée de représentants des services et des organismes assumant des tâches liées à la prévention et à la protection contre les dangers naturels.

Art. 6 Commission pour la protection de la nature et du paysage

¹ Le responsable scientifique pour la protection de la nature et du paysage donne son préavis sur les projets de plans d'aménagement et de travaux relatifs aux sites protégés.

² La commission donne son avis sur les principes généraux régissant la protection de la nature et du paysage et préavise, sur requête du responsable scientifique, les projets de plans d'aménagement et de travaux susceptibles de modifier fortement la nature ou le paysage. Elle établit l'inventaire des zones et objets qui méritent d'être protégés au sens des articles 61 et suivants.

³ La Direction des travaux publics a qualité pour recourir au Tribunal administratif contre les décisions des préfets.

Art. 7 Commission des biens culturels

¹...

² La Commission des biens culturels propose aux communes et au Conseil d'Etat les mesures de protection adéquates.

³ Elle donne son préavis sur les projets de plans d'aménagement et de travaux relatifs à des objets figurant à l'inventaire, ainsi qu'aux édifices publics de l'Etat, des communes et des corporations ecclésiastiques.

⁴ Sur requête de la commune ou de l'OCAT, elle donne son avis sur des projets de travaux relatifs à des bâtiments présentant un intérêt esthétique ou historique, ainsi que sur des projets importants, à ce même titre, pour l'aspect général d'un site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou d'une place, même si ces objets ne figurent pas à l'inventaire.

⁵ La Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles a qualité pour recourir au Tribunal administratif contre les décisions des préfets.

Art. 7a Direction de l'intérieur et de l'agriculture

La Direction de l'intérieur et de l'agriculture a qualité pour recourir au Tribunal administratif contre les décisions des préfets en matière de forêts et de protection contre les catastrophes naturelles.

Art. 8 Service archéologique

¹...

² Le Service archéologique propose aux communes et au Conseil d'Etat les mesures de protection adéquates.

³ Il donne son préavis sur les projets de plans d'aménagement et de travaux relatifs à des objets figurant à l'inventaire.

Art. 9 Commission d'architecture et d'urbanisme

Une commission d'architecture et d'urbanisme est instituée pour examiner, sur requête de l'OCAT ou des communes, les projets qui doivent répondre à des exigences accrues, au sens de l'article 155 al. 2 à 4.

DEUXIÈME PARTIE

Aménagement du territoire

TITRE PREMIER

Généralités

Art. 10 Niveaux d'aménagement

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

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

Art. 11 Coordination des mesures d'aménagement

¹ Les études d'aménagement et l'exécution des mesures qui en découlent doivent être coordonnées.

² La Direction assure la coordination. A cet effet, les communes et les organismes d'aménagement régional collaborent avec elle.

³ La Direction est également chargée de la coordination avec la Confédération et les cantons voisins.

Art. 12 Qualification

¹ Les études d'aménagement ne peuvent être confiées qu'à des personnes dont la qualification est reconnue par la Direction.

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

Art. 13 Financement

¹ Les collectivités publiques chargées de tâches d'aménagement supportent les frais de leurs études et de leurs propres mesures d'aménagement.

² ...

³ ...

Art. 14 Information et participation

Le règlement d'exécution arrête les modalités relatives à l'information et à la participation de la population.

TITRE DEUXIÈME**Aménagement cantonal***CHAPITRE PREMIER**Dispositions générales***Art. 15** Tâches de l'aménagement cantonal

Les tâches de l'aménagement cantonal consistent à :

- a) élaborer les études de base et les plans sectoriels ;
- b) définir les objectifs d'aménagement ;
- c) établir le plan directeur cantonal ;
- d) établir, le cas échéant, les plans d'affectation cantonaux ;
- e) encourager et coordonner l'aménagement régional et local.

*CHAPITRE II**Plan directeur cantonal***Art. 16** Etudes de base et plans sectoriels

¹ Les études de base et les plans sectoriels indiquent l'état et les options générales d'aménagement du territoire cantonal en se fondant sur les buts et les principes énoncés aux articles 1 et 3 de la loi fédérale, en vue de l'utilisation judicieuse du sol, de la répartition harmonieuse des activités et de la sauvegarde de la nature et du paysage.

² Les études de base et les plans sectoriels concernent notamment :

- a) les territoires qui se prêtent à l'exploitation agricole et sylvicole ;
- b) les territoires nécessaires à l'urbanisation selon les besoins de développement du canton ;
- c) les territoires qui méritent une protection particulière du point de vue des sites naturels ou bâtis ;
- d) les territoires nécessaires au délaissement ainsi qu'aux activités de tourisme et de loisirs ;
- e) les territoires menacés par des forces naturelles ou par des nuisances importantes ;
- f) les voies et les installations de transport et de communication ;
- g) les installations d'approvisionnement en eau, en énergie et en marchandises ;
- h) les installations d'assainissement des eaux et d'élimination des déchets ;
- i) les bâtiments et installations d'intérêt général ;
- j) les réserves importantes d'eau potable ;
- k) les gisements importants.

³ Les études de base et les plans sectoriels doivent être élaborés dans une vue d'ensemble des problèmes à résoudre.

Art. 17 Prise en considération des conceptions et des plans en vigueur

Les études de base et les plans sectoriels tiennent compte, autant que possible, des plans d'aménagement régionaux et locaux existants, des programmes de développement régional, des conceptions et plans sectoriels élaborés par la Confédération, ainsi que des plans directeurs des cantons voisins.

Art. 18 Objectifs d'aménagement

¹ Les objectifs d'aménagement définissent la politique générale d'aménagement du territoire en considérant les études de base, les plans sectoriels et les tendances existantes.

² Ils sont proposés par le Conseil d'Etat et adoptés par le Grand Conseil.

³ Ils servent de programme pour l'élaboration du plan directeur cantonal.

⁴ Ils sont redéfinis lors du réexamen intégral du plan directeur cantonal.

Art. 19 Contenu du plan directeur cantonal

¹ Le plan directeur cantonal contient les décisions relatives à l'aménagement cantonal.

² Il met en évidence les mesures à prendre afin d'assurer la coordination des activités des autorités concernées.

³ Il indique comment ces activités devront être réalisées dans le temps, compte tenu des conditions techniques, juridiques et des impératifs financiers.

⁴ Il comprend également un rapport explicatif présentant toutes les données nécessaires à la compréhension des documents, ainsi que les éléments ayant déterminé la prise de position.

Art. 20 Elaboration

¹ Le plan directeur cantonal est établi par la Direction avec le concours des préfets et des organes intéressés, dans le cadre des objectifs d'aménagement adoptés par le Grand Conseil.

² Les études relatives au plan directeur cantonal peuvent être consultées à l'OCAT.

Art. 21 Procédure de consultation

¹ Le projet du plan directeur cantonal est déposé à l'OCAT et auprès des communes pendant un délai de consultation de deux mois, annoncé dans la Feuille officielle.

² Le règlement d'exécution fixe les modalités de cette consultation.

³ Pendant le délai de consultation, tout intéressé peut adresser, par écrit, au conseil communal, des observations et des propositions motivées. Les associations intéressées à l'aménagement du territoire peuvent s'adresser directement à la Direction.

⁴ Le conseil communal se détermine sur le résultat de la consultation et formule ses propres observations et propositions à l'intention de la Direction, dans un délai d'un mois dès la fin de la consultation.

⁵ A la fin de la procédure de consultation, la Direction établit le projet définitif du plan directeur cantonal et, dans la mesure où il a subi des modifications importantes, le soumet aux conseils communaux qui prennent position à l'intention du Conseil d'Etat.

⁶ En cas de divergence importante entre une commune et la Direction, le Conseil d'Etat entend les intéressés.

Art. 22 Adoption et approbation

¹ Le Conseil d'Etat adopte le plan directeur cantonal.

² Au préalable, le plan directeur cantonal fait l'objet d'un rapport présenté au Grand Conseil, à titre consultatif.

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

Art. 23 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 n'a force obligatoire pour les autorités de la Confédération et des cantons voisins que pour ce qui concerne le contenu minimal prescrit à l'article 8 de la loi fédérale.

Art. 24 Modification du plan directeur cantonal

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

² A l'initiative de la Direction ou à la demande des communes concernées, le plan directeur cantonal peut être modifié lorsque les conditions prévues à l'article 9 al. 2 de la loi fédérale sont réalisées.

³ La procédure prévue pour établir, adopter et approuver le plan directeur cantonal est applicable lors d'une modification du plan.

⁴ En cas de modifications mineures, le Conseil d'Etat informe les autorités fédérales et communales de sa décision. Ces modifications sont intégrées au plan directeur cantonal.

CHAPITRE III*Plans d'affectation cantonaux***Art. 25** Buts et contenu

¹ La Direction, moyennant l'accord préalable du Conseil d'Etat, peut établir un plan d'affectation cantonal en vue :

- a) de créer des zones de bâtiments ou d'installations publics d'intérêt cantonal ou régional ;
- b) de créer des zones de délassement et de protection d'importance cantonale ou régionale ;
- c) de créer des zones d'activités d'intérêt régional ;

- d) de créer des zones agricoles et sylvicoles ;
- e) d'aménager des installations d'approvisionnement en eau et en énergie d'importance cantonale ou régionale ;
- f) d'aménager des équipements de transports et de communication d'importance cantonale ou régionale.

² Cette compétence de la Direction est toutefois limitée aux cas où la réalisation des buts précités ne peut être obtenue par la voie des plans d'affectation communaux.

Art. 26 Procédure d'approbation

¹ La Direction entend les préfets et les conseils communaux concernés, met les plans à l'enquête publique, les soumet au préavis des organes intéressés, statue sur les oppositions après avoir procédé à une séance de conciliation et approuve les plans, moyennant l'accord préalable du Conseil d'Etat.

² La décision de la Direction est sujette à recours au Tribunal administratif.

³ Pour le surplus, les articles 79 à 82 sont applicables par analogie.

Art. 27 Effets

Les plans d'affectation cantonaux ont, à l'égard des tiers, les mêmes effets juridiques que les plans d'affectation communaux.

TITRE TROISIÈME

Aménagement régional

Art. 28 Tâches de l'aménagement régional

L'aménagement régional a notamment pour tâches :

- a) l'établissement de plans directeurs régionaux déterminant les objectifs généraux de l'aménagement régional en relation avec le plan directeur cantonal et, le cas échéant, avec les programmes de développement économique au sens de la législation fédérale sur l'aide aux investissements dans les régions de montagne ;
- b) la coordination des plans d'aménagement locaux ;
- c) la proposition aux communes ou au canton d'affecter des territoires pour des buts spécifiques d'intérêt régional ;
- d) le cas échéant, la réalisation des objectifs d'aménagement, tels que :
 - la constitution de zones à protéger (art. 17 LAT) ;

- la construction, l'exploitation et l'entretien de voies et de moyens de transport, de bâtiments, d'installations et d'équipements publics d'intérêt régional ;
- e) l'élaboration d'autres études d'intérêt régional.

Art. 29 Organisation

¹ Les communes d'une même région, ayant des intérêts économiques et sociaux communs, peuvent se grouper en une association en vue d'étudier et de réaliser des tâches d'aménagement régional et d'assurer la participation des régions à l'élaboration du plan directeur cantonal. La loi sur les communes est applicable.

² Les préfets prêtent leur concours pour la constitution et la gestion de telles associations.

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.

Art. 30 Programme et devis d'étude

Le programme et le devis de l'étude sont soumis à l'approbation de la Direction, qui recueille, le cas échéant, les préavis nécessaires.

Art. 31 Procédure

¹ Les projets de plans directeurs régionaux, les propositions et les documents qui les accompagnent sont soumis à la consultation du public selon la procédure prévue à l'article 21.

² Dans ces cas, les attributions dévolues à la Direction (art. 20 et ss) sont exercées par l'association pour l'aménagement régional. Les organes intéressés prêtent leur collaboration.

³ Après leur adoption par l'association, les plans sont soumis au Conseil d'Etat pour approbation.

Art. 32 Effets

¹ Les plans directeurs régionaux ont les mêmes effets que le plan directeur cantonal.

² Les communes ont l'obligation d'adapter leur plan d'aménagement local aux plans régionaux. Au besoin, le Conseil d'Etat peut les y contraindre.

TITRE QUATRIÈME

Aménagement local

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 33 Obligation d'aménager

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

² Le plan d'aménagement local doit s'harmoniser avec le plan directeur cantonal et, le cas échéant, avec les plans directeurs régionaux.

³ Il doit être réexaminé au moins tous les quinze ans et, au besoin, modifié.

Art. 34 Mesures d'intervention

¹ Si la commune ne remplit pas ses obligations, le Conseil d'Etat lui fixe un délai, après l'avoir entendue et pris l'avis du préfet.

² Au besoin, le Conseil d'Etat fait exécuter les travaux nécessaires aux frais de la commune, après l'avoir mise en demeure. Dans ce cas, la procédure de mise à l'enquête et d'opposition est conduite par la Direction. Pour le surplus, l'article 26 est applicable.

