

Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)

du 19 mars 2025

Le Parlement de la République et Canton du Jura,

vu la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT)^{[1](#)},

vu l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT)^{[2](#)},

vu les articles 44a, 45, 46 et 48 de la Constitution cantonale^{[3](#)},

arrête :

TITRE PREMIER : Dispositions générales

Buts et principes **Article premier** ¹ La présente loi a pour but d'organiser l'aménagement du territoire dans le canton et d'assurer une utilisation judicieuse et mesurée du sol en fonction du développement souhaité du canton, conformément aux buts et principes des articles 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : "LAT")^{[1](#)}.

² La présente loi a également pour but de contribuer à la qualité urbanistique et architecturale, à la sécurité et à la salubrité des constructions, à la lutte contre le changement climatique ainsi qu'à la production et à l'utilisation rationnelle de l'énergie.

Terminologie **Art. 2** Les termes utilisés dans la présente loi pour désigner des personnes s'appliquent indifféremment aux femmes et aux hommes.

Commissions **Art. 3** ¹ Le Gouvernement institue une commission consultative pour l'aménagement du territoire ainsi qu'une commission des paysages et des sites.

² La commission consultative pour l'aménagement du territoire est chargée d'accompagner la révision du plan directeur cantonal. Elle est composée d'experts, issus notamment des milieux de l'aménagement du territoire, de l'économie, de la protection de la nature et du paysage, du tourisme, de représentants de communes ainsi que de représentants de l'Etat.

³ La commission des paysages et des sites a pour mission d'examiner, à titre consultatif, l'intégration des projets de construction dans les paysages et les sites bâtis. Elle est composée notamment d'architectes, de représentants de communes et de représentants de l'Etat. Ses membres sont issus des différentes régions du canton.

⁴ Le Gouvernement règle la composition, l'organisation et le fonctionnement de ces commissions par voie d'ordonnance.

Exigences de
qualification

Art. 4 ¹ Les plans directeurs régionaux, les plans directeurs communaux, les plans d'affectation et les plans spéciaux doivent être établis par des personnes qualifiées.

² ...[15\)](#)

³ Le Gouvernement fixe les conditions de cette qualification par voie d'ordonnance.

TITRE DEUXIEME : Aménagement du territoire

CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales

Répartition des
tâches

Art. 5 ¹ L'aménagement du territoire s'effectue au niveau cantonal, régional et communal.

² Le canton, les régions et les communes tiennent compte des buts et principes de l'aménagement du territoire dans leurs activités.

³ Le Gouvernement exerce la haute surveillance sur l'aménagement du territoire.

Définitions des
instruments

Art. 6 ¹ Les études de base sont notamment des données statistiques, des analyses, des inventaires et des lignes directrices permettant à l'autorité d'élaborer ses plans. Elles n'ont pas d'effet contraignant.

² Les plans sectoriels traitent d'un domaine particulier. Ils permettent de décrire des problématiques et de proposer un programme d'action. Ils sont liants pour les autorités.

³ Les plans directeurs fixent les objectifs à atteindre, compte tenu du développement souhaité et de l'évolution des besoins, et les moyens à mettre en œuvre. Ils sont liants pour les autorités.

⁴ Les plans d'affectation définissent la nature et l'intensité de l'utilisation du sol. Ils sont liants pour les tiers.

Information et participation

Art. 7 Les autorités chargées de l'aménagement du territoire renseignent la population sur les plans et veillent à ce qu'elle puisse participer de manière adéquate à leur établissement.

CHAPITRE II : Aménagement cantonal

SECTION 1 : Objet

Tâches

Art. 8 L'aménagement au niveau cantonal consiste à :

- a) élaborer le projet de territoire cantonal;
- b) élaborer des études de base et des plans sectoriels;
- c) édicter le plan directeur cantonal;
- d) établir les plans d'affectation cantonaux;
- e) coordonner l'aménagement communal et régional.

Compétences

Art. 9 ¹ Les tâches relevant de l'aménagement au niveau cantonal sont de la compétence du département auquel est rattaché le Service du développement territorial (dénommé ci-après : "le Département").

² Le Département exerce en outre les compétences suivantes :

- a) il coordonne l'aménagement du territoire;
- b) il est l'autorité décisionnelle en cas de conflits d'intérêts et procède à la pesée des intérêts;
- c) il assure la coordination entre les autorités concernant les plans d'aménagement selon l'article 25a LAT [1](#).

³ Le Service du développement territorial est le service cantonal chargé de l'aménagement du territoire selon l'article 31 LAT [1](#).

SECTION 2 : Instruments

Projet de territoire cantonal

Art. 10 ¹ Le projet de territoire cantonal définit les objectifs et la politique générale que doit suivre l'aménagement du territoire cantonal.

² Le projet de territoire cantonal est adopté par le Parlement puis transmis au Conseil fédéral pour approbation.

³ Le projet de territoire cantonal lie les autorités cantonales, régionales et communales dès son adoption ainsi que les autorités fédérales et les cantons voisins dès son approbation.

Plans sectoriels

Art. 11 ¹ Les plans sectoriels cantonaux servent à la coordination entre services et autorités dans un domaine particulier ayant des effets sur l'organisation du territoire.

² Ils sont adoptés par le Gouvernement.

³ Ils lient les autorités cantonales, régionales et communales dès leur adoption.

⁴ Leur élaboration incombe au Service du développement territorial. En fonction de la thématique, le Gouvernement peut confier cette tâche à un autre service.

Plan directeur
cantonal
1. Définition

Art. 12 ¹ Le plan directeur cantonal concrétise le projet de territoire cantonal au moyen de principes d'aménagement et répartit les tâches entre les instances publiques concernées en donnant des mandats de planification.

² Le plan directeur cantonal se fonde sur :

- a) le projet de territoire cantonal;
- b) les études de base;
- c) les plans sectoriels cantonaux.

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

2. Procédure

Art. 13 ¹ Le Gouvernement met en consultation le projet de plan directeur cantonal.

² Il rend public le rapport de consultation, adopte le plan directeur cantonal, le soumet au Parlement pour ratification et le transmet au Conseil fédéral pour approbation.

³ Le plan directeur cantonal lie les autorités cantonales, régionales et communales dès son adoption ainsi que les autorités fédérales et les cantons voisins dès son approbation.

3. Réexamen

Art. 14 ¹ Le plan directeur cantonal est réexaminé intégralement tous les dix ans et, au besoin, remanié.

² D'office ou à la demande d'un département, d'une région ou d'une commune, certaines fiches du plan directeur cantonal peuvent être adaptées ou de nouvelles fiches peuvent être établies lorsque les conditions prévues à l'article 9, alinéa 2, LAT¹⁾ sont réalisées.

³ Le Service du développement territorial est compétent pour modifier le plan directeur cantonal dans la mesure où les modifications ne sont pas fondamentales.

Plan d'affectation
cantonal
1. Définition

Art. 15 ¹ Avec l'accord du Gouvernement, le Département peut établir un plan d'affectation cantonal en vue de créer :

- a) des zones pour des ouvrages ou des activités d'intérêt national ou cantonal ou dépassant les intérêts communaux ou régionaux;
- b) des zones permettant la réalisation de mesures urgentes répondant à un intérêt public national ou cantonal;
- c) des zones pour des sites et objets naturels ou patrimoniaux d'importance nationale ou cantonale;
- d) des zones destinées à des installations d'approvisionnement d'importance cantonale en énergie ou en matières premières, notamment les parcs éoliens.

² Le Département est compétent pour modifier un plan d'affectation cantonal dans la mesure où les modifications ne sont pas fondamentales.

³ Le plan d'affectation cantonal règle l'affectation, la construction, la protection et l'organisation d'une partie du territoire cantonal.

⁴ Le plan d'affectation cantonal l'emporte sur les plans d'affectation communaux et régionaux.

⁵ Un permis de construire n'est pas nécessaire lorsque toutes les conditions ont été définies précisément dans le plan d'affectation cantonal. Les exigences en matière de profils prévues par le décret du 11 décembre 1992 concernant le permis de construire⁴⁾ sont applicables dans un tel cas.

2. Procédure

Art. 16 ¹ L'élaboration du plan d'affectation cantonal est conduite par le Service du développement territorial, qui associe et consulte les communes ainsi que les services et instances concernés. Il mène la procédure d'information et de participation de la population.

² Le plan d'affectation cantonal est soumis au Département pour examen préalable. L'article 40 est applicable par analogie.

³ Le plan fait l'objet d'un dépôt public de 30 jours durant lequel le dossier est disponible, pour consultation, au Service du développement territorial et dans les communes des territoires concernés. Des oppositions motivées peuvent être formées pendant la durée du dépôt public. Les alinéas 1 et 2 de l'article 42 sont applicables.

⁴ Le Service du développement territorial peut organiser des séances de conciliation avec les opposants. Dans ce cas, il y représente le Département.

⁵ Le Département est informé des pourparlers de conciliation. Il statue sur les oppositions qui n'ont pas pu être levées et adopte le plan d'affectation cantonal.

⁶ La décision du Département peut faire l'objet d'un recours conformément à l'article 44, alinéa 3.

CHAPITRE III : Aménagement régional

SECTION 1 : Objet

Tâches

Art. 17 ¹ L'aménagement au niveau régional consiste à planifier le territoire régional en fonction du développement souhaité par les communes de la région, dans le respect du plan directeur cantonal et du droit supérieur.

² Les tâches de la région en matière d'aménagement du territoire sont les suivantes :

- a) élaborer des études de bases;
- b) établir un plan directeur régional;
- c) établir les plans d'affectation régionaux;
- d) planifier et réaliser les tâches confiées à la région;
- e) coordonner les planifications communales pour les thématiques relevant de la région identifiées dans le plan directeur régional.

Organisation

Art. 18 ¹ Les communes d'une même région, ayant une commune-centre ou des intérêts urbanistiques, économiques et culturels communs, peuvent se constituer en groupement de communes au sens de la loi du 9 novembre 1978 sur les communes⁵.

² Une commune peut faire partie de plusieurs régions, à condition que des motifs suffisants le justifient.

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

⁴ La région est composée d'un organe exécutif et d'un organe législatif.

⁵ Dans son règlement, elle détermine notamment :

- a) la répartition des tâches entre les deux organes et leurs compétences respectives;
- b) le mode de prise de décisions des organes;
- c) la répartition des frais d'investissement et de fonctionnement entre les communes membres.

Compétences

Art. 19 ¹ Les tâches relevant de l'aménagement au niveau régional sont de la responsabilité de l'exécutif régional.

² La compétence pour adopter ou modifier un plan d'affectation régional relève du législatif régional.

³ L'exécutif régional est compétent pour adopter ou modifier le plan directeur régional, ainsi que pour modifier un plan d'affectation régional dans la mesure où les modifications ne sont pas fondamentales.

SECTION 2 : Instruments

Plan directeur
régional
1. Définition

Art. 20 ¹ Le plan directeur régional détermine les objectifs du développement et de l'aménagement de la région et la manière de coordonner l'organisation du territoire dépassant le cadre communal. Suivant les besoins de la région, le plan directeur régional peut être complété par des plans directeurs sectoriels ou localisés.

² Il fixe les principes d'aménagement pour les domaines qu'il traite et répartit les tâches entre la région et les communes qui en sont membres. Il définit les mesures à entreprendre et identifie les projets à réaliser pour le développement territorial de la région.

