



**Loi
sur les constructions
(Modification)**

**Décret
concernant la procédure d'octroi
du permis de construire
(Modification)**

Table des matières

	pages		pages
1. Synthèse	3	3.22 Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir (art. 126a à 126d, art. 128 et 129 LC)	28
2. Causes de la révision	3	3.23 Compensation des avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value) (art. 142 ss LC)	31
2.1 Adaptation au droit supérieur	3	3.24 Obligation d'annoncer les installations solaires non soumises au permis de construire (mise en œuvre de l'art. 18a LAT) (art. 7a DPC)	34
2.2 Pratique et jurisprudence	4	4. Forme de l'acte législatif	35
2.3 Mandats politiques	4	5. Droit comparé	35
3. Caractéristiques de la nouvelle réglementation	5	6. Commentaire des articles	35
3.1 Adaptations rendues nécessaires par l'ONMC et autres adaptations de nature rédactionnelle (art. 46 et 56 LC; divers articles dans le DPC)	5	6.1 Loi sur les constructions (LC)	35
3.2 Autres adaptations mineures (divers articles dans la LC et le DPC)	5	6.2 Adaptation indirecte d'autres actes législatifs	53
3.3 Protection des terres cultivables et des surfaces d'assolement	6	6.3 Modification du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC)	55
3.4 Commission de protection des sites et du paysage (CPS) (art. 10 LC; art. 22a DPC)	7	7. Place du projet dans le programme gouvernemental de législation (programme législatif) et dans d'autres planifications importantes	57
3.5 Modifications dans le domaine de la protection du patrimoine (art. 10c LC)	8	8. Répercussions financières	57
3.6 Inventaire des paysages particulièrement beaux (art. 10d LC)	8	9. Répercussions sur le personnel et l'organisation	58
3.7 Places de jeux pour enfants et grands terrains de jeu (art. 15 et 69 LC)	10	10. Répercussions sur les communes	58
3.8 Centres d'achat (art. 19 et 20 LC)	11	11. Répercussions sur l'économie	59
3.9 Immeubles élevés, maisons-tours (art. 19 et 20 LC)	12	12. Résultat de la procédure de consultation	59
3.10 Mitigation des séismes (art. 21a à 21c LC)	13	12.1 Participation et évaluation générale	59
3.11 Construction sans obstacles (art. 22 et 23 LC)	14	12.2 Prises de position par thème	60
3.12 Extraction de matériaux, décharges et transport (EDT) (art. 25 LC)	18	12.3 Vue d'ensemble des principales modifications effectuées suite à la procédure de consultation	66
3.13 Procédure électronique d'octroi du permis de construire (eBAU) (art. 34, 34a, 35 et 144 LC)	18	13. Proposition	69
3.14 Procédure de recours (art. 40, 40a, 61, 61a et 102 LC)	19		
3.15 Montant minimal des amendes sanctionnant les mesures de construction illégales effectuées intentionnellement (art. 50 LC)	20		
3.16 Zone réservée (art. 63 LC)	21		
3.17 Pilotage du développement du parc de résidences secondaires (art. 71a et 73 LC)	22		
3.18 Construction hors de la zone à bâtir (art. 80 ss LC)	24		
3.19 Plan de quartier pour les zones à planification obligatoire (art. 92 à 95 LC)	25		
3.20 Aménagement régional (art. 97a LC)	26		
3.21 Renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire (art. 102 LC)	27		

Rapport présenté par le Conseil-exécutif au Grand Conseil portant sur la modification de la loi sur les constructions et du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire

1. Synthèse

La dernière révision importante de la législation bernoise sur les constructions a eu lieu en 2009 à l'occasion de la modification de la loi de coordination du 21 mars 1994 (LCoord)¹⁾ et de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC²⁾³⁾. Malgré les modifications ponctuelles effectuées depuis dans la LC⁴⁾ et dans le décret du 22 mars 1995 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC)⁵⁾, des adaptations considérables s'imposent en raison de modifications du droit supérieur, d'interventions parlementaires, d'éléments de jurisprudence ainsi que de souhaits exprimés par les praticiens. Les adaptations nécessaires de la loi et du décret sont effectuées au moyen du présent projet. Elles concernent divers domaines et se présentent notamment sous la forme de nouvelles dispositions matérielles. La mise en œuvre de la modification de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT)⁶⁾ – adoptée par le peuple le 3 mars 2013 – qui apporte des précisions aux prescriptions fédérales sur l'utilisation mesurée du sol, constitue la pièce maîtresse du projet. Les nouvelles dispositions portant sur la compensation de la plus-value et celles visant à favoriser et à garantir la disponibilité de terrains à bâtir, et l'assouplissement des dispositions concernant les bâtiments et installations de nature particulière ainsi que les terrains de jeu et les aires de loisirs, notamment, sont autant d'instruments propres à créer un milieu urbain plus compact. Un nombre limité d'adaptations ont été rendues nécessaires par l'adoption par le peuple et les cantons, le 11 mars 2012, de l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires!» (initiative sur les résidences secondaires) et par les textes législatifs édictés par la Confédération (loi et ordonnance sur les résidences secondaires) en vue de sa mise en œuvre.

¹⁾ RSB 724.1

²⁾ RSB 721.0

³⁾ Rapport du 30 avril 2008 présenté par le Conseil-exécutif au Grand Conseil concernant la modification de la loi de coordination et de la loi sur les constructions, Journal du Grand Conseil de 2008, annexe 30. Ces modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} septembre 2009 (ROB 09-64).

⁴⁾ Modification du 24 mars 2010 (ROB 10-75); modification du 15 mai 2011 (ROB 11-91); modification du 16 juin 2011 (ROB 11-116).

⁵⁾ RSB 725.1; modification du 26 janvier 2010 (ROB 10-84 II); modification du 17 mars 2010 (ROB 11-90).

⁶⁾ RS 700

2. Causes de la révision

2.1 Adaptation au droit supérieur

La modification de la LAT contient non seulement des dispositions plus précises et plus restrictives concernant la compensation de la plus-value, mais aussi un mandat législatif à l'intention des cantons devant être exécuté dans les cinq ans qui suivent l'entrée en vigueur de la modification. Si un canton ne respecte pas ce délai, aucune zone à bâtir ne pourra plus y être créée. Devant l'éventualité de se voir interdire de classer des terrains en zone à bâtir, le canton de Berne est contraint d'adapter sa législation, et ce d'autant plus que les prescriptions du droit bernois relatives à la compensation de la plus-value ne correspondent plus aux nouvelles exigences fédérales. En outre, la nouvelle version de la LAT oblige le canton à légiférer en ce qui concerne la disponibilité de terrains à bâtir: la législation cantonale doit, d'une part, définir des mesures propres à fluidifier le marché foncier, et, d'autre part, créer des bases légales permettant d'imposer par voie de décision une obligation de construire assortie de sanctions (art. 15a LAT). De petites modifications s'imposent également en raison de la nouvelle réglementation fédérale relative aux installations solaires à l'article 18a LAT (ch. 3.24).

L'édiction de nouvelles règles concernant la protection des terres cultivables et la gestion des surfaces d'assolement (SDA) est réalisée dans une modification séparée de la LC, dans le cadre du contre-projet à l'initiative sur la protection des terres cultivables.

Dans le domaine des résidences secondaires, de nouvelles prescriptions – plus sévères – concernant la construction de nouvelles résidences secondaires sont entrées en vigueur après l'adoption de l'initiative sur les résidences secondaires le 11 mars 2012. La réglementation à cet égard, qui ressortit exclusivement au droit fédéral, ne doit pas être reprise dans le droit cantonal. Il convient cependant d'édicter au niveau cantonal des précisions concernant les mesures destinées à maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires (ch. 3.17). Les cantons et les communes sont tenus de prendre des mesures adéquates dans le but de limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires, de promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables ainsi que d'améliorer le taux d'occupation des résidences secondaires (art. 8, al. 2 et 3 LAT et art. 3 et 12 de la loi du 20 mars 2015 sur les résidences secondaires [LRS]⁷⁾). Par ailleurs, une autorité chargée de surveiller l'exécution de la LRS doit être désignée dans chaque canton (art. 15 LRS).

D'autres modifications intervenues dans le droit supérieur depuis la dernière grande révision de la législation cantonale sur les constructions doivent être prises en compte dans le droit cantonal. Il s'agit par exemple de l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (ch. 3.1), de la réglementation de la construction hors de la zone à bâtir (ch. 3.18) et des dispositions sur la construction sans obstacles (ch. 3.11).

⁷⁾ Version destinée au référendum: FF 2015 2539.

2.2 Pratique et jurisprudence

La nécessité d'effectuer des modifications découle également de lacunes du droit en vigueur constatées dans la pratique et dans la jurisprudence, en particulier en ce qui concerne la réglementation concernant la Commission de protection des sites et du paysage (CPS, ch. 3.4), la protection du patrimoine (ch. 3.5), la protection des paysages particulièrement beaux (ch. 3.6), les terrains de jeu et les aires de loisirs (ch. 3.7), les centres d'achat (ch. 3.8), les constructions et installations de nature particulière – notamment les maisons-tours – (ch. 3.9), la mitigation des séismes (ch. 3.10), l'extraction de matériaux, les décharges et les transports (ch. 3.12), la procédure de recours (ch. 3.14), la perception des amendes (ch. 3.15), les zones réservées (ch. 3.16), les plans de quartier dans les zones à planification obligatoire (ZPO, ch. 3.19) et l'aménagement régional (ch. 3.20).

La possibilité de mener la procédure d'octroi du permis de construire par la voie électronique (eBau) répondrait à un réel besoin depuis longtemps. Même si la réalisation d'eBau est provisoirement suspendue en raison d'un durcissement des mesures d'économie, il convient de saisir l'occasion pour effectuer dans le cadre de la présente révision les changements législatifs nécessaires pour que l'introduction de la procédure électronique d'octroi du permis de construire puisse être effectuée sans modifications majeures le moment venu (ch. 3.13).

2.3 Mandats politiques

2.3.1 Stratégie économique 2025

Le Conseil-exécutif a arrêté en septembre 2012 un premier train de mesures comprenant six mesures concrètes dans le but de mettre en œuvre la stratégie économique 2025, dont le Grand Conseil a débattu en novembre 2011. Cette stratégie prévoit notamment un renforcement du rôle du canton dans l'aménagement du territoire afin que les conditions nécessaires à la croissance démographique et au développement des branches à forte valeur ajoutée puissent être créées. La condition d'une telle évolution est que le canton assume dans une plus large mesure son rôle de concepteur et qu'il soit l'initiateur des développements dans le domaine de l'aménagement. Le renforcement du rôle du canton dans l'aménagement du territoire, qui fait partie des objectifs de la première étape de la révision de la LAT, adoptée le 3 mars 2013, sera mis en œuvre principalement au moyen du plan directeur cantonal. La présente révision se focalise délibérément sur les adaptations nécessaires du cadre législatif.

