

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

Modification du ...

---

### ***Le Grand Conseil du canton du Valais***

vu la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) du 22 juin 1979;  
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'Etat,

*arrête :*

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

### **Chapitre 1: Dispositions générales**

#### **Art. 2 al. 1 let. d et f** Principes

<sup>1</sup> Les autorités chargées des tâches d'aménagement veillent, en particulier :

d) à promouvoir l'économie et le tourisme;

f) à prendre des mesures pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti.

### **Chapitre 2: Tâches du canton**

#### **A. Prescriptions générales (nouveau)**

##### **Art. 9b** Plan d'affectation cantonal (nouveau)

<sup>1</sup> Le Conseil d'Etat peut établir un plan d'affectation cantonal en vue de créer notamment des zones pour des projets d'importance cantonale. Il prend en compte les intérêts des communes.

<sup>2</sup> Sur demande des communes, le Conseil d'Etat peut établir des plans d'affectation cantonaux pour des projets d'aménagement du territoire supracommunaux, si cela simplifie la procédure.

<sup>3</sup> Le Conseil d'Etat met le plan d'affectation cantonal à l'enquête publique, le soumet au préavis des services et communes intéressés, statue sur les oppositions et approuve le plan et son règlement.

#### **B. Compensation de la plus- et de la moins-value (nouveau)**

##### **Art. 10b** Principe

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

**Art. 10c** Prélèvement de la taxe sur la plus-value (nouveau)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe le montant de la plus-value en-dessous duquel aucune taxe n'est perçue.

<sup>3</sup> Le patrimoine administratif des collectivités publiques n'est pas soumis à la taxe sur la plus-value.

**Art. 10d** Taux de prélèvement (nouveau)

<sup>1</sup> Le taux de prélèvement est de 40% lors de toute nouvelle mise en zone à bâtir et de 30% pour un changement d'affectation ou une modification de la zone à bâtir augmentant les possibilités de construire.

<sup>2</sup> 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. 10e** Calcul de la plus-value (nouveau)

<sup>1</sup> La plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5, alinéa 1<sup>quater</sup>, 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 service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs.

**Art. 10f** Exigibilité (nouveau)

<sup>1</sup> La taxe sur la plus-value est exigible dès le moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

<sup>2</sup> En règle générale, est réputé aliéné tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un terrain est réputé construit dès l'entrée en force du permis de construire.

<sup>3</sup> Le propriétaire du bien-fonds au moment de la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement est le débiteur de la taxe sur la plus-value.

<sup>4</sup> 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 (nouveau)

<sup>1</sup> Sur proposition de la commission d'estimation désignée par le bureau du collège d'experts en matière d'expropriation, le Conseil d'Etat procède à la taxation par le biais d'une décision motivée. Cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès du Tribunal cantonal.

<sup>2</sup> Le service du développement territorial peut exiger l'inscription d'une mention au registre foncier.

<sup>3</sup> Le service du développement territorial est l'autorité de perception de la taxe sur la plus-value.

<sup>4</sup> Les dispositions de la législation spéciale sur la perception des impôts cantonaux sont applicables par analogie à la perception de la taxe sur la plus-value.

**Art. 10h** Garantie du paiement (nouveau)

<sup>1</sup> Tous les propriétaires répondent solidairement de la taxe sur la plus-value qui n'a pas encore été payée au moment où ils entrent en jouissance du bien-fonds.

<sup>2</sup> La taxe sur la plus-value est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 177 de la loi d'application du code civil suisse.

<sup>3</sup> L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier à titre déclaratif sur simple demande du Département.

**Art. 10i** Affectation des recettes (nouveau)

<sup>1</sup> Le produit de la taxe sur la plus-value est attribué à raison de 50% au canton et 50% à la commune concernée.

<sup>2</sup> Il est affecté prioritairement au financement des indemnisations pour expropriation matérielle et à celui d'autres mesures au sens de l'article 3 LAT.

<sup>3</sup> Le produit du prélèvement est versé dans un Fonds spécifique de compensation cantonal, respectivement communal.

**Art. 10j** Inconvénient majeur (nouveau)

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

<sup>2</sup> L'indemnisation est assurée à raison de 50% chacun par le canton et par la commune concernée.