³ Il comprend un texte et une carte de synthèse.

⁴ Il se fonde sur :

- a) le plan directeur cantonal;
- b) les études de base régionales.

⁵ Il démontre sa conformité avec le plan directeur cantonal et tient compte, le cas échéant, des plans directeurs des régions et des cantons voisins.

2. Procédure

Art. 21 ¹ L'élaboration du plan directeur régional est conduite par l'exécutif régional qui organise l'information et la participation de la population au sens de l'article 7.

² Le plan fait l'objet d'un examen préalable. L'article 40 est applicable par analogie.

³ Une fois adopté par l'exécutif régional, le plan directeur régional est transmis au Service du développement territorial en vue de son approbation.

⁴ La décision d'approbation du Service du développement territorial fait l'objet d'une publication par la région dans le Journal officiel.

⁵ Dès son approbation, le plan directeur régional lie les autorités cantonales, régionales et communales.

⁶ Les communes membres de la région adaptent leur plan d'affectation au plan directeur régional.

3. Réexamen

Art. 22 ¹ Le plan directeur régional fait l'objet des adaptations nécessaires lorsque de nouvelles circonstances l'exigent.

² La procédure prévue à l'article 21 est applicable.

Plan d'affectation
régional
1. Définition

Art. 23 ¹ Un plan d'affectation régional peut être établi afin de permettre la réalisation d'un projet d'importance régionale ou dépassant les intérêts communaux.

² Le plan d'affectation régional règle l'affectation, la construction, la protection et l'organisation d'une partie du territoire régional.

³ Il l'emporte sur les plans d'affectation communaux.

⁴ Un permis de construire n'est pas nécessaire lorsque toutes les conditions ont été définies précisément dans le plan d'affectation régional. Les exigences en matière de profils prévues par le décret concernant le permis de construire⁴ sont applicables dans un tel cas.

⁵ Les zones d'activités d'intérêt cantonal ont un statut régional. Elles font l'objet d'un plan d'affectation régional ou d'une planification au niveau communal.

2. Procédure

Art. 24 ¹ L'élaboration du plan d'affectation régional est conduite par l'exécutif régional qui organise l'information et la participation de la population au sens de l'article 7.

² Le plan fait l'objet d'un examen préalable et d'un dépôt public. Les articles 40 et 41 sont applicables par analogie.

³ A moins qu'il ne soit lui-même compétent, l'exécutif régional soumet les plans pour adoption au législatif communal en l'informant du résultat des pourparlers de conciliation et en lui communiquant sa prise de position sur les oppositions.

⁴ Une fois le plan adopté, l'organe compétent transmet sans retard le dossier complet au Service du développement territorial pour approbation. Les articles 44 et 45 sont applicables par analogie.

CHAPITRE IV : Aménagement communal

SECTION 1 : Objet

Tâches

Art. 25 ¹ L'aménagement au niveau communal consiste à planifier le territoire communal en fonction du développement souhaité par la commune dans le respect du plan directeur cantonal, le cas échéant du plan directeur régional, ainsi que du droit supérieur.

² L'aménagement communal comprend :

- a) les études de base;
- b) le plan directeur communal ainsi que les plans directeurs localisés ou sectoriels;
- c) le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir, comprenant notamment l'aperçu de l'état de l'équipement et le programme d'équipement;
- d) le plan d'affectation communal, comprenant le plan de zones et le règlement communal sur les constructions;
- e) les plans spéciaux contenant des règles plus détaillées applicables à une partie déterminée du territoire communal.

³ Pour une utilisation mesurée du sol et un développement vers l'intérieur de qualité, la commune veille en particulier à :

- a) mettre en valeur le centre des localités et les espaces publics, et réhabiliter le patrimoine bâti;
- b) procéder à l'équipement et au remembrement des terrains à bâtir, ajuster les limites et supprimer les servitudes si ces mesures permettent la réalisation de la planification;

- c) mener une politique foncière active adaptée aux circonstances pour permettre la réalisation effective de sa planification;
- d) adopter des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone à bâtir ou de changements d'affectation.

⁴ La commune prend en compte le changement climatique dans sa planification. Elle prend des mesures, notamment concernant l'urbanisation, les constructions et la mobilité, contribuant en particulier à :

- a) limiter les émissions de gaz à effet de serre;
- b) utiliser l'énergie de manière rationnelle;
- c) favoriser la biodiversité;
- d) limiter la présence d'îlots de chaleur dans l'espace urbain;
- e) limiter les risques liés aux dangers naturels.

⁵ La commune prend en compte les inventaires fédéraux et cantonaux de protection des sites, des paysages et des monuments.

Compétences

Art. 26 ¹ Les tâches relevant de l'aménagement au niveau communal sont de la responsabilité du conseil communal.

² La compétence pour adopter ou modifier le plan d'affectation relève du conseil général ou, dans les communes qui ne disposent pas d'un tel organe, des ayants droit au vote.

³ Le conseil communal est compétent pour adopter ou modifier le plan directeur communal, pour modifier le plan d'affectation dans la mesure où les modifications ne sont pas fondamentales, ainsi que pour adopter ou modifier les plans spéciaux.

⁴ Lorsque des plans et des prescriptions doivent être adaptés, le Département invite le conseil communal à y procéder dans un délai convenable. Si l'autorité communale compétente n'adapte pas lesdits plans et prescriptions, le Gouvernement peut autoriser le Département à procéder à une exécution par substitution aux frais de la commune.

SECTION 2 : Instruments

Plan directeur communal

Art. 27 ¹ Le plan directeur communal détermine les objectifs à atteindre et la vision souhaitée de l'aménagement du territoire communal pour les quinze à trente prochaines années. Suivant les besoins de la commune, le plan directeur communal peut être complété par des plans directeurs sectoriels (concernant une thématique spécifique) ou localisés (concernant une partie du territoire communal).

² Il assure la coordination des politiques publiques ayant un effet sur le territoire.

³ Le plan directeur communal est contraignant pour les autorités cantonales et communales.

⁴ Lorsque les circonstances l'exigent, le plan directeur communal fait l'objet des adaptations nécessaires.

Programme de
valorisation des
réserves en zone
à bâtir

Art. 28 ¹ Le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir sert à exposer quelles réserves d'affectation subsistent dans les zones à bâtir existantes, quelles mesures sont nécessaires afin de mobiliser ces réserves ou d'obtenir sur ces surfaces un bâti conforme à l'affectation de la zone et dans quel ordre ces mesures seront prises, conformément à l'article 47, alinéa 2, de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire (ci-après : "OAT")²⁾.

² Le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir comprend également l'aperçu de l'état de l'équipement (art. 31 OAT²⁾) et le programme d'équipement (art. 19 LAT¹⁾). Le programme d'équipement coordonne le développement de l'urbanisation avec la planification des équipements en déterminant le mode, le calendrier et les coûts de l'équipement de la zone à bâtir. Il doit être coordonné avec le plan financier de la commune.

³ Le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir est un document public établi et adopté par le conseil communal. Il lie ce dernier.

⁴ Le conseil communal actualise le programme de valorisation des réserves en zone à bâtir en principe en parallèle de la révision du plan d'affectation communal.

Plan de zones
1. En général

Art. 29 ¹ Le plan de zones délimite en tant qu'affectation primaire les zones à bâtir (art. 15 LAT¹⁾), les zones agricoles (art. 16 LAT¹⁾), les zones à protéger (art. 17 LAT¹⁾) et les autres zones (art. 18 LAT¹⁾).

² Il délimite, en tant que contenu superposé, les secteurs avec plan spécial en vigueur ou à développer par plan spécial, les périmètres particuliers, les sites et objets du patrimoine bâti, archéologique et paléontologique, ainsi que les objets du patrimoine naturel.

³ Il peut mentionner, à titre indicatif, des mesures prises en vertu d'autres dispositions légales qui grèvent la propriété foncière.

2. Périmètres
particuliers

Art. 30 ¹ Les communes désignent dans leur plan de zones les périmètres particuliers visant notamment à :

- a) protéger la nature;
- b) protéger le paysage;
- c) protéger les vergers;
- d) protéger l'espace réservé aux eaux;
- e) protéger contre les dangers naturels.

² Elles indiquent également en tant que périmètres particuliers les territoires à habitat traditionnellement dispersés ainsi que les secteurs soumis aux dangers naturels.

³ Les périmètres particuliers peuvent se superposer aux zones d'affectation.

3. Patrimoine
bâti,
archéologique et
paléontologique

Art. 31 Les communes désignent dans leur plan de zones les sites et objets du patrimoine bâti, archéologique et paléontologique à protéger tels que :

- a) les bâtiments classés monuments historiques ou mentionnés au répertoire des biens culturels;
- b) les sites construits recensés;
- c) les sites archéologiques et paléontologiques recensés;
- d) les objets du petit patrimoine (greniers, fontaines, bornes, croix, murs de pierres sèches, etc.);
- e) les voies de communication historiques.

4. Patrimoine
naturel

Art. 32 Les communes désignent dans leur plan de zones les objets du patrimoine naturel à protéger tels que :

- a) les bosquets et haies;
- b) les arbres isolés et allées d'arbres remarquables;
- c) les grottes et les falaises;
- d) les dolines ou emposieux;
- e) les eaux de surface;
- f) les marais et les zones humides.

Règlement
communal sur
les constructions

Art. 33 ¹ Le règlement communal sur les constructions contient la réglementation afférente au plan de zones et la réglementation générale de la commune en matière de construction.

² Les communes édictent notamment des dispositions détaillées concernant :

- a) le genre d'affectation en précisant notamment les utilisations autorisées et interdites;
- b) les dimensions des constructions et les prescriptions architecturales;
- c) l'indice brut minimal d'utilisation du sol, conformément aux règles fixées dans la planification directrice cantonale;
- d) les alignements, les distances aux limites et les distances entre bâtiments;
- e) l'intégration des constructions et installations dans le milieu bâti et hors zone à bâtir;

- f) les aménagements extérieurs et les espaces libres;
- g) les modifications apportées au terrain;
- h) l'équipement technique, la construction d'installations collectives et l'obligation de raccordement;
- i) la protection du patrimoine, des sites et du paysage;
- j) la protection de la nature et de l'environnement;
- k) la protection contre les dangers naturels, le bruit, la pollution et les accidents majeurs.

³ Dans leur règlement communal sur les constructions, les communes peuvent prévoir le prélèvement de taxes et contributions conformément à la présente loi. Elles peuvent également prévoir le prélèvement de taxes et contributions particulières pour la mise en œuvre de la planification.

⁴ Les communes peuvent désigner des zones dans lesquelles un taux maximal de résidences secondaires est prescrit.

Plan spécial
1. En général

Art. 34 ¹ Le plan spécial règle la construction, la protection et l'organisation d'une partie du territoire communal.

² Le plan spécial peut réserver des conventions particulières entre les communes et les propriétaires fonciers ou les inclure audit plan.

³ Les prescriptions peuvent prévoir que le plan spécial perd sa validité si l'exécution du projet n'a pas été entreprise ou ne l'a été que partiellement dans un délai raisonnable fixé selon l'ampleur du projet. L'article 26, alinéa 4, demeure réservé.