2.3.2 Interventions parlementaires

Les interventions parlementaires suivantes ont donné lieu à un certain nombre de réflexions et d'adaptations:

Motion Astier (M 106/2004) «Allègement procédural en cas de construction»: cette intervention adoptée sous forme de postulat le 14 décembre 2004 exige une adaptation de la législation sur les constructions devant permettre aux propriétaires fon-

ciers désireux de construire de supporter les frais d'équipement et de desserte par voie de convention sans qu'il soit nécessaire de libérer un crédit communal. Dans sa réponse, le Conseil-exécutif a conclu que la question générale du financement des équipements communaux devait être étudiée de manière plus approfondie. Il découle des travaux préparatoires de la présente révision qu'un examen approfondi du financement des équipements communaux demanderait un trop grand effort et dépasserait le cadre du présent projet. En outre, le cas se trouvant à l'origine de l'intervention a été résolu et, faute d'autres cas semblables, il n'y a pas urgence de réviser la loi sur ce point.

Motion von Allmen (M 139/2009) «Fonds d'aménagement des places de jeux»: l'intervention, adoptée sous forme de postulat le 18 novembre 2009, exige une adaptation de la législation sur les constructions devant permettre aux communes d'assujettir la dérogation à l'obligation d'aménager des places de jeux pour les enfants au paiement d'une indemnité alimentant un fonds à affectation liée ainsi que de créer un tel fonds. Cf. chiffre 3.7.

Motion Berger (M 117/2010) «Construction hors de la zone à bâtir: réglementation insatisfaisante»: cette motion adoptée le 28 mars 2011 exige que la marge de manœuvre laissée par les directives sur la construction hors de la zone à bâtir soit exploitée intelligemment et que les directives y relatives soient examinées. Cf. chiffre 3.18.

Motion Brönnimann (M 217/2011) «Densification du milieu bâti: incitations financières et simplifications administratives»: l'intervention, adoptée sous forme de postulat le 28 mars 2012, charge le Conseil-exécutif d'envisager la création d'incitations financières visant à favoriser la densification du milieu bâti et l'utilisation mesurée du sol, le renchérissement de la construction sur les terres agricoles, le renchérissement de la construction sur les sites écologiquement impropres ainsi que la simplification des formalités administratives concernant la densification du milieu bâti et l'utilisation mesurée du sol. Cf. chiffre 3.3.

Motion Grossen (M 035/2012) «Ménageons nos terres arables»: cette intervention adoptée sous forme de postulat le 6 juin 2012 exige la création de conditions légales permettant de faciliter et d'accélérer la reconversion des biens-fonds posant problème (sites contaminés, bâtiments anciens, etc.). Cf. chiffre 3.3.

Motion Stucki (M 081/2012) «Personnes handicapées: favoriser l'adaptation des logements»: l'intervention, adoptée sous forme de postulat le 20 novembre 2012, exige l'inscription dans la loi de l'obligation de construire des logements pouvant être adaptés en fonction des besoins des personnes handicapées. Cf. chiffre 3.11.

Motion von Allmen (M 081/2013) «Introduction d'une taxe d'incitation sur les résidences secondaires»: cette motion adoptée le 12 juin 2013 exige une modification de la législation de sorte que les communes puissent prélever une taxe d'incitation annuelle sur les résidences secondaires et sur les résidences principales transformées en résidences secondaires. Cf. chiffre 3.17.

Motion Tanner (M 034/2013) «Demandes de permis de construire: amélioration de la pratique de la Commission de protection des sites et du paysage»: le point 1 de

l'intervention adoptée sous forme de motion le 3 septembre 2013 demande que la CPS soit chargée de conseiller les requérants, les auteurs de projets et les autorités d'octroi du permis de construire et de proposer des solutions pour la réalisation des projets. Cf. chiffre 3.4.

Motion Sommer (M 037/2013) «Association de la Commission de protection des sites et du paysage aux procédures d'octroi du permis de construire: modification des règles»: la motion, adoptée le 3 septembre 2013, exige que les bases légales soient modifiées de manière à ce que la CPS soit associée aux seules procédures concernant les projets de construction qui constituent un élément marquant du site et du paysage et qui sont situés dans des endroits sensibles ou bien visibles et que son intervention soit exclue pour les projets prévus dans des zones industrielles et artisanales entrées en force ou dans des zones d'agriculture intensive. Elle exige en outre que les tâches et les compétences de la commission soient moins vastes et qu'elles soient réglementées à un degré normatif supérieur. Cf. chiffre 3.4.

Motion Jost (M 149/2013) «Inventaire cantonal des paysages dignes de protection»: cette motion, déposée le 6 juin 2013 et dont les deux points ont été adoptés le 2 septembre 2013, charge le Conseil-exécutif de suspendre immédiatement l'élaboration alors en cours d'un inventaire cantonal des paysages dignes de protection et de soumettre au Grand Conseil un projet de révision de la loi sur les constructions permettant de renoncer à l'élaboration d'un tel inventaire. Cf. chiffre 3.6.

Motion Steiner-Brütsch (M 248/2013) «Simplification de la procédure d'octroi du permis de construire»: cette motion adoptée le 17 mars 2014 exige la réduction du nombre de formulaires et l'introduction de la possibilité de mener la procédure par la voie électronique. Cf. chiffre. 3.13.

3. Caractéristiques de la nouvelle réglementation

Les caractéristiques de la présente révision partielle sont présentées ci-après selon l'ordre croissant des articles concernés.

3.1 Adaptations rendues nécessaires par l'ONMC et autres adaptations de nature rédactionnelle (art. 46 et 56 LC; divers articles dans le DPC)

3.1.1 Contexte

Le 12 mars 2008, le Conseil-exécutif a décidé l'adhésion du canton à l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)⁸⁾. Afin de mettre en œuvre l'harmonisation des notions et des méthodes de mesure dans la législation bernoise, il a édicté l'ordonnance du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction (ONMC)⁹⁾ et fixé sa mise en vigueur au 1^{er} août 2011.

⁸⁾ ACE 444/08 du 12 mars 2008; RSB 721.2.

⁹⁾ RSB 721.3

3.1.2 Adaptations nécessaires

Les définitions et les réglementations concernant les méthodes de mesure des dimensions des bâtiments et des distances doivent être reprises dans les lois et les décrets et, en partie, précisées. Des termes tels que «terrain existant», «indice d'utilisation» ou «hauteur du bâtiment» doivent être adaptés à la terminologie harmonisée conformément à l'AIHC et à l'ONMC.

La présente révision fournit l'occasion d'effectuer un certain nombre d'adaptations de nature rédactionnelle et de corriger certaines erreurs dans la loi et le décret, par exemple la rectification d'une erreur de traduction (art. 46, al. 3 LC) ou le remplacement de deux termes obsolètes («maisons locatives» à l'art. 15, al. 1, 3 et 4 ainsi que «PTT» à l'art. 56, al. 3 LC).

3.1.3 Mise en œuvre

Les adaptations relevant de l'harmonisation des notions et des méthodes de mesure concernent le DPC (art. 6, al. 1, lit. a, art. 11, al. 1, lit. l, art. 13, lit. f et h, art. 14 à 16 et 27, al. 1, lit. a ainsi qu'art. 49), le décret du 10 février 1970 concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)¹⁰⁾ (Titre IV., art. 12 à 14, titre VI., art. 18 et 19, al. 1) et le décret du 12 février 1985 sur les contributions des propriétaires fonciers pour les installations d'équipement et pour les ouvrages et mesures d'intérêt public (décret sur les contributions des propriétaires fonciers, DCPF)¹¹⁾ (art. 14, al. 1 et 2, art. 15, al. 1, art. 16, al. 1, 2 et 3, art. 17, al. 1, lit. a). Il s'agit d'adaptations purement terminologiques n'impliquant aucune modification d'ordre matériel.

La LC subit également des adaptations de nature rédactionnelle (art. 15, al. 1, 3 et 4, art. 46, al. 3 [ne concernent que le français] et art. 56, al. 3), tout comme le DPC (art. 7, al. 2, art. 9, al. 1, lit. h et art. 13, lit. b) et le DRN (art. 12, al. 5, art. 20, al. 4, art. 26, Titre X.).

Enfin, une référence fautive doit être corrigée à l'article 1, alinéa 2 de la loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (LPAF)¹²⁾ par le biais d'une modification indirecte.

3.2 Autres adaptations mineures (divers articles dans la LC et le DPC)

3.2.1 Contexte

La présente révision partielle de la législation sur les constructions constitue l'occasion de corriger des erreurs, de clarifier certains points et d'adapter la législation bernoise à la (nouvelle) législation fédérale ainsi qu'à la jurisprudence du Tribunal fédéral, la marge de manœuvre étant toutefois très étroite dans ce dernier cas.

¹⁰⁾ RSB 723.13

¹¹⁾ RSB 732.123.44

¹²⁾ RSB 913.1

3.2.2 Adaptations nécessaires

- L'article 29 LC règle les dispositions annexes et les mentions au registre foncier. L'adaptation est rendue nécessaire par les prescriptions fédérales y relatives (art. 962 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CCS)¹³⁾ ainsi que par une requête formulée par les praticiens concernant la garantie de l'exécution et du contrôle.
- La formulation actuelle de l'article 39, alinéa 2 LC ne contient que la forme masculine.
- L'article 58, alinéa 2 LC régit l'information de la population au sujet de la procédure d'édiction des plans et la participation de la population à cette dernière: il convient de préciser que la population peut participer à la procédure d'abrogation des plans.
- A l'article 88, alinéa 3 LC, une erreur législative¹⁴⁾ est corrigée.
- A l'article 89, alinéa 3 LC, une disposition ne respectant pas les règles de la pratique est abrogée.
- Les articles 90 et 91 LC régissent les alignements; des praticiens ont formulé le désir que le champ d'application soit élargi.
- L'article 95a, alinéa 2 LC régit le prélèvement de l'émolument en rapport avec les plans de quartier dans les ZPO. La formulation en vigueur (ambiguë) doit être clarifiée (cf. aussi art. 12 LCoord).
- A l'article 8 DPC, une erreur législative en rapport avec la législation sur la prostitution est corrigée.
- A l'article 37a, alinéa 4 de la loi sur l'aménagement des eaux (LAE), une erreur introduite par la Commission de rédaction dans le cadre de la modification de la LAE de 2014 est corrigée.

3.2.3 Mise en œuvre

Les changements esquissés seront effectués dans le cadre de la révision de la LC (art. 12, al. 4, art. 29, art. 39, al. 2, art. 58, al. 2, art. 88, al. 3, art. 89, al. 3, art. 90 et 91 et art. 96a à 96d [nouveaux] ainsi qu'art. 95a, al. 2).

Une erreur législative est rectifiée par l'adaptation de l'article 8 DPC, qui énonce dorénavant clairement le fait que les préfets sont compétents pour octroyer les autorisations au sens de la loi du 7 juin 2012 sur l'exercice de la prostitution (LEP)¹⁵⁾.

La présente révision fournit l'occasion d'inscrire dans le DPC la compétence des préfets pour autoriser les projets de construction sur les lacs et les rivières qui ne sont soumis à la souveraineté d'aucune commune (qui était jusqu'à présent inscrite uniquement à l'art. 101 de l'ordonnance du 6 mars 1985 sur les constructions [OC])¹⁶⁾. Enfin, une modification indirecte de la LAE (art. 37a, al. 4) permet de corriger

une erreur de la Commission de rédaction survenue dans le cadre de la dernière modification de cette loi en 2014.