Art. 35 Coordination des plans d'aménagement locaux

¹ Le plan d'aménagement d'une commune doit s'harmoniser avec celui des communes voisines.

² Plusieurs communes peuvent établir conjointement des plans directeurs auxquels elles se conforment dans leur plan respectif d'affectation des zones. Ces plans directeurs déterminent les principales voies de communication, les conduites et canalisations, les terrains nécessaires aux installations publiques communes, ainsi que la délimitation et la nature de l'utilisation du sol des territoires limitrophes.

³ Plusieurs communes peuvent également établir conjointement un plan d'affectation des zones concernant l'ensemble de leur territoire ou seulement les zones limitrophes.

Art. 36 Plans intercommunaux : intervention de l'autorité cantonale

¹ Lorsque l'établissement d'un plan intercommunal d'affectation des zones se révèle nécessaire pour un aménagement rationnel et que les communes intéressées ne parviennent pas à s'entendre, l'une ou plusieurs d'entre elles

peuvent demander l'intervention du préfet. Celui-ci peut également intervenir d'office.

² Le préfet cherche à obtenir une entente entre les communes. S'il n'y parvient pas, il transmet le dossier, avec son préavis, au Conseil d'Etat.

³ Le Conseil d'Etat, après avoir entendu les communes intéressées, prend les décisions nécessaires à l'aménagement des territoires en cause. L'article 26 est applicable.

CHAPITRE II

Organisation

Art. 37 Conseil communal et commission d'aménagement

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

² Il constitue une commission d'aménagement chargée de formuler des propositions pour l'élaboration du plan et de donner des préavis en vue de son application. La commission est composée d'au moins cinq membres dont la majorité est désignée par l'assemblée communale ou par le conseil général.

Art. 38 Coordination avec les autres organes

Le conseil communal veille à maintenir des contacts réguliers avec les organes intéressés à l'aménagement régional et cantonal.

Art. 39 Information et participation

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.

Art. 40 Programme et devis d'étude

Le programme et le devis de l'étude sont soumis à l'approbation de la Direction.

CHAPITRE III

Plan d'aménagement local

Art. 41 Contenu

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

- a) l'analyse des données de base et la formulation d'objectifs d'aménagement ;
- b) les plans directeurs ;
- c) le plan d'affectation des zones ;
- d) la réglementation relative au plan d'affectation des zones et à la police des constructions ;
- e) les éventuels plans d'aménagement de détail.

² Les communes à caractère rural prépondérant peuvent être dispensées par la Direction, avec l'accord des organes intéressés, d'établir des plans directeurs.

Section 1 : Etudes générales et plans directeurs

Art. 42 Objectifs d'aménagement et rapport explicatif

¹ La commune procède à l'analyse des données de base nécessaires à l'élaboration des études et formule ses objectifs d'aménagement.

² Tout plan d'aménagement doit être accompagné d'un rapport explicatif donnant la justification du plan directeur et du plan d'affectation des zones et permettant d'apprécier le bien-fondé des mesures d'aménagement.

Art. 43 Plans directeurs communaux

¹ Les plans directeurs communaux prévoient les lignes générales du développement de la commune.

² En règle générale, ils comprennent :

- a) le plan directeur d'utilisation du sol, qui indique la délimitation et la nature de l'utilisation du sol du territoire communal, ainsi que, le cas échéant, l'éventuelle extension des zones à bâtir ;
- b) le plan directeur des circulations et, le cas échéant, le plan directeur des transports indiquant les voies et les installations de transport existantes ou prévues ;

- c) le plan directeur des infrastructures, qui justifie le périmètre du plan d'affectation des zones, compte tenu d'étapes de réalisation cohérente, et apporte la preuve que le plan directeur de l'utilisation du sol peut être desservi par les infrastructures ;
- d) le plan directeur du paysage et des sites, qui indique les mesures prévues pour la sauvegarde des sites et des objets dignes de protection.

³ Ils sont établis en même temps que le plan d'affectation des zones.

Art. 44 Plan directeur des circulations, classification fonctionnelle

¹ Le plan directeur des circulations comprend le tracé du réseau routier, des voies cyclables, des chemins piétons et de randonnée pédestre.

² Le tracé du réseau routier indique les routes principales, les routes collectrices et les routes de liaison, ainsi que les points de raccordement à ce réseau des routes de desserte.

³ Ces tracés et les points de raccordement doivent être suffisamment précis pour que des plans de zones réservées, au sens de la loi sur les routes, puissent être établis.

Section 2 : Plan d'affectation des zones

Art. 45 Caractère des zones

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 sans affectation ;
- D) les zones forestières ;
- E) les zones protégées.

² Des mesures particulières de protection peuvent être appliquées à chacune des zones.

A) Zones à bâtir

Art. 46 Etendue et étapes d'aménagement des zones à bâtir

¹ 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.

² Le plan d'affectation des zones peut prévoir des étapes d'aménagement pour les zones à bâtir.

Art. 47 Types de zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir peuvent être subdivisées selon l'affectation prépondérante, notamment en :

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

² Les communes peuvent prévoir, selon les besoins, d'autres types d'affectation, notamment des zones de fermes agricoles.

³ A l'intérieur d'une zone, l'affectation peut être différenciée.

⁴ La réglementation communale peut admettre la possibilité de construire dans une zone des bâtiments d'un genre autre que celui qui est prévu, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation prépondérante.

Art. 48 Zones de centre

Les zones de centre sont destinées à l'habitation et aux activités de services, ainsi qu'à aux activités industrielles et artisanales de faibles nuisances.

Art. 49 Zones résidentielles

¹ Les zones résidentielles sont réservées à l'habitation.

² La réglementation communale peut autoriser des activités compatibles avec le caractère de la zone.

Art. 50 Zones d'activités

¹ Les zones d'activités sont réservées aux entreprises de production, de service et à l'administration.

² Les logements nécessaires à ces activités peuvent être autorisés.

³ La réglementation communale peut prévoir des restrictions pour des activités provoquant des nuisances particulières.

Art. 51 Zones d'intérêt général

¹ Les zones d'intérêt général sont réservées aux bâtiments, équipements et espaces d'utilité publique, tels que : églises, écoles, hôpitaux, bâtiments administratifs, installations publiques, terrains et installations de sport, pistes de ski, promenades et places, ainsi que les voies de communication nécessaires à leur exploitation.

² Les bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité, tels que : centres culturels, hôteliers et sportifs, cliniques, instituts, peuvent également être prévus dans ce type de zone.

Art. 52 Zones libres

A l'intérieur des zones à bâtir, des zones peuvent être prévues pour conserver ou pour créer des emplacements de verdure, ou pour ménager des espaces libres de bâtiment.

Art. 53 Périmètre d'habitat rural

¹ Lorsque les circonstances locales le justifient, le plan d'affectation peut prévoir, avec l'accord préalable de la Direction, un ou plusieurs périmètres d'habitat rural.

² La faculté d'établir un tel périmètre est réservée, notamment, aux communes essentiellement rurales éloignées d'un centre, qui ont une faible population et qui souffrent d'exode rural. Ce périmètre peut être établi pour le village proprement dit et, le cas échéant, pour les hameaux éloignés de celui-ci.

³ Le périmètre est fixé en tenant compte du groupement des constructions existantes, des besoins prévisibles et de la nécessité d'éviter la dispersion des nouvelles constructions.

⁴ Sont admises dans le périmètre de village les constructions destinées à l'habitation permanente, à l'exploitation agricole, au commerce de détail, à l'artisanat et à des activités analogues.

⁵ Seules les constructions destinées à l'habitation permanente et à l'exploitation agricole sont autorisées dans les périmètres de hameaux.

⁶ Toute construction doit respecter le caractère du site bâti.

⁷ Si la commune connaît, par la suite, un développement important, des zones à bâtir appropriées, au sens de l'article 47, doivent être établies.

⁸ Dans ces périmètres, l'élimination des eaux usées est régie, en principe, par l'article 17 al. 1, dernière phrase, de la loi fédérale du 20 juin 1980 modifiant celle du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux.

Art. 54 Bâtiments existants non conformes dans la zone à bâtir

¹ Lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie, le conseil communal peut exiger d'un propriétaire qu'il rende son immeuble conforme à la loi, aux plans et aux règlements, en lui impartissant un délai convenable pour le faire. L'article 198 al. 2 s'applique par analogie.

² Les bâtiments non conformes à la loi, aux plans et aux règlements ne peuvent être l'objet que de travaux d'entretien et de réparation indispensables.

³ Le préfet peut cependant, avec l'accord de la commune, autoriser des travaux de transformation ou d'agrandissement, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer, en cas de réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux.

⁴ Cette renonciation est mentionnée au registre foncier, aux frais du propriétaire.

Art. 55 Dérogations dans la zone à bâtir

¹ A l'intérieur de la zone à bâtir, la commune peut, avec l'accord de la Direction, accorder des dérogations aux plans et à la réglementation communale y afférente, lorsque ni un intérêt public majeur ni les intérêts prépondérants de tiers ne s'y opposent :

- a) pour des constructions d'utilité publique ;
- b) pour des constructions présentant un intérêt important pour la collectivité ;
- c) dans les cas où l'application d'une prescription irait à l'encontre du but visé ou causerait au propriétaire un préjudice excessif ;
- d) pour des constructions mobilières et des constructions provisoires.

² Les voisins sont entendus par l'autorité communale. L'indemnisation prévue à l'article 166 est réservée.

³ La dérogation peut être accordée à titre temporaire ou définitif ; elle peut être subordonnée à des conditions et charges particulières, notamment à la constitution d'un réversal par lequel le propriétaire assume certaines obligations ou renonce à certains droits. Le réversal fait l'objet d'une mention au registre foncier, aux frais du propriétaire.

B) Zones agricoles

Art. 56 Zones agricoles

¹ Les zones agricoles comprennent :

- a) les terrains aptes à la culture des champs (surfaces d'assolement) ;
- b) les terrains aptes à la production herbagère, en partie avec aptitudes restreintes pour la culture des champs ;
- c) les terrains à aptitude agricole limitée, cultivés dans l'intérêt général ;
- d) les terrains viticoles ou horticoles.

² Ces zones sont réservées à l'exploitation, à la production, à l'entreposage et à la transformation des produits agricoles, horticoles ou viticoles, de même qu'à des exploitations d'élevage et d'engraissement, ainsi qu'aux bâtiments et installations nécessaires.

³ Sont considérés comme bâtiments nécessaires à l'exploitation le logement de l'exploitant, ainsi que celui des personnes occupées principalement à l'exploitation, dans la mesure où la nature et la dimension de celle-ci justifient leur implantation en zone agricole.

⁴ Toute modification des zones agricoles doit prendre en compte l'Inventaire cantonal des surfaces agricoles et des besoins de l'urbanisation.

⁵ Toute diminution des zones agricoles doit être justifiée et comporter le réexamen du plan d'aménagement local.

C) Zones sans affectation

Art. 57 Zones sans affectation

Les zones sans affectation comprennent les terrains situés hors des zones à bâtir et qui ne sont pas classés dans une autre zone.

Art. 58 Exceptions prévues hors des zones à bâtir

¹ Hors des zones à bâtir, seuls les bâtiments et installations dont l'implantation est imposée par leur destination peuvent justifier, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose, l'octroi d'une dérogation à l'interdiction de construire, notamment :

- a) les colonies de vacances ;
- b) les maisons de cure et de repos ;

- c) les remontées mécaniques, les stands de tir ou d'autres installations de sport et de délasserement ;
- d) les restaurants et refuges de montagne ;
- e) les installations militaires et de protection civile ;
- f) les installations destinées à l'exploitation des gisements ;
- g) les installations d'énergie, d'approvisionnement en eau, de traitement des eaux et de télécommunication ;
- h) les installations nécessaires à l'exploitation des routes.

² La transformation à des fins d'habitation d'un bâtiment ne peut être autorisée que dans la mesure où ce dernier est déjà affecté en tout ou en partie à l'habitation, et à condition que le volume existant, s'il se révèle insuffisant, ne soit pas considérablement augmenté.

³ Le changement de destination total ou partiel, à des fins d'habitation, d'activités artisanales ou commerciales, de constructions telles que hangars agricoles, fenils, granges isolées ou cabanes forestières, n'est pas autorisé. Une exception à cette règle peut être admise uniquement pour l'aménagement de bâtiments dont le maintien est souhaitable dans l'intérêt général, en particulier pour les chalets d'alpage traditionnels.

⁴ La reconstruction d'un bâtiment habité, qui est vétuste ou détruit par force majeure, est admise au même endroit, pour la même destination et dans des dimensions analogues, pour autant que les exigences majeures de l'aménagement du territoire ne s'y opposent pas et que la reconstruction soit entreprise dans un délai de trois ans dès sa démolition. Cette possibilité de reconstruire ne s'applique pas aux bâtiments inutilisables ou menaçant ruine.