⁴ Un permis de construire n'est pas nécessaire lorsque toutes les conditions ont été définies précisément dans le plan spécial. Les exigences en matière de profils prévues par le décret concernant le permis de construire⁴⁾ sont applicables dans un tel cas.

2. Contenu

Art. 35 ¹ Le plan spécial contient en particulier des prescriptions sur l'ordre des constructions, l'équipement, les distances, les alignements et les aménagements extérieurs.

² Il peut se prononcer notamment sur la répartition de la densité, l'implantation, la dimension et le caractère architectural des bâtiments ainsi que sur le stationnement.

³ Il ne peut pas déroger de manière fondamentale au plan d'affectation.

⁴ Le plan spécial portant sur un projet de décharge ou d'extraction de matériaux peut exceptionnellement déroger de manière fondamentale au plan d'affectation. Dans ce cas, la compétence d'adoption du plan spécial est définie par l'article 26, alinéa 2.

3. Plan spécial obligatoire

Art. 36 ¹ Un plan spécial peut être rendu obligatoire par le plan de zones lorsqu'il s'agit notamment d'équiper des terrains à bâtir, d'adapter les constructions et installations au paysage et au site bâti ou de garantir un développement harmonieux de la localité. Le règlement communal sur les constructions fixe les objectifs de l'aménagement, le genre et le degré d'affectation, en vue de l'établissement du plan spécial.

² Un plan spécial est en outre exigé pour des constructions ou installations ayant des effets importants sur l'aménagement, l'équipement, l'environnement et le patrimoine bâti. Le Gouvernement établit la liste des constructions et installations soumises à l'obligation d'établir un plan spécial.

³ Dans les situations décrites aux alinéas 1 et 2, les projets de construction ne sont autorisés que sur la base d'un plan spécial exécutoire.

⁴ Avec l'accord du Service du développement territorial, une autorisation à renoncer à l'établissement d'un plan spécial peut être délivrée dans le cadre de la procédure du permis de construire pour un projet particulier si les conditions liées au permis permettent d'assurer une maîtrise suffisante du projet en termes d'équipement, d'adaptation des constructions et installations au paysage et au site bâti ainsi que de garantie du développement harmonieux de la localité. Les voies de droit ouvertes à l'encontre de cette autorisation sont celles ouvertes à l'encontre du permis de construire, dont elle fait partie intégrante.

4. Concertation

Art. 37 Le plan spécial est établi sous l'égide du conseil communal, en associant les propriétaires fonciers concernés dès le début des études.

5. Obligations de la commune

Art. 38 ¹ Si le plan spécial implique de réaliser un morcellement au sens de l'article 39, il doit être accompagné d'un avant-projet de plan de morcellement des parcelles comprises dans le périmètre du plan.

² Si la répartition des propriétés fait obstacle à l'élaboration d'un plan spécial, une procédure de remaniement parcellaire doit être engagée par le conseil communal dans un délai raisonnable.

³ Si la commune n'élabore pas un plan spécial rendu obligatoire par le plan d'affectation communal dans un délai raisonnable, les propriétaires concernés peuvent saisir le Service du développement territorial. Celui-ci impartit un délai à la commune et, au cas où ce dernier ne serait pas respecté, la procédure de substitution prévue à l'article 26, alinéa 4, est initiée.

Morcellement

Art. 39 ¹ En cas de subdivision d'un ou plusieurs biens-fonds, le morcellement effectué doit permettre le respect de l'indice brut minimal d'utilisation sur chacune des parcelles créées ou, globalement, sur l'ensemble du périmètre.

² Les projets de plans spéciaux doivent être accompagnés d'un avant-projet de morcellement des parcelles comprises dans le périmètre du plan spécial.

³ Les projets de morcellement compris dans les périmètres de plans spéciaux ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'après avoir été approuvés par le Service du développement territorial. Il en va de même en cas de modification du morcellement initial, lorsque la parcelle concernée n'est pas encore bâtie.

SECTION 3 : Procédure d'établissement et d'adoption des instruments

Examen
préalable

Art. 40 ¹ Les projets de plans des communes doivent être soumis au Département pour examen préalable. Ils sont accompagnés d'un rapport explicatif et de conformité au sens de l'article 47 OAT².

² Le Service du développement territorial requiert les préavis des autres services concernés, en fait la synthèse et les coordonne. Il dresse à l'attention du Département le rapport d'examen préalable.

³ Le Département transmet le rapport d'examen préalable à la commune et ouvre les négociations nécessaires.

⁴ L'examen préalable est clos par une confirmation du Service du développement territorial.

⁵ L'organe compétent ne peut être appelé à statuer sur des plans tant que la procédure d'examen préalable n'est pas terminée.

Dépôt public

Art. 41 ¹ Les plans, hormis les plans directeurs et les plans sectoriels, doivent être déposés publiquement pendant 30 jours au moins. Des oppositions motivées peuvent être formées pendant la durée du dépôt public.

² Pour des projets dont les effets sur l'organisation du territoire sont faibles, il est possible de remplacer le dépôt public par un tableau de signatures des propriétaires fonciers concernés. Il y a lieu d'impartir un délai d'opposition de dix jours aux propriétaires fonciers qui n'ont pas donné leur accord écrit.

Oppositions

Art. 42 ¹ Ont qualité pour faire opposition :

- a) les particuliers dont des intérêts dignes de protection seraient touchés;
- b) les organisations privées qui, d'après leurs statuts, ont pour mission essentielle et permanente de veiller aux intérêts protégés par la présente loi, plus particulièrement les sociétés de protection de la nature et du patrimoine;
- c) les autorités communales, les associations de communes et l'Etat, dans le cadre de la sauvegarde des intérêts publics qui leur sont confiés.

² Si plusieurs personnes déposent une opposition collective ou des oppositions au contenu identique, la commune peut demander aux opposants de désigner un ou plusieurs représentants dans un délai qu'elle leur impartit. Passé ce délai, elle désigne elle-même le ou les représentants parmi les opposants.

³ Le conseil communal convoque les opposants ou leurs représentants à une séance de conciliation; le résultat des pourparlers est consigné dans un procès-verbal.

⁴ Le conseil communal rédige une prise de position, dûment motivée pour chaque grief, sur les oppositions maintenues.

⁵ En cas d'opposition manifestement irrecevable ou manifestement infondée, les frais relatifs à la séance de conciliation sont mis à la charge de l'opposant.

Adoption

Art. 43 ¹ Les plans sont soumis pour adoption à l'organe communal compétent; celui-ci est informé du résultat des pourparlers de conciliation.

² Une fois le plan adopté, le conseil communal transmet dans les meilleurs délais au Service du développement territorial le dossier complet pour approbation.

³ Lorsque des plans, qui ont fait l'objet d'un dépôt public, sont modifiés avant ou durant l'adoption ou au cours de la procédure d'approbation, les intéressés doivent en être informés et se voir offrir la possibilité de former opposition. Les modifications fondamentales doivent faire l'objet d'un nouveau dépôt public.

Approbation

Art. 44 ¹ Le Service du développement territorial est compétent pour rendre la décision d'approbation des plans.

² Il vérifie la légalité des plans et leur conformité au plan directeur cantonal. Il peut, après avoir entendu les intéressés, modifier les plans contraires à ces principes. Il statue en outre sur les oppositions.

³ La décision d'approbation peut, dans les 30 jours, faire l'objet d'un recours devant la Cour administrative, qui dispose d'un libre pouvoir d'examen au sens de l'article 33, alinéa 3, lettre b, LAT¹⁾. Ont qualité pour recourir les opposants et la commune.

Entrée en
vigueur

Art. 45 ¹ Les plans sont applicables au plus tôt dès l'entrée en vigueur de la décision d'approbation.

² La commune rend publique l'approbation. Les plans approuvés peuvent être consultés au siège de l'administration communale.

CHAPITRE V : Zones d'affectation

Types de zones
d'affectation
1. Principes

Art. 46 ¹ Les types de zones d'affectation sont déterminés conformément à l'article 29, alinéa 1.

² Les zones à bâtir sont définies conformément à l'article 15 LAT¹⁾. Les communes peuvent subdiviser les zones à bâtir en zone centre, mixte, d'habitation et d'activités.

³ Les zones agricoles sont définies conformément à l'article 16 LAT¹⁾. Des zones agricoles spéciales au sens de l'article 16a LAT¹⁾ peuvent être prévues.

⁴ Les zones à protéger sont définies conformément à l'article 17 LAT¹⁾. Les communes édictent les restrictions exigées par les mesures de protection.

⁵ D'autres zones au sens de l'article 18 LAT¹⁾ peuvent être prévues par les communes, notamment la zone d'utilité publique, de tourisme et loisirs, verte, de transport, de fermes, d'extraction de matériaux, de décharges et de hameaux.

2. Zone centre

Art. 47 ¹ La zone centre est destinée à l'habitat, aux activités peu et moyennement gênantes et aux installations publiques.

² Elle délimite le centre historique de la localité dont le caractère doit être maintenu et valorisé.

3. Zone mixte **Art. 48** ¹ La zone mixte est destinée à l'habitat et aux activités peu et moyennement gênantes.
- ² Des installations publiques peuvent y être autorisées.
4. Zone d'habitation **Art. 49** ¹ La zone d'habitation est destinée à l'habitat.
- ² Des activités compatibles avec le caractère de la zone peuvent y être autorisées.
5. Zone d'activités **Art. 50** ¹ La zone d'activités est destinée aux activités industrielles et artisanales.
- ² D'autres activités peuvent y être autorisées.
- ³ L'habitat peut y être autorisé exceptionnellement lorsqu'une présence continue est indispensable au bon fonctionnement d'une activité.
6. Zone agricole **Art. 51** ¹ La zone agricole est destinée à l'exploitation agricole.
- ² Les constructions et installations admissibles dans la zone agricole sont autorisées selon les prescriptions du droit fédéral.
7. Zone agricole spéciale **Art. 52** ¹ La zone agricole spéciale constitue une subdivision de la zone agricole. Elle est définie dans le plan d'affectation sur la base des critères contenus dans le plan directeur cantonal.
- ² Le plan directeur cantonal mentionne les territoires protégés dans lesquels les zones agricoles spéciales sont exclues.
- ³ La construction et l'entretien de l'équipement technique sont à la charge des propriétaires.
8. Zone d'utilité publique **Art. 53** ¹ La zone d'utilité publique est destinée aux installations et ouvrages servant à l'exécution d'une tâche publique ou d'intérêt public, tels que :
- a) les bâtiments administratifs, écoles, hôpitaux, établissements médico-sociaux, cimetières, installations de services publics, locaux collectifs de la protection civile, aires d'accueil pour gens du voyage;
 - b) les bâtiments et installations d'institutions culturelles et culturelles et d'utilité publique;
 - c) les parcs et places de jeu, les installations sportives publiques;

d) les installations techniques collectives, notamment de stationnement.

² D'autres activités ou l'habitat peuvent exceptionnellement y être autorisés à condition qu'ils aient un lien étroit avec l'activité principale de la zone et représentent une faible part des surfaces de plancher.

³ La collectivité compétente précise quels sont les installations et ouvrages publics qui doivent être construits dans la zone d'utilité publique qu'elle a déterminée.

