

Annexe 2 – Avant-projet de révision partielle de la LcAT, 2^e étape

I Loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT, 701.1)	
Droit en vigueur	Avant-projet de révision
<p>Art. 2 Principes</p> <p>¹ Les autorités chargées des tâches d'aménagement veillent, en particulier :</p> <p>a) à assurer la qualité de la vie par le respect et la mise en valeur du patrimoine naturel et culturel et par la promotion d'un habitat de qualité;</p> <p>b) à réduire les disparités régionales et à favoriser le maintien de la population dans son lieu d'habitat;</p> <p>c) à sauvegarder les terres productives et les mayens;</p> <p>d) à promouvoir l'économie et le tourisme en favorisant notamment l'offre de terrains à bâtir;</p> <p>e) à coordonner les activités ayant un effet sur l'organisation du territoire.</p> <p>² Elles respectent les principes de l'aménagement du territoire et collaborent étroitement entre elles.</p>	<p>d) à promouvoir l'économie et le tourisme en favorisant notamment l'offre de terrains à bâtir ;</p> <p>f) à prendre des mesures pour orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti.</p>
Chapitre 2 : Tâches du canton	A. Prescriptions générales (nouveau)
	<p>Art. 9b Plan d'affectation cantonal (nouveau)</p> <p>¹ 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.</p> <p>² 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.</p> <p>³ 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.</p>
	<p>B. Compensation de la plus- et de la moins-value (nouveau)</p> <p>Art. 10b Principe (nouveau)</p> <p>Les avantages et les inconvénients majeurs résultant de mesures</p>

d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation.

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

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

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

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

¹ 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.

² Le montant de la taxe sur la plus-value est considéré comme une impense au sens de l'art. 51 de la loi fiscale.

Art. 10e Calcul de la plus-value (*nouveau*)

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

² 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.

³ 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 sur l'aménagement du territoire 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*)

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

² En règle générale, est réputé aliénation 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.

³ 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.

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 (*nouveau*)

¹ 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.

² Le service du développement territorial peut exiger l'inscription d'une mention au registre foncier

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

⁴ 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*)

¹ 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.

² 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.

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

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

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

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

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

	<p>Art. 10j Inconvénient majeur (<i>nouveau</i>)</p> <p>¹ Une pleine indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.</p> <p>² L'indemnisation est assurée à raison de 50% chacun par le canton et par la commune concernée.</p> <p>³ La loi sur l'expropriation est applicable pour le surplus.</p>
<p>Art. 11 Plan d'affectation des zones</p> <p>¹ Les communes établissent pour l'ensemble du territoire communal un plan d'affectation des zones définissant au moins les zones à bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT).</p> <p>² 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).</p> <p>³ Elles prévoient à titre indicatif les zones régies par la législation spéciale, notamment l'aire forestière, les zones de danger, de nuisances et de protection des eaux.</p> <p>⁴ Dans la mesure où les buts de l'aménagement du territoire (art. 1er, 3 et 14ss LAT) l'autorisent, des zones peuvent se superposer.</p>	<p>² ...</p> <p>... (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.</p> <p>⁵ La commune justifie les options de développement prises dans son plan d'affectation des zones dans le rapport selon l'art. 47 OAT.</p>
<p>Art. 16 Indemnisation et compensation</p> <p>¹ Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation.</p> <p>² Pour le reste, le régime de compensation et d'indemnisation est réglé par la législation spéciale.</p>	<p>Art. 16 Politique foncière active : Principe (<i>nouveau</i>)</p> <p>¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu.</p> <p>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.</p>

Art. 16a Mise en zone pour un projet particulier (*nouveau*)

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'homologation du plan d'affectation. Le Conseil d'Etat 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 Maîtrise de l'urbanisation (*nouveau*)

¹ 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.

² 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.

³ 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.

⁴ L'obligation de construire est à inscrire dans le registre foncier.

Art. 16c Mesures (*nouveau*)

¹ Si les terrains ne sont pas construits dans les délais prévus à l'art. 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'Etat.

³ 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*)