⁵ Sauf convention contraire avec la commune, le bénéficiaire de la dérogation assume la totalité des frais d'équipement.

Art. 59 Autorisation spéciale : organe compétent

¹ Tout projet de construction, d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment ou d'une installation hors de la zone à bâtir est soumis à une autorisation spéciale de la Direction, délivrée dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire.

² La décision de la Direction est sujette à recours au Tribunal administratif. La commune a aussi qualité pour recourir.

³ Pour assurer le maintien de la destination qui justifie l'octroi d'une autorisation spéciale, cette dernière peut être assortie de conditions et de charges inscrites au registre foncier au titre de restrictions de droit public à

la propriété. La restriction peut comporter en particulier l'interdiction de morceler la parcelle concernée par l'autorisation spéciale.

D) Zones forestières

Art. 60 Zones forestières

L'aire forestière est délimitée et protégée conformément à la législation sur les forêts.

E) Zones protégées

Art. 61 Zones de protection

¹ Les zones de protection comprennent :

- a) les cours d'eau, les lacs et leurs rives ;
- b) les paysages d'une beauté particulière, d'un grand intérêt pour les sciences naturelles ou d'une grande valeur en tant qu'éléments du patrimoine culturel ;
- c) les localités typiques, les lieux historiques, les monuments naturels ou culturels ;
- d) les biotopes des animaux et des plantes dignes d'être protégés.

² La protection peut aller jusqu'à l'interdiction de construire.

Art. 62 Mesures particulières de protection

¹ Au lieu d'être intégrés dans des zones de protection, les paysages, les sites construits et les sites naturels et archéologiques qui présentent un intérêt scientifique, typologique, historique ou esthétique peuvent faire l'objet d'une réglementation particulière ou d'une mesure particulière de protection.

² Il en est de même des objets et monuments naturels isolés, ainsi que des bâtiments et monuments construits, qui présentent un intérêt dans leur ensemble ou dans l'une de leurs parties.

³ Les mesures peuvent prévoir une interdiction totale ou partielle de construire, de démolir ou d'exploiter. Elles tendent notamment à ce que les constructions, réparations et transformations de bâtiments admises dans ces zones s'harmonisent avec l'architecture et l'aspect des lieux par leur style, leurs proportions, leurs matériaux et leurs couleurs. Elles peuvent prescrire le maintien ou le remplacement des arbres isolés et des haies.

Art. 63 Mise sous protection

¹ La mise sous protection se fait par les plans d'affectation des zones et leur réglementation. Subsidiairement et à titre exceptionnel, elle peut se faire par des mesures indépendantes.

² Les mesures de protection sont proposées par les organes compétents. Les propriétaires intéressés peuvent aussi proposer la mise sous protection.

³ La procédure de mise sous protection par les plans est régie par les articles 78 à 82.

⁴ Les mesures indépendantes sont prises par la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles, qui décide après avoir entendu le propriétaire et la commune concernée et recueilli les préavis nécessaires.

⁵ 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.

⁶ Les mesures de protection peuvent faire l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 64 Autorisation de construire

¹ ...

² La transformation d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisée que si elle ne porte pas atteinte au caractère du bâtiment ou du site.

³ Le déplacement ou la démolition d'un bâtiment mis sous protection ne peut être autorisé que si des intérêts prépondérants le justifient. Il en va de même d'une transformation qui porte atteinte au caractère du bâtiment.

⁴ Dans un site archéologique protégé, aucun travail de construction, au sens des règles de police des constructions, ne peut être effectué sans l'autorisation de la Direction de l'instruction publique et des affaires culturelles.

Art. 65

...

Section 3 : Réglementation

Art. 66 Réglementation communale

¹ Le conseil communal édicte la réglementation afférente au plan d'affectation des zones avec les prescriptions de police y relatives ayant le caractère de mesures d'aménagement.

² Cette réglementation contient des prescriptions fixant notamment :

- le caractère de la zone ;
- les possibilités, les restrictions et les interdictions de construire, ainsi que les autres limitations du droit de propriété ;
- la densité d'utilisation du sol (indice d'utilisation, taux d'occupation) ;
- l'ordre et les dimensions des constructions (contiguïté, hauteur, nombre de niveaux, longueur, profondeur, etc.) ;
- les limites de construction et les distances entre bâtiments ;
- d'autres dispositions concernant l'implantation et la volumétrie des constructions ;
- ...

³ Elle peut également prévoir une répartition proportionnelle entre appartements et locaux commerciaux, ou entre types d'appartements, pour assurer dans l'intérêt public le maintien ou le rétablissement de logements familiaux en suffisance.

^{3bis} Elle ne peut pas prévoir une superficie minimale pour les parcelles.

⁴ Les communes peuvent aggraver les restrictions découlant du droit cantonal ; elles ne peuvent les alléger que dans les cas prévus par les dispositions cantonales.

⁵ La commune peut prélever des émoluments en matière de construction et de plans d'aménagement selon un tarif arrêté conformément à la législation sur les communes.

Section 4 : Plans d'aménagement de détail

Art. 67 Définition

¹ Les plans d'aménagement de détail fixent, pour une portion délimitée de la zone à bâtir du territoire communal, des prescriptions particulières d'aménagement.

² Le périmètre des plans d'aménagement de détail est fixé d'une manière objective et cohérente par la commune dans les limites du plan d'affectation des zones, sous réserve d'éventuels ajustements mineurs et justifiés.

³ Les plans d'aménagement de détail comprennent :

- les plans de quartier ;
- les plans spéciaux.

⁴ Le règlement d'exécution peut prévoir d'autres types de plans d'aménagement de détail. Il fixe les modalités techniques d'élaboration de ces plans.

⁵ L'approbation d'un plan d'aménagement de détail peut être subordonnée à des justifications et à la prestation de garanties financières.

Art. 68 Plans de quartier

¹ Les plans de quartier, facultatifs ou rendus obligatoires par le plan d'affectation des zones, ont pour but de permettre une solution urbanistique et architecturale de qualité, de prévoir des installations et équipements communs et d'assurer une meilleure insertion du quartier dans son environnement.

² Les plans de quartier peuvent comporter des dérogations aux prescriptions applicables à la zone concernée ; ces dérogations peuvent porter sur :

- a) la répartition de la densité ;
- b) l'implantation, la dimension des bâtiments et leur aspect architectural.

Elles ne doivent pas léser des intérêts prépondérants de tiers.

³ Les plans de quartier sont établis à l'initiative de la commune ou des particuliers ; la commune n'est pas liée par les propositions de ces derniers.

⁴ A défaut d'entente entre les propriétaires concernés, la commune peut faire établir un plan de quartier à leurs frais. La procédure prévue aux articles 103 et 104 est applicable pour la répartition de ces frais. Le recouvrement de ces derniers est garanti par une hypothèque légale sans inscription au sens de l'article 324 ch. 5 LACC.

Art. 69 Plans spéciaux

¹ Font l'objet de plans spéciaux :

- a) la construction de centres commerciaux et de distribution ;
- b) l'implantation d'installations de camping-caravaning ;
- c) la création d'équipements sportifs et de loisirs d'intérêt régional.

² L'approbation de ces plans est subordonnée à des conditions particulières fixées par la loi et le règlement d'exécution.

Art. 70 Centres commerciaux et de distribution

¹ Pour l'affectation de terrains à l'implantation de centres commerciaux et de distribution, il faut tenir compte des principes régissant l'aménagement, en particulier de ceux qui sont prévus à l'article 3 al. 2 let. b, al. 3 let. b et d et al. 4 let. c de la loi fédérale.

² Les conditions particulières réservées à l'article 69 al. 2 et applicables à ces centres sont les suivantes, en ce qui concerne la circulation routière :

- a) le réseau routier avoisinant dispose d'une réserve de capacité suffisante, compte tenu de l'accroissement du trafic dû à cette construction ;
- b) le fonctionnement des circulations est garanti sur le plan technique ;
- c) le requérant prend en charge la totalité des frais d'infrastructure, d'aménagement ou d'adaptation du réseau routier public qui sont nécessités par le raccordement du centre, ainsi que les frais d'entretien et de renouvellement. Cette prise en charge fait l'objet d'une convention.

³ Ces conditions sont également applicables en cas d'agrandissement ou de transformation de ces centres, ou de changement d'affectation de bâtiments existants.

Art. 71 Camping-caravaning

¹ L'implantation, pour une durée supérieure à un mois, d'une ou de plusieurs caravanes, mobilhomes ou autres installations analogues n'est autorisée que dans une zone affectée au camping-caravaning.

² L'approbation du plan spécial ne peut être accordée que si le camping-caravaning répond à un besoin touristique dûment justifié et à condition que l'équipement, au sens des articles 86 et suivants, soit suffisant.

³ La législation sur les établissements publics, la danse et le commerce des boissons est réservée.

Art. 72 Réalisation du plan d'aménagement de détail

¹ La commune peut en tout temps fixer un délai raisonnable pour la réalisation totale ou partielle du plan d'aménagement de détail.

² Si le délai fixé n'est pas respecté, la commune peut proposer à la Direction de décider la modification du plan d'aménagement de détail ou son abrogation.

CHAPITRE IV

Procédure d'approbation des plans et des règlements communaux

Section 1 : Approbation des plans directeurs communaux

Art. 73 Examen préalable

¹ Avant la mise en consultation des plans directeurs communaux, la commune les soumet à l'examen de l'OCAT.

² Cet office requiert les préavis des organes intéressés qui formulent leurs observations dans un délai maximal de six mois.

Art. 74 Procédure de consultation

¹ Le projet des plans directeurs communaux accompagné des données de base et des objectifs d'aménagement est déposé au secrétariat communal pendant un délai de consultation de trente jours. Le règlement d'exécution fixe les modalités de cette consultation.

² Pendant ce délai, tout intéressé peut adresser, par écrit, au secrétariat communal, des observations et des propositions motivées.

³ Au terme de la consultation, le conseil communal ou une délégation de celui-ci entend les intervenants.

Art. 75 Adoption et approbation

¹ Le conseil communal adopte les plans directeurs communaux et les transmet à la Direction.

^{1bis} La Direction examine et, moyennant l'accord préalable du Conseil d'Etat, approuve les plans directeurs communaux.

² Le conseil communal en assure la publication selon la forme prévue par le règlement d'exécution.

Art. 76 Effets des plans directeurs communaux

¹ Dès leur approbation, les plans directeurs communaux lient les autorités communales et cantonales.

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

Art. 77 Modification des plans directeurs communaux

¹ Les plans directeurs communaux sont réexaminés lors de chaque modification du plan d'affectation des zones.

² 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 de l'aménagement, les plans directeurs font l'objet des adaptations nécessaires.

³ La procédure prévue aux articles 73 à 75 est applicable.

⁴ Les modifications mineures sont de la compétence du conseil communal, sur préavis de la commission d'aménagement. Elles sont communiquées à la Direction. Les modifications sont intégrées au plan directeur communal en vigueur, à moins que la Direction n'ordonne, dans un délai de vingt jours, l'ouverture de la procédure prévue aux articles 73 à 75.

Section 2 : Approbation des plans d'affectation, des plans d'aménagement de détail et de la réglementation communale relative à ces plans

Art. 78 Examen préalable

¹ Avant la mise à l'enquête publique d'un plan d'affectation, d'un plan d'aménagement de détail et de la réglementation relative à ces plans, la commune les soumet à l'examen de l'OCAT.

² Cet office requiert le préavis des organes intéressés qui formulent leurs observations dans un délai maximal de six mois.

Art. 79 Enquête publique

¹ La commune met le dossier à l'enquête publique pendant trente jours par dépôt au secrétariat communal et à la préfecture.

² L'avis d'enquête est publié dans la Feuille officielle, au pilier public ainsi que, au besoin, dans les journaux locaux.

Art. 80 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.

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.

³ Sont reconnues comme associations d'importance nationale celles qui sont habilitées à recourir au sens de l'article 12 de la loi fédérale sur la protection de la nature et du paysage.

⁴ Après la clôture de l'enquête, les opposants sont convoqués à une séance de conciliation devant le conseil communal ou une délégation de celui-ci. Le résultat des pourparlers est consigné dans un procès-verbal, qui est adressé à chaque opposant. Les opposants disposent d'un délai de dix jours pour se déterminer sur son contenu.

⁵ Le conseil communal statue, par une décision motivée, sur les oppositions non liquidées.

⁶ ...

⁷ ...

Art. 80a Recours

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

² La Direction statue sur les recours, en réservant au 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 administratif.

Art. 81 Adoption et approbation

¹ Dans un délai maximal de six mois dès la clôture de l'enquête publique, le conseil communal adopte les plans et leur réglementation et transmet à la Direction l'ensemble du dossier.

² L'OCAT établit un préavis de synthèse après avoir consulté, au besoin, les organes intéressés.