9. Zone de
tourisme et
loisirs

Art. 54 ¹ La zone de tourisme et loisirs est destinée à l'hébergement touristique, notamment aux campings et villages de vacances, ainsi qu'aux installations de loisirs privées ouvertes au public.

² Dans la zone de tourisme et loisirs à l'intérieur de la zone à bâtir, d'autres activités ou l'habitat peuvent exceptionnellement être autorisés à condition qu'ils aient un lien étroit avec l'activité principale de la zone et représentent une faible part des surfaces de plancher.

10. Zone verte

Art. 55 ¹ La zone verte sert à structurer le milieu bâti, à préserver des espaces de verdure dans le centre des localités, à protéger les points de vue et l'aspect caractéristique de celles-ci et des biens culturels, à réduire les îlots de chaleur, à favoriser la biodiversité ainsi qu'à séparer les zones habitées des installations fortement gênantes ou dangereuses.

² Seules les constructions et installations nécessaires à l'entretien de la zone ou à la réalisation de son but, de même que les petites installations publiques telles que places de jeux, mobilier urbain, cheminements publics, couverts, kiosques à musique, toilettes publiques et points de collecte des déchets, sont admissibles.

11. Zone de
transport

Art. 56 La zone de transport comprend l'ensemble des routes, pistes cyclables et chemins piétons assimilables à de l'équipement technique de base et de détail au sens de l'article 111 et situés à l'intérieur du milieu bâti.

12. Zone de
fermes

Art. 57 ¹ Des biens-fonds peuvent être déclarés zone de fermes pour autant qu'ils soient situés dans la zone à bâtir et constituent une exploitation agricole composée des constructions et installations agricoles ainsi que des surfaces environnantes nécessaires à l'exploitation. Toutefois, cette dernière doit paraître assurée tant du point de vue économique que pratique.

² Les prescriptions concernant les constructions et les installations sont identiques à celles qui régissent la zone agricole. Les immissions ne doivent cependant pas dépasser un taux normal.

³ Une zone de fermes peut être supprimée avant l'expiration du délai de quinze ans si les moyens d'existence de l'entreprise agricole ne sont plus assurés, sous réserve des exigences liées à l'aménagement du territoire.

⁴ En cas de suppression, l'obligation de payer des redevances pour l'équipement technique mis en place, et dont tire profit la nouvelle zone, reste due. Le montant des redevances est déterminé en fonction de la nouvelle affectation.

13. Zone d'extraction de matériaux

Art. 58 ¹ La zone d'extraction de matériaux est destinée à l'exercice de telles activités.

² Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la zone y sont autorisées.

14. Zone de décharge

Art. 59 ¹ La zone de décharge est destinée à l'exercice de telles activités.

² Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la zone y sont autorisées.

15. Zone de hameau

Art. 60 ¹ La zone de hameau est destinée au maintien de petites entités urbanisées situées hors de la zone à bâtir et prévues par le plan directeur cantonal conformément à l'article 33 OAT²⁾.

² Les activités autorisées et prescriptions applicables en zone de hameau sont définies dans le plan directeur cantonal.

³ La procédure prévue à l'article 98 est applicable par analogie aux projets de construction, de transformation ou de changement d'affectation en zone de hameau.

CHAPITRE VI : Dispositions particulières

Zone réservée

Art. 61 ¹ Le Département et les communes sont compétents pour créer des zones réservées, dont le but est d'éviter les atteintes aux principes de l'aménagement du territoire (art. 27 LAT¹⁾), eu égard notamment à la planification directrice ou à une modification de la législation.

² Pour les zones réservées communales, la procédure prévue par les articles 41 à 45 s'applique. Le conseil communal est l'autorité compétente pour adopter la zone réservée communale.

³ Pour les zones réservées cantonales, l'article 16, alinéas 3 et suivants, s'applique. Le Département est l'autorité compétente pour adopter la zone réservée cantonale.

⁴ Une zone peut être déclarée réservée pour une durée n'excédant pas cinq ans. L'autorité compétente pour adopter la zone réservée peut prolonger ce délai de trois ans au plus.

Mise en zone
pour un projet
particulier

Art. 62 ¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Le Service du développement territorial peut prolonger le délai pour de justes motifs.

² Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le bien-fonds retourne à son affectation antérieure, sans autre forme de procédure.

³ Le Service du développement territorial rend une décision constatatoire.

TITRE TROISIEME : Construction

CHAPITRE PREMIER : Dispositions générales

Assujettissement
à permis de
construire

Art. 63 ¹ Un permis de construire est requis pour :

- a) toutes les constructions et installations conçues pour durer, qui ont un lien étroit avec le sol et sont propres à influencer l'affectation de celui-ci, que ce soit en modifiant sensiblement l'aspect du terrain, en chargeant les réseaux d'équipement ou en portant atteinte à l'environnement;
- b) les changements d'affectation, les modifications importantes du terrain existant, les modifications importantes de tout ou partie de constructions et d'installations, la démolition de tout ou partie de constructions et installations, ainsi que l'exploitation de matériaux.

² Les travaux soumis à permis de construire ne peuvent pas débuter avant d'avoir été autorisés par l'autorité compétente.

Conditions
générales
d'octroi

Art. 64 Le permis de construire est accordé aux conditions suivantes :

- a) le projet est conforme aux prescriptions de droit public; et
- b) il n'existe pas d'obstacles quant à la planification au sens des articles 87 et 88.

Installations
solaires

Art. 65 ¹ Aucun permis de construire n'est requis pour les installations solaires en toiture dans les cas prévus par la législation fédérale dans tous les types de zones, ainsi que pour les installations solaires en façade dans les zones d'activités, mixtes et d'habitation.

² Dans ce cas, une annonce à l'autorité communale doit être effectuée par écrit au moins 30 jours avant le début des travaux.

³ L'autorité communale contrôle que l'installation solaire annoncée est bel et bien franche de permis de construire. Dans le cas contraire, elle invite le requérant à déposer une demande de permis de construire avant le début des travaux.

⁴ Les panneaux photovoltaïques doivent être installés en priorité sur les toits et les façades qui peuvent en accueillir.

CHAPITRE II : Prescriptions en matière de construction

Dangers naturels

Art. 66 Aucun bâtiment ou installation ne peut être construit dans les lieux où la vie et la propriété sont, d'expérience ou de manière prévisible, menacées par des chutes de pierres, des glissements de terrain, des éboulements, des inondations et d'autres dangers naturels.

Equipement
technique

Art. 67 ¹ L'équipement technique au sens de l'article 111 doit être assuré au plus tard lors de la mise en service de la construction ou de l'installation.

² L'équipement doit être suffisant.

Intégration

Art. 68 Les constructions, installations et aménagements extérieurs doivent s'intégrer dans le paysage et les sites, et les surfaces non végétalisées doivent être justifiées par un usage spécifique. Des conditions et charges peuvent être imposées, ou la modification du projet exigée, dans le cadre de la procédure d'octroi du permis.

Distances et
alignements

Art. 69 ¹ Les nouvelles constructions ne doivent pas toucher les frontières nationales ou cantonales. Elles entraînent un ajustement des limites communales dans la mesure où elles les chevauchent.

² Les distances et alignements à respecter par rapport à d'autres constructions et installations ou à des biens-fonds voisins sont fixés notamment dans les prescriptions communales.

³ Les distances à respecter par rapport à une route publique sont celles que prescrit la loi du 26 octobre 1978 sur la construction et l'entretien des routes⁶⁾, à moins que des prescriptions communales n'en disposent autrement.

⁴ Sont réservées les distances et alignements prescrits par la législation spéciale, en particulier les distances par rapports aux voies ferrées, aux routes nationales et aux forêts.

Ordre des constructions, forme architecturale

Art. 70 ¹ L'ordre des constructions, l'orientation, les dimensions, la densité et la forme architecturale sont régis par les prescriptions communales.

² L'usage local s'applique lorsque les prescriptions communales ne contiennent aucune précision à cet égard.

Stationnement
1. Principes

Art. 71 ¹ Lors de l'édification, de l'agrandissement ou du changement d'affectation d'une construction ou d'une installation, des cases de stationnement nécessaires pour les voitures de tourisme doivent être aménagées en nombre adéquat sur la même parcelle ou dans son voisinage immédiat.

² En outre, des installations de stationnement pour les cycles, les cyclomoteurs et les motocycles doivent être aménagées en nombre suffisant.

³ L'accès, l'emplacement, les dimensions et l'aménagement des cases et des places de stationnement sont fixés en fonction des impératifs du trafic, de la protection de l'environnement bâti ainsi que de la sauvegarde du site et du paysage.

⁴ Les cases de stationnement pour les voitures de tourisme sont conçues, dans une proportion déterminée par le Gouvernement, de manière à permettre l'installation de bornes de recharge électrique.

⁵ Dans leurs plans spéciaux, les communes, les régions et le Canton prévoient, à proximité de la chaussée et en faveur du stationnement de courte durée, des cases de stationnement en nombre adéquat pour les voitures de tourisme ainsi que des places de stationnement en nombre suffisant pour les cycles, les cyclomoteurs et les motocycles.

⁶ Dans leur règlement sur les constructions ou dans un règlement spécial, les communes peuvent notamment :

- a) ordonner, pour un secteur déterminé, soit la création d'installations collectives de stationnement, soit la participation à la construction et à l'utilisation de celles-ci;

- b) prévoir le versement d'une taxe de remplacement lorsque le maître d'ouvrage est libéré de l'obligation d'aménager tout ou partie des cases de stationnement adéquates; le produit de cette taxe doit permettre d'assurer une offre de stationnement satisfaisante et favoriser la mobilité douce dans les centres; le Gouvernement précise l'affectation de cette taxe;
- c) limiter ou interdire l'aménagement de cases de stationnement dans les secteurs où la circulation doit être réduite ou interdite ainsi que dans les lieux sensibles.

2. Cases de stationnement

Art. 72 On entend par case de stationnement une surface aménagée et délimitée destinée au stationnement d'un véhicule.

3. Surface de stationnement

Art. 73 On entend par surface de stationnement une surface constituée de plusieurs cases de stationnement ainsi que de l'accès à celles-ci.

4. Ouvrage de stationnement collectif

Art. 74 ¹ On entend par ouvrage de stationnement collectif toute surface de stationnement non rattachée à un ou plusieurs bâtiments déterminés.

² Un ouvrage de stationnement collectif ne peut être édifié que sur la base d'une étude du besoin démontrant la nécessité d'une telle installation dans le secteur concerné.

5. Aire de stationnement

Art. 75 ¹ On entend par aire de stationnement une surface de stationnement, constituée de plusieurs cases de stationnement et de leurs accès, qui n'est pas intégrée à un bâtiment à plusieurs niveaux.

² Une aire de stationnement ne peut dépasser en aucun cas 1 800 m².

³ Tout excédent de surface de stationnement doit être intégré à un bâtiment à plusieurs niveaux.

6. Dérogations

Art. 76 ¹ Les dérogations à l'article 71, alinéas 1, 2 et 4, sont du ressort de l'autorité qui délivre le permis de construire.

² Pour le surplus, les articles 93 à 96 sont applicables.

Végétalisation des aménagements extérieurs

Art. 77 Sauf exceptions justifiées par une utilisation usuelle, les aménagements extérieurs sont constitués de surfaces perméables et végétalisées.