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

	<p>bâti existant ou de restructurer un ensemble bâti.</p> <p>² A l'intérieur de ce périmètre de développement, elle peut désigner des surfaces qui sont indispensables pour atteindre les objectifs fixés.</p> <p>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 qui concrétiseront les objectifs.</p> <p>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.</p>
<p>Art. 19 Zones réservées</p> <p>¹ S'il n'existe aucun plan d'affectation ou s'ils doivent être modifiés, le conseil municipal peut déclarer des territoires exactement délimités, zones réservées au sens de la LAT. A l'intérieur de ces zones réservées rien ne doit être entrepris qui puisse entraver l'établissement de ces plans. Les zones réservées entrent en force dès la publication officielle de la décision les instituant.</p> <p>² Les zones réservées peuvent être décidées par le conseil municipal pour une durée de deux ans. Ce délai peut être prolongé par l'assemblée primaire jusqu'à un maximum de cinq ans.</p> <p>³ La création d'une zone réservée et la prolongation de sa durée de validité doivent faire l'objet d'une mise à l'enquête publique. La publication doit désigner le territoire concerné et le but poursuivi par la création de la zone réservée. Dans les trente jours qui suivent la publication, les opposants éventuels peuvent faire valoir que la zone réservée prévue n'est pas nécessaire, que sa durée est excessive ou que le but poursuivi est inopportun.</p> <p>⁴ Le Conseil d'Etat statue comme unique instance cantonale sur les oppositions non liquidées.</p>	<p>² pour une durée de cinq ans. Ce délai peut être prolongé de trois ans par l'assemblée primaire jusqu'à un maximum de cinq ans.</p>

<p>Art. 21 Zones à bâtir</p> <p>Les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui:</p> <p>a) sont déjà largement bâtis, ou</p> <p>b) seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps.</p>	<p>Art. 21 Zones à bâtir</p> <p>¹ Les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze prochaines années.</p> <p>² 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.</p> <p>³ 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.</p>
<p>Art. 27 Zone des mayens : a) But et définition de la zone</p> <p>¹ La zone des mayens, élément essentiel du patrimoine valaisan, doit être sauvegardée, revalorisée et sauvée de la ruine.</p> <p>² Elle comprend le territoire utilisé pour l'agriculture et qui sert à la fois comme lieu de détente pour la population indigène. La zone des mayens à utilisation mixte et limitée (art. 18 LAT) doit être définie comme telle dans le plan d'affectation des zones. Elle ne doit pas entraîner d'obligation d'équipement pour la collectivité publique.</p> <p>³ Les dispositions relatives à la zone agricole sont en principe applicables à la zone des mayens. Les articles 28, 29 et 30 demeurent réservés.</p>	<p>Art. 23bis Zones des mayens (<i>nouveau</i>)</p> <p>¹ 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.</p> <p>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.</p> <p>³ 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.</p>
	<p>Art. 27 Zones de hameaux et de maintien de l'habitat rural (<i>nouveau</i>)</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>³ 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.</p>

<p>Art. 28 b) Construction et installations existantes</p> <p>¹ Dans la zone des mayens, la rénovation, la transformation partielle ou la reconstruction de bâtiments et d'installations existantes sont autorisées dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.</p> <p>² Une transformation est réputée partielle, lorsque le volume et l'aspect extérieur sont conservés pour l'essentiel. Sont notamment considérées comme tels :</p> <p>a) les transformations dans le volume existant et le changement d'affectation de bâtiments ou de parties de bâtiments ;</p> <p>b) l'agrandissement modéré de bâtiments et d'installations permettant à la population indigène de séjourner dans des conditions adaptées aux besoins de l'habitat.</p> <p>³ Les transformations et les reconstructions exerçant des effets préjudiciables importants sur l'utilisation du sol, l'équipement ou l'environnement sont incompatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire.</p>	<p>Art. 28 Abrogé</p>
<p>Art. 29 c) Constructions nouvelles</p> <p>¹ Dans la zone des mayens, les communes peuvent au moyen de plans d'aménagement détaillés, déterminer des zones dans lesquelles de nouvelles constructions peuvent être autorisées. Les communes tiennent compte lors de la délimitation des secteurs d'aménagement de détail des exigences majeures de l'aménagement du territoire et visent notamment à assurer le maintien de l'utilisation agricole du sol.</p> <p>² Les plans d'aménagement détaillés veillent au respect de la typologie des mayens dans leur élément naturel et construit. Ils localisent et décrivent les constructions et installations existantes et indiquent de quelle manière elles peuvent être transformées et changer d'affectation. Ils fixent enfin les conditions à respecter pour l'érection de nouvelles constructions et les localisent. La procédure de remembrement demeure réservée.</p>	<p>Art. 29 Abrogé</p>
<p>Art. 30 d) Réglementation</p> <p>¹ Pour chaque zone des mayens, une réglementation spéciale doit être édictée. La procédure d'adoption est régie à l'article 33.</p> <p>² Les frais d'étude, d'équipement et d'entretien dans cette zone sont à la charge totale ou partielle des propriétaires (art. 19 LAT).</p> <p>³ Dans la zone des mayens l'autorité compétente peut subordonner l'octroi des autorisations de construire à la constitution d'une restriction de droit public qui sera mentionnée au registre foncier en sa faveur et qui :</p>	<p>Art. 30 Abrogé</p>

