

Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire

Modification du 9 septembre 2016

Le Grand Conseil du canton du Valais

vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT);
vu l'article 702 du Code civil suisse;
vu les articles 6, 30, 44, 69 à 71 de la Constitution cantonale;
sur la proposition du Conseil d'État,

ordonne:

I

La loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 23 janvier 1987 (RS/VS 701.1) est modifiée comme il suit:

Chapitre 1: Dispositions générales

Art. 2 al. 1 let. b, d et f Principes

¹ Les autorités chargées des tâches d'aménagement veillent, en particulier:

- b)* à réduire les disparités régionales et à favoriser le maintien de la population dans son lieu d'habitat, en particulier dans les communes des coteaux et des vallées;
- d)* à promouvoir l'économie et le tourisme en favorisant notamment la disponibilité des terrains à bâtir;
- f)* à prendre des mesures pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti, en maintenant une qualité appropriée de l'habitat.

Chapitre 2: Tâches du canton

A. Prescriptions générales (*à insérer avant l'art. 4*)

Art. 6 al. 3 Plan directeur cantonal: a) Contenu

³ Il reprend au minimum le contenu prévu aux articles 8 et 8a LAT.

B. Compensation de la plus- et de la moins-value (*à insérer avant l'art. 10b*)

Art. 10b Principe

Les avantages et les inconvénients majeurs résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation équitable.

Art. 10c Avantage majeur et prélèvement de la taxe sur la plus-value

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

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

² Les terrains mis en zone d'affectation différée ou dézonés et remis en zone à bâtir dans les 30 ans après l'homologation du plan d'affectation des zones suite à l'entrée en vigueur de la

présente loi ne donnent pas lieu au prélèvement de la plus-value, sauf s'ils ont fait l'objet d'une indemnisation pour expropriation matérielle.

³ Le Conseil d'État fixe le montant de la plus-value en-dessous duquel aucune taxe n'est perçue.

⁴ Le patrimoine administratif des collectivités publiques n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value.

Art. 10d Calcul de la plus-value

¹ La plus-value est la différence entre la valeur vénale d'un bien-fonds avec et sans la mise en œuvre d'une mesure d'aménagement du territoire.

² 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} LAT 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 Conseil d'État peut prolonger ce délai de deux ans pour de justes motifs.

Art. 10e Taux de prélèvement

¹ Le taux de prélèvement est de 20 pour cent de la plus-value dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b.

² La commune peut prélever une taxe sur la plus-value d'au maximum 20 pour cent dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

³ Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense au sens de l'article 51 de la loi fiscale.

Art. 10f Exigibilité

¹ La taxe sur la plus-value est exigible dès l'annonce du début des travaux lors d'une construction, à partir de l'inscription au registre foncier lors d'une aliénation et à partir de l'utilisation effective lors d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir. La commune en informe le Service du développement territorial.

² En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à une mutation au registre foncier, ainsi que la constitution d'un droit de superficie.

³ Le propriétaire du bien-fonds au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement est le débiteur de la taxe sur la plus-value.

⁴ Lorsque plusieurs personnes sont propriétaires d'un bien-fonds, elles sont solidairement responsables de la taxe sur la plus-value.

Art. 10g Taxation et perception

¹ Dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement du territoire et sur proposition de la commission d'estimation désignée par le bureau du collège d'experts en matière d'expropriation, le Conseil d'État d'Etat fixe par décision la plus-value et le montant de la taxe. Cette décision peut faire l'objet d'une réclamation, et la décision sur réclamation, d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

² Dès que la taxe sur la plus-value est exigible, le Service du développement territorial procède à son encaissement dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b. La commune est l'autorité d'encaissement de ladite taxe dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c.

³ L'exigibilité de la taxe peut être contestée auprès du Conseil d'État qui rend une décision de constatation pouvant faire l'objet d'une réclamation. La décision sur réclamation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.

Art. 10h Mention au registre foncier

¹ Le Service du développement territorial fait inscrire au registre foncier une mention sur toutes les parcelles concernées par une procédure de taxation de la plus-value.

² Cette mention doit intervenir au plus tard au moment de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire et demeure inscrite jusqu'au paiement intégral de la taxe.

³ La mention est biffée dès que le Service du développement territorial constate que les conditions d'inscription ne sont plus remplies.