Espaces de jeux et de détente

Art. 78 ¹ Lors de la construction d'ensembles d'habitations, des espaces de jeux et de détente sont aménagés par le maître de l'ouvrage.

² Les exigences posées par l'article 77 sont applicables.

³ Lorsqu'elles aménagent des espaces de jeux et de détente, les communes peuvent demander des contributions aux propriétaires fonciers en proportion des avantages que ceux-ci en retirent.

Sécurité,
salubrité et
entretien

Art. 79 ¹ Les constructions et installations doivent être réalisées de façon à ne mettre en danger ni les personnes ni les animaux ni les choses.

² Les constructions et installations doivent être entretenues par leurs propriétaires afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques.

³ Les ouvrages mis sous protection doivent être entretenus par leurs propriétaires de manière à assurer la conservation des éléments à protéger.

Barrières
architecturales

Art. 80 ¹ Les constructions et installations nouvelles ouvertes au public ou destinées à l'habitation collective sont conçues en tenant compte des besoins des personnes en situation de handicap. Les bâtiments importants destinés à l'activité professionnelle doivent également tenir compte de ces besoins.

² Lors de transformations importantes de constructions et installations existantes mentionnées à l'alinéa précédent, il doit également être tenu compte des besoins des personnes en situation de handicap.

³ Avec l'accord du Département, il peut être renoncé à l'application des mesures en faveur des personnes en situation de handicap lorsqu'il en résulte des exigences disproportionnées en regard de l'ouvrage à réaliser.

Immissions

Art. 81 Les constructions et installations ne doivent pas provoquer, pour le voisinage, des immissions contraires à l'affectation de la zone.

Art. 81a La garde d'enfants à domicile est autorisée dans tous les logements situés en zone à bâtir. Elle n'est pas assimilable à une activité commerciale ou provoquant des nuisances.

Normes de
construction en
matière d'énergie

Art. 82 ¹ Les constructions et installations doivent être conçues, exploitées et entretenues conformément aux prescriptions de la législation sur l'énergie.

² Pour les rénovations de bâtiments existants, un dépassement de 20 cm au plus causé par l'isolation thermique ou par des installations destinées à améliorer l'utilisation des énergies renouvelables n'est pas pris en compte pour :

- a) le calcul des distances;
- b) le calcul des hauteurs du bâtiment;
- c) le calcul de l'indice brut d'utilisation du sol maximal.

³ Les dispositions particulières en matière de protection du patrimoine et des sites construits demeurent réservées.

CHAPITRE III : Procédure relative au permis de construire

Dépôt de la
demande

Art. 83 ¹ La demande de permis de construire est adressée à l'autorité communale compétente selon les modalités définies dans le décret concernant le permis de construire⁴⁾.

² Le dossier de la demande est transmis à l'autorité communale au moyen de l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire mise à disposition par l'Etat.

Examen de la
demande
1. En général

Art. 84 ¹ L'examen de la demande de permis de construire est effectuée selon les modalités définies dans le décret concernant le permis de construire⁴⁾.

² Les autorités ont l'obligation de traiter les dossiers au moyen de l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire.

2. Dans les
zones d'activités
d'intérêt cantonal

Art. 85 ¹ L'examen des demandes de permis de construire dans les zones d'activités d'intérêt cantonal est accéléré selon les modalités définies dans le décret concernant le permis de construire⁴⁾.

² Le Gouvernement peut également préciser l'organisation administrative dans une directive.

Dépôt public,
oppositions

Art. 86 ¹ Les demandes de permis et de dérogation doivent être déposées publiquement conformément aux dispositions du décret concernant le permis de construire⁴⁾.

² L'opposition, écrite et motivée, est déposée auprès de l'autorité communale compétente. La qualité pour faire opposition est définie à l'article 42, alinéa 1.

³ En procédure d'opposition, le requérant supporte les frais relatifs à la séance de conciliation, à moins que l'opposition soit manifestement irrecevable ou manifestement infondée, auquel cas ceux-ci sont mis à la charge de l'opposant.

Droit applicable
1. Règles

Art. 87 ¹ La décision concernant la demande de permis est prise conformément au droit en vigueur au moment où celle-ci a été présentée.

² Sont réservées les dispositions ci-après :

- a) si, au moment de son dépôt, la demande de permis est contraire à des prescriptions ou des plans faisant l'objet d'un dépôt public, la procédure de permis est suspendue; est applicable l'article 88, alinéa 2, lettres c et d;
- b) si une demande a été présentée compte tenu de nouvelles prescriptions prévues, la décision est prise en vertu de celles-ci, une fois qu'elles ont été approuvées.

2. Cas particuliers

Art. 88 ¹ Si l'objet de la demande de permis de construire porte atteinte à des intérêts publics importants, en particulier à l'aménagement communal, l'autorité communale peut suspendre la procédure en formant opposition.

² Il y a lieu d'appliquer dès lors les dispositions suivantes :

- a) dans les six mois qui suivent la suspension, la commune déposera publiquement les prescriptions utiles ou une zone réservée (art. 61);
- b) pour l'élaboration d'un plan d'affectation, ou si l'importance du projet l'exige, le Service du développement territorial peut prolonger ce délai d'un an au plus;
- c) la commune adopte ensuite les nouvelles prescriptions et les soumet pour approbation au Service du développement territorial; à la demande du requérant, le Service du développement territorial peut impartir à la commune un délai convenable à cet effet;
- d) si la commune n'observe pas les délais, ou que les nouvelles prescriptions ne sont pas approuvées, la décision concernant la demande de permis est prise en vertu du droit en vigueur.

³ Le Département peut suspendre la procédure en formant opposition en vue de sauvegarder les intérêts importants de l'aménagement cantonal; l'alinéa 2 est applicable par analogie.

Coordination

Art. 89 ¹ L'autorité compétente pour l'octroi du permis de construire recueille les autorisations spéciales et les préavis.

² S'il apparaît que des autorisations ou des préavis divergent dans un domaine connexe, l'autorité compétente pour l'octroi du permis de construire peut provoquer un réexamen des autorisations et préavis en cause.

Décision,
opposition

Art. 90 ¹ Après avoir procédé à une pesée des intérêts, l'autorité compétente pour délivrer le permis rend une décision unique portant sur la demande de permis et incluant les autorisations spéciales et les dérogations éventuelles. Le cas échéant, elle statue sur les oppositions.

² Seule cette décision peut faire l'objet d'une opposition conformément aux articles 94 et suivants du Code de procédure administrative⁷¹.

³ La voie de l'opposition n'est cependant ouverte que lorsque le projet n'a pas donné lieu à des oppositions au sens de l'article 86 ou lorsque celles-ci ont toutes été retirées au moment où l'autorité a statué.

Recours

Art. 91 ¹ Si l'opposition au sens de l'article 90, alinéa 2, est rejetée ou lorsque la voie de l'opposition n'a pas été ouverte sur la base de cette disposition, la décision peut être portée, par voie de recours, devant le juge administratif.

² Ont qualité pour recourir devant le juge administratif le requérant, les opposants et l'autorité communale compétente dont l'avis n'a pas été suivi par l'autorité qui a délivré le permis.

³ Le juge administratif et la Cour administrative peuvent revoir l'opportunité de la décision.

Révocation d'un
permis

Art. 92 ¹ Un permis de construire peut être révoqué par l'autorité qui l'a accordé si un intérêt public prépondérant le justifie.

² Le Département peut également en ordonner la révocation, après avoir entendu ladite autorité.

³ Si les travaux de construction ont déjà commencé, la révocation n'est admise que :

- a) si des intérêts publics impérieux l'exigent; demeure réservé le dédommagement du propriétaire, les dispositions concernant l'expropriation matérielle étant applicables par analogie (art. 123 et suivants);
- b) si le requérant a obtenu le permis en induisant l'autorité en erreur.

⁴ La décision portant révocation est applicable immédiatement; elle peut être attaquée au même titre que les décisions concernant le permis.

Dérogations
1. Principe

Art. 93 ¹ Des dérogations à certaines prescriptions peuvent être autorisées, pour autant qu'elles ne portent pas atteinte à un intérêt public et que des circonstances particulières le justifient.

² Les dérogations ne doivent pas non plus léser des intérêts importants de voisins, à moins que cette atteinte ne puisse être pleinement compensée par un dédommagement (compensation des charges selon les art. 101 et 102).

³ La demande de dérogation motivée doit être jointe à la demande de permis. Il n'est entré en matière sur les demandes de dérogation présentées après coup que si le retard est motivé.

2. Compétence

Art. 94 ¹ Les dérogations à la réglementation communale sur les constructions sont accordées par l'autorité communale compétente. En cas d'octroi, les dérogations sont soumises à la ratification du Service du développement territorial.

² Les dérogations aux prescriptions cantonales sont accordées par le Département.

3. Constructions
et installations
facilement
amovibles et
affectations
transitoires

Art. 95 ¹ En dérogation aux prescriptions du droit public relatives aux constructions, l'autorité qui délivre le permis peut autoriser des constructions et des installations provisoires et des affectations transitoires.

² L'autorisation peut être révoquée en tout temps.

4. Réserves;
mention au
registre foncier

Art. 96 ¹ La dérogation peut être accordée pour une durée déterminée ou sous réserve d'une révocation en tout temps; elle peut être liée à des conditions ou à des charges.

² A l'expiration du délai ou en cas de révocation, le propriétaire doit enlever immédiatement la construction ou l'installation autorisée. Il n'a droit à aucune indemnité.

³ L'autorité qui accorde la dérogation peut faire mentionner au registre foncier la limitation de la durée, la réserve de révocation et l'exclusion de prétentions à indemnité pour plus-value (revers d'enlèvement et de plus-value).

Autorisations
hors de la zone à
bâtir
1. En général

Art. 97 Les conditions d'octroi d'autorisations de construire hors de la zone à bâtir sont régies par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire¹⁾.

2. Compétences **Art. 98** ¹ Sous réserve des alinéas 2 à 3, le Service du développement territorial est compétent pour décider si les projets de construction situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.
- ² En zone agricole, le Service de l'économie rurale est compétent pour décider si les projets de construction sont conformes à l'affectation de la zone.
- ³ Dans l'aire forestière, dans les périmètres de protection de la nature et dans les périmètres réservés aux eaux, l'Office de l'environnement est compétent pour décider si les projets de construction sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.
3. Mention au registre foncier **Art. 99** L'autorité compétente au sens de l'article 98 ordonne dans sa décision la mention au registre foncier des conditions auxquelles est subordonné l'octroi de l'autorisation, ainsi que des autres restrictions au droit de propriété.
4. Constructions et installations dignes d'être protégées **Art. 100** Les constructions et installations jugées dignes d'être protégées et dont le changement d'affectation peut être autorisé au sens du droit fédéral doivent avoir été préalablement placées sous protection. Celle-ci peut résulter :
- a) du plan d'affectation; ou
 - b) d'une décision prise en vertu de la législation sur la conservation des monuments historiques.
- Compensation des charges
1. Notion **Art. 101** ¹ Le propriétaire foncier qui tire profit d'un avantage particulier accordé à la suite d'une dérogation ou de toute autre mesure s'écartant des prescriptions communales sur les constructions doit dédommager le voisin si ce dernier subit un préjudice notable.
- ² Est astreint à la compensation des charges celui qui, au moment où la décision sur le permis de construire a été rendue en dernière instance, est le propriétaire du bien-fonds ou, si la construction a été érigée en droit de superficie, le titulaire de ce droit.
- ³ La prétention à la compensation des charges est garantie par une hypothèque légale, conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse du 9 novembre 1978⁹¹.