³ La Direction examine et, moyennant l'accord préalable du Conseil d'Etat, approuve les plans et règlements du point de vue de la légalité, de l'opportunité et de leur concordance avec les plans cantonaux et régionaux.

⁴ Les plans et règlements entrent en vigueur dès leur approbation, sous réserve de l'effet suspensif d'éventuels recours relatifs aux oppositions. Le conseil communal en assure la publication selon la forme prévue dans le règlement d'exécution.

Art. 81a Coordination

¹ Avant de statuer sur les recours et d'approuver les plans et règlements, la Direction effectue la pondération des intérêts en présence.

² Les éventuelles décisions préalables rendues dans le cours de la procédure sont notifiées simultanément à la décision de la Direction.

Art. 82 Modification des plans et des règlements

¹ Les modifications de plans ou de règlements intervenant dans le cours de la procédure d'approbation sont soumises à une nouvelle procédure d'enquête et d'opposition. Il en va de même des modifications consécutives à l'approbation. Dans ces cas, seules les modifications peuvent faire l'objet d'une opposition.

² Toute modification ou extension d'un plan ou d'un règlement approuvé doit être justifiée par un changement notable des circonstances.

³ La procédure des articles 78 et suivants s'applique également à l'abandon d'un plan ou d'un règlement approuvé.

CHAPITRE V*Effets anticipés des plans***Art. 83** Interdiction temporaire de bâtir

¹ Dès la mise à l'enquête publique des plans et règlements et jusqu'à l'approbation par la Direction, aucune construction ne peut être élevée sur les terrains compris dans le plan.

² Cependant, moyennant l'accord formel de la commune et de l'OCAT, le préfet peut autoriser des constructions conformes au plan pour éviter des retards dommageables.

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

Art. 84 Suspension de la procédure du plan d'aménagement de détail

¹ Lorsqu'un plan d'aménagement de détail soumis par les propriétaires risque de compromettre ou de gêner des mesures d'aménagement en cours d'étude, la commune peut décider de surseoir à l'examen de ce plan en attendant le résultat de ces études. Cette décision peut faire l'objet d'un recours à la Direction.

² La suspension de la procédure, qui ne peut excéder un an, ne donne pas droit à indemnité.

Art. 85 Suspension d'une demande de permis

¹ Lorsqu'une demande de permis est déposée pour un bâtiment à construire dans une zone à bâtir ou dans un quartier pour lequel la commune se propose de modifier le plan existant ou d'établir un plan d'aménagement de détail, le préfet peut, d'office ou sur requête de l'autorité communale, suspendre la procédure de demande de permis si la construction projetée risque de compromettre le développement futur du quartier.

² Un plan d'affectation des zones, complet ou partiel, nouveau ou modifié, doit être mis à l'enquête publique dans les douze mois dès le dépôt de la demande de permis, à défaut de quoi la procédure de permis reprend son cours. Pour les plans d'aménagement de détail, le délai est le même.

³ L'application de l'article 27 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est réservée.

TITRE CINQUIÈME**Equipement et participation financière des propriétaires fonciers***CHAPITRE PREMIER**Equipement***Section 1 : Dispositions générales****Art. 86** Obligation d'équiper

¹ Les communes ont l'obligation de prévoir au moins l'équipement de base conformément à leur plan d'affectation des zones et à leurs plans directeurs, et d'assurer sa réalisation en temps utile, selon les besoins.

² Tant que l'équipement n'est pas assuré, aucun permis de construire ne peut être délivré.

Art. 87 Equipement de base et équipement de détail

¹ L'équipement de base comprend :

- les routes principales, collectrices et leur raccordement au réseau routier principal ainsi que les liaisons piétonnes ;
- les installations et conduites principales d'approvisionnement en énergie, en eau potable et en eau pour la défense contre l'incendie ;

- les installations nécessaires à l'évacuation, à l'épuration et au traitement des eaux et des déchets ;
- le cas échéant, le raccordement, assuré et suffisant, à un moyen de transports publics, pour autant qu'il s'agisse de zones affectées, de façon intensive, à l'habitation, aux activités et à l'intérêt général ;
- 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 canalisations nécessaires à la viabilité des terrains à bâtir et au raccordement de ceux-ci à l'équipement de base.

Art. 88 Zones réservées

Les communes ont la faculté d'établir des zones réservées au sens des articles 33 et 34 de la loi sur les routes, afin d'assurer la libre disposition des terrains nécessaires à la réalisation des équipements de base et de détail.

Art. 88a Aperçu de l'état de l'équipement

L'établissement de l'aperçu de l'état de l'équipement (art. 21 OAT) incombe à la commune.

Art. 88b Exécution de l'équipement

L'exécution de l'équipement est soumise à la procédure de permis de construire.

Art. 89 Plans et directives

...

Section 2 : Plan communal des équipements

Art. 90 à 94 Contenu

...

Section 3 : Plans d'équipement de détail

Art. 95 à 97 Contenu

...

Section 4 : Construction et entretien

Art. 98 Équipement 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 qui seront sa propriété (art. 87).

² Avec l'accord de la commune, la réalisation de cet équipement peut être entreprise par les propriétaires intéressés, une corporation de droit public (art. 283 LACC) ou 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. 99 Équipement de détail

¹ En règle générale, l'équipement de détail (art. 87 al. 2) est réalisé par les propriétaires dont les terrains sont compris dans le périmètre, par une corporation de droit public (art. 283 LACC) ou par un syndicat de remaniement de terrains à bâtir.

² La corporation de droit public peut également être constituée pour assurer l'entretien de l'équipement de détail, avec ou sans participation financière de la commune.

³ En cas de participation financière de la commune, le taux et les modalités en sont fixés par la réglementation communale.

⁴ La commune détermine les ouvrages qu'elle reprend gratuitement, après les avoir reconnus. Elle les entretient aux conditions fixées par elle.

⁵ 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. 100 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 intéressés.

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

CHAPITRE II

Participation financière des propriétaires fonciers

Art. 101 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 La participation peut être apportée sous forme d'une contribution unique sans répartition par genre d'équipement, lorsque la commune peut justifier que cette forme de participation n'implique pas d'inégalités flagrantes et à condition qu'elle ne viole pas le principe de la couverture des frais effectifs.

³ Cette participation peut être également exigée des propriétaires qui bénéficient d'installations d'équipement construites par des tiers, au sens des articles 98 al. 2 et 99.

Art. 102 Règlement communal des contributions

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

² Ce règlement fixe le genre des 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.

³ Dans des circonstances exceptionnelles, la perception de la contribution peut être différée. Le règlement d'exécution en fixe les modalités.

Art. 103 Procédure

¹ Le tableau des contributions, comprenant notamment le périmètre, la classification fonctionnelle des routes, la clef de répartition et le montant approximatif 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 au Tribunal administratif.

Art. 104 Echéance, débiteur, droit de gage

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

² Le conseil communal peut percevoir des acomptes dès le début des travaux.

³ Le débiteur de la contribution est le propriétaire du fonds à la date de la mise à l'enquête du tableau des contributions.

⁴...

⁵ Le paiement de la contribution et de ses intérêts est garanti par une hypothèque légale inscrite au registre foncier et primant les droits de gage déjà inscrits. Les créanciers hypothécaires en sont préalablement informés.

TITRE SIXIÈME

Remembrement de terrains à bâtir

CHAPITRE PREMIER

Remaniement parcellaire

Art. 105 Principes

¹ Lorsque l'utilisation rationnelle des immeubles construits ou à construire de la zone à bâtir exige la réorganisation de la propriété foncière, il est procédé par la voie du remaniement parcellaire.

² En plus de la formation de parcelles aptes à la construction, l'entreprise du remaniement peut avoir pour tâches la restructuration et l'assainissement d'un quartier, la réservation des terrains et droits nécessaires aux équipements de quartier et autres ouvrages d'intérêt général, la réalisation des équipements.

³ Le remaniement d'un terrain à bâtir qui, en raison des circonstances, doit être inclus dans le remaniement de terrains agricoles, se fait dans le cadre de ce dernier et selon la procédure prévue par la législation sur les améliorations foncières.

Art. 106 Ouverture de la procédure de remaniement, travaux préparatoires

¹ Le conseil communal engage la procédure du remaniement de sa propre initiative ou à la requête des propriétaires. L'Etat peut également proposer d'entreprendre le remaniement.

² Le principe du remaniement peut être contenu dans un plan d'affectation ou dans un plan d'aménagement de détail.

³ Un avant-projet de remaniement est établi par le conseil communal. Il peut l'être également par les propriétaires.

⁴ Le conseil communal remet l'avant-projet au préfet. Celui-ci le transmet à l'OCAT qui donne son préavis après consultation des services intéressés.

⁵ L'Etat peut également engager la procédure de remaniement nécessitée par des travaux d'intérêt public. Dans ce cas, il exerce les tâches dévolues à la commune.

Art. 107 Information des propriétaires

Le conseil communal convoque les propriétaires intéressés à une séance d'information et les renseigne, dans les grandes lignes, sur le périmètre provisoire du remaniement, le but, la nature, le coût estimatif et la durée de l'opération, ainsi que sur les principes de la répartition des frais.

Art. 108 Consultation du dossier

Le dossier de l'avant-projet de remaniement, avec son périmètre provisoire, est déposé au secrétariat communal et à la préfecture, où il peut être consulté pendant trente jours.

Art. 109 Constitution du syndicat

¹ Après la procédure d'information et de consultation, les propriétaires de terrains situés dans le périmètre provisoire de remaniement sont convoqués en assemblée par le conseil communal, par lettre recommandée et avis publié dans la Feuille officielle.

² L'assemblée est présidée par un membre du conseil communal ou par le préfet s'il s'agit d'un remaniement touchant plusieurs communes. Elle décide de la constitution du syndicat. Cette décision implique celle d'exécuter le remaniement.

³ La décision est prise à la majorité des propriétaires intéressés possédant plus de la moitié du terrain inclus dans le périmètre provisoire de remaniement. La copropriété et la propriété commune sont considérées chacune comme propriété unique.

⁴ Le vote par correspondance est admis.

⁵ Les propriétaires qui ne participent pas à l'assemblée ou qui s'abstiennent lors du vote sont réputés adhérer au syndicat. Cette règle n'est pas applicable aux propriétaires qui n'ont pas pu être atteints par la lettre recommandée de convocation.

Art. 110 Statuts du syndicat

- ¹ L'assemblée constitutive procède à l'adoption des statuts du syndicat.
- ² Les statuts fixent notamment les tâches, l'organisation et le mode de représentation, les pouvoirs de l'assemblée générale et du comité, le mode de financement des frais d'administration et d'exécution.

Art. 111 Recours

- ¹ Les décisions de l'assemblée constitutive ainsi que la fixation du périmètre provisoire sont susceptibles d'un recours au Tribunal administratif, dans les trente jours suivant l'assemblée.
- ² La même règle est applicable aux décisions de l'assemblée générale.

Art. 112 Approbation des statuts et mention au registre foncier

- ¹ Les statuts du syndicat et le périmètre provisoire sont soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.
- ² Cette approbation confère la personnalité juridique au syndicat et un caractère obligatoire à l'entreprise pour tous les propriétaires des fonds compris dans le périmètre et pour les autres titulaires de droits réels sur ces fonds.
- ³ Le syndicat est mis au bénéfice du droit d'expropriation pour la réalisation des travaux d'utilité publique.
- ⁴ La commune requiert d'office la mention de l'entreprise au registre foncier sur les divers immeubles compris dans le périmètre.
- ⁵ L'acquéreur d'immeubles compris dans le remaniement est subrogé dans les droits et obligations de l'ancien propriétaire.

Art. 113 Remaniement imposé

- ¹ Si le syndicat ne peut se constituer ou s'il n'exécute pas ses tâches, le conseil communal ordonne le remaniement lorsque les conditions de l'article 105 sont remplies. Sa décision, qui doit être motivée, est sujette à recours préalable au Conseil d'Etat.
- ² En cas de carence de la commune, le Conseil d'Etat peut ordonner le remaniement.
- ³ Le Conseil d'Etat peut, de même, ordonner un remaniement nécessaire à la réalisation de travaux d'intérêt public lorsqu'un syndicat ne peut être constitué. Dans ce cas, l'article 120 est applicable.
- ⁴ La décision motivée est communiquée, par écrit, à chaque propriétaire intéressé, et à la commune dans le cas des alinéas 2 et 3.

Art. 114 Force obligatoire et mention au registre foncier

¹ Le remaniement parcellaire imposé prend force obligatoire dès que les moyens de recours de l'article 113 sont épuisés.

² Le conseil communal requiert la mention de l'entreprise au registre foncier.

³ L'article 112 al. 5 est également applicable.

Art. 115 Modification des biens-fonds

¹ Dès que le remaniement est décidé, toutes les mesures de nature à modifier la valeur des biens-fonds ou leur destination, ou celles qui peuvent rendre l'exécution des travaux plus difficile, sont interdites sans l'autorisation de la Direction.

² ...