3.3 Protection des terres cultivables et des surfaces d'assolement

3.3.1 Contexte

Les surfaces d'assolement (SDA) font partie du territoire qui se prête à l'agriculture. Elles se composent de terres cultivables comprenant avant tout des terres ouvertes, des prairies artificielles intercalaires et des prairies naturelles arables. Leur gestion était réglée jusqu'à présent de manière exclusive par le plan directeur cantonal, la fiche de mesure A_06 fixant les conditions présidant à leur utilisation pour les affectations qui transforment le sol.

Depuis le 1^{er} janvier 2014, l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) a la possibilité de faire examiner par une instance judiciaire indépendante la pesée des intérêts lorsque des SDA sont utilisées à d'autres fins en exerçant le droit de recours des autorités (art. 34, al. 3 LAT¹⁷⁾). La protection des SDA a été renforcée par la première étape de la révision de la LAT, adoptée par le peuple le 3 mars 2013. Dorénavant, les SDA ne devraient pouvoir être classées en zone à bâtir que lorsqu'un objectif important du point de vue cantonal ne peut pas être réalisé de manière judicieuse sans l'utilisation de SDA et qu'il est garanti que les surfaces classées seront utilisées de manière optimale selon l'état actuel des connaissances.

Le 28 mars 2012, le Grand Conseil a adopté la motion Brönnimann (M 217/2011) sous forme de postulat. Cette motion exige que la création d'incitations financières visant à favoriser la densification du milieu bâti et l'utilisation mesurée du sol, le renchérissement de la construction sur les terres agricoles et le renchérissement de la construction sur les sites écologiquement impropres ainsi que la simplification des formalités administratives concernant la densification du milieu bâti et l'utilisation mesurée du sol soient envisagées.

La motion Grossen (M 035/2012) «Ménageons nos terres arables», adoptée sous forme de postulat le 6 juin 2012, charge le Conseil-exécutif d'envisager la création de conditions légales qui permettraient de faciliter et accélérer la reconversion des biens-fonds posant problème (sites contaminés, bâtiments anciens, etc.).

Le 11 juin 2014, l'Organisation agricole bernoise et régions limitrophes (LOBAG; actuellement Berner Bauern Verband [Association des agriculteurs bernois]), les Verts du canton de Berne et le Parti bourgeois-démocratique du canton de Berne (PBD) ont déposé une «initiative pour la protection des terres cultivables (initiative sur les terres cultivables)», qui demande que l'article 33, alinéa 3 de la Constitution

¹³⁾ RS 210

¹⁴⁾ ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3^e édition, volume II, Berne, 2010, note 12 b ad articles 88 et 89.

¹⁵⁾ RSB 935.90

¹⁶⁾ RSB 721.1

¹⁷⁾ Disposition ajoutée lors de la modification du 22 mars 2013 de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture (loi sur l'agriculture, LAgr; RS 910.1), effectuée dans le cadre du développement de la politique agricole 2014–2017, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2014 (RO 2013 3863).

du canton de Berne du 6 juin 1993 (ConstC)¹⁸⁾ soit complété par une disposition garantissant une meilleure protection des terres agricoles.

3.3.2 Adaptations nécessaires et mise en œuvre

Abstraction faite de l'article 72, alinéa 2 LC actuellement en vigueur, qui prévoit que les zones à bâtir ne doivent pas être définies au détriment des surfaces nécessaires au titre des plans d'alimentation, il manque dans la législation sur les constructions des règles efficaces permettant de protéger les terres cultivables et, plus spécifiquement, de gérer les SDA ainsi que d'imposer la réutilisation de matériaux terreux non pollués. Cette lacune doit être comblée dans le cadre d'une modification séparée de la LC consacrée à l'élaboration d'un contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables.

La motion Brönnimann (M 217/2011), adoptée sous forme de postulat, exige la création d'incitations financières ainsi que la simplification des formalités administratives nécessaires à la densification du milieu bâti et à l'utilisation mesurée du sol. De telles incitations devraient être mises en œuvre dans toute la Suisse afin qu'elles ne nuisent pas à la concurrence. Les études publiées jusqu'à présent proposent des solutions théoriques intéressantes, qui ne peuvent cependant pas encore être mises en pratique. En outre, il convient d'attendre pour voir si des dispositions prévoyant des incitations financières seront élaborées lors de la prochaine adaptation de la LAT.

La motion Grossen (M 035/2012) «Ménageons nos terres arables», adoptée sous forme de postulat, exige la création de conditions légales permettant de faciliter et d'accélérer la reconversion des biens-fonds posant problème (sites contaminés, bâtiments anciens, etc.). Des travaux de clarification ont montré qu'aucune adaptation des textes de loi n'était nécessaire. Cette requête peut, en effet, être satisfaite sur la base de la réglementation actuelle et de la nouvelle mesure A_07 «Promouvoir l'urbanisation interne» du plan directeur.

3.4 Commission de protection des sites et du paysage (CPS) (art. 10 LC; art. 22a DPC)

3.4.1 Contexte

Le Grand Conseil a adopté les points suivants des motions Tanner (M 034/2013) et Sommer (M 037/2013) lors de la session de septembre 2013. La législation sur les constructions doit être adaptée de manière à ce que:

- la CPS puisse conseiller les requérants et les auteurs de projet et proposer des solutions pour la réalisation des projets;
- la CPS soit associée aux seules procédures concernant les projets de construction qui constituent un élément marquant du site et du paysage et qui sont situés dans des endroits sensibles ou bien visibles;

- l'intervention de la CPS pour les projets prévus dans des zones industrielles et artisanales entrées en force ou dans des zones d'agriculture intensive soit explicitement exclue.

3.4.2 Adaptations nécessaires

La motion Sommer exige que «les tâches et les compétences de la commission soient moins vastes et qu'elles soient réglementées à un degré normatif supérieur». Une inscription dans la LC s'impose par conséquent. Les dispositions réglant la compétence de la CPS dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, requises pour concrétiser cette demande, doivent être inscrites dans le DPC.

La motion Tanner exige en outre que la CPS conseille les requérants et les auteurs de projet et propose des solutions pour la réalisation des projets. Elle ne précise pas dans quel texte législatif sa demande doit être inscrite.

3.4.3 Mise en œuvre

De manière analogue à la réglementation sur les monuments historiques, à la suite de laquelle se trouvent les dispositions matérielles réglant la compétence en matière de protection du patrimoine (art. 10a à 10c LC), une nouvelle disposition réglant, d'une part, la nomination et la composition et, d'autre part, les tâches de la CPS (nouvel art. 10 LC) est insérée après la réglementation sur la protection des sites et du paysage (art. 9 et actuel art. 10 LC).

La motion Sommer exige que la CPS focalise ses activités sur les seules procédures concernant les projets de construction qui constituent un élément marquant du site et du paysage et qui sont situés dans des endroits sensibles ou bien visibles. Le Conseil-exécutif se rallie à cette demande. Afin d'éviter que l'autorité d'octroi du permis de construire ne laisse la commission trancher dans les cas délicats – ce qui s'est produit par le passé – les compétences doivent être clairement réglées, tout comme la collaboration entre les autorités d'octroi du permis de construire et la commission. La motion Sommer part du principe que la répartition des compétences entre la CPS et l'autorité d'octroi du permis de construire s'effectue en fonction de l'objet à évaluer.

Il convient tout d'abord d'énoncer clairement que la commission n'évalue un projet que sur mandat de l'autorité d'octroi du permis de construire, à qui il incombe d'examiner l'évaluation de la commission en regard d'éventuels intérêts opposés dans le cadre de la pesée des intérêts qu'elle doit effectuer. Il ne s'agit pas de considérer l'évaluation de la CPS comme une expertise définitive. La compétence de la commission est définie en relation avec la notion (peu précise) de «projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site et le paysage», contenue dans la LC. La réalisation d'un projet est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site et le paysage lorsque la construction prévue apparaîtrait immédiatement comme dominante par rapport aux structures bâties environnantes ou au paysage quel que soit le point de vue de l'observateur.

¹⁸⁾ RSB 101.1

En complément de cette définition fondée sur l'objet concerné, la détermination des compétences s'effectue également en fonction des zones et est inscrite dans le décret (nouvel art. 22a DPC). La demande portant sur la concentration des compétences de la CPS est satisfaite de cette manière également.

Jusqu'à présent, les compétences de la CPS étaient réglées par voie d'ordonnance (art. 2 de l'ordonnance du 27 octobre 2010 concernant la Commission de protection des sites et du paysage [OCPS]¹⁹⁾). Dorénavant – conformément aux demandes de la motion Sommer – ses compétences sont réglées exclusivement dans le nouvel article 22a DPC. (L'art. 2 OCPS peut donc être abrogé dans le cadre des adaptations d'autres actes législatifs.)

Le Conseil-exécutif a proposé dans sa réponse à l'intervention Tanner de donner suite à la demande de l'auteur de la motion en encourageant le recours à la demande préalable. La mise en œuvre de cette proposition, qui a rencontré un écho favorable au sein du Grand Conseil, ne nécessite pas d'adaptation de la LC. Celle de l'OCPS suffit²⁰⁾. La demande préalable permet d'obtenir des renseignements sur les chances qu'un projet obtienne un permis. Les renseignements donnés ne sont pas contraignants pour les autorités dans la suite de la procédure²¹⁾. La perception d'émoluments devra également être réglée par voie d'ordonnance (modification de l'ordonnance du 22 février 1995 fixant les émoluments de l'administration cantonale [ordonnance sur les émoluments, OEmo])²²⁾.

3.5 Modifications dans le domaine de la protection du patrimoine (art. 10c LC)

3.5.1 Contexte

Les monuments historiques dignes de conservation qui se trouvent dans le périmètre de protection d'un site ou qui font partie d'un ensemble bâti inventorié dans le recensement architectural sont considérés comme des «objets C». Lorsqu'un plan ou une procédure d'octroi du permis de construire concerne un tel objet, le Service cantonal des monuments historiques doit impérativement être consulté. La motion Freiburghaus (M 104/2007), adoptée par le Grand Conseil le 12 septembre 2007, exige notamment qu'un nombre plus restreint d'ensembles soient délimités afin

que le nombre d'objets C soit réduit. La révision partielle de la législation sur les constructions fournit l'occasion de procéder aux adaptations nécessaires à la mise en œuvre de la motion Freiburghaus.

3.5.2 Adaptations nécessaires

Le Service cantonal des monuments historiques examine la délimitation d'ensembles dans le cadre de la révision périodique du recensement architectural. La mise en œuvre de la motion Freiburghaus veut que le nombre et la surface des ensembles soient réduits dans le canton de Berne²³⁾. Or, la réduction du nombre et de la surface des ensembles ne suffit pas à satisfaire aux exigences de la motion, car des objets C sont également créés lors de la délimitation de zones de protection des sites. Ces deux mécanismes convergent toutefois, car des zones de protection des sites (aménagement local) sont en règle générale délimitées par les communes à l'intérieur des ensembles bâtis (recensement architectural). L'abolition d'un ensemble bâti ou la réduction de sa surface dans le cadre de la révision du recensement architectural n'aura pour effet une diminution du nombre d'objets C que si le périmètre de protection du site correspondant est adapté lors d'une révision ultérieure des plans d'aménagement local. Ce lien entre ensembles bâtis et périmètres de protection des sites est un héritage du passé: lors de l'institution du recensement, la compétence du Service cantonal des monuments historiques a dû être réglée également pour les communes n'ayant pas (encore) établi de recensement. La décision d'attribuer aux périmètres de protection des sites – qui existaient déjà – la propriété de générer des objets C constituait une solution élégante et pratique, qui s'avère aujourd'hui obsolète, car toutes les communes disposent à présent d'un recensement architectural. La délimitation d'ensembles bâtis dans le recensement architectural suffit pour permettre l'intervention du Service cantonal des monuments historiques. Le lien entre les ensembles bâtis et les périmètres de protection des sites peut donc être abrogé.