2. Procédure

Art. 102 ¹ L'avantage particulier au sens de l'article 101 est signalé lors du dépôt public ou communiqué par un avis spécial aux voisins concernés, qui sont invités à présenter à l'autorité désignée d'éventuelles requêtes à titre de compensation des charges dans le délai d'opposition ou dans un délai particulier indiqué dans l'avis.

² L'autorité qui délivre le permis notifie sa décision, dès l'entrée en vigueur, aux personnes qui ont annoncé une requête à titre de compensation des charges et les avise qu'elles peuvent, dans les 90 jours, déposer auprès du juge administratif une demande en compensation des charges.

³ Le droit à la compensation des charges est périmé :

- a) lorsqu'il n'a pas été annoncé dans les délais, pour autant que l'avis de dépôt public ou l'avis de l'autorité locale aient contenu une commination de péremption;
- b) quand le délai pour déposer la demande auprès du juge administratif n'a pas été observé.

Application pour la gestion de la procédure de permis de construire

Art. 103 ¹ L'Etat crée et exploite l'application pour la gestion de la procédure de permis de construire en tenant compte des besoins des usagers et des autorités intervenant dans la procédure.

² Les communes supportent leurs frais d'équipement et de connexion.

³ L'application est mise à la disposition des communes moyennant une redevance dont le tarif est arrêté par le Gouvernement de manière à assurer la couverture des coûts.

⁴ Le montant de cette redevance peut être répercuté sur l'émolument perçu pour l'octroi du permis de construire.

CHAPITRE IV : Police des constructions

Compétence

Art. 104 ¹ La police des constructions est exercée par l'autorité communale compétente. Sont réservées les attributions des législations spéciales.

² Le Service du développement territorial exerce la surveillance de la police des constructions et de l'exécution de la législation fédérale sur les résidences secondaires.

³ En cas de nécessité, les organes de la police cantonale et de la police communale sont à la disposition des autorités.

⁴ Les communes peuvent collaborer entre elles afin d'assurer les tâches de la police des constructions.

Tâches

Art. 105 ¹ L'autorité de police des constructions arrête les mesures nécessaires à l'application de la présente loi ainsi que des prescriptions et décisions fondées sur elle.

² Il lui incombe en particulier de :

- a) contrôler le respect des prescriptions en matière de construction et des conditions et charges liées au permis de construire, lors de la réalisation des projets;
- b) rétablir l'état conforme à la loi lorsque des travaux sont exécutés de façon illicite ou que les prescriptions sur la construction ou les conditions et charges sont violées ultérieurement;
- c) faire supprimer les perturbations de l'ordre public dues à des constructions et installations inachevées, mal entretenues ou de toute autre manière contraires aux dispositions légales.

Rétablissement de l'état conforme à la loi

Art. 106 ¹ Lorsque des travaux de construction sont exécutés sans permis ou en violation des dispositions de celui-ci, l'autorité de police des constructions ordonne la suspension, totale ou partielle, des travaux. Elle peut interdire l'utilisation des bâtiments ou installations illicites. Ces décisions sont immédiatement exécutoires.

² Si le vice peut être éventuellement corrigé par un permis délivré ultérieurement, l'autorité de police des constructions impartit au propriétaire ou au titulaire du droit de superficie un délai pour présenter une demande de permis ou de modification en cours de travaux en l'informant que, si cette demande n'est pas présentée dans ce délai, elle ordonnera le rétablissement de l'état conforme à la loi.

³ S'il apparaît d'emblée que le vice ne peut pas être corrigé par une autorisation délivrée ultérieurement, ou si la demande n'est pas présentée conformément à l'alinéa 2 ci-dessus, ou si enfin elle est refusée, l'autorité de police des constructions impartit au propriétaire ou au titulaire du droit de superficie un délai approprié en vue d'éliminer ou de modifier les constructions ou parties de constructions édifiées de manière illicite sous commination de l'exécution par substitution.

⁴ En zone à bâtir, à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de la date de l'achèvement des travaux illicites, le rétablissement de l'état conforme à la loi ne peut être exigé que s'il est dicté par des intérêts publics impérieux. Le délai de cinq ans est suspendu dès le moment où l'autorité de police des constructions a notifié une décision en matière de police des constructions, jusqu'au moment où la procédure se termine.

Recours

Art. 107 ¹ Les décisions prises en vertu des articles 105 et 106 sont susceptibles d'opposition puis de recours.

² En cas de rejet de l'opposition ou du recours, un nouveau délai est imparti, dans la décision sur opposition ou dans l'arrêt, pour l'exécution des mesures qui avaient été ordonnées.

Mesures
provisionnelles

Art. 108 En cas de danger imminent et sérieux pour des personnes ou des biens importants, l'autorité de police des constructions agit sans procédure préalable.

Exécution par
substitution

Art. 109 ¹ Lorsque les mesures n'ont pas été exécutées dans les délais ou ne l'ont pas été selon les prescriptions, l'autorité de police des constructions les fait exécuter par des tiers aux frais de l'assujetti.

² Ces frais sont garantis par une hypothèque légale, conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse⁸⁾.

Sanctions
pénales

Art. 110 ¹ Est passible d'une amende de 1 000 francs au moins à 100 000 francs au plus :

- a) quiconque, en qualité de responsable, exécute ou fait exécuter un projet de construction sans permis, en violation des dispositions d'un permis ou des conditions et réserves dont il est assorti;
- b) quiconque n'observe pas les ordres exécutoires de la police des constructions;
- c) quiconque contrevient de toute autre manière aux dispositions de la présente loi ou de ses dispositions d'exécution.

² Le montant de l'amende peut être réduit au-dessous de 1 000 francs dans les cas de peu de gravité.

³ Le montant de l'amende peut être porté à 300 000 francs au plus dans les cas graves, notamment en cas de :

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

⁴ Une amende de 2 000 francs au minimum est prononcée à l'encontre de quiconque ne dépose pas la demande de permis de construire dans le délai imparti par l'autorité compétente.

⁵ Une amende de 4 000 francs au minimum est prononcée à l'encontre de quiconque poursuit les travaux ou continue d'utiliser un bâtiment ou une installation lorsqu'un ordre d'arrêt ou une interdiction d'utiliser le bâtiment ou l'installation lui a été signifié.

⁶ Une amende de 6 000 francs au minimum est prononcée à l'encontre de quiconque n'exécute pas la remise en état des lieux dans le délai imparti par l'autorité compétente.

⁷ Si l'infraction a été commise dans la gestion d'une personne morale, d'une société en nom collectif ou en commandite, celle-ci répond solidairement des amendes, des émoluments et des frais; en procédure pénale, elle a les droits d'une partie.

⁸ La poursuite pénale incombe aux autorités de la justice pénale.

⁹ L'autorité de police des constructions est habilitée à dénoncer auprès du ministère public les infractions qu'elle constate.

¹⁰ L'Etat, les associations intercommunales de droit public et les communes dont les prescriptions et décisions ont été enfreintes peuvent exercer en procédure pénale les droits d'une partie.

¹¹ Pour les amendes infligées sur dénonciation d'une autorité communale, le produit net encaissé par l'Etat est rétrocédé à la commune concernée.

TITRE QUATRIEME : Equipement, remembrement, libération de servitudes, expropriation, droit d'emption, compensation et financement

CHAPITRE PREMIER : Equipement technique de la zone à bâtir

Définition

Art. 111 ¹ L'équipement technique est défini par l'article 19 LAT^{[1](#)}.

² L'équipement technique de base est constitué par les routes principales et collectrices, les réseaux de mobilité douce principaux, les collecteurs principaux d'eaux usées, ainsi que par les réseaux principaux de distribution d'eau, d'énergie et de télécommunications.

³ L'équipement technique de détail est constitué par les routes de desserte, les réseaux de mobilité douce de quartier, les collecteurs secondaires d'eaux usées, ainsi que par les réseaux secondaires de distribution d'eau, d'énergie et de télécommunications.

⁴ Les équipements de raccordement privés, tels qu'accès, chemins, collecteurs d'égouts, conduites de distribution d'eau et d'énergie, réseau de télécommunications, relient un bien-fonds au réseau d'équipement public. La commune peut mettre des conditions à leur réalisation. Ces équipements sont construits et entretenus par leurs propriétaires et à leurs frais.

⁵ En principe, la réalisation de l'équipement technique nécessite un plan spécial, celle des raccordements privés un permis de construire.

Réalisation des équipements

Art. 112 ¹ Les communes réalisent les installations d'équipement technique de base et de détail, y compris sur les fonds privés, sur la base du programme d'équipement.

² Si la commune n'équipe pas les zones à bâtir dans les délais prévus, elle doit, par convention écrite, permettre aux propriétaires fonciers d'équiper eux-mêmes leur terrain selon les plans approuvés par elle ou les autoriser à lui avancer les frais des équipements. Avant l'échéance des délais, la commune peut procéder de même à l'égard des propriétaires fonciers qui en font la demande.

³ Lorsque les terrains ne sont équipés ni par la commune ni par les propriétaires à l'échéance du délai prévu, l'article 26, alinéa 4, est applicable.

⁴ Une fois achevées, les installations d'équipement technique de base et de détail deviennent de plein droit propriété de la commune qui doit en assurer l'entretien, à moins qu'une convention n'en dispose autrement. Le conseil communal constate le transfert de propriété dans une décision qu'il notifie aux anciens propriétaires. Lorsque la décision a acquis force obligatoire, il fait inscrire la nouvelle situation juridique au registre foncier.

Contribution des
propriétaires
fonciers à
l'équipement
1. Principe

Art. 113 ¹ Les propriétaires fonciers bénéficiaires de l'équipement technique sont tenus de participer aux frais d'équipement. La perception des contributions se fait sur la base d'un règlement communal ou, à défaut, en application du décret concernant les contributions des propriétaires fonciers⁹⁾.

² Le règlement communal peut prévoir une contribution selon le principe :

- a) de la couverture des frais effectifs et en fonction des avantages retirés; la contribution est exigible dès que le propriétaire peut faire usage de l'équipement considéré; dans ce cas, le décret concernant les contributions des propriétaires fonciers⁹⁾ est applicable; ou
- b) de la taxe d'équipement calculée sur la base des plans directeurs proportionnellement à la valeur officielle du bâtiment ou de l'installation, le taux étant modulé en fonction des conditions particulières du lieu; la taxe est exigible au plus tôt lors de l'octroi du permis de construire; le montant est versé au fonds communal d'équipement dont la dotation doit respecter le principe de la couverture des frais effectifs d'équipement, à l'exclusion de l'entretien courant.

2. Part des frais

Art. 114 ¹ La participation des propriétaires fonciers bénéficiaires de l'équipement technique est comprise entre :

- a) 80% et 100% des frais effectifs pour l'équipement de détail;
- b) 30% et 80% des frais effectifs pour l'équipement de base.

² Dans des cas exceptionnels, il est possible de renoncer à toute forme de participation du propriétaire foncier bénéficiaire de l'équipement technique.