Art. 116 Organisation du syndicat

¹ Les organes de gestion du syndicat sont l'assemblée générale, le comité et les réviseurs des comptes.

² L'assemblée est composée de tous les propriétaires des fonds à remanier ou de leurs représentants.

³ Elle prend ses décisions à la majorité des membres présents.

⁴ Elle élit le président, les membres du comité, le secrétaire, le caissier et les réviseurs des comptes.

⁵ Les statuts précisent les attributions des divers organes.

⁶ Le conseil communal est représenté au comité par un délégué, avec voix consultative.

Art. 117 Commission de classification

¹ L'assemblée générale nomme une commission de classification de trois membres et d'un ou plusieurs suppléants, sans relations d'intérêts avec les propriétaires.

² Cette nomination est soumise à la ratification de la commune et de la Direction.

³ La commission de classification a notamment pour tâches de fixer le périmètre définitif, d'estimer la valeur des immeubles et de répartir les nouvelles parcelles en accord avec la direction technique. Elle procède, en outre, à la répartition des frais du remaniement incombant aux propriétaires.

⁴ Elle examine les oppositions résultant des enquêtes prévues à l'article 127.

⁵ Si le syndicat réalise les équipements, les statuts peuvent charger la commission de la répartition de ces frais entre les intéressés.

Art. 118 Organes techniques

¹ L'assemblée générale désigne les organes techniques, soit un géomètre officiel et, au besoin, un ingénieur et un architecte-urbaniste, chargés de l'établissement des projets et de la surveillance de leur exécution.

² Les organes techniques ne peuvent faire partie de la commission de classification qu'avec voix consultative.

³ Les propriétaires et les personnes ayant des relations d'intérêts avec les propriétaires ne peuvent faire partie des organes techniques.

Art. 119 Direction et surveillance de l'entreprise

¹ Le comité dirige l'entreprise avec la collaboration des organes techniques et de la commission de classification, sous réserve des compétences de l'assemblée générale et sous la surveillance de la commune.

² La Direction exerce la haute surveillance de l'entreprise.

Art. 120 Organisation du remaniement imposé

¹ Le remaniement imposé incombe à la commune et son organisation est fixée par le règlement approuvé par le Conseil d'Etat.

² Le conseil communal exerce les fonctions ordinaires dévolues au comité du syndicat.

³ Il nomme la commission de classification et les organes techniques prévus aux articles 117 et 118.

⁴ Ces nominations sont soumises à la ratification de la Direction.

Art. 121 Commission cantonale de recours en matière de remaniement de terrains à bâtir

...

Art. 122 Emprise pour les équipements

¹ Le terrain nécessaire aux besoins généraux du périmètre de remaniement, notamment pour les routes, chemins, sentiers, places et autres installations et ouvrages publics, 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 La déduction de terrains en vue d'installations et d'ouvrages publics qui ne servent pas de façon prépondérante les intérêts des propriétaires de terrains remaniés donne lieu à une indemnisation selon les règles de l'expropriation. Est réservé le cas où la collectivité publique est propriétaire de terrains dans le périmètre de remaniement.

³ Le terrain réservé aux installations d'équipement est attribué aux propriétaires s'il n'est pas repris immédiatement par la collectivité publique.

Art. 123 Principes de répartition

¹ La surface restant après déduction de l'emprise pour les équipements est répartie entre les propriétaires proportionnellement à leur apport, dans la mesure où une configuration adéquate des nouvelles parcelles ne s'y oppose pas. 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.

² Les surfaces qui sont attribuées à plusieurs propriétaires leur sont aussi comptées proportionnellement.

³ Si certaines parcelles sont trop petites pour une utilisation conforme au plan, leurs propriétaires sont indemnisés selon les règles de l'expropriation et le terrain est réparti entre les autres propriétaires, à moins qu'une répartition en propriété commune, ou copropriété, avec ou sans propriété par étage, ne soit désirée et possible.

⁴ La possibilité est donnée à temps aux intéressés de faire valoir leurs vœux en vue de la nouvelle répartition, sans qu'ils puissent prétendre à une attribution au même endroit.

⁵ Si la valeur du terrain apporté et celle du terrain à attribuer présentent une différence importante, il y a lieu de procéder à une estimation et ensuite à la répartition en fonction de cette estimation.

Art. 124 Servitudes, autres droits réels

¹ La commission de classification peut supprimer ou modifier les servitudes et les charges foncières, dans la mesure exigée par les besoins du remaniement ou de l'équipement.

² Elle peut également dans la même mesure créer de nouvelles servitudes ou charges foncières.

³ Les servitudes et charges foncières maintenues sont adaptées et reportées au nouvel état des biens-fonds.

Art. 125 Compensation en espèces, indemnisation

¹ Si le remaniement n'a pas permis la compensation réelle, les attributions en plus ou en moins sont compensées en espèces.

² Si la collectivité publique reçoit pour ses constructions et installations publiques plus de terrain que ce qui pourrait lui être attribué selon son apport, elle doit indemniser pour ce supplément selon les règles de l'expropriation.

Art. 126 Frais

¹ Les frais occasionnés par les opérations du remaniement, les compensations en espèces et les indemnisations sont répartis entre les propriétaires, proportionnellement aux avantages retirés.

² Les propriétaires des fonds situés à l'extérieur du périmètre peuvent être appelés à verser une contribution s'ils retirent un avantage du remaniement ou de l'équipement réalisé par le syndicat.

³ Les statuts ou le règlement du remaniement peuvent prescrire le versement d'acomptes dont le montant est fixé par l'assemblée générale, ou par le conseil communal en cas de remaniement imposé. ...

⁴...

⁵ Le comité peut, dans les trois mois à partir de l'échéance des contributions, demander l'inscription d'une hypothèque légale primant toutes les autres charges inscrites, au sens de l'article 325 LACC, pour garantir le paiement de la part de frais des propriétaires. Les créanciers hypothécaires en sont préalablement informés.

⁶ Les transferts immobiliers nécessités par le remaniement sont exonérés des droits de mutation.

Art. 127 Enquêtes, décisions

¹ Le comité met notamment à l'enquête publique, pendant trente jours, simultanément ou successivement :

- a) le périmètre ;
- b) l'ancien état et l'estimation des immeubles et des droits réels ;
- c) la répartition des nouvelles parcelles ;
- d) les compensations en espèces et les indemnisations ;
- e) l'ancien et le nouvel état des servitudes et charges foncières ;
- f) la clef de répartition des frais.

² Les propriétaires et les titulaires de droits réels supprimés ou modifiés sont en outre informés individuellement et par écrit.

³ Pendant le délai d'enquête, tout intéressé peut adresser une opposition écrite et motivée à la commission de classification.

⁴ Celle-ci entend les opposants et recherche avec eux un accord. A défaut d'entente, elle statue sur l'opposition et rend une décision motivée qui est communiquée à l'opposant par avis recommandé, avec indication des moyens de recours.

Art. 128 Recours

¹ Sont sujettes à recours auprès de la Commission de recours en matière d'améliorations foncières, laquelle statue en dernière instance cantonale :

- a) les décisions du comité du syndicat et, en cas de remaniement imposé (art. 120), celles du conseil communal ;
- b) les décisions de la commission de classification.

² La procédure d'opposition prévue à l'article 127 al. 3 et 4 est réservée.

Art. 129 Envoi en possession

¹ Le comité du syndicat peut décider, sur préavis de la commission de classification, l'envoi en possession anticipé, total ou partiel.

² L'envoi en possession ne peut intervenir avant que les procédures d'enquête prévues à l'article 127 n'aient été liquidées.

Art. 130 Mensuration et cadastre transitoire

¹ A la fin des procédures d'enquête relatives au nouvel état des propriétés et des servitudes, le géomètre procède aux travaux de mensuration et à l'établissement des documents de mutation, qui forment le cadastre transitoire.

² Le cadastre transitoire est mis à l'enquête, conformément à l'article 127.

Art. 131 Approbation et entrée en vigueur du nouvel état

¹ Le cadastre transitoire est soumis à l'approbation du Conseil d'Etat.

² Par cette approbation, le transfert des propriétés est opéré et le nouvel état des servitudes et charges foncières entre en vigueur.

³ L'approbation est portée à la connaissance des intéressés par le comité.

⁴ Le cadastre transitoire approuvé est déposé au registre foncier avec la réquisition d'inscription du nouvel état.

⁵ Le conservateur du registre foncier procède au transfert, sur les nouvelles parcelles, des droits de gage grevant les anciennes, conformément à l'article 802 CC.

CHAPITRE II

Remaniement d'assainissement de quartiers urbains

Art. 132 Plan des étapes

¹ Lorsqu'il n'est pas possible de réaliser dans un même temps l'assainissement du quartier selon le plan du nouvel état des biens-fonds et des bâtiments, il est établi un plan des étapes qui fixe les phases de réalisation des équipements, de démolition et de reconstruction des bâtiments.

² Le plan des étapes est établi après consultation des propriétaires intéressés et en liaison avec le plan d'aménagement de détail et le plan de la nouvelle répartition des biens-fonds.

³ Le plan des étapes est mis à l'enquête publique en même temps que le nouvel état des biens-fonds. Les articles 127 et 128 sont applicables.

⁴ Lorsque la réalisation du plan des étapes cause à un propriétaire un dommage spécial et important qui n'est pas compensé dans le remaniement, ce propriétaire a droit à une indemnité.

⁵ Lorsqu'un syndicat ne peut, en raison de la complexité et des frais, exécuter ses tâches et que l'assainissement est d'intérêt public, il peut demander l'exécution des opérations par la commune, conformément aux articles 113 et 120.

Art. 133 Obligation de démolir

¹ Le plan des étapes peut comporter l'obligation pour le propriétaire de démolir son bâtiment au moment voulu.

² Si le propriétaire ne veut ou ne peut pas démolir son bâtiment au moment prévu par le plan des étapes, la démolition est ordonnée respectivement par le comité du syndicat ou par la commune.

³ En cas de non-exécution de l'ordre reçu, respectivement le comité du syndicat ou la commune procèdent selon les règles prévues à l'article 197.

Art. 134 Obligation de construire

¹ Le plan des étapes peut comporter, pour le propriétaire, l'obligation de construire au moment prévu un bâtiment sur le nouveau bien-fonds, conformément au plan d'aménagement de détail.

² Si le propriétaire ne veut ou ne peut exécuter cette obligation, respectivement le comité du syndicat ou la commune, après avoir donné un dernier délai au propriétaire, peuvent acquérir l'immeuble par la voie de l'expropriation, conformément à la législation cantonale.

*CHAPITRE III**Groupements volontaires de parcelles***Art. 135** Procédure

¹ Si plusieurs propriétaires fonciers conviennent par écrit de procéder à un groupement volontaire de parcelles, ils en soumettent l'avant-projet à l'OCAT, qui prend l'avis des services intéressés et de la commune.

² Le projet est soumis à l'approbation de la Direction, qui le refuse s'il est contraire à l'intérêt public ou s'il compromet la réalisation d'un plan d'aménagement.

³ Les propriétaires désignent un géomètre officiel et, au besoin, la direction de l'entreprise et des experts.

⁴ Les actes authentiques relatifs aux transferts de propriété peuvent être reçus par le géomètre dans les formes prévues par la législation sur la mensuration cadastrale ; avant de faire la réquisition d'inscription, le géomètre soumet ces actes à l'approbation de la Direction.

⁵ Les transferts immobiliers nécessités par le remaniement sont exonérés des droits de mutation.

*CHAPITRE IV**Rectification de limites***Art. 136** Principes et procédure

¹ Lorsqu'une rectification de limites s'avère nécessaire en vue d'utiliser rationnellement une parcelle pour la construction, le conseil communal invite les propriétaires à procéder à cette rectification.

² A défaut d'entente, le conseil communal charge une commission de classification de trois membres, ainsi qu'un géomètre officiel, d'établir le plan de rectification qui est soumis aux propriétaires.

³ La décision de la commission est sujette à recours auprès de la Commission de recours en matière d'améliorations foncières.

⁴ Le plan de rectification est approuvé par la Direction.

⁵ L'article 135 al. 4 et 5 est applicable par analogie.

TITRE SEPTIÈME

Expropriation et compensation

CHAPITRE PREMIER

Expropriation

Art. 137 Disposition générale

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

Art. 138 Cas d'utilité publique

¹ Sont reconnus cas d'utilité publique au sens de la loi sur l'expropriation les ouvrages tels que : écoles, hôpitaux, hospices, bâtiments administratifs, cimetières ; installations publiques servant à l'approvisionnement en eau et en énergie, à l'évacuation et au traitement des eaux et aux télécommunications ; voies de communication et places, voies cyclables, chemins piétons et de randonnée pédestre, promenades, parcs et fontaines ; installations 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.

² Sont également reconnus cas d'utilité publique, en cas de pénurie de terrains, les habitations à caractère social et les constructions et installations industrielles.