3.5.3 Mise en œuvre

Les adaptations esquissées sont mises en œuvre par la suppression de la relation entre périmètre de protection d'un site et objet C à l'article 10c LC.

3.6 Inventaire des paysages particulièrement beaux (art. 10d LC)

3.6.1 Contexte

Le droit fédéral charge les cantons d'élaborer des études de base dans lesquelles ils désignent les parties du territoire qui «se distinguent par leur beauté» (art. 6, al. 2, lit. b LAT) en vue d'établir leurs plans directeurs. Il ne précise cependant pas de quelle manière celles-ci doivent être désignées. La LC met en œuvre le mandat fédé-

¹⁹⁾ RSB 426.221

²⁰⁾ Il conviendra de préciser explicitement dans l'OCPS que la CPS est tenue de traiter uniquement les demandes préalables antérieures au dépôt de la demande de permis. Dès qu'une demande de permis est déposée, la CPS se doit d'observer la plus grande retenue en raison du risque de partialité. Les renseignements fournis ne sont pas contraignants. La CPS ne doit pas seulement prendre position sur la probabilité qu'un permis de construire soit accordé, mais aussi montrer comment un projet peut être modifié en vue de l'obtention du permis, ce qui signifie que les requérants doivent spécifier clairement sur quels points ils souhaitent être informés. Les demandes préalables ne respectant pas les exigences peuvent être refusées.

²¹⁾ ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e édition, volume I, Berne, 2013, remarques préliminaires, note 5 ad articles 32 à 44.

²²⁾ RSB 154.21

²³⁾ Journal du Grand Conseil de 2007, p. 1055 s., intervention de M. Bernhard Pulver, conseiller d'Etat.

ral en prescrivant l'établissement d'inventaires portant notamment sur les paysages particulièrement beaux – en tant qu'objets relevant de la protection particulière des paysages (art. 10d, al. 1, lit. c en relation avec l'art. 9a, al. 1, lit. b LC). Cet inventaire, établi par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT) en sa qualité de service cantonal spécialisé, n'est pas directement contraignant pour les propriétaires fonciers, mais sert de fondement à l'élaboration des plans d'affectation (cf. art. 13 ss OC). Par ailleurs, le plan directeur cantonal prévoit dans la fiche de mesures E_08 que le canton dresse, en collaboration avec les régions, un inventaire cantonal des paysages dignes de protection.

En vertu de l'ACE n° 0455 du 21 mars 2012, l'OACOT a jeté les bases d'un inventaire cantonal des paysages dignes de protection en collaboration avec les régions, les conférences régionales et les services spécialisés cantonaux concernés. Le projet d'inventaire a toutefois suscité la controverse au cours de la procédure de participation publique et de la procédure de consultation.

Le 6 juin 2013, Ueli Jost, député au Grand Conseil, a déposé une motion (M 149/2013) déclarée urgente chargeant le Conseil-exécutif de suspendre immédiatement les travaux et de soumettre au Grand Conseil un projet de révision de la loi sur les constructions permettant de renoncer à l'élaboration de cet inventaire²⁴⁾. Le 2 septembre 2013, le Grand Conseil a adopté les deux points de l'intervention (contre la proposition du Conseil-exécutif)²⁵⁾.

3.6.2 Adaptations nécessaires

Avec l'adoption de la motion Jost (M 149/2013), le Grand Conseil a chargé le Conseil-exécutif d'adapter la législation bernoise sur les constructions de manière à ce que l'établissement d'un inventaire des paysages particulièrement beaux soit abandonné. Il convient d'exécuter ce mandat et, simultanément, de faire en sorte qu'il reste possible d'inventorier les objets relevant de la protection particulière du paysage au sens de l'article 10 LC et que le mandat fixé par la Confédération à l'article 6 LAT puisse être exécuté d'une autre manière.

3.6.3 Mise en œuvre

Les «paysages particulièrement beaux» doivent être retirés de la liste des objets à inventorier relevant de la protection particulière du paysage (art. 10d LC). L'abandon d'un inventaire spécifique des paysages particulièrement beaux répond aux exigences de la motion Jost (M 149/2013) mais ne s'effectue pas au détriment de l'inventaire des autres objets relevant de la protection particulière du paysage (p. ex.

voies historiques d'importance régionale ou locale en tant qu'objets revêtant une grande valeur historique).

Le canton renonce à dresser un inventaire cantonal des paysages dignes de protection, ce qui exige une modification de la fiche de mesure E_08 dans le cadre de l'adaptation du plan directeur en cours.

L'abandon de l'inventaire cantonal des paysages particulièrement beaux oblige le canton à accomplir le mandat fédéral (art. 6, al. 2, lit. b LAT) d'une autre manière.

3.6.4 Droit comparé

Pour autant qu'il soit possible d'en juger, les cantons présentant des similitudes avec le canton de Berne accomplissent le mandat fédéral en premier lieu dans le cadre de leur plan directeur cantonal ou des plans directeurs régionaux. Le canton de *Soleure* attribue dans son plan directeur de 2000, dans la section Paysage et loisirs («Landschaft und Erholung» [LE]), le statut de secteur prioritaire pour la nature et le paysage à la zone de protection du Jura et à d'autres zones particulièrement belles ou présentant des caractères particuliers. Le canton d'*Argovie* a désigné des paysages d'importance cantonale («Landschaften von kantonaler Bedeutung» [LkB]) dans la partie L 2.3 de son plan directeur, qui assujettit les communes à l'obligation de protéger les paysages d'importance cantonale dans leurs plans d'affectation et d'en fixer les effets juridiques ainsi que les limites exactes. Les communes délimitent des zones de protection du paysage, des zones agricoles assorties de dispositions appropriées ou d'autres zones répondant à l'objectif de protection. Les modalités de l'exploitation agricole ou forestière ne sont pas influencées par la création de paysages d'importance cantonale. Le canton des *Grisons* a intégré dans son plan directeur et réglé de manière précise les zones de protection du paysage désignées par les associations régionales dans les plans d'aménagement régionaux. Ces zones sont prises en compte lors des révisions des plans d'aménagement local, de la signature de conventions ou de changements d'affectation liés à un projet. En vertu du plan directeur du canton de *Lucerne*, le canton et les communes examinent les mesures nécessaires à la préservation des paysages dignes de protection revêtant une importance nationale ou régionale et les coordonnent. Le canton de *Zurich* a attribué à 24 zones le statut de zone de protection du paysage revêtant une importance particulière pour le canton dans son plan directeur. Il s'agit de secteurs qui doivent être préservés pour leurs caractéristiques esthétiques ou géoculturelles ainsi que pour leurs qualités géologiques ou géomorphologiques. Ils sont normalement régis par des ordonnances de protection et doivent être désignés dans les plans directeurs régionaux. En outre, 25 régions de mise en valeur du paysage devant répondre à de (plus) larges objectifs ainsi que des zones correspondantes (nécessairement de grande dimension) ont été désignées dans le plan directeur. Les affectations agricoles et forestières existantes ayant la priorité dans les zones de mise en valeur du paysage, elles peuvent être développées en fonction des besoins. Les périmètres dont le caractère doit être préservé ou développé en raison de leur particularité paysagère, de leur diversité biologique ou

²⁴⁾ Libellé de la motion: «Le Conseil-exécutif est chargé,
1. de suspendre immédiatement les travaux [d'élaboration d'un inventaire cantonal des paysages dignes de protection],
2. de soumettre au Grand Conseil un projet de révision de la loi sur les constructions permettant de renoncer à l'élaboration de cet inventaire.»

²⁵⁾ Journal du Grand Conseil de 2013, p. 894 ss.

écologique ou de leur valeur du point de vue cantonal en termes de loisirs obtiennent le statut de zone de mise en valeur du paysage.

3.7 Places de jeux pour enfants et grands terrains de jeu (art. 15 et 69 LC)

3.7.1 Contexte

Le 18 novembre 2009, le Grand Conseil a adopté, sous la forme moins contraignante du postulat, la motion von Allmen (M 139/2009) «Fonds d'aménagement des places de jeu». Cette motion charge le Conseil-exécutif d'examiner si la législation sur les constructions peut être modifiée de manière à permettre aux communes d'assujettir l'octroi d'une dérogation à l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants au versement d'une indemnité destinée à alimenter un fonds à affectation liée. Le Conseil-exécutif avait prévu de formuler une proposition concrète pour la mise en œuvre de cette demande dans le cadre de la prochaine révision de la LC²⁶⁾.

L'actuel article 15 LC exige que, lors de la construction de maisons locatives, des aires de loisirs soient aménagées à l'extérieur pour les habitants, notamment des places de jeux pour enfants, et que, lors de la construction d'ensembles d'habitation, une surface de jeu suffisamment grande soit prévue. Les articles 42 ss OC contiennent les dispositions d'exécution nécessaires, notamment la définition (légale) de «maison locative» et d'«appartement familial» ainsi que la fixation d'exigences qualitatives et de surfaces minimales.

L'obligation légale en vigueur d'aménager des places de jeux et des surfaces de jeu suffisamment grandes se trouve en porte-à-faux avec les objectifs des aménagistes, qui préconisent la densification des zones bâties (mot clé: «urbanisation interne»). La densification, bien qu'elle exerce une pression sur les surfaces de jeu existantes, surtout dans les zones urbaines et les centres villageois, qui se prêtent particulièrement bien à une telle démarche en raison de leurs infrastructures, mais où la place manque souvent pour aménager de grands terrains de jeu, exige justement l'aménagement scrupuleux de surfaces dégagées, telles que des terrains de jeu²⁷⁾.

Les besoins des enfants en ce qui concerne leur environnement domestique sont connus et peu contestés par les professionnels²⁸⁾. L'environnement des nouveaux

ensembles d'habitation n'est toutefois pas toujours adapté aux enfants, car d'autres valeurs (ordre, propreté, fonctionnalité, etc.) ont souvent la priorité. L'augmentation de la mobilité (motorisée) a conféré à de nombreux espaces et places publiques la vocation exclusive de voies de circulation. Simultanément, les trajets entre le domicile et l'école ou les lieux de détente sont devenus plus longs et plus dangereux. Cette évolution ne concerne pas uniquement les zones urbaines, mais également les zones rurales.

3.7.2 Adaptations nécessaires

Dans le cadre des études effectuées suite à l'adoption de la motion von Allmen (M 139/2009), la nécessité d'instituer une indemnité compensant l'octroi d'une dérogation à la construction d'une place de jeux a été déterminée au moyen d'une enquête menée auprès des communes et des associations qui représentent leurs intérêts. Les grandes communes disposant de la compétence d'octroi du permis de construire et représentant une grande partie de la population se sont majoritairement prononcées en faveur d'une telle indemnité. A la suite de ces démarches, le Conseil-exécutif a prévu de formuler une proposition concrète pour la mise en œuvre de la demande, comme il l'a été mentionné plus haut.