Art. 10i Garantie du paiement

La taxe sur la plus-value, intérêts inclus, est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 177 de la loi d'application du code civil suisse.

Art. 10j Affectation des recettes

¹ Le produit de la taxe sur la plus-value dans les cas de l'article 10c alinéa 1 lettres a et b est attribué à raison de 50 pour cent au canton et 50 pour cent à la commune concernée.

² Le produit de la taxe sur la plus-value dans le cas de l'article 10c alinéa 1 lettre c est attribué à la commune concernée.

³ Il est affecté prioritairement au financement des indemnisations pour expropriation matérielle et à celui d'autres mesures au sens de l'article 3 LAT.

⁴ Le produit du prélèvement est versé dans un fonds spécifique de compensation cantonal, respectivement communal.

⁵ Un règlement du Conseil d'État fixe les modalités d'alimentation et de gestion du fonds cantonal.

Art. 10k Inconvénient majeur

¹ Une pleine indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.

² Si aucune indemnisation selon l'alinéa 1 n'est due, une indemnité en cas de dézonage de zones à bâtir équipées est prévue dans tous les cas; elle se monte à l'équivalent de la plus-value d'équipement effectivement encaissée par la commune.

³ L'indemnisation est assurée à raison de 50 pour cent par le canton, au moyen du fonds cantonal, et de 50 pour cent par la commune concernée.

⁴ La loi sur l'expropriation est applicable pour le surplus.

Chapitre 3: Tâches des communes

A. Prescriptions générales

Art. 11 al. 2, 4 et 5 Plan d'affectation des zones

² Selon les besoins et dans les limites du droit fédéral (art. 18 LAT), elles prévoient d'autres zones réservées notamment pour les constructions et installations publiques, pour les activités touristiques, pour la pratique des activités sportives et récréatives, pour l'extraction et le dépôt de matériaux. Elles peuvent régler le cas des territoires non affectés ou de ceux dont l'affectation est différée (art. 18 al. 2 LAT). Elles peuvent également désigner des zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural.

⁴ Dans la mesure où les buts de l'aménagement du territoire (art. 1, 3 et 14ss LAT) l'autorisent, des zones peuvent se superposer, telles que les zones agricoles protégées et les zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage.

⁵ Les communes justifient les options de développement prises dans leur plan d'affectation des zones dans le rapport selon l'article 47 OAT.

Art. 12bis Périmètre de développement

¹ Si l'intérêt public le justifie, la commune peut adopter un plan d'affectation spécial qui définit un périmètre de développement en vue de renouveler le bâti existant ou de restructurer un ensemble bâti.

² A l'intérieur de ce périmètre de développement, elle peut désigner des surfaces qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés.

³ La commune a un droit d'expropriation sur les surfaces désignées selon l'alinéa 2. Le droit d'expropriation peut être transféré par contrat de droit administratif à des personnes chargées de concrétiser les objectifs.

⁴ La commune peut conclure des contrats avec les propriétaires concernés pour éviter l'expropriation et faciliter l'atteinte des objectifs du périmètre de développement.

Art. 14 al. 1^{bis, ter, quater et quinquies} et 2 Équipement

^{1bis} Pour remplir les tâches de l'article 15 LAT, la commune peut désigner des secteurs de la zone à bâtir, situés à l'intérieur du périmètre d'urbanisation au sens de l'article 21 alinéa 2 LcAT, qui feront l'objet d'une deuxième étape d'équipement. Ces secteurs ne peuvent être équipés qu'à un stade ultérieur et sont soumis à une interdiction de bâtir.

^{1ter} En cas de besoin avéré, les secteurs désignés pour la deuxième étape d'équipement peuvent passer en première étape d'équipement.

^{1quater} L'attribution de secteurs de la zone à bâtir à une deuxième étape d'équipement ainsi que le retour à la première étape d'équipement suit la procédure selon les articles 34ss de la présente loi.

^{1quinquies} La valeur fiscale des terrains situés dans la deuxième étape d'équipement ou dans la zone d'affectation différée est fixée comme pour les terrains agricoles à 15 pour cent de la valeur cadastrale.

² Pour les secteurs faisant l'objet de la première étape d'équipement, le conseil municipal établit le programme des équipements en la forme d'un document public qui le lie sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires. Il l'actualise en cas de nécessité, notamment pour tenir compte des besoins de construction et lors de chaque adaptation de plans d'affectation des zones.