Art. 139 Constitution et rachat de servitude

¹ L'expropriation peut consister dans la constitution de servitudes en faveur de la collectivité publique ou dans le rachat de servitudes incompatibles avec des prescriptions découlant de la loi, d'un règlement ou d'un plan.

² Le propriétaire du fonds servant qui tire un avantage du rachat est tenu de verser à l'expropriant une contribution correspondant à cet avantage, mais qui n'excédera toutefois pas le montant de l'indemnité versée pour l'expropriation. Le juge de l'expropriation est compétent pour statuer à la demande de la collectivité publique.

Art. 140 Moment de l'expropriation

¹ La collectivité publique procède à l'exécution des travaux prévus aux plans lorsqu'elle en juge le moment opportun qui est fixé, en matière d'équipement, dans le programme prévu à l'article 94.

² Toutefois, si à l'expiration d'un délai de dix ans dès l'approbation d'un plan, la collectivité publique n'a pas acquis les terrains réservés pour des bâtiments, des ouvrages ou des installations d'utilité publique, le propriétaire foncier qui subit un dommage peut exiger d'elle que, dans le délai d'une année, elle acquière ces terrains ou qu'elle engage la procédure d'expropriation, faute de quoi les restrictions imposées à ce propriétaire en vue des travaux deviennent caduques.

³ En ce cas, de même lorsque la collectivité publique renonce formellement au projet, le 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 le moment où la restriction devient caduque.

⁴ En cas d'expropriation, le juge tient compte, pour fixer l'indemnité, de tous dommages que la restriction a causés à l'exproprié dans l'intervalle.

Art. 141 Utilisation du sol avant l'expropriation

¹ La collectivité publique est en droit, avant d'engager la procédure d'expropriation, d'établir des canalisations souterraines, moyennant avis écrit au propriétaire au moins un mois à l'avance.

² Elle n'est tenue d'indemniser le propriétaire que pour des dommages matériels causés à l'immeuble et aux cultures et, le cas échéant, pour le préjudice découlant d'une entrave importante mise à l'exploitation de l'immeuble.

³ En cas de litige, le propriétaire s'adresse, dans le délai péremptoire d'un an dès la fin de l'exécution des travaux, au juge de l'expropriation qui fixe le montant de l'indemnité.

Art. 142 Mention au registre foncier

Le versement d'une indemnité pour expropriation matérielle fait l'objet d'une mention au registre foncier.

Art. 143 Signaux sur terrain privé

¹ Les autorités cantonales et communales ont la faculté d'établir sur des terrains privés ou d'apposer à des bâtiments particuliers des dispositions 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 au propriétaire, dont les vœux sont autant que possible pris en considération quant à l'emplacement et au mode d'établissement de ces dispositifs. En cas d'opposition du 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 juge de l'expropriation statue.

CHAPITRE II**Compensation****Art. 144** Compensation

Le régime de compensation prévu à l'article 5 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est régi par la législation spéciale.

TROISIÈME PARTIE**Police des constructions****TITRE PREMIER****Généralités****Art. 145** Champ d'application, caractère impératif

¹ Les prescriptions de police sont applicables à toutes les constructions.

² Des dérogations ne sont admissibles que dans les cas expressément prévus par la loi et par les règlements.

Art. 146 Constructions : définition

¹ Au sens de la loi, le terme de construction comprend :

- a) les ouvrages du bâtiment ;
- b) les ouvrages du génie civil ;
- c) les autres installations à caractère permanent.

² Ce terme désigne tous les travaux :

- a) de construction, reconstruction, transformation, agrandissement et réfection ;
- b) de démolition ;
- c) de remblayage et d'excavation modifiant sensiblement l'état des lieux ;
- d) d'exploitation de matériaux.

Art. 147 Droit applicable

Toute construction doit être conforme aux dispositions de la loi et du règlement d'exécution, à la réglementation communale ainsi qu'aux autres prescriptions fédérales, cantonales et communales en la matière.

Art. 148 Règlement d'exécution

¹ Le règlement d'exécution fixe notamment les prescriptions commandées par :

- la police générale des constructions ;
- la sécurité, la salubrité, l'ensoleillement ;
- l'utilisation rationnelle de l'énergie ;
- l'esthétique des constructions (matériaux, couleurs, genre et pente des toitures, etc.) ;
- les barrières architecturales,

de même que les prescriptions sur

- les équipements ;
- le stationnement des véhicules ;
- les places de jeux ;
- les aménagements extérieurs ;
- les mesures spéciales à prendre durant les travaux pour la protection des personnes et des biens.

² Le règlement d'exécution édicte également les règles de procédure applicables aux divers plans, aux mesures de protection, aux permis de construire, de démolir et d'exploiter des matériaux, ainsi qu'aux demandes préalables.

³ Il peut prescrire l'application de normes et de directives d'organismes spécialisés, tels que :

- la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA) ;
- l'Union suisse des professionnels de la route (VSS) ;
- l'Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL) ;
- l'Association suisse des professionnels de l'épuration des eaux (ASPEE) ;
- le Centre de rationalisation du bâtiment (CRB).

⁴ Le Conseil d'Etat fixe le tarif des émoluments à payer à l'Etat en matière de construction et de plans d'aménagement.

⁵ Le règlement d'exécution fixe le délai dans lequel un préavis doit être émis. Passé ce délai, le projet est censé accepté par le service concerné.

Art. 149 Réglementation communale

¹ Le conseil communal peut édicter des prescriptions sur :

- a) les matières énumérées à l'article 148 al. 1 ;
- b) la faculté ou l'obligation de déposer une demande préalable ou une demande de permis d'implantation ;
- c) ...

² L'article 66 al. 4 est applicable.

³ La procédure prévue aux articles 79 et suivants est applicable par analogie.

⁴ La commune peut prélever, sur la base d'un règlement adopté conformément à la législation sur les communes, une contribution équitable afin d'aménager des places de jeux pour les enfants et des places de stationnement pour les véhicules, lorsque le propriétaire ne peut y procéder lui-même en raison de l'état des lieux.

Art. 150 Dérogations aux prescriptions de police

¹ Le préfet ne peut accorder des dérogations aux prescriptions réglementaires de police des constructions, sur préavis de la commune et de l'OCAT, que lorsqu'elles sont justifiées par des circonstances spéciales, qu'elles ne sont pas contraires à l'intérêt public et qu'elles ne causent aucun préjudice aux tiers.

² Les tiers intéressés sont préalablement entendus.

TITRE DEUXIÈME**Règles de construction***CHAPITRE PREMIER**Règles générales***Art. 151** Terrain apte à la construction

Un terrain est apte à la construction lorsque :

- a) la construction projetée est conforme à l'affectation de la zone (art. 45 et ss) ;
- b) un équipement suffisant est garanti au plus tard à l'achèvement de la construction (art. 86 et ss) ;
- c) la configuration de la parcelle en permet l'utilisation rationnelle.

Art. 152 Terrain exposé aux dangers naturels

¹ Aucune construction ne peut être édiflée sur un terrain gravement menacé par des chutes de pierres, des glissements, des avalanches, des inondations ou d'autres dangers naturels.

² Une exception n'est possible que si le propriétaire apporte la preuve que tout danger menaçant le terrain et son accès a été écarté par des mesures appropriées.

³ En cas de contestation sur l'existence d'un danger, le fardeau de la preuve incombe à l'administration pour les terrains affectés en zone à bâtir et au propriétaire pour les autres terrains. Cette règle ne s'applique qu'aux plans des zones approuvés après l'entrée en vigueur de la présente loi.

⁴ La non-constructibilité d'un terrain exposé aux dangers naturels ne donne pas droit à indemnité.

Art. 153 Terrain exposé aux nuisances

Aucune nouvelle construction ne peut être édiflée sur un terrain exposé à des nuisances menaçant la santé des hommes ou des animaux, à moins que le propriétaire n'ait pris des mesures de protection efficaces.

Art. 154 Emissions de nuisances

¹ Ni les constructions ni leur utilisation ne doivent provoquer des émissions excessives. Sont réservées les dispositions particulières prévues par la

réglementation des zones, notamment pour les zones d'activités, ainsi que les règles du droit civil.

² Le propriétaire ou l'exploitant est tenu de prendre en tout temps les mesures permettant de limiter dans une proportion tolérable les nuisances dues à des émissions, compte tenu des possibilités techniques.

³ Ces obligations sont également applicables aux chantiers de construction.

Art. 155 Qualités architecturales et urbanistiques

¹ Toute construction doit être conçue selon les règles de l'art et présenter un aspect satisfaisant du point de vue de l'architecture.

² Elle doit tenir compte des caractéristiques particulières d'un site naturel ou bâti, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ainsi que de l'aspect d'un édifice ou d'un ensemble de valeur intrinsèque.

³ Les constructions qui, du point de vue de leur nature, de leur situation, de leurs dimensions, ont un effet important sur leur environnement, doivent répondre à des exigences de qualité architecturale accrues.

⁴ Ces mêmes exigences s'appliquent pour les ensembles de bâtiments.

Art. 156 Barrières architecturales

¹ Les constructions ouvertes au public, telles que bâtiments administratifs, commerciaux, hospitaliers et culturels, écoles, installations sportives, ainsi que leur accès doivent être conçus de façon à en permettre l'usage aux personnes handicapées.

² Les constructions nouvelles d'importants bâtiments d'habitation ainsi que celles qui sont destinées aux activités doivent répondre aux exigences de l'alinéa précédent.

³ Les transformations de bâtiments destinés à l'habitation collective doivent répondre aux exigences de l'alinéa 1, dans la mesure où il n'en résulte pas de frais disproportionnés.

Art. 157 Sécurité

¹ Toute construction, les aménagements extérieurs, ainsi que les matériaux mis en œuvre doivent présenter des conditions de solidité et de sécurité en rapport avec la nature de l'ouvrage. Ces conditions s'appliquent également à l'utilisation de l'ouvrage.

² Les prescriptions de la loi sur la police du feu et la protection contre les éléments naturels sont réservées.

³ Des conditions de sécurité suffisantes doivent être observées par rapport aux propriétés voisines et au domaine public.

⁴ Une exploitation artisanale ou industrielle dangereuse ne peut pas être installée dans le périmètre des localités. Hors de ce périmètre, elle ne peut l'être qu'avec l'autorisation de la Direction, sur préavis du conseil communal.

Art. 158 Salubrité

¹ Tout bâtiment doit être construit de manière à prévenir tout danger pour la santé de l'homme et des animaux ; si le terrain est insalubre, il doit être assaini.

² La surface, la hauteur, le volume, l'éclairage, l'ensoleillement, l'aération, l'isolation phonique des locaux servant à l'habitation ou au travail, ainsi que la protection contre les agents extérieurs nuisibles, doivent correspondre aux exigences de l'hygiène, compte tenu de leur destination et des conditions locales.

³ Les logements et les locaux de travail doivent être équipés selon leur destination et disposer d'installations sanitaires appropriées.

Art. 159 Utilisation rationnelle de l'énergie

Tout bâtiment à construire ou à transformer, destiné à l'habitation ou au travail, de même que toute installation de chauffage, de ventilation et/ou de climatisation, doit être conçu selon les règles de la législation sur l'énergie.

Art. 160 Installations communes

¹ L'octroi d'un permis de construire peut être subordonné à la réalisation d'installations communes (centrale thermique, abris, garages et stationnement, antenne collective, équipements de quartier) lorsque l'intérêt général le commande.

² Les modalités de réalisation, d'exploitation et d'entretien sont régies par le règlement communal ou, à défaut, par une convention établie préalablement à l'octroi du permis de construire.

³ La participation à des installations communes existantes peut être imposée par le règlement communal.

CHAPITRE II

Règles particulières

Art. 161 Ordre des constructions

¹ L'ordre des constructions est déterminé par le plan d'affectation des zones.

² Dans l'ordre non contigu, les constructions sont implantées en observant les distances aux limites et les distances entre bâtiments (art. 164).

³ Dans l'ordre contigu, les constructions sont implantées, en règle générale, en limite de propriété. Dans ce cas, les constructions sont régies par des prescriptions spéciales fixant notamment les alignements, les profondeurs des bâtiments, les gabarits verticaux, les distances à observer pour les bâtiments ou parties de bâtiments non construits en limite de propriété. Ces prescriptions figurent dans le règlement communal ou dans un plan d'aménagement de détail au sens de l'article 67.

Art. 162 Indice d'utilisation

¹ L'indice d'utilisation est le rapport de la surface totale brute des niveaux utilisables pour l'habitation et les activités à la surface constructible du fonds, comprise à l'intérieur de la zone à bâtir.

² Le règlement d'exécution fixe le mode de calcul de l'indice d'utilisation, ses valeurs minimales et maximales pour les zones résidentielles et ses valeurs maximales pour les autres types de zones à bâtir, en tenant compte d'une utilisation rationnelle du sol, ainsi que les conditions d'application d'un indice pondéré sur plusieurs parcelles.

³ La valeur maximale ne peut être dépassée. Des exceptions ne sont admises que dans les cas prévus à l'article 55.