<sup>3</sup> La loi sur l'expropriation est applicable pour le surplus.

**Chapitre 3: Tâches des communes****A. Prescriptions générales (nouveau)****Art. 11 al. 2 et 5** Plan d'affectation des zones

<sup>2</sup> Selon les besoins et dans les limites du droit fédéral (art. 18 LAT), elles prévoient d'autres zones réservées notamment aux constructions et installations publiques, à la pratique des activités sportives et récréatives, à l'extraction et au 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 ainsi que des périmètres de développement au sens de la présente loi.

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

**Art. 16** Politique foncière active: Principe (nouveau)

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

<sup>2</sup> 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 (nouveau)

<sup>1</sup> 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'homologation du plan d'affectation. Le Conseil d'Etat peut prolonger le délai pour de justes motifs.

<sup>2</sup> 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** Maîtrise de l'urbanisation (nouveau)

<sup>1</sup> Les terrains nouvellement affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les dix ans suivant la date d'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation.

<sup>2</sup> Si l'intérêt public le justifie, la commune peut fixer un délai de construction au propriétaire d'un terrain déjà mis en zone à bâtir avant l'entrée en vigueur de la présente loi, mais non encore construit ou sous-utilisé. Elle le fait dans le cadre d'une décision.

<sup>3</sup> 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 endroit stratégique;
- c) le bien-fonds se trouve dans un territoire désigné par le plan directeur cantonal comme d'importance cantonale.

<sup>4</sup> L'obligation de construire est à inscrire dans le registre foncier.

**Art. 16c** Mesures (nouveau)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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'Etat.

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

**Art. 16d** Périmètre de développement (nouveau)

<sup>1</sup> 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

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

<sup>3</sup> 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 qui concrétiseront les objectifs.

<sup>4</sup> 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. 19 al. 2** Zones réservées

<sup>2</sup> 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

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

<sup>2</sup> Elles sont déterminées conformément aux articles 8a et 15 de la 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.

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

**Art. 23bis** Zones des mayens (nouveau)

<sup>1</sup> Les zones des mayens, en tant qu'éléments caractéristiques du paysage valaisan, constituent des zones à protéger particulières au sens des articles 17 LAT et 39 alinéa 2 OAT.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation partielle 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.

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

**Art. 27** Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural (nouveau)

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> Dans ces zones, les changements d'affectation ainsi que la rénovation, la transformation 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.

**C. Procédure**

**Art. 33** Elaboration des plans et règlements

<sup>1</sup> Le conseil municipal informe la population sur les plans à établir, sur les objectifs qu'ils 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 (article 4 LAT).

<sup>2</sup> Une fois le projet élaboré, le conseil municipal le transmet au service du développement territorial pour avis de principe.

<sup>3</sup> En cas de modification partielle mineure des plans d'affectation des zones et du règlement des zones et des constructions ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux, l'avis de principe du service n'est pas requis.

<sup>4</sup> Abrogé.

<sup>5</sup> Abrogé.

**Art. 34 al. 1** Enquête publique

<sup>1</sup> 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 au pilier communal.

**Art. 38 al. 1** Homologation

<sup>1</sup> 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'Etat 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.

**Art. 45a** Dispositions transitoires de la modification du... (nouveau)

Les procédures déjà introduites auprès du Conseil d'Etat lors de l'entrée en vigueur de la présente loi sont poursuivies selon l'ancien droit.

**Modification du droit existant**

**1. La loi fiscale est modifiée comme suit:**

**Loi fiscale (642.1)**

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

<sup>1</sup> Constituent des impenses:

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

**2. La loi sur les forêts et les dangers naturels est modifiée comme suit:**

**Loi sur les forêts et les dangers naturels (921.1)**

**Art. 17 al. 3** Contribution de plus-value

<sup>3</sup> 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.

<sup>1</sup> Le présent acte législatif est soumis au référendum facultatif.

<sup>2</sup> Le Conseil d'Etat fixe l'entrée en vigueur.

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

Le président du Grand Conseil: **Grégoire Dussex**  
Le chef du Service parlementaire: **Claude Bumann**