³ La part des frais d'équipement incombant aux propriétaires fonciers bénéficiaires de l'équipement technique doit être fixée dans la procédure d'aménagement et est précisée dans la décision d'ouverture de crédit rendue par l'organe communal compétent.

Contribution des
propriétaires
fonciers aux
ouvrages publics
1. Principe

Art. 115 ¹ Les propriétaires fonciers peuvent être astreints, par le règlement communal ou en vertu du règlement d'organisation d'un syndicat de communes, à verser une contribution en vue de couvrir les dépenses faites pour les ouvrages et mesures d'intérêt public qui leur valent un avantage particulier. La contribution doit être proportionnelle à l'avantage retiré.

² Le mode de contribution est fixé par le décret concernant les contributions des propriétaires fonciers⁹⁾.

2. Litiges

Art. 116 Les litiges relatifs à l'équipement du terrain à bâtir sont du ressort du juge administratif.

CHAPITRE II : Remembrement de terrains à bâtir

Art. 117 Lorsque l'adoption, la réalisation ou la modification d'un plan l'exige, il convient de procéder au remembrement de terrains à bâtir selon les modalités définies dans le décret concernant le remembrement de terrains à bâtir¹⁰⁾.

CHAPITRE III : Libération de servitudes

Principe

Art. 118 Sous réserve de la loi du 26 octobre 1978 sur l'expropriation¹¹⁾, les servitudes ci-après seront supprimées ou transférées :

- a) les servitudes contraires à des prescriptions impératives en matière de construction;
- b) les servitudes qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public, sans qu'un intérêt suffisant du propriétaire du fonds dominant le justifie.

Procédure

Art. 119 ¹ Le conseil communal rend une décision de libération ou de transfert, qui est notifiée aux propriétaires concernés et qui peut être attaquée par voie de recours devant la Cour administrative.

² Le propriétaire du fonds dominant doit être indemnisé selon les principes de la législation en matière d'expropriation. Le propriétaire du fonds servant est tenu de payer une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire. En cas de litige, le juge administratif statue.

³ La libération ou le transfert entre légalement en vigueur dès le paiement de l'indemnité.

CHAPITRE IV : Expropriation et restriction de la propriété

Application de la loi sur l'expropriation

Art. 120 La loi sur l'expropriation¹¹⁾ est applicable en matière d'expropriation formelle ou matérielle, pour autant que la présente loi ne contienne pas de prescriptions complémentaires ou contraires.

Expropriation
formelle
1. Droit
d'expropriation

Art. 121 ¹ L'approbation d'un plan d'affectation confère à l'Etat ou à la commune le droit d'exproprier pour cause d'utilité publique tous les droits immobiliers que les tiers ont sur les terrains frappés par ce plan.

² Sont déclarés d'utilité publique :

- a) les zones d'utilité publique;
- b) les zones vertes désignées comme d'utilité publique dans le plan;
- c) les installations importantes servant à l'approvisionnement, à l'évacuation, aux télécommunications;
- d) les voies de communication et places, voies cyclables, chemins piéton et chemins de randonnée pédestre le long des cours d'eau;
- e) les zones d'activités d'intérêt cantonal;
- f) les cours d'eau et les ouvrages permettant leur franchissement;
- g) les zones d'implantation d'espèces animales ou végétales protégées ou menacées de disparition;
- h) les secteurs stratégiques ou caractéristiques du paysage désignés par le plan comme devant être renouvelés ou restructurés;
- i) les secteurs destinés à maintenir ou à construire des logements à loyers modérés.

2. Expropriant

Art. 122 ¹ Le droit d'expropriation appartient à la collectivité qui adopte les plans impliquant le droit d'expropriation.

² La collectivité peut déléguer son droit d'expropriation à ceux qui, de plein droit, sont autorisés à réaliser le projet.

Expropriation
matérielle
1. Notion

Art. 123 ¹ Les restrictions à la propriété résultant des plans fondent le droit à indemnisation si, par leurs effets, elles équivalent à une expropriation.

² L'indemnité est due par la collectivité qui a décidé les restrictions.

2. Installation
d'équipement

Art. 124 ¹ Le fait qu'un plan prévoie une installation d'équipement ne justifie, en règle générale, aucune indemnisation au titre de l'expropriation matérielle.

² A l'expiration d'un délai de dix ans à compter de l'entrée en vigueur du plan, le propriétaire foncier, dont les intérêts seraient manifestement lésés par la durée de la réalisation du plan, peut exiger de la collectivité :

- a) qu'elle acquière la surface affectée à la réalisation du plan ou fasse en sorte que l'expropriant l'acquière; ou
- b) qu'elle libère cette surface par l'abrogation ou la modification du plan.

3. Restitution **Art. 125** ¹ Si la restriction à la propriété est supprimée ultérieurement ou que les effets qui avaient entraîné l'obligation d'indemniser cessent d'exister, le propriétaire foncier est tenu à une restitution proportionnelle.
- ² La collectivité fera mentionner au registre foncier l'obligation de restituer.
- ³ Les litiges concernant l'étendue de l'obligation de restituer sont du ressort du juge administratif.
- Prescription de l'action en indemnité **Art. 126** ¹ L'action en paiement d'une indemnité se prescrit par cinq ans à compter de la date de l'entrée en vigueur du plan ou du règlement.
- ² Les règles du Code des obligations¹²⁾ concernant l'interruption de la prescription sont applicables.
- Droit de préemption
1. But, notion **Art. 127** Le canton ou les communes peuvent exercer un droit de préemption en présence d'un intérêt public, notamment lorsqu'ils entendent prendre une mesure dans les domaines décrits à l'article 121.
2. Inscription **Art. 128** ¹ L'autorisation d'inscrire un droit de préemption est donnée par le juge administratif sur requête motivée de la commune ou du département concerné. Le juge statue après avoir entendu le propriétaire foncier.
- ² Le propriétaire dispose d'un droit de recours à la Cour administrative.
- ³ Sur communication de la décision définitive, le conservateur annote au registre foncier le droit de préemption et en informe le propriétaire concerné.
3. Avis, option **Art. 129** ¹ Le propriétaire qui entend aliéner un immeuble grevé du droit de préemption doit en aviser le titulaire, au plus tard dès le dépôt de l'acte au registre foncier. Il lui communique simultanément une copie certifiée conforme de cet acte.
- ² Dans un délai de 45 jours à compter de la date de dépôt de l'acte au registre foncier, le titulaire du droit notifie à l'intéressé :
- a) soit sa décision de renoncer à l'exercice du droit de préemption;
 - b) soit sa décision d'acquérir aux conditions et prix fixés;
 - c) soit son offre d'acquérir aux conditions et prix fixés par lui, en rendant attentif l'intéressé qu'à défaut d'acceptation de cette offre, il se réserve le droit de recourir, si les conditions légales sont réunies, à la procédure d'expropriation conformément à l'article 121.

³ A défaut d'option dans le délai indiqué à l'alinéa 2, le titulaire est censé avoir renoncé à l'exercice de son droit de préemption.

⁴ Le propriétaire contre qui un droit de préemption a été exercé dispose d'un droit de réméré. Les articles 24 et suivants de la loi sur l'expropriation¹¹⁾ sont réservés.

Restrictions
d'importance
secondaire
1. Principes

Art. 130 ¹ Les mesures énumérées ci-après, prises par la collectivité compétente ou par l'entreprise qu'elle a mandatée, sont des restrictions à la propriété d'importance secondaire qui doivent être tolérées :

- a) les actes nécessaires à l'établissement des plans, tels que les passages, levés de plans, mensurations et études du sol;
- b) l'établissement sur des terrains privés de signaux de circulation, de panneaux de signalisation pour des installations publiques de tout genre, de prises d'eau, de dispositifs d'éclairage, d'horloges publiques, etc.;
- c) la pose de conduites et canalisations à l'emplacement des futures routes avant l'acquisition du terrain.

² Le propriétaire foncier doit être informé en temps utile. Il convient d'éviter de porter inutilement atteinte aux lieux et, dans la mesure du possible, il est tenu compte des demandes justifiées présentées par les propriétaires fonciers quant à l'emplacement et au genre de ces dispositifs.

³ Les dégâts causés aux biens et aux cultures font l'objet d'un dédommagement. De même, un droit à indemnité existe en cas d'entrave considérable et manifeste faite à l'utilisation ou à l'exploitation du bien-fonds.

2. Litiges

Art. 131 Le juge administratif statue sur tous les litiges pouvant résulter des dispositions de l'article 130, sous réserve de recours à la Cour administrative.

CHAPITRE V : Droit d'emption

Disponibilité des
zones à bâtir

Art. 132 ¹ Les biens-fonds et parties de bien-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier. Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs.

² Si les biens-fonds et parties de bien-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

³ Si les biens-fonds et parties de bien-fonds non construits se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune les réaffecte à la zone agricole.

⁴ Pour augmenter davantage la disponibilité des zones à bâtir, la commune peut conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires qui fixent un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref que celui prévu à l'alinéa 1. Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Constructions à l'abandon

Art. 133 ¹ Les biens-fonds construits doivent être utilisés conformément à leur affectation et régulièrement entretenus par les propriétaires.

² Si les bâtiments sont laissés à l'abandon pendant plus de six ans, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur les biens-fonds concernés, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

Friches urbaines, industrielles et artisanales

Art. 134 ¹ La réhabilitation ou la reconversion des friches urbaines, industrielles ou artisanales est encouragée.

² La commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur les biens-fonds et parties de biens-fonds qui accueillent des friches urbaines, industrielles ou artisanales, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé et que la friche soit identifiée dans un secteur de développement du plan directeur communal. Lorsque l'autorité compétente souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

³ Si la commune ne fait pas usage de son droit d'emption légal, l'Etat peut exercer ce droit, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé et que la friche soit identifiée dans un secteur de développement du plan directeur cantonal. Lorsque l'autorité cantonale compétente souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

CHAPITRE VI : Compensation

Principe

Art. 135 Les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement font l'objet d'une compensation.

Avantage

Art. 136 ¹ L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte :

- a) de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

² La plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avec et sans la mesure d'aménagement. Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant de la mesure d'aménagement appartiennent à un même propriétaire, la plus-value est calculée sur l'ensemble desdits biens-fonds.

Contribution
1. Principe et
taux

Art. 137 ¹ En cas de plus-value, l'Etat perçoit une contribution qui se monte à :

- a) 30 % de la plus-value lorsque celle-ci résulte de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) 20 % de la plus-value lorsque celle-ci résulte d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

² Le Gouvernement fixe le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution n'est perçue.

Art. 137a ¹ Sous réserve d'un changement de débiteur au sens de l'article 137b, la contribution est due par le propriétaire du bien-fonds au moment où la mesure d'aménagement entre en force.

² Les collectivités publiques et leurs établissements ne sont pas assujettis à la contribution lorsque la plus-value est réalisée sur un bien-fonds leur appartenant et nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques.

Art. 137b ¹ Un changement de débiteur ne peut intervenir que selon les conditions et modalités suivantes :

- a) une commune, une région ou le canton prévoit d'acquérir le bien-fonds afin de favoriser son utilisation conformément à son affectation ;
- b) le changement de débiteur fait l'objet d'un accord convenu préalablement à l'adoption de la mesure d'aménagement ;
- c) cet accord est convenu dans un acte authentique ;
- d) cet accord est porté à la connaissance du Service du développement territorial au plus tard avec la demande d'approbation de la mesure d'aménagement.