⁴ La surface d'un terrain qui a déjà servi pour calculer l'indice d'utilisation d'un bâtiment ne peut servir au calcul de l'indice d'un second bâtiment que dans la mesure où elle n'était pas nécessaire au calcul du premier indice.

Art. 163 Taux d'occupation du sol

¹ Le taux d'occupation du sol est le rapport de la surface construite au sol à la surface constructible du fonds, comprise à l'intérieur de la zone à bâtir.

² Le règlement d'exécution fixe le mode de calcul du taux d'occupation du sol et ses valeurs maximales selon l'ordre des constructions et le type de zones.

³ La valeur maximale ne peut être dépassée. Des exceptions ne sont admises que dans les cas prévus à l'article 55.

Art. 164 Distances

¹ Dans l'ordre non contigu, la distance d'un bâtiment aux limites du fonds est au moins égale à la moitié de la hauteur totale du bâtiment mesurée à son point le plus haut par rapport au terrain naturel, mais au minimum de quatre mètres.

² Cette distance doit être augmentée en fonction de la longueur du bâtiment conformément au règlement d'exécution.

³ Il peut être fait exception à la règle de l'alinéa précédent pour des bâtiments dont l'implantation, fixée par un plan d'aménagement de détail, est compatible avec la sauvegarde de la vue et de l'ensoleillement. La surlongueur est néanmoins applicable par rapport aux fonds voisins des terrains compris dans le périmètre du plan d'aménagement de détail.

⁴ L'alinéa 2 n'est pas applicable aux bâtiments industriels, artisanaux et commerciaux implantés dans les zones affectées à cet effet, à l'exception de ceux qui sont situés en limite d'autres zones à bâtir.

⁵ La distance entre bâtiments d'habitation doit correspondre au moins à la somme des distances prescrites en limite de fonds.

⁶ Le règlement d'exécution peut autoriser la construction à des distances inférieures ou en limite de propriété pour des garages à voiture, pour de petites constructions et pour des constructions souterraines.

⁷ Sont réservées les prescriptions spéciales relatives notamment à la police du feu, aux routes, aux forêts, aux cours d'eau, aux installations électriques et gazières, et aux conduites souterraines.

Art. 165 Dérogations aux distances

¹ Les particuliers peuvent convenir, par écrit, de déroger aux prescriptions sur les distances par rapport aux limites de leurs fonds, sous réserve des prescriptions du droit civil ; ils ne peuvent en aucun cas déroger aux prescriptions sur les distances entre bâtiments, ni aux prescriptions d'implantation prévues par un plan d'aménagement de détail.

² La Direction peut, pour les distances prévues à l'article 164, accorder des dérogations lorsque des circonstances spéciales le justifient, et après que les voisins et la commune auront été entendus ; dans les mêmes conditions, le conseil communal peut accorder des dérogations pour les distances supérieures qui résultent de la réglementation communale. L'article 166 est réservé.

³ Des distances entre bâtiments inférieures à celles qui sont prescrites à l'article 164 peuvent exceptionnellement être admises pour des bâtiments dont l'implantation est fixée par un plan d'aménagement de détail présentant des qualités intéressantes du point de vue urbanistique et architectural. Les prescriptions de droit civil et celles de la police du feu sont réservées.

Art. 166 Indemnisation de tiers

¹ Lorsqu'un propriétaire au bénéfice d'une dérogation (art. 55 et 165 al. 2) ou d'une autorisation spéciale (art. 59) se propose de construire un bâtiment 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 juge de l'expropriation.

³ Sauf consentement des voisins, le permis n'est accordé par le préfet que lorsque l'indemnité est versée ou que sont fournies les sûretés fixées par le juge.

⁴ Le règlement d'exécution fixe la procédure.

Art. 167 Hauteur

¹ La hauteur totale admissible d'une construction est délimitée par une surface parallèle mesurée à la verticale du terrain naturel. La construction doit s'inscrire entièrement à l'intérieur de l'espace ainsi défini.

² Le règlement d'exécution fixe les modalités servant au calcul de la hauteur des constructions et les mesures maximales selon le type de zones.

³ Le règlement communal peut fixer la hauteur à l'intersection de la façade et de la toiture, le nombre de niveaux et le niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel.

Art. 168 Hauteur des bâtiments hors zone à bâtir

¹ La hauteur des bâtiments d'habitation à construire sur un terrain qui n'est pas compris dans une zone à bâtir ne peut excéder dix mètres au faîte.

² La hauteur des autres bâtiments est fixée de cas en cas en fonction des besoins et compte tenu de l'intégration du bâtiment dans le paysage.

TITRE TROISIÈME

Permis de construire, de démolir et d'exploiter

CHAPITRE PREMIER

Dispositions générales

Art. 169 Obligation du permis

¹ Les projets de construction au sens de l'article 146 sont soumis à l'obligation d'un permis de construire.

² L'obligation du permis s'étend également à la démolition de bâtiments et à l'exploitation de matériaux.

³ Le règlement d'exécution détermine les documents à produire à l'appui d'une demande de permis ou d'une demande d'autorisation, au sens de l'article 170.

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.

⁵...

Art. 170 Autorisation du préfet et de la commune

¹ Les constructions de peu d'importance définies par le règlement d'exécution ainsi que les changements d'affectation ne comportant pas de travaux sont soumis à une autorisation du conseil communal.. Cette décision est sujette à recours au préfet ; la décision du préfet est sujette à recours au Tribunal administratif, qui statue en la forme du prononcé présidentiel.

^{1bis} Les constructions agricoles de peu d'importance sont dispensées de l'autorisation spéciale de la Direction, pour autant qu'elles soient intimement liées à l'exploitation agricole et sises à proximité immédiate d'un bâtiment agricole existant.

² Le stationnement, pour une durée inférieure à un mois, d'une caravane ou d'une installation analogue est soumise à une autorisation du conseil communal. Les dispositions de l'article 71 sont réservées.

³ Le règlement communal peut prévoir l'interdiction de tout stationnement de caravanes ou autres installations analogues en dehors d'un camping-caravaning autorisé.

Art. 171 Dispense du permis

Ne sont pas soumis à l'obligation du permis les projets de construction concernant notamment les routes et les améliorations foncières, approuvés conformément à la législation spéciale à la suite d'une procédure d'enquête et d'opposition.

*CHAPITRE II**Permis de construire***Art. 172** Enquête publique et opposition

¹ Toute demande de permis doit être mise à l'enquête publique, par son dépôt au secrétariat communal, durant quatorze jours dès la publication faite dans la Feuille officielle par les soins de la commune. Pendant ce délai, tout intéressé peut faire opposition par dépôt d'un mémoire motivé au secrétariat communal, qui en informe le requérant.

² La publication dans la Feuille officielle doit indiquer clairement l'objet et la nature des travaux.

Art. 173 Enquête restreinte et opposition

Les projets de peu d'importance peuvent être dispensés de l'enquête publique ; dans ce cas, le conseil communal avise les intéressés par lettre recommandée, en leur impartissant un délai de quatorze jours pour faire opposition.

Art. 174 Préavis et décision

¹ Le conseil communal préavise les demandes de permis et se détermine sur les éventuelles oppositions. Sauf circonstances particulières, il transmet le dossier à l'OCAT dans un délai de vingt jours dès la clôture de l'enquête.

² L'OCAT fait diligence pour recueillir les préavis nécessaires et s'assure que les autorisations spéciales requises ont été obtenues. Au besoin, il impartit des délais aux organes compétents.

³ L'OCAT transmet le dossier, avec son préavis, au préfet.

⁴ Le préfet se prononce sans retard sur la demande de permis en statuant sur les oppositions non réglées et en réservant au juge les cas d'indemnisation de tiers (art. 166) et les contestations qui relèvent du droit civil. S'il refuse le permis ou écarte des oppositions, il motive sa décision et la notifie aux intéressés.

⁵ Le préfet peut suspendre sa décision, jusqu'à droit connu, lorsque le droit privé de l'opposant paraît évident.

Art. 175 Délai pour statuer

¹ En règle générale, la décision sur la demande de permis doit intervenir dans un délai de soixante jours dès réception du dossier à l'OCAT, pour autant que le projet corresponde en tous points aux lois et règlements et que le dossier soit complet.

² ...

³ ...

⁴ La suspension d'une demande de permis, en application de l'article 85, est réservée.

Art. 175a Coordination

¹ Avant de statuer sur les demandes de permis et sur les oppositions, le préfet effectue la pondération des intérêts en présence.

² Les éventuelles décisions préalables rendues dans le cadre de la procédure de permis sont notifiées simultanément à la décision du préfet.

Art. 176 Recours

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

² Ont qualité pour recourir le requérant, les opposants ainsi que les autorités qui y sont habilitées par la loi.

³ Le recours n'a pas d'effet suspensif mais celui-ci peut être ordonné d'office ou sur requête.

⁴ Le bénéficiaire d'un permis entraînant la démolition totale ou partielle d'une construction 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. 176a Sûretés

¹ Lorsque l'effet suspensif est ordonné sur requête du recourant, celui-ci est astreint à fournir des sûretés pour les frais de procédure et pour une éventuelle indemnité de partie. Les articles 118 à 122 CPC sont applicables par analogie.

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

Art. 176b Préjudice

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

² L'action en dommages-intérêts est intentée devant le juge civil dans le ressort duquel est situé l'immeuble objet de la demande ou au domicile du recourant.

Art. 177 Validité du permis

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

² Le préfet peut, à la demande écrite du requérant et sur préavis de la commune, accorder des prolongations pour de justes motifs, et pour autant que les conditions de l'octroi du permis n'aient pas changé.

³ Le préfet peut, à la requête de la commune, imposer au maître de l'ouvrage un délai pour poursuivre les travaux jusqu'à exécution complète, conformément au projet approuvé, sous menace de sanctions pénales pour insoumission (art. 292 CP) et sous réserve de la révocation du permis.

Art. 178 Révocation du permis

¹ Un permis peut être révoqué par le préfet, sur requête de la commune ou de la Direction, si des circonstances particulières le justifient.

² Le droit à indemnisation est réservé.

*CHAPITRE III**Permis de démolir***Art. 179** Conditions

¹ Toute démolition totale ou partielle doit faire l'objet de la même procédure que celle du permis de construire.

² En dérogation à l'article 186, la demande de permis de démolir peut être présentée directement par le propriétaire.

³ L'octroi du permis peut être subordonné à des conditions particulières, telles que l'établissement d'un dossier de relevé de l'immeuble et la conservation de certains éléments de l'ouvrage.

⁴ 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.

⁵ Les articles 64 al. 3 et 198 sont réservés.

CHAPITRE IV

Permis d'exploiter des matériaux

Art. 180 Principe

¹ L'ouverture de toute nouvelle exploitation du sol à des fins d'extraction est soumise à l'obligation du permis d'exploiter.

² Il en est de même en cas de réouverture d'une exploitation abandonnée, d'extension ou de modification du périmètre d'une exploitation ayant fait l'objet d'un permis, de modification importante de procédés d'exploitation.

³ En cas de changement d'exploitant, le nouvel exploitant requiert le transfert du permis qui est accordé pour autant que les conditions légales soient remplies.

⁴ Le règlement d'exécution détermine les documents à produire à l'appui de la demande de permis.

Art. 181 Conditions de l'octroi ou du refus du permis

¹ Le permis d'exploiter est assorti de conditions pour des motifs concernant la sécurité, l'hygiène, la circulation publique, la conservation de la forêt, la protection des eaux, du domaine public, des biens culturels, de la nature et du paysage, le remboursement des subventions.

² Il peut être refusé pour les mêmes motifs.

Art. 182 Sûretés

¹ La Direction exige de l'exploitant des sûretés suffisantes pour garantir l'exécution de ses obligations, en particulier celles qui ont trait à la remise en état des terrains après l'exploitation.

² La commune peut également exiger des sûretés pour garantir le paiement de la contribution de l'exploitant aux frais d'entretien et de remise en état des routes communales provoqués par l'exploitation.

³ Les sûretés sont libérées après que l'exploitant a exécuté ses obligations.

⁴ L'exploitant et le propriétaire sont tenus de contracter une assurance suffisante pour couvrir les risques découlant de leur responsabilité civile.

Art. 183 Remise en état des terrains

¹ Au plus tard à la fin de l'exploitation, l'exploitant, ou à son défaut le propriétaire, est tenu de remettre le terrain en état dans un délai convenable. En cas de négligence de leur part, l'article 197 est applicable.

² L'autorité compétente peut ordonner que cette remise en état soit effectuée par étapes, au cours de l'exploitation. Ce mode de procéder peut être prescrit en tout temps si des inconvénients graves le justifient.

³ L'affectation du terrain remis en état doit, en principe, correspondre à celle qui existait avant l'exploitation.

TITRE QUATRIÈME**Demande préalable et permis d'implantation****Art. 184** Demande préalable

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

² Cette demande est soumise, sans mise à l'enquête publique, aux préavis du conseil communal, du préfet et des services cantonaux intéressés. Ces préavis sont communiqués au requérant par l'OCAT.