La législation bernoise sur les constructions actuellement en vigueur n'accorde aux communes dans les domaines réglés de manière exhaustive par le droit cantonal aucune autonomie, et, partant, aucune compétence propre pour percevoir une indemnité. En ce qui concerne les places de jeux pour enfants et les surfaces de jeu dont il est question ici, le droit cantonal prévoit de manière détaillée dans quels cas et dans quelle mesure de telles installations doivent être aménagées lors de la construction de maisons locatives (art. 16 ss LC; art. 42 ss OC). Faute d'une autorisation inscrite dans le droit cantonal, les communes ne sont pas autorisées à renoncer à l'aménagement de places de jeux pour enfants et de grandes surfaces de jeu et à percevoir une indemnité²⁹⁾. L'institution d'une indemnité dans ce domaine présuppose l'inscription d'une habilitation explicite dans le droit cantonal ainsi que l'édiction d'un règlement communal fondé sur une telle base légale. Afin de garantir qu'un nombre suffisant de places de jeux pour enfants et de grandes surfaces de jeu de qualité soit aménagé malgré l'instauration d'une indemnité, le produit de l'indemnité doit être versé dans un fonds à affectation liée destiné à la construction et à l'entretien de telles installations.

²⁶⁾ Rapport de gestion de 2010, volume 4, p. 71.

²⁷⁾ Cf. Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), Grössere Spielflächen / Raumplanerische Lösungsansätze für eine hinreichende Versorgung bestehender Siedlungsteile (Sanierungsgebiete) mit Spielflächen, Bern 25. März 2011. Ce document présente quelques éléments susceptibles de servir de point de départ à une modification de la législation: redéfinition de l'appartement familial (p. ex. dès 4 pièces ou dès 100 m²), distinction moins nette entre aires de loisirs, places de jeux pour enfants et grands terrains de jeu, versement d'une indemnité pour la réduction de la surface requise au sens de l'article 45, alinéa 3 OC et pour l'octroi d'une dérogation au sens de l'article 26 LC, exigences minimales applicables à la surface, à l'accessibilité et à la garantie d'espaces de jeu existant déjà ou prévus dans le voisinage.

²⁸⁾ Les éléments suivants sont déterminants pour évaluer si l'environnement de l'habitat des enfants leur est adapté: l'environnement doit être caractérisé par son accessibilité, sa sé-

curité et sa capacité à mettre les enfants à l'aise; il est stimulant et favorise la créativité; des espaces naturels ainsi que des lieux de rencontre en font partie intégrante (OACOT, Förderung kinderfreundlicher Wohnumgebungen, rapport de base du 15 novembre 2012, annexe 3).

²⁹⁾ Cf. TONI AMONN/RES NYFFENEGGER, Gutachten betreffend kommunale Lenkungsabgabe für den Zweitwohnungsbau im Kanton Bern, présenté à l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire le 20 mai 2011, p. 10 s.

3.7.3 Mise en œuvre

Conformément aux demandes exprimées dans l'intervention von Allmen (M 139/2009), les bases légales sont créées dans la LC pour qu'une indemnité dont le produit est lié à une affectation déterminée puisse être perçue par les communes lorsqu'elles octroient une dérogation à l'obligation de créer des places de jeux et de grands terrains de jeu. L'énumération de l'article 69, alinéa 4 LC est complétée en conséquence.

Dans l'intérêt d'une flexibilité accrue, il doit être rendu possible de renoncer complètement ou partiellement à l'aménagement d'aires de loisirs, de places de jeux ou de grands terrains de jeu lorsque l'aménagement de telles installations est garanti aux alentours. Cette réglementation est inscrite à l'article 15, alinéa 5 LC. Le terme «suffisant» s'applique tant à la quantité (nombre d'installations, proximité, accessibilité et périodes de disponibilité) qu'à la qualité, qui devront faire l'objet de précisions dans l'ordonnance.

3.7.4 Droit comparé

Une comparaison entre les réglementations des cantons de Zurich, Bâle-Ville, Bâle-Campagne, Argovie, Lucerne, Soleure, Fribourg et Vaud montre que ceux-ci prévoient tous une obligation d'aménager des places de jeux et des aires de loisirs lors de la construction de maisons locatives. A y regarder de plus près, les dispositions en la matière diffèrent à plus d'un titre, notamment en ce qui concerne la définition de la maison locative. Dans les cantons d'Argovie et de Fribourg, les maisons locatives comportent plus de quatre appartements. Dans le canton de Bâle-Ville, elles comportent cinq appartements et, dans les cantons de Lucerne et de Soleure, six. Le canton de Bâle-Ville exige qu'il s'agisse d'appartements familiaux. Les autres cantons évoquent des appartements ou des unités d'habitation sans qu'il soit donné de précision.

Les surfaces minimales applicables aux places de jeux et aux aires de loisirs diffèrent également. Les cantons de Lucerne et de Soleure exigent que les surfaces correspondent à 15 pour cent de la surface de plancher imputable, mais qu'elles soient de 100 m² au minimum. Le canton de Fribourg fixe la surface minimale à 20 pour cent de la surface totale des appartements.

Seul le canton de Lucerne a prévu une taxe de remplacement. Le maître d'ouvrage est tenu de s'acquitter d'une telle taxe lorsque les circonstances rendent l'aménagement d'une place de jeux impossible. Le produit de la taxe doit être utilisé pour la construction et l'entretien de places de jeux publiques et d'autres installations de détente.

3.8 Centres d'achat (art. 19 et 20 LC)

3.8.1 Contexte

Les centres d'achat sont des unités de vente du commerce de détail qui comportent un ou plusieurs magasins et qui offrent un large assortiment de marchandises ap-

partenant à plusieurs branches commerciales (art. 24, al. 1 OC). Dans son jugement du 13 juillet 2006 en la cause Lyssach, le Tribunal administratif est parvenu à la conclusion que les dispositions sur les centres d'achat s'appliquaient aux structures susceptibles de satisfaire une part importante des besoins des consommateurs. La disposition de l'article 25 OC doit également être comprise dans ce sens: une grande partie de la population doit avoir accès à des locaux de vente dotés d'un large assortiment de produits et situés à une distance raisonnable (indépendamment du choix du type de transport). Un centre d'achat est caractérisé, selon le droit bernois, par un assortiment de produits large, proposé soit par une seule enseigne soit par un site regroupant plusieurs magasins dont l'assortiment comprend des produits de différentes familles. La notion de centre d'achat ne dépend pas de la taille (surface de vente) du magasin ou du site. La taille de la surface de vente détermine uniquement l'obligation d'édicter un plan de quartier.

3.8.2 Adaptations nécessaires

L'interprétation des dispositions en vigueur concernant les centres d'achat suscite des problèmes récurrents dans le cadre de la procédure d'édiction des plans et celle de l'octroi du permis de construire. La définition des pourcentages applicables aux produits satisfaisant des besoins quotidiens utilisés pour l'exécution présente d'importants problèmes de délimitation³⁰⁾. La délimitation entre besoins quotidiens et besoins périodiques n'a jamais pu être tracée clairement. Il s'avère par conséquent presque impossible de vérifier que les prescriptions sur la part maximale de la surface de vente consacrée aux produits satisfaisant des besoins quotidiens sont observées. Le fait que les sites des centres d'achat sont fréquemment mal desservis par les transports publics et que ces derniers sont souvent planifiés après-coup et à titre d'appoint, ce qui entraîne une utilisation faible, constitue un autre problème. Il s'agit donc de préciser les notions et de simplifier considérablement les réglementations existantes concernant les centres d'achat.

3.8.3 Mise en œuvre

La notion – équivoque – de «centre d'achat» utilisée jusqu'à présent est remplacée par celle de «local destiné au commerce de détail». Cette notion se fonde sur la classification NOGA³¹⁾, claire et largement utilisée en statistique, qui fait la distinction entre «commerce de gros» et «commerce de détail». Cette distinction est pertinente, car elle permet de prendre en compte et de mettre sur un pied d'égalité tous les commerçants proposant les mêmes produits. En outre, les commerces de gros, qui s'adressent à un cercle particulier de clients (détenteurs d'une licence) sont ainsi clairement classés à part, ainsi que les entreprises de service telles que les salons de

³⁰⁾ Cf. «Guide sur les centres d'achat – termes désignant des lieux de vente et exigences posées à l'aménagement du territoire», édité par l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire, Berne, 2013.

³¹⁾ Nomenclature générale des activités économiques (NOGA), Office fédéral de la statistique (OFS), 2008.

coiffure, les cabinets médicaux, les offices postaux, etc., qui doivent continuer à être exclus des détaillants, malgré le fait qu'ils commercialisent certains produits.

Conformément à l'objectif de simplification et d'égalité de traitement, l'obligation de planification est dorénavant déterminée par la surface de plancher et non plus par la surface de vente. La notion de surface de plancher (SP) est définie à l'article 28 ONMC et dans la norme SIA 416. Les surfaces souterraines destinées au stationnement de véhicules ne sont pas imputables. L'objectif de cette nouvelle réglementation (ou du nouveau seuil donnant lieu à une obligation de planification) est de combattre la tendance à tourner les dispositions en vigueur (qui se fondent sur une surface de vente minimale de 500 m²), constatée dans la pratique, sans augmenter le seuil fixé jusqu'à présent. L'expérience ayant montré que la surface de vente représente environ les deux tiers de la surface de plancher (valeur moyenne: 0,65), la valeur du nouveau seuil (surface de plancher de 750 m²) est concrètement équivalente aux dimensions fixées jusqu'à présent (surface de vente de 500 m²).

Comme le prévoit la réglementation actuelle, il n'est pas nécessaire d'édicter un plan de quartier lorsque la réglementation fondamentale en matière de construction contient suffisamment de précisions quant aux locaux destinés au commerce de détail. Dans un souci de simplification, la notion de «quartier commerçant» est supprimée.

Un projet de réglementation proposant de faire dépendre l'obligation de planification du lieu d'implantation (raccordement au réseau de transports publics, proximité des quartiers d'habitation et des places de travail) a été examiné et rejeté. L'idée de renoncer pour ainsi dire à imposer une obligation de planification lorsqu'un centre commercial est créé sur un site bien desservi, tout en soumettant les auteurs de projets prévus en des endroits mal desservis à l'obligation de fournir la preuve que l'implantation est imposée par la destination a été écartée parce que ses effets sur le pilotage auraient été pratiquement nuls.

3.9 Immeubles élevés, maisons-tours (art. 19 et 20 LC)

3.9.1 Contexte

La réglementation en vigueur dans la LC prévoit que les projets de construction qui s'écarteraient notablement de la réglementation fondamentale de la commune en matière de construction – c'est-à-dire les bâtiments et installations de nature particulière – ne peuvent être autorisés qu'en vertu d'un plan de quartier (art. 19 LC). Sont réputés de nature particulière les maisons-tours, les immeubles élevés, les centres d'achat et les places de dépôt et de stationnement. Les maisons-tours, les immeubles élevés et les centres d'achat sont définis à l'article 20 LC (dont le contenu s'écarterait partiellement d'autres définitions³²⁾) et font l'objet de dispositions plus détaillées aux articles 19 ss OC.