<p>a) garantit l'entretien du sol et le maintien du cadre typique des mayens par l'usage agricole;</p> <p>b) garantit le maintien de l'affectation de la construction autorisée ; empêche son aliénation en main non indigène et à but spéculatif.</p>	
<p>Art. 33 Elaboration des plans et règlements</p> <p>¹ Le conseil municipal informe la population de tout avant-projet de règlement et de plan d'affectation des zones (art. 4 LAT).</p> <p>² Cette information est faite par avis dans le Bulletin officiel et par affichage au pilier communal 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.</p> <p>³ Pendant le délai, les communes assurent une large information en vue d'une participation étendue de la population.</p> <p>⁴ Après examen des propositions, le conseil municipal élabore le projet. Il le transmet au Conseil d'Etat accompagné de ses observations et d'un rapport explicatif, avant la mise à l'enquête publique, pour examen préalable. Le Conseil d'Etat statue, en principe, dans les 90 jours dès le moment où la coordination avec la commune est achevée.</p> <p>⁵ Le présent article n'est pas applicable à la modification partielle des plans d'affectation de zones et du règlement des constructions.</p>	<p>¹ ... 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).</p> <p>² Une fois le projet élaboré, le conseil municipal le transmet au service du développement territorial pour avis de principe.</p> <p>³ 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.</p> <p>⁴ Abrogé</p> <p>⁵ Abrogé</p>

<p>Art. 34 Enquête publique</p> <p>¹ Les règlements et les plans d'affectation des zones, accompagnés, le cas échéant, de la décision d'examen préalable du Conseil d'Etat, 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.</p> <p>² Ont qualité pour former opposition, les personnes touchées par les mesures d'aménagement et qui possèdent un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées ou modifiées.</p> <p>³ Les oppositions dûment motivées doivent être adressées par écrit au conseil municipal dans les 30 jours dès la publication dans le Bulletin officiel. Celui qui n'a pas formé opposition dans les délais ne peut plus faire valoir ses droits dans la procédure, sauf si des modifications éventuelles sont apportées ultérieurement au plan d'affectation des zones et aux règlements. Mention en est faite dans la publication.</p> <p>⁴ En cas de modification partielle des plans d'affectation de zones et du règlement des constructions, ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux, les délais d'enquête publique et d'opposition sont réduits à 20 jours.</p>	<p>¹ Les règlements et les plans d'affectation des zones, accompagnés, le cas échéant, de la décision d'examen préalable du Conseil d'Etat, sont déposés publiquement ...</p>
<p>Art. 38 Homologation</p> <p>¹ Après leur publication, les plans d'affectation et les règlements adoptés par l'assemblée primaire sont transmis par le conseil municipal au Conseil d'Etat pour homologation. Un rapport explicatif est joint.</p> <p>² Le Conseil d'Etat les examine du point de vue de la légalité et de la conformité au plan directeur cantonal. Il prend une décision dans un délai de six mois. Ce délai est réduit à trois mois pour les modifications partielles des plans d'affectation des zones et du règlement des constructions ainsi que pour les plans d'affectation spéciaux.</p> <p>³ La décision d'homologation peut faire l'objet d'un recours au Tribunal cantonal.</p>	<p>¹ ...</p> <p style="text-align: right;">au Conseil d'Etat</p> <p>pour homologation. Un rapport explicatif est joint. 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.</p>
	<p>Art. 45a Dispositions transitoires de la modification du (nouveau)</p> <p>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.</p>

II Loi fiscale (642.1)	
<p>Art. 51 <i>b) Impenses</i></p> <p>¹ Constituent des impenses:</p> <p>a) les frais de construction, de transformation et d'autres améliorations durables qui augmentent la valeur de l'immeuble ;</p> <p>b) les contributions de plus-values, notamment, les contributions foncières de construction ou de correction de routes, d'améliorations foncières et de correction des eaux ;</p> <p>c) les frais qui sont liés à l'acquisition ou à l'aliénation de l'immeuble, y compris les commissions et les frais de courtage.</p> <p>² Les impenses qui ont été déduites au titre de l'impôt sur le revenu et la valeur du travail du propriétaire sur son propre immeuble, qui n'a pas été soumise à l'impôt sur le revenu, ne peuvent pas être invoquées.</p> <p>³ Les prestations d'assurances, ainsi que les indemnités versées par la Confédération, le canton ou les communes, que l'aliénateur n'est pas tenu de rembourser, sont déduites des dépenses d'investissement.</p>	<p>d) le montant du prélèvement de la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire.</p>
III Loi sur les forêts et les dangers naturels (921.1)	
<p>Art. 17 Contribution de plus-value</p> <p>¹ Les plus-values réalisées sur la valeur du fonds grâce à l'octroi d'une autorisation de défricher sont à verser, par le requérant, au fonds forestier.</p> <p>² Le Conseil d'Etat fixe les critères déterminants.</p>	<p>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.</p>