³ La procédure de demande de permis est réservée.

Art. 184^{bis} Examens et sondages de biens culturels protégés

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

² L'Etat ou la commune prennent en charge les frais des travaux qu'ils ordonnent.

Art. 185 Permis d'implantation

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

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

³ La demande de permis d'implantation est accompagnée d'un avant-projet permettant de liquider les questions essentielles, notamment d'implantation,

de circulation, de masse, de distances, de hauteur, de sécurité et d'esthétique.

⁴ La procédure de demande de permis de construire est applicable.

⁵ Le requérant qui est au bénéfice d'un permis d'implantation doit, sous peine de déchéance, présenter dans les douze mois sa demande définitive.

⁶ Le projet définitif ne peut pas, en principe, faire l'objet d'opposition sur les points déjà réglés lors de l'octroi du permis d'implantation.

TITRE CINQUIÈME

Qualification

Art. 186 En général

¹ Le projet de construction, la demande de permis et le certificat de conformité (art. 192) doivent être établis par des personnes qualifiées au sens des articles 187 et 188 de la loi.

² Ces personnes communiquent à l'OCAT les photocopies de leurs diplômes, certificats de capacité ou autres titres équivalents.

³ Pour son information ainsi que celle des administrés, l'OCAT tient une liste des personnes qualifiées.

⁴ Il n'est pas perçu d'émolument pour l'inscription sur cette liste.

Art. 187 Ouvrages du bâtiment

Pour les ouvrages du bâtiment, les personnes suivantes sont qualifiées :

- a) un architecte diplômé d'une école polytechnique ou universitaire suisse ou porteur d'un diplôme étranger équivalent ;
- b) un architecte ETS ou HES ;
- c) le titulaire d'un certificat de capacité d'architecte délivré par un canton ou un pays étranger ;
- d) une personne inscrite dans le registre des architectes ou des architectes techniciens du REG (Fondation des registres suisses des ingénieurs, architectes et des techniciens).

Art. 188 Ouvrages du génie civil

¹ Pour les ouvrages du génie civil, les personnes suivantes sont qualifiées, chacune dans sa spécialité :

- a) un ingénieur civil, rural, topographe, forestier ou un géomètre, diplômé d'une école polytechnique suisse ou porteur d'un diplôme étranger équivalent ;
- b) un ingénieur ETS ou HES ;
- c) le titulaire d'un certificat de capacité d'ingénieur délivré par un canton ou un pays étranger ;
- d) une personne inscrite dans le registre des ingénieurs et des ingénieurs techniciens du REG.

² Pour des ouvrages importants du génie civil, le Conseil d'Etat peut exiger que les auteurs de projets aient une formation polytechnique sanctionnée par un diplôme ou une formation jugée équivalente.

³ Pour les ouvrages du génie civil dont l'aspect architectural revêt une importance particulière, l'ingénieur fera appel à la collaboration d'un architecte.

Art. 189 Autres ouvrages

¹ Pour les ouvrages à caractère spécifique qui ne peuvent être assimilés de manière prépondérante aux ouvrages du bâtiment ou du génie civil, tels qu'installations agricoles, industrielles, sportives, énergétiques, la qualification au sens de l'article 186 peut être reconnue à des personnes ou à des entreprises spécialisées en la matière.

² Pour certaines constructions agricoles et forestières et pour les constructions de peu d'importance, le règlement d'exécution peut autoriser des personnes autres que celles qui sont énumérées ci-dessus à établir des projets.

Art. 190 Suspension, radiation du registre

...

TITRE SIXIÈME

Mesures de contrôle et de police

Art. 191 Contrôle des travaux

¹ L'autorité communale est tenue de veiller au respect de la loi, des règlements, des plans et des conditions du permis.

² Les organes qui ont été appelés à donner un préavis ont aussi la faculté d'exercer cette surveillance et de requérir au besoin l'intervention de la commune.

³ L'OCAT s'assure de la bonne exécution, par les communes, de leurs tâches de contrôle.

Art. 192 Certificat de conformité

¹ Le certificat de conformité, établi aux frais du propriétaire par l'auteur du projet, par une autre personne qualifiée au sens des articles 186 et suivants ou par la commune, atteste que la construction réalisée est conforme aux plans approuvés et aux conditions d'octroi du permis.

² Ce certificat doit être accompagné d'une déclaration d'un géomètre officiel 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.

³ Le certificat doit être remis à la commune, à l'OCAT et à la préfecture, avant l'octroi du permis d'occuper.

Art. 193 Travaux non conformes

¹ Lorsque le propriétaire exécute des travaux en violation de la loi, des règlements, des plans, des conditions du permis ou d'une mesure de protection, le préfet ordonne, d'office ou sur requête, la suspension totale ou partielle des travaux.

² Dans les cas graves, de même que si les travaux ne sont pas exécutés dans les délais fixés (art. 177), le préfet retire le permis. L'article 198 est réservé.

³ Dans les cas visés aux alinéas précédents, le préfet, d'office ou sur requête de la commune ou de l'OCAT, ordonne, sans préjudice des sanctions pénales, les modifications ou les adaptations, la démolition totale ou partielle des travaux et la remise en état du sol, après avoir entendu les personnes et les organes intéressés.

Art. 194 Permis d'occuper

¹ Les locaux destinés à l'habitation ou au travail dans un bâtiment neuf, transformé ou rénové ne peuvent être occupés avant qu'un permis n'ait été délivré par le préfet.

² Le préfet peut déléguer sa compétence à la commune.

³ Le permis n'est accordé que si la construction a été exécutée conformément aux plans approuvés, aux conditions du permis de construire et aux prescriptions en vigueur, 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.

⁴ Le préfet ou la commune peut faire évacuer, aux frais du propriétaire, les locaux occupés avant la délivrance du permis, si les circonstances justifient cette mesure.

⁵ Le préfet ou la commune peut retirer le permis lorsque les locaux ne remplissent pas les conditions de sécurité et d'hygiène.

⁶...

Art. 195 Obligation d'entretenir

¹ Les immeubles construits ou non construits doivent être entretenus par leurs propriétaires afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques, ainsi que l'aspect esthétique des lieux.

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

Art. 196 Mesures de police

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

- a) d'entretenir son immeuble ;
- b) de déblayer les ruines de son bâtiment ;
- c) de supprimer les dépôts de tout genre ;
- d) de consolider, réparer, assainir ou, le cas échéant, de démolir un bâtiment menaçant ruine, délabré ou insalubre ;
- e) de supprimer ou éloigner les établissements et installations dont l'utilisation doit être considérée comme excessive, eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles ;
- f) de supprimer ou de réduire les émissions excessives émanant de son bien-fonds.

²...

³ Le préfet peut ordonner d'office l'une des mesures prévues à l'alinéa premier.

Art. 197 Exécution des mesures

¹ Si, dans un délai convenable fixé par la commune, le préfet ou le Conseil d'Etat, le propriétaire n'obtempère pas à l'ordre reçu, en application des articles 54 al. 1, 177 al. 3, 183 al. 1, 193 et 196, la commune ou le préfet fait exécuter les travaux aux frais du propriétaire.

² La fixation des frais fait l'objet d'une décision spéciale de l'autorité qui a ordonné l'exécution des travaux. ...

³ ...

⁴ Ces frais sont garantis par une hypothèque légale, inscrite au registre foncier, primant les droits de gage déjà inscrits. Les créanciers hypothécaires en sont préalablement informés.

Art. 198 Reconstruction pour raisons d'urbanisme

¹ Lorsqu'un bâtiment, qui s'insère dans une ligne de construction de l'ordre contigu ou dans son ensemble, est démoli, détruit par un incendie ou par une autre cause, il doit être reconstruit si des raisons d'urbanisme l'exigent.

² Si le 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, acquérir l'immeuble par la voie de l'expropriation, conformément à la législation cantonale.

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

TITRE SEPTIÈME

Dispositions pénales

Art. 199 Contraventions

¹ Est passible d'une amende ou, dans les cas graves, des arrêts jusqu'à trois mois, celui qui contrevient aux prescriptions prévues par la loi, les règlements, les plans et les conditions du permis.

² Les arrêts et l'amende peuvent être cumulés.

³ L'amende est de 100 francs au moins et de 30 000 francs au plus. Le juge compétent n'est pas lié par ce maximum lorsque la valeur totale du bâtiment excède 300 000 francs ; dans ce cas, l'amende peut s'élever à 10 % de cette valeur.

⁴ Lorsque des émoluments ont été éludés, l'amende est au moins égale au double de leur montant.

⁵ La peine est prononcée par le préfet, selon la procédure de l'ordonnance pénale.

⁶ Les règles du droit pénal concernant la conversion d'amende en arrêts sont applicables.

⁷ Si l'infraction a été commise par une personne morale, une société en nom collectif ou en commandite, les sanctions pénales s'appliquent aux personnes qui ont agi ou auraient dû agir pour elle.

⁸ L'action pénale se prescrit par cinq ans, à partir du moment où l'infraction a été commise.

QUATRIÈME PARTIE

Dispositions transitoires et finales

TITRE PREMIER

Droit transitoire

Art. 200 Plans de zones en vigueur

¹ Les plans de zones approuvés au 1^{er} janvier 1980 sont considérés comme plans d'affectation des zones (art. 45 et ss) dans la mesure où ils correspondent aux exigences de la loi fédérale.

² Pour le reste, ils conservent leur validité selon le droit cantonal jusqu'à leur adaptation au droit fédéral.

Art. 201 Autres plans et règlements

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

Art. 202 Délai pour l'établissement des plans directeurs communaux

¹ Pour les communes qui ont déjà un plan des zones approuvé lors de l'entrée en vigueur de la présente loi, les plans directeurs communaux (art. 43 et ss) seront établis et soumis à consultation, lors de chaque modification du plan d'affectation et, au plus tard, dix ans après l'entrée en vigueur de la présente loi.

² Les plans directeurs communaux établis selon le régime de l'ancienne loi ne lient pas les autorités.

Art. 203 Demandes de permis

Les demandes de permis mises à l'enquête publique avant l'entrée en vigueur de la nouvelle loi sont traitées sur la base de la loi du 15 mai 1962 sur les constructions.

Art. 204 Exploitations de matériaux en cours ou abandonnées

Les exploitations ouvertes avant le 1^{er} avril 1965 sont soumises à l'obligation du permis et à celle de fournir des sûretés pour l'extension du périmètre d'exploitation existant le 19 juin 1972, date de l'entrée en vigueur de l'ancienne loi sur l'exploitation des gravières. Les dispositions légales concernant la sécurité, l'hygiène, la circulation publique, la conservation de la forêt, la remise en état des terrains et la protection des eaux, du domaine public, de la nature et du paysage, sont applicables aux exploitations ouvertes avant le 1^{er} avril 1965, ainsi qu'aux exploitations épuisées ou abandonnées.

Art. 205 Préavis cantonal en matière d'installations atomiques

Le Grand Conseil est l'autorité compétente pour donner l'avis du canton, requis par la législation fédérale en matière d'énergie atomique, lorsqu'il s'agit d'installations atomiques situées sur le territoire cantonal.

TITRE DEUXIÈME**Dispositions finales****Art. 206** Modifications

¹ Les articles suivants de la loi du 15 décembre 1967 sur les routes sont modifiés comme suit :

...

² Les articles suivants de la loi d'application du 22 mai 1974 de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution sont modifiés comme suit :

...

³ La loi du 4 octobre 1850 sur l'exploitation des mines et carrières n'est plus applicable à l'exploitation des carrières. Le titre de cette loi est modifié comme suit :

...

Art. 207 Abrogations

¹ La loi du 15 mai 1962 sur les constructions est abrogée.

² Sont en outre abrogés :

- a) la loi du 16 mai 1972 sur l'exploitation des gravières ;
- b) la loi du 23 novembre 1972 sur l'implantation des centres commerciaux ;
- c) la loi du 4 novembre 1976 modifiant l'article 62 de la loi du 15 mai 1962 sur les constructions ;
- d) la loi du 11 novembre 1977 modifiant l'article 29 al. 3 de la loi du 15 mai 1962 sur les constructions ;
- e) le décret du 11 mai 1967 concernant le subventionnement des frais d'étude et d'élaboration des plans d'aménagement régionaux et locaux ;
- f) le décret du 2 novembre 1971 modifiant le décret précité.

Art. 208 Entrée en vigueur

Le Conseil d'Etat est chargé de l'exécution de la présente loi, dont il fixe la date d'entrée en vigueur.¹⁾

¹⁾ *Date d'entrée en vigueur : 1^{er} juillet 1984 (ACE 17.4.1984).*

Approbation

Les articles 54 al. 4, 55 al. 3, 59 al. 3, 63 al. 6, 112 al. 4, 114 al. 2 et 142 ont été approuvés par le Conseil fédéral le 13.12.1983.