² Le changement de débiteur peut s'appliquer à l'affectation d'un bien-fonds à tout type de zone à bâtir.

³ Le changement de débiteur ne déploie ses effets que lorsque le transfert de propriété est effectif et que la preuve de ce transfert est portée à la connaissance du Service du développement territorial.

⁴ Tant que le changement de débiteur n'est pas effectif, la procédure de taxation et de perception (art. 138) est poursuivie avec le propriétaire du bien-fonds au moment où la mesure d'aménagement entre en force (art. 137a).

⁵ Dans l'attente que le changement de débiteur devienne effectif, la collectivité publique visée par l'accord relatif au changement de débiteur peut participer à la procédure aux côtés du débiteur en tant qu'appelée en cause.

2. Taxation et perception

Art. 138 ¹ Après information de la commune, le Service du développement territorial arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en force.

² Dans l'exercice de cette tâche, le Service du développement territorial peut faire appel à des estimateurs externes. Le Gouvernement précise les modalités.

³ La contribution est exigible dès le moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

⁴ En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un immeuble est réputé construit dès le moment où il est fait usage du permis de construire.

⁵ Lorsque des circonstances particulières le justifient, le Service du développement territorial peut, à la demande du débiteur, accorder des facilités de paiement. Dans tous les cas, l'aliénation du bien-fonds rend la contribution exigible.

⁶ En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux fixé par le Gouvernement.

3. Bâtiments agricoles

Art. 139 Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5, alinéa 1^{quater}, LAT¹ est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

4. Exonération **Art. 140** Le Gouvernement peut exonérer de la plus-value les personnes qui aliènent leur bien-fonds sans bénéfice dans un but d'utilité publique ou lorsque le bien-fonds appartient à une personne chargée d'une tâche publique et qu'il est affecté à cette tâche.
5. Prescription **Art. 141** Le droit de fixer la contribution se prescrit par deux ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement, celui de la percevoir par cinq ans dès son exigibilité.
6. Hypothèque légale **Art. 142** ¹ La contribution est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse⁸⁾.
- ² L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier sur réquisition du Service du développement territorial.
- Fonds de compensation 5 LAT **Art. 143** ¹ Les contributions de plus-value perçues sont versées dans le fonds de compensation 5 LAT. L'article 12 de la loi du 20 mai 1998 sur les forêts¹³⁾ est réservé.
- ² Le fonds est utilisé pour l'octroi de subventions fondées sur l'article 148 ainsi que pour couvrir les charges liées à la taxation et à la perception des contributions.
- Inconvénient majeur **Art. 144** Une restriction du droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle constitue une expropriation matérielle.
- Indemnisation
1. Principe **Art. 145** ¹ En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée.
- ² La loi sur l'expropriation¹¹⁾ et les articles 123 à 126 de la présente loi sont au surplus applicables.
2. Ayant droit **Art. 146** ¹ L'indemnité est versée à la personne qui était propriétaire du bien-fonds touché au moment où son montant a été définitivement fixé.
- ² Si, dans le cadre d'un transfert du bien-fonds, les parties au contrat en ont convenu autrement, l'indemnité est versée à la personne désignée dans le contrat.

CHAPITRE VII : Financement

Couverture des
frais
d'aménagement
1. Principe

Art. 147 ¹ Les communes assument les frais de l'aménagement communal et régional et des tâches qui en découlent.

² L'Etat assume les frais de l'aménagement cantonal.

³ L'Etat ou les communes peuvent convenir d'une autre prise en charge des frais avec les personnes qui tirent bénéfice de la mesure d'aménagement.

2. Subventions

Art. 148 ¹ L'Etat octroie aux communes des aides financières pour les indemnités à verser aux propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire.

² L'Etat peut verser des aides financières aux collectivités publiques ainsi qu'aux particuliers pour :

- a) l'établissement et la révision des plans régionaux;
- b) l'établissement et la révision des plans communaux présentant un intérêt régional;
- c) les mesures de protection des sites et du paysage;
- d) les programmes visant à l'utilisation rationnelle du territoire, s'ils sont conformes au plan directeur cantonal.

³ Ces subventions sont exclusivement à la charge du fonds de compensation 5 LAT. Elles ne peuvent être versées que dans la mesure des disponibilités du fonds.

TITRE CINQUIEME : Voies de droit

Art. 149 Sauf dispositions contraires, les décisions rendues en application de la présente loi sont susceptibles d'opposition et de recours conformément au Code de procédure administrative².

TITRE SIXIEME : Dispositions transitoires et finales

CHAPITRE PREMIER : Dispositions d'application

Décrets

Art. 150 Le Parlement édicte les décrets suivants :

- a) décret concernant le permis de construire;
- b) décret concernant les contributions des propriétaires fonciers;
- c) décret concernant le remembrement de terrains à bâtir.

Ordonnances

Art. 151 ¹ A moins que ne soient réservés des décrets du Parlement, le Gouvernement édicte les prescriptions nécessaires à l'application de la présente loi.

² Il peut en particulier régler, par voie d'ordonnance, les matières suivantes :

- a) la nature et les exigences de l'équipement technique;
- b) la protection des sites et du paysage, ainsi que les prescriptions relatives aux antennes extérieures;
- c) les prescriptions concernant les installations de camping, de centres d'achat ainsi que l'entreposage, l'évacuation et la démolition de véhicules, machines et engins hors d'usage;
- d) les aménagements extérieurs des bâtiments et installations, y compris les cases de stationnement pour véhicules et les terrains de jeux;
- e) les exigences en matière de sécurité, de police du feu, d'hygiène et d'énergie qui régissent les projets de constructions;
- f) les mesures d'adaptation des bâtiments et installations aux besoins des personnes en situation de handicap;
- g) les constructions et installations particulières;
- h) la détermination, de façon impérative et générale, de notions légales en matière de construction et d'aménagement du territoire;
- i) la conception matérielle et technique des plans prévus par la présente loi;
- j) la définition de la procédure et des compétences en matière de plans et prescriptions;
- k) les modalités d'octroi de subventions.

CHAPITRE II : Modification et abrogation du droit en vigueur

Modification du
droit en vigueur

Art. 152 La modification du droit en vigueur est réglée dans l'annexe 1.

Abrogation du
droit en vigueur

Art. 153 Sont abrogés :

1. la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire;
2. le décret du 11 décembre 1992 concernant le règlement-norme sur les constructions.

CHAPITRE III : Dispositions transitoires

Plans et
prescriptions des
communes

Art. 154 ¹ Les plans et les prescriptions des communes doivent, au besoin, être adaptés à la présente loi et à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire¹⁾; l'article 26, alinéa 4, est applicable. L'article 156 est réservé.

² Les plans et les prescriptions des communes adoptés en vertu de l'ancien droit restent en vigueur pour autant qu'ils ne soient pas en contradiction avec les prescriptions impératives du droit de rang supérieur; le "reste du territoire" défini par les plans de zones actuellement en vigueur est assimilé à la zone agricole.

³ Les procédures en cours dont la phase d'examen préalable est clôturée par le Service du développement territorial avant l'entrée en vigueur de la présente loi sont terminées sous le régime de l'ancien droit.

⁴ Sous réserve de l'approbation du Service du développement territorial (art. 44), le conseil communal est compétent pour procéder aux adaptations rédactionnelles concernant :

- a) le remplacement de la terminologie;
- b) le remplacement des références légales;
- c) le remplacement des compétences d'adoption des plans.

Permis de
construire et
police des
constructions

Art. 155 Les demandes de permis dont l'enquête publique a débuté avant l'entrée en vigueur de la présente loi ainsi que les procédures en cours en matière de police des constructions sont traitées selon l'ancien droit.

Dispositions
transitoires
relatives à la
modification du
17 avril 2019 de
la loi du 25 juin
1987 sur les
constructions et
l'aménagement
du territoire

Art. 156 ¹ Les communes qui, à l'entrée en vigueur de la présente loi, n'ont pas encore adapté leur réglementation sur les constructions à la modification du 17 avril 2019 de la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire ont jusqu'au 31 décembre 2024 pour y procéder.

² Dans ces communes, les indices d'utilisation du sol sont remplacés par les indices bruts d'utilisation du sol. Les valeurs correspondantes sont modifiées conformément à la liste figurant dans l'annexe 2.

³ Dans ces communes, la présente loi est entièrement applicable dès l'entrée en vigueur de leur réglementation adaptée. Dans l'intervalle, les dispositions pertinentes de la loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire en vigueur avant la modification du 17 avril 2019 restent applicables.

CHAPITRE IV : Référendum et entrée en vigueur

Référendum

Art. 157 La présente loi est soumise au référendum facultatif.

Entrée en
vigueur

Art. 158 Le Gouvernement fixe l'entrée en vigueur¹⁴⁾ de la présente loi.

Delémont, le 19 mars 2025

AU NOM DU PARLEMENT DE LA
REPUBLIQUE ET CANTON DU JURA

Le président : Yann Rufer
Le secrétaire : Fabien Kohler

Les articles 101, 109, 128, alinéa 3, et 142 ont été approuvés par le
Département fédéral de justice et police DFJP le 16 juin 2025

Annexe 1

Modification du droit en vigueur (art. 152)

1. Décret fixant les émoluments de l'administration cantonale ([RSJU 176.21](#))
2. Loi sur les communes ([RSJU 190.11](#))
3. Loi d'introduction du Code civil suisse ([RSJU 211.1](#))
4. Décret concernant le permis de construire ([RSJU 701.51](#))
5. Loi sur la construction et l'entretien des routes ([RSJU 722.11](#))
6. Loi portant application de la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre ([RSJU 722.41](#))
7. Loi portant introduction de la loi fédérale du 13 mars 1964 sur le travail dans l'industrie, l'artisanat et le commerce ([RSJU 822.11](#))
8. Loi sur les améliorations structurelles ([RSJU 913.1](#))
9. Loi sur les forêts ([RSJU 922.11](#))
10. Décret sur les forêts ([RSJU 922.111](#))
11. Loi sur l'hôtellerie, la restauration et le commerce de boissons alcooliques ([RSJU 935.11](#))

Les modifications ont été insérées dans les actes législatifs concernés.

Annexe 2

Tableau de conversion entre l'indice d'utilisation du sol et l'indice brut d'utilisation du sol
(art. 156, al. 2)

Un indice d'utilisation du sol fixé dans le plan directeur cantonal à :	correspond à un indice brut d'utilisation du sol de :
0.25	0.33
0.40	0.53
0.50	0.67
0.60	0.80
0.70	0.93

1) [RS 700](#)

2) [RS 700.1](#)

3) [RSJU 101](#)

4) [RSJU 701.51](#)

5) [RSJU 190.11](#)

6) [RSJU 722.11](#)

7) [RSJU 175.1](#)

8) [RSJU 211.1](#)

9) [RSJU 701.71](#)

10) [RSJU 701.81](#)

11) [RSJU 711](#)

12) [RS 220](#)

13) [RSJU 921.11](#)

14) 1^{er} juillet 2026, à l'exception de l'article 4, alinéa 2.

15) Cette disposition fait actuellement l'objet d'un recours au Tribunal fédéral.