³²⁾ Dans la norme de protection incendie de l'association des établissements cantonaux d'assurance, les maisons-tours sont définies différemment: ce sont «des bâtiments classés comme bâtiments élevés au sens de la législation en matière de construction ou dont le

Si les dispositions en vigueur applicables aux bâtiments et installations de nature particulière (à l'exception des articles régissant les centres d'achat) posent peu de problèmes aux autorités d'octroi du permis de construire, il en va tout autrement dans le domaine de l'aménagement. La pratique est en effet émaillée d'incertitudes concernant la manière dont il convient de traiter les maisons en terrasse et les maisons-tours ainsi que – plus rarement – les immeubles élevés et les autres bâtiments de nature particulière.

3.9.2 Adaptations nécessaires

Les prescriptions en vigueur dans la législation bernoise sur les maisons-tours ont été largement reprises de l'ancienne loi du 7 juin 1970 sur les constructions (art. 38 ss LC1970) et reflètent l'attitude sceptique typique des années septante à l'égard de telles constructions. Les exigences applicables aux maisons-tours sont par conséquent strictes. De «justes motifs» sont requis, devant découler de la destination des bâtiments ou du fait que ces derniers font partie d'un ensemble important utilisant le sol avec une modération particulière. En outre, il est obligatoire de respecter les prescriptions sur la projection d'ombre, qui prévoient des valeurs absolues; ainsi, il arrive souvent que le site et la forme des maisons-tours ne soient pas déterminés selon des critères urbanistiques, mais en fonction du déplacement des ombres. Les dispositions actuelles, restrictives, doivent être assouplies pour que la construction de maisons-tours ne soit pas uniquement possible dans des cas exceptionnels exigeant la preuve de l'existence de justes motifs. En outre, les actuelles dispositions rigides régissant la projection d'ombre doivent également être revues. Il convient toutefois de prévoir un grand périmètre lors de l'aménagement de maisons-tours, qui ont un impact sur une zone étendue.

Contrairement aux maisons-tours, les immeubles élevés ne sont pas définis de manière absolue dans la LC, qui les décrit comme des bâtiments dont la hauteur maximale dépasse la hauteur autorisée dans la zone où la hauteur maximale est immédiatement supérieure, ou dont la hauteur est supérieure à la hauteur maximale autorisée dans la zone dont le taux d'occupation du sol prévu dans la réglementation fondamentale est plus élevé (art. 20, al. 2 LC). Le statut d'immeuble élevé dépend donc des prescriptions communales en matière de construction. L'objectif des dispositions sur les immeubles élevés est de limiter la compétence d'accorder des dépassements de la hauteur maximale par voie de dérogation au sens de l'article 26 LC³³⁾. Des dépassements de la hauteur maximale ne peuvent toutefois être accordés

niveau supérieur se situe à plus de 22 m au-dessus du terrain avoisinant qu'utiliseraient les sapeurs-pompiers ou de plus de 25 m jusqu'à la hauteur de la gouttière.»

³³⁾ ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum BauG, note 9 ad articles 19 et 20. Selon l'article 26 LC, des dérogations à certaines prescriptions peuvent être accordées pour autant que des circonstances particulières le justifient et qu'il ne soit pas porté atteinte à un intérêt public ni aux intérêts importants des voisins. La possibilité d'accorder une dérogation a pour but d'éviter l'inadéquation des dispositions et les injustices pouvant parfois résulter d'une application stricte des prescriptions en matière de construction. Il n'est toutefois pas admissible de modifier les normes. Les circonstances particulières donnant lieu

que dans des cas extrêmement rares en vertu de l'article 26 LC et de la pratique développée à cet égard, car les circonstances particulières exigées par l'article 26 LC ne se produisent normalement pas pour le dépassement de la taille d'un bâtiment. Les dispositions du droit en vigueur sont donc suffisantes pour que la construction de bâtiments dérangeants soit évitée. L'obligation d'édicter un plan de quartier lors de la construction d'immeubles élevés est superflue.

Le droit d'un propriétaire foncier ou d'une propriétaire foncière à ce que le plan de quartier nécessaire à son projet soit soumis au corps électoral, prévu à l'article 19, alinéa 3 LC, est incompatible avec la souveraineté de la commune en matière d'aménagement. En outre, la procédure applicable n'est pas réglée de manière suffisamment précise dans le droit en vigueur et la portée de la possibilité accordée s'est révélée minime dans la pratique³⁴⁾. Enfin, l'initiative en matière d'aménagement du territoire est un instrument éprouvé et démocratique dont les propriétaires fonciers souhaitant solliciter l'élaboration d'un plan de quartier peuvent faire usage.

Les dispositions de l'OC concernant les autres types de bâtiments et installations de nature particulière définies par le Conseil-exécutif (maisons en terrasse, tentes gonflables, places de dépôt et de stationnement industriels hors des zones industrielles, places résidentielles et bâtiments qui nécessitent une ou plusieurs dérogations importantes) devront être adaptées et partiellement abrogées dans le cadre de l'adaptation de l'ordonnance.

3.9.3 Mise en œuvre

Les dispositions applicables aux bâtiments et installations de nature particulière (art. 19 et 20 LC) sont précisées et allégées. La catégorie des immeubles élevés et celle des places de dépôt et de stationnement industriels sont supprimées. La définition légale de la maison-tour est simplifiée (art. 20, al. 1 LC), en ce que seule la hauteur totale est dorénavant déterminante (en vertu de l'art. 14 ONMC). Enfin, le droit d'un propriétaire foncier ou d'une propriétaire foncière à ce qu'un plan soit soumis au corps électoral ou au parlement est aboli. Les autres adaptations nécessaires seront réalisées dans le cadre de la modification de l'OC.

Un projet proposant l'édiction obligatoire d'un plan d'affectation spécial lors de la construction de maisons-tours a été examiné puis rejeté, étant donné que la planification de telles constructions doit (à raison) respecter des exigences strictes et qu'il est donc peu probable qu'une prescription inscrite dans la réglementation fondamentale en matière de construction soit susceptible de contribuer au respect de telles exigences. L'édiction d'une telle prescription a été abandonnée, mais un ajout

à une dérogation doivent avoir d'autant plus de poids que la dérogation demandée est considérable et que la norme à laquelle il est dérogé est importante (JAB 2005 p. 156). Des intérêts purement financiers ne sont pas considérés comme des circonstances particulières (JAB 2003 p. 534).

³⁴⁾ Il n'est par exemple pas certain que l'article 95 LC soit applicable. Cf. également ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, op. cit., note 4b ad articles 19 et 20 LC.

à l'article 20, alinéa 4, lettre a LC prévoit que le contenu de la réglementation fondamentale doit répondre à certaines exigences.

3.10 Mitigation des séismes (art. 21a à 21c LC)

3.10.1 Contexte

En Suisse, la majorité des bâtiments ont été construits sans que leur capacité de résistance aux séismes ait été éprouvée. Il faut donc partir du principe que des projets de construction sont réalisés aujourd'hui encore sans que des mesures de sécurité visant à mitiger les effets d'éventuels séismes ne soient prises, bien que le risque d'un séisme violent soit réel en Suisse et que les dommages causés pourraient être importants. La législation sur les constructions en vigueur (art. 21 LC et art. 57 OC) ne contient aucune disposition explicite concernant la mitigation des séismes ni de renvoi aux normes SIA applicables.

3.10.2 Adaptations nécessaires

Sur la base d'une prise de position du 29 juillet 2008 du groupe de travail cantonal sur les dangers naturels (GT Danat)³⁵⁾, le Conseil-exécutif avait chargé la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques (JCE), en octobre 2008 (ACE 1745/2008), d'inscrire dans la LC notamment les dispositions ci-dessous concernant la mitigation des séismes lors de la révision suivante de la loi sur les constructions:

- Les normes SIA sur les structures porteuses doivent être déclarées comme étant les règles de référence applicables aux techniques de construction.
- Les nouvelles constructions concernées doivent être planifiées et construites selon les dispositions prévues par les normes SIA.
- Les projets de transformation concernés – à condition qu'ils soient soumis au régime du permis de construire – doivent être examinés à la lumière du cahier technique 2018 et, le cas échéant, réalisés de manière conforme au génie parasismique.
- Il s'agit d'identifier les constructions prévues dont la capacité de résistance aux séismes doit être prouvée ainsi que celles pouvant se passer d'une telle démarche.
- Les requérants doivent apporter la preuve que les dispositions sur les séismes des normes SIA sont respectées.

³⁵⁾ Le GT Danat a été institué en 2001 par le Conseil-exécutif. Il est compétent pour la coordination et les informations liées aux risques de crues, inondations, coulées de boue, glissements de terrains, éboulements, avalanches et tremblements de terre et se compose de représentants de l'Office cantonal des forêts (OFOR), de l'Office des ponts et chaussées (OPC), de l'Office des eaux et des déchets (OED), de l'Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), de l'Office de la sécurité civile, du sport et des affaires militaires (OSSM), de l'Université de Berne (UNIBE) et de l'Assurance immobilière (AIB).

3.10.3 Mise en œuvre

La LC énonce comme principe que les nouveaux bâtiments doivent être construits de manière à résister aux séismes. La capacité de résistance aux séismes des bâtiments et installations existants doit, sous certaines conditions, faire l'objet d'un examen; les bâtiments et installations concernés doivent être transformés de manière conforme au génie parasismique si de tels travaux sont raisonnablement exigibles. Un examen est requis lorsque les bâtiments devant subir des rénovations ou de grandes transformations sont importants et qu'ils sont susceptibles de subir des dommages considérables en cas de séisme (classes d'ouvrage [CO] II et III selon la norme SIA 261). Si des bâtiments ou installations importants situés dans une zone sismique présentant un risque élevé, soit dans les zones 2, 3a ou 3b (dans le canton de Berne, seul l'Oberland est situé dans une telle zone)³⁶⁾ sont concernés, la capacité de résistance aux séismes doit être examinée indépendamment de toute transformation et des mesures doivent être prises si nécessaire. La nouvelle disposition s'applique non seulement aux bâtiments, mais également à d'autres constructions et installations (p. ex. infrastructures routières, telles que les routes ou les ponts), dans la mesure où celles-ci ne font pas l'objet d'une réglementation exclusive par le droit fédéral (comme c'est le cas pour les installations ferroviaires). La solution envisagée s'inspire de la réglementation des cantons de Fribourg, de Bâle-Ville et du Jura.

Les nouvelles dispositions sont insérées dans la LC après l'article 21 et portent les numéros 21a à 21c.

3.10.4 Droit comparé

Seuls quelques cantons ont inscrit dans leur législation l'obligation d'appliquer les normes SIA relatives aux séismes lors de la construction ou de la transformation de bâtiments. Ainsi, les cantons de Fribourg, de Bâle-Ville, d'Argovie et du Jura exigent que toutes les nouvelles constructions soient érigées conformément au génie parasismique. Le canton du Valais demande qu'une preuve soit apportée lors de la construction et de la transformation de halles de travail industrielles ou commerciales, ou de bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à deux niveaux sur rez-de-chaussée.