Art. 16 Politique foncière active: Principe

¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu.

² Elles adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation. Elles peuvent le faire par le biais de contrats.

Art. 16a Mise en zone pour un projet particulier

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 cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation des zones. Le Conseil d'État peut prolonger le délai pour de justes motifs.

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

Art. 16b Mobilisation des terrains à bâtir

¹ Si l'intérêt public le justifie et le règlement communal des constructions et des zones (RCCZ) le prévoit, la commune peut fixer un délai de construction au propriétaire d'un terrain à affecter ou déjà affecté en zone à bâtir, mais non encore construit ou sous-utilisé. Elle le fait dans le cadre d'une décision. Le délai minimum est fixé à dix ans. Les détails sont réglés dans le RCCZ.

² L'intérêt public est notamment donné dans les cas suivants:

- a) dans le territoire concerné, l'offre en zone à bâtir disponible est insuffisante;
- b) le bien-fonds se trouve dans un territoire désigné par le plan directeur cantonal comme d'importance cantonale;
- c) le bien-fonds se situe dans un secteur destiné à la densification du bâti.

³ L'obligation de construire est à mentionner dans le registre foncier.

Art. 16c Mesures

¹ Si les terrains ne sont pas construits dans les délais prévus à l'article 16b et qu'un intérêt public le justifie, la commune dispose d'un droit d'emption légal, à la valeur vénale, sur tout

ou partie de la surface concernée. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

² Pour les terrains affectés à des sites d'importance cantonale reconnus par le plan directeur cantonal, le canton peut exercer ce droit d'emption, si la commune n'en a pas fait usage. La décision est prise par le Conseil d'État.

³ Si les terrains ne sont pas construits et sont situés en dehors du milieu bâti, la commune peut les déclasser.

Art. 17 al. Ibis Remembrement

^{1bis} Le remembrement de terrains peut être utilisé pour assurer la conformité des zones à bâtir aux dispositions de l'article 15 LAT.

Art. 19 al. 2 Zones réservées

² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire.

B. Zones d'affectation

1. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 1

Art. 21 Zones à bâtir

¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années.

² Elles sont déterminées conformément aux articles 8a et 15 LAT ainsi qu'aux dispositions du plan directeur cantonal. Elles doivent en particulier être comprises dans le périmètre d'urbanisation défini par le plan directeur cantonal.

³ Afin de garantir la conformité aux articles 8a et 15 LAT, le Conseil d'État peut délimiter des zones réservées au sens de l'article 19 LcAT pour une durée de cinq ans, après consultation des communes concernées. Ce délai peut être prolongé pour de justes motifs. Le Tribunal cantonal est l'autorité de recours contre les décisions relatives aux zones réservées cantonales.

⁴ Le plan directeur cantonal précise le mode de calcul relatif au dimensionnement des zones à bâtir, en vue d'assurer leur conformité aux dispositions de l'article 15 LAT. Il précise également les critères de délimitation du périmètre d'urbanisation, lequel comprend les brèches dans le milieu bâti et tient compte notamment du degré d'équipement.

2. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 2

Art. 24bis Zones d'activités touristiques

¹ Ces zones sont destinées à l'hébergement touristique, en conformité avec la législation sur les résidences secondaires. Elles permettent également les infrastructures touristiques en lien ou offrant des synergies avec l'hébergement touristique.

² Ces zones excluent l'habitat permanent, à l'exception des logements directement liés à l'exploitation, et ne sont pas considérées comme zones à bâtir dévolues à l'habitat.

Art. 27 Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural

¹ Les zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural visent le maintien de la structure de l'habitat hors de la zone à bâtir et constituent des autres zones au sens des articles 18 LAT et 33 OAT.

² Elles comprennent les périmètres avec un groupe de plusieurs maisons proches les unes des autres, formant une unité et constituant un point d'appui dans le paysage nettement séparé du centre d'un village.

³ Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation partielle, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations existants sont autorisés dans la mesure où le caractère du hameau est préservé.

Art. 28 b) Construction et installations existantes
Abrogé.

Art. 29 c) Constructions nouvelles
Abrogé.

Art. 30 d) Réglementation
Abrogé.

3. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 3

Art. 31 Zones de danger

¹ Les zones de danger comprennent les portions du territoire qui sont exposées à un danger avéré ou potentiel lié aux catastrophes naturelles (avalanches, chutes de pierres, instabilités de terrain, inondations ou autres dangers naturels).

² Elles font l'objet de plans et de prescriptions fixant les restrictions du droit de propriété et les exigences en matière de construction.

³ La procédure d'élaboration et d'approbation des zones de danger se déroule selon les dispositions de la législation spéciale et particulièrement de la législation sur l'aménagement des cours d'eau.

⁴ Le propriétaire du fonds peut apporter la preuve que les dangers qui menacent le bien-fonds ou son accès ont été écartés par des mesures de sécurité.

⁵ Les zones de danger sont reportées à titre indicatif dans les plans d'affectation des zones.

4. Zones d'affectation au sens de l'article 11 alinéa 4

Art. 32bis Zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage

¹ Les zones des mayens et de constructions protégées en tant qu'éléments caractéristiques du paysage valaisan constituent des zones à protéger superposées à la zone agricole au sens des articles 17 LAT et 39 alinéa 2 OAT.

² Elles comprennent les périmètres où le paysage et les constructions forment un ensemble digne de protection et dans lesquels le maintien des constructions qui ne sont plus nécessaires à l'agriculture garantit l'aspect du paysage.

³ Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation partielle, l'extension ou la reconstruction de bâtiments et d'installations existants sont autorisés dans la mesure où l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent pour l'essentiel inchangés et où les travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Dans ces zones, l'exploitation agricole est assurée.

C. Procédure

Art. 33 Elaboration des plans et règlements

¹ Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs que ceux-ci visent et sur le déroulement de la procédure. Il veille à ce que la population puisse participer de manière adéquate à l'établissement des plans (art. 4 LAT).

^{1bis} Cette information est faite par avis dans le Bulletin officiel et par affichage public dans la commune prévoyant un délai minimal de 30 jours pour donner à tout intéressé l'occasion de prendre connaissance de l'avant-projet et de faire valoir par écrit toutes propositions.

² Une fois le projet élaboré, le conseil municipal le transmet au Service du développement territorial pour avis de principe.

³ En cas de modification partielle du plan d'affectation des zones et du règlement des constructions et des zones ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux, l'avis de principe du service est facultatif.

⁴ Abrogé.

⁵ Abrogé.

Art. 34 al. 1 et 4 Enquête publique

¹ Les règlements et les plans d'affectation des zones sont déposés publiquement pendant 30 jours. La mise à l'enquête est portée à la connaissance du public par insertion dans le Bulletin officiel et par affichage public dans la commune.

⁴ Abrogé.

Art. 38 al. 1 Homologation

¹ Après leur publication, les plans d'affectation des zones et les règlements adoptés par l'assemblée primaire sont transmis par le conseil municipal au Conseil d'État pour homologation. Ils sont accompagnés d'un rapport explicatif ainsi que des géodonnées de base et des géométradonnées selon les exigences qualitatives et techniques minimales définies par le canton.

II

Modification du droit existant

1. La loi fiscale (RS/VS 642.1) est modifiée comme il suit:

Art. 51 al. 1 let. d b) Impenses

¹ Constituent des impenses:

d) le montant de la taxe sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire.

2. La loi sur les forêts et les dangers naturels (RS/VS 921.1) est modifiée comme il suit:

Art. 17 al. 3 Contribution de plus-value

³ La contribution de plus-value n'est pas due lorsque l'autorisation de défrichement octroyée est liée à l'une des mesures d'aménagement prévues à l'article 10c LcAT.

III

Dispositions transitoires selon modification du 9 septembre 2016

Art. 45a

Dispositions transitoires de la modification du 9 septembre 2016

Les procédures déjà introduites auprès du Conseil d'État lors de l'entrée en vigueur de la modification du 9 septembre 2016 sont poursuivies selon l'ancien droit.

IV

¹ Le présent acte législatif est soumis au référendum obligatoire.

² Le Conseil d'État fixe l'entrée en vigueur.

Ainsi adopté en deuxième lecture en séance du Grand Conseil, à Sion, le 9 septembre 2016.

Le président du Grand Conseil: **Edmond Perruchoud**
Le chef du Service parlementaire: **Claude Bumann**