Les réglementations des cantons diffèrent en ce qui concerne les constructions et installations existantes: le canton de *Fribourg* exige une évaluation de la sécurité parasismique en cas de transformations notables d'une construction ou d'une installation destinée à accueillir de grands rassemblements de personnes, ayant une fonction d'infrastructure importante ou présentant un risque d'atteinte à l'environnement (correspond aux CO II et III).

³⁶⁾ La plus grande partie du canton de Berne se trouve dans la zone où l'aléa sismique est le plus faible (Z1). Les bâtiments et installations situés dans cette zone ne doivent pas être renforcés.

Le canton de *Bâle-Ville* exige qu'un examen soit effectué en cas de transformation de bâtiments ou installations dont la structure porteuse est modifiée. En outre, les bâtiments ayant une importance vitale (bâtiment abritant des installations dont le fonctionnement doit se poursuivre sans problème en cas de séisme) doivent également faire l'objet d'un examen³⁷⁾.

Dans le canton du *Valais*, une preuve que la construction ou la transformation de halles de travail industrielles ou commerciales, ou de bâtiments d'une hauteur égale ou supérieure à deux niveaux sur rez-de-chaussée sont effectuées de manière conforme aux normes parasismiques doit être apportée. Les rapports sont ensuite contrôlés par un ingénieur civil spécialisé sur mandat de l'autorité de construction.

Le canton d'*Argovie* prévoit seulement une déclaration de conformité aux normes parasismiques des transformations modifiant la structure porteuse.

Enfin, le canton du *Jura* exige une vérification en cas de «transformations importantes». En outre, les constructions existantes abritant des personnes ou les ouvrages stratégiques existants doivent faire l'objet d'une vérification indépendamment de toute modification.

3.11 Construction sans obstacles (art. 22 et 23 LC)

3.11.1 Contexte

Procap (anciennement «Association construire sans obstacles» [CSOB]) demandait dans le cadre de la consultation sur la dernière grande révision partielle de la LC que la conformité de cette dernière à la loi fédérale du 13 décembre 2002 sur l'élimination des inégalités frappant les personnes handicapées (loi sur l'égalité pour les handicapés, LHand)³⁸⁾ soit vérifiée et que la loi cantonale soit modifiée par l'ajout de dispositions allant pour certaines plus loin que celles de la LHand. Il a alors été décidé que cette demande serait examinée lors de la révision totale de la LC. Le 20 novembre 2012, le Grand Conseil a adopté le postulat Stucki (P 081-2012), qui exige que la possibilité d'inscrire dans la loi l'obligation de construire des logements pouvant être adaptés aux besoins des personnes handicapées («de préférence à partir de trois appartements par immeubles») soit examinée.

Grâce à l'édiction de la LHand, le droit fédéral³⁹⁾ comprend depuis 2002 des principes de base et des dispositions d'ordre général visant à éliminer les obstacles architecturaux pour les personnes handicapées. Il oblige les cantons à prendre des mesures dans le but de prévenir, de réduire ou d'éliminer les inégalités qui frappent les personnes handicapées. Il est donc du ressort du canton de mettre en œuvre et de con-

³⁷⁾ Source: <http://www.bvd.bs.ch/erdbebenertuechtigung.htm>.

³⁸⁾ RS 151.3

³⁹⁾ Abstraction faite de la réglementation concernant les transports publics, la formation et la formation continue, la fourniture de prestations par les privés, les entreprises concessionnaires ou les collectivités publiques.

crétiser dans le droit cantonal les dispositions d'ordre général de la LHand⁴⁰⁾. Les cantons peuvent en outre édicter des dispositions plus poussées en faveur des personnes handicapées, notamment en ce qui concerne l'aménagement intérieur des logements⁴¹⁾. Le droit fédéral exige avant tout que l'accessibilité des bâtiments ouverts au public soit garantie aux personnes handicapées, ce qui comprend l'utilisabilité (ATF 134 II 249 c. 3.3)⁴²⁾. Les droits qui se fondent sur la LHand doivent en principe être invoqués dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire. Il s'agit à cet égard de respecter le principe de proportionnalité et d'effectuer une soigneuse pesée des intérêts. Les mesures dont le coût dépasse cinq pour cent de la valeur d'assurance du bâtiment (avant la rénovation) ou 20 pour cent des frais de transformation (sans tenir compte des mesures prises en faveur des personnes handicapées) sont contraires au principe de proportionnalité. D'éventuels intérêts prépondérants relevant de la protection de l'environnement, de la nature ou du patrimoine, notamment ceux de la protection des monuments historiques ou de la sécurité du trafic ou de l'exploitation, peuvent s'opposer au droit à l'élimination des obstacles. Plusieurs cantons ont édicté sur la base de l'article 4 LHand des normes cantonales allant au-delà des dispositions de la loi fédérale prescrivant également l'adaptation des logements.

La norme SIA SN 500:2009 «Constructions sans obstacles» contient des prescriptions sur la construction sans obstacles et règle également l'adaptation des logements. Cette norme n'est contraignante que dans la mesure où elle a été déclarée applicable par le droit cantonal, ce qui n'est pas encore le cas dans le canton de Berne. La norme SIA SN 500:2009 contient pour chacune des catégories «constructions ouvertes au public», «constructions comprenant des logements» et «constructions comprenant des places de travail» des prescriptions différentes. Est réputée adaptable une construction qui se prête à une adaptation future à des besoins individuels, sans engendrer de travaux de transformation importants.

Le Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés présente dans sa brochure «Logements sans barrières et adaptables» l'accès en chaise roulante comme une exigence de base et définit les exigences en termes d'absence de marches, d'inclinaison des paliers, de largeur des passages, d'espaces de manœuvre pour les fauteuils roulants, d'accessibilité, etc. L'adaptation d'un logement

pour un visiteur en fauteuil roulant (accessibilité du logement et d'une toilette) constitue une exigence minimale.

La LC en vigueur contient aux articles 22 et 23 des dispositions sur la construction adaptée aux personnes handicapées, qui sont concrétisées aux articles 85 à 88 OC.

3.11.2 Adaptations nécessaires

Les dispositions en vigueur de la LC et de l'OC ont été édictées en 1985 et sont donc notablement plus anciennes que celles de la LHand. La législation bernoise actuelle n'est donc pas conforme en tout point à la législation fédérale, notamment en raison du fait qu'elle ne concerne que la construction des bâtiments d'habitation et des bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance, alors que la LHand est applicable dans le cas de rénovations également. Dans la pratique et la jurisprudence, le droit fédéral est directement appliqué en cas de rénovation et un accès pour personnes handicapées est exigé.

En ce qui concerne les logements, les dispositions de la LC (art. 22, al. 3 et 4) répondent aux conditions posées par la LHand, notamment parce que cette dernière exige uniquement que les logements soient accessibles. Le droit bernois règle toutefois les conditions différemment de la LHand et n'atteint pas toujours à la conformité avec le droit fédéral. La LC est plus exigeante en ce qu'elle s'applique aux maisons locatives comprenant trois appartements familiaux (soit trois appartements comprenant trois chambres au moins), alors que la LHand s'applique à partir de huit logements (pouvant comprendre chacun une ou deux pièces seulement).

En ce qui concerne les bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance, les notions utilisées dans la LC et dans la LHand ne se recouvrent pas et l'applicabilité des dispositions qui s'y rapportent diffère, la LHand ne s'appliquant qu'aux bâtiments de plus de 50 places de travail.

Selon le droit en vigueur, les entreprises de service de petite taille ne sont pas tenues de prévoir un accès pour les personnes handicapées tant qu'elles ne font pas partie de la catégorie des bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance (art. 22 LC) ni de celle des bâtiments très fréquentés par le public (art. 23 LC). Cet état de fait est contraire au droit fédéral. Dans la pratique, toutefois, ce dernier est appliqué directement⁴³⁾. Selon la LHand, chaque entreprise de service doit disposer d'un accès conforme aux besoins des personnes handicapées, et ces dernières doivent pouvoir bénéficier des prestations proposées dans l'espace public.

⁴⁰⁾ ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 4^e édition, volume I, Berne 2013, note 4c ad articles 22 et 23; ATF 132 I 82 c. 2.3.2 et 2.3.3, in Pra 2006 n° 127.

⁴¹⁾ Selon la LHand, il y a inégalité lorsque l'accès à une construction, une installation ou un logement est difficile ou impossible. L'aménagement intérieur du logement doit être réglé par le droit cantonal. Le même principe s'applique à la construction et à la rénovation des bâtiments abritant plus de 50 places de travail (FF 2001 p. 1668 s.).

⁴²⁾ Les bâtiments ouverts au public sont des constructions et installations accessibles au public, qui sont ouvertes à un cercle indéterminé de personnes, telles que les places publiques, les aires de circulation publiques, les chemins pour piétons, les parcs, les cafés et autres lieux de restauration, les cinémas, les stades, ou les musées, ou dans lesquelles des prestations sont fournies (p. ex. écoles, cabinets médicaux, études d'avocats, etc.). Source: Office fédéral de la justice, Commentaire relatif à l'OHAnd, novembre 2003, p. 2.

⁴³⁾ En vertu d'un jugement du Tribunal administratif bernois, un bâtiment dans lequel se trouvent une école de tango, un salon de coiffure et une garderie est considéré comme un grand immeuble commercial et constitue donc un bâtiment très fréquenté par le public au sens de l'article 23 LC; par conséquent, chaque entreprise ouverte au public qui s'y trouve doit être adaptée aux besoins des personnes handicapées, même si elle n'est pas très fréquentée par le public (JTA 100.2012.231 du 4 septembre 2013, c. 4.3 à 4.5, publ. in JAB 2014, p. 65 ss).

3.11.3 Mise en œuvre

Il importe avant tout d'adapter au droit fédéral le champ d'application du droit cantonal (constructions et rénovations), sa terminologie ainsi que les critères applicables à l'examen de la proportionnalité afin que la jurisprudence découlant de la LHand puisse servir de fondement dans le canton de Berne. La facilité d'utilisation des éléments relevant de l'aménagement intérieur, qui est du ressort du canton, est réglée par la même occasion⁴⁴⁾. La norme SIA 500:2009 «Constructions sans obstacles» sera déclarée applicable aux exigences techniques dans l'OC (renvoi statique), ce qui permet de renoncer aux réglementations de détail ponctuelles actuellement en vigueur.

Etant donné que la notion de «transformations importantes» apparaissant dans le droit bernois en vigueur et celle de «rénovation», utilisée dans la LHand, ne sont pas équivalentes (cf. note de bas de page n° 43), la législation bernoise est adaptée à la législation fédérale (conformément à l'art. 7 LHand). Lors d'une rénovation au sens de l'article 7 LHand, les adaptations nécessaires à la satisfaction des besoins des personnes handicapées ne doivent pas être entreprises dans l'ensemble du bâtiment, mais seulement dans les parties du bâtiment ou de l'installation concernées par la rénovation. La suppression de tous les obstacles ne peut donc être exigée (cf. ATF 134 II 249 c. 4)⁴⁵⁾.

Les critères présidant à l'examen de la proportionnalité se fondent sur la LHand. La construction sans obstacles est exigible lorsqu'il n'en résulte pas de frais disproportionnés et que des intérêts prépondérants (tels que la protection des sites et des monuments) ne s'y opposent pas. L'exigence du caractère économiquement supportable des adaptations est réglée de manière plus détaillée dans l'ordonnance. En cas de rénovation de bâtiments ou d'installations, le respect des principes de la construction sans obstacles ne peut être exigé que si la dépense qui en résulterait ne dépasse pas cinq pour cent de la valeur d'assurance du bâtiment avant la rénovation ou de la valeur à neuf de l'installation, ou 20 pour cent des frais de rénovation, ce qui correspond à la réglementation fédérale.

En ce qui concerne les *maisons locatives*, la réglementation actuelle – dont certaines exigences vont au-delà de celles du droit fédéral – est adaptée à ce dernier de la manière suivante: cinq appartements – au lieu de trois – donnent dorénavant lieu à une obligation de respecter les principes de la construction sans obstacles.

⁴⁴⁾ Cf. FF 2001 p. 1668 s.

⁴⁵⁾ En vertu de cet arrêt, des travaux d'isolation effectués sur un toit ou une façade, par exemple, ne donnent pas lieu à une obligation d'adapter l'intérieur du bâtiment, faute de lien entre les deux éléments. Le rafraîchissement d'une façade ne déclenche pas non plus la modification de l'accès aux pièces ou le remaniement des espaces. Tant que les transformations ne touchent pas la substance bâtie de manière considérable, il n'existe aucune obligation de procéder à une adaptation. La rénovation du revêtement du plancher peut par contre exiger une adaptation dans le cas où l'ancien revêtement n'était pas suffisamment antidérapant et représentait par conséquent un obstacle pour les personnes à mobilité réduite.

D'autres prescriptions – formulées dans le postulat Stucki – concernant l'adaptation des logements sont ajoutées. Afin qu'un appartement puisse être adapté si nécessaire aux besoins des personnes handicapées et que les obstacles puissent être supprimés, les conditions architecturales, notamment en ce qui concerne la largeur des portes, les espaces de manœuvre et l'absence de marches, doivent être réunies.

Les exigences de la norme SIA 500:2009 sont déclarées contraignantes pour les bâtiments de plus de 50 places de travail en ce qui concerne l'*accès aux places de travail* et la possibilité de se servir des aménagements intérieurs. Les conditions de l'adaptabilité des places de travail aux besoins des personnes handicapées sont ainsi créées. En outre, la terminologie est adaptée à celle du droit fédéral: l'expression «bâtiment de plus de 50 places de travail» remplace dorénavant «bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance». Le seuil de 50 places de travail correspond à la valeur prévue dans la LHand.

Les dispositions de la LHand s'appliquant à l'accessibilité et à l'utilisation des aménagements des *constructions et installations accessibles au public* – qui incluent les entreprises fournissant des prestations personnelles – sont reprises.

Les dispositions actuelles de la LC (et de l'OC) concernant les places de stationnement destinées aux personnes handicapées sont supprimées. La nouvelle disposition de principe de l'article 22 LC et le renvoi à la norme SIA 500:2009 dans l'OC garantissent l'applicabilité des exigences concernant les places de stationnement adaptées aux personnes handicapées qui s'y trouvent⁴⁶⁾.

Vue d'ensemble:

Dispositions de la LHand	Réglementation en vigueur (LC/OC)	Nouvelle réglementation (LC/OC)
Constructions et installations accessibles au public	Bâtiments très fréquentés par le public	Reprise de la LHand
Bâtiments de plus de 50 places de travail	Bâtiments et installations industriels et artisanaux d'une certaine importance	Reprise de la LHand
Habitations de plus de huit logements	Maison locative, c'est-à-dire bâtiment comprenant plus de deux appartements familiaux	Bâtiment comprenant plus de quatre appartements

⁴⁶⁾ En vertu de la norme SIA 500:2009, l'une au moins des places de stationnement réservées aux habitants d'un immeuble doit être adaptée aux fauteuils roulants. Au-delà de 25 places, une place supplémentaire par groupe de 25 est à prévoir. En outre, au moins l'une des places de stationnement destinées aux visiteurs doit être adaptée aux fauteuils roulants. De plus, les constructions accessibles au public doivent comprendre au moins une place de stationnement adaptée aux fauteuils roulants. L'annexe A.2.2 contient des valeurs indicatives échelonnées pour les parkings de plus de 50 places. Concernant les bâtiments comprenant des places de travail, il doit être prouvé qu'il est possible de mettre à disposition des places de stationnement adaptées aux fauteuils roulants si nécessaire.

Dispositions de la LHand	Réglementation en vigueur (LC/OC)	Nouvelle réglementation (LC/OC)
Construction et rénovation	Dans le cas des bâtiments destinés au logement, seules les nouvelles constructions sont concernées	Reprise de la LHand
–	Obligation d’installer un ascenseur dans les bâtiments de plus de trois étages	–
–	–	Les bâtiments comprenant plus de quatre appartements doivent être adaptables
–	–	Accès garanti aux places de travail et aux installations sanitaires dans les bâtiments de plus de 50 places de travail

3.11.4 Droit comparé

Dans le canton de *Zurich*, une réglementation différente s’applique aux nouvelles constructions et aux bâtiments existants: les habitations de plus de huit logements doivent être accessibles pour les personnes handicapées. Dans toute nouvelle construction comprenant entre cinq et huit logements, l’accessibilité doit être garantie au moins pour tous les logements situés sur l’un des étages, tandis que l’accès aux autres logements doit être adaptable. L’aménagement intérieur des habitations comprenant plus de huit logements et des nouvelles constructions comprenant entre cinq et huit logements doit pouvoir être adapté pour répondre aux besoins des personnes handicapées (§ 239a, al. 2 et § 239b, al. 1 et 2 de la loi sur l’aménagement et les constructions [Planungs- und Baugesetz, PBG]⁴⁷⁾). Les bâtiments comprenant plus de 50 places de travail ou dont la surface de plancher occupée par des places de travail dépasse 1000 m² doivent être accessibles et leur aménagement intérieur doit être adaptable (§ 239a, al. 3 PBG). La norme SIA 500:2009 ainsi que la brochure «Logements sans barrières et adaptables» du Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés sont déclarées applicables par voie d’ordonnance (§ 34 «Besondere Bauverordnung I», par le biais d’un renvoi à l’annexe 2.5).

Dans le canton de *Bâle-Ville*, les bâtiments comprenant des logements ou des places de travail adaptées aux besoins des personnes handicapées doivent être accessibles à ces dernières, dans la mesure où la dépense n’est pas disproportion-

née, en vertu des dispositions fédérales applicables. Ils doivent être construits de manière à pouvoir être adaptés aux besoins des personnes handicapées sans transformations supplémentaires, à condition qu’une adaptation soit possible sans occasionner d’inconvénients. Les maisons individuelles ne sont pas concernées (art. 62, al. 2 de la loi du 17 novembre 1999 sur les constructions et l’aménagement [Bau- und Planungsgesetz, BPG])⁴⁸⁾.

Dans le canton de *Lucerne*, les besoins des personnes handicapées doivent être pris en compte de manière adéquate lors de la construction, de l’agrandissement ou de la transformation totale de maisons locatives, de lotissements (tout bâtiment comprenant 6 logements ou plus) ou de bâtiments et installations industriels et artisanaux d’une certaine importance (art. 157, al. 3 de la loi du 7 mars 1989 sur l’aménagement et les constructions [Planungs- und Baugesetz, PBG]⁴⁹⁾ en relation avec l’art. 50, al. 2 de l’ordonnance du 29 octobre 2013 sur l’aménagement et les constructions [Planungs- und Bauverordnung, PBV]⁵⁰⁾). Il s’agit de tenir compte des besoins des personnes souffrant d’un handicap moteur, de la vue ou de l’ouïe, notamment, et il doit être garanti que les habitants, les employés et les visiteurs peuvent accéder aux bâtiments et aux installations et se servir de leurs aménagements. Les exigences posées à la construction se fondent sur la norme SIA SN 521 500 (art. 52 PBV). Lorsqu’un bâtiment est construit de manière adaptée aux personnes handicapées, la surface de plancher imputable peut être réduite (art. 11 PBV).

L’article 53 de la loi du 19 janvier 1993 sur l’aménagement du territoire et les constructions (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen [Baugesetz, BauG])⁵¹⁾ du canton d’*Argovie* prévoit que la construction et la rénovation des bâtiments et installations ouverts au public, des bâtiments et installations de plus de 50 places de travail ainsi que des maisons locatives doivent être effectuées de manière à ce que les personnes handicapées y aient accès et puissent se servir des aménagements intérieurs. Cette obligation tombe lorsqu’il y a disproportion entre l’avantage qui serait procuré aux personnes handicapées et, notamment, la dépense qui en résulterait, l’atteinte qui serait portée à l’environnement, à la nature ou au patrimoine, ou encore à la sécurité du trafic ou de l’exploitation. Les constructions et installations accessibles au public, les bâtiments de plus de 50 places de travail et les maisons locatives doivent être construits de manière à répondre aux besoins des personnes handicapées selon la version de 2009 de la norme SIA 500:2009 (art. 37 de l’ordonnance sur les constructions [Bauverordnung, BauV]⁵²⁾). Lors de la rénovation de bâtiments ou d’installations, la suppression des obstacles peut être exigée uniquement si les coûts ne dépassent pas cinq pour cent de la valeur d’assurance du bâtiment avant la rénovation ou 20 pour cent des frais de rénovation (art. 38 BauV).

⁴⁷⁾ RS ZH 700.1

⁴⁸⁾ RS BS 730.100

⁴⁹⁾ RS LU 735

⁵⁰⁾ RS LU 736

⁵¹⁾ RS AG 713.100

⁵²⁾ RS AG 713.121

3.12 Extraction de matériaux, décharges et transport (EDT) (art. 25 LC)

3.12.1 Contexte

L'ordonnance en vigueur prévoit que les sites d'extraction – également appelés «fosses» – doivent être remis dans un état qui s'accorde avec l'environnement naturel, si possible au fur et à mesure (art. 33 OC). Une analyse des matériaux d'excavation effectuée par l'Office des eaux et des déchets (OED) a montré que, si un grand nombre de fosses adéquates est disponible dans le canton de Berne pour y déposer des matériaux d'extraction et des matériaux inertes, les exploitants de ces fosses font souvent valoir des besoins propres, ce qui empêche d'autres entreprises désireuses d'éliminer des matériaux de les utiliser. En raison du manque cruel de décharges, les entités concernées doivent parcourir de grandes distances pour se débarrasser des matériaux indésirables.

3.12.2 Adaptations nécessaires

En vertu du droit en vigueur, il n'est pas possible de donner accès aux fosses existantes à des tiers contre la volonté de l'exploitant ou de l'exploitante. Il n'en va pas de même dans le domaine des décharges destinées aux déchets. La loi du 18 juin 2003 sur les déchets (LD)⁵³⁾ oblige les exploitants de décharges à garantir l'égalité de traitement de tous les utilisateurs potentiels de la région (art. 9 LD). En outre, la loi sur les déchets prévoit une obligation de prendre en charge les déchets urbains non valorisables (art. 8 LD). Les exploitants de décharges destinées aux déchets peuvent ainsi être contraints de prendre en charge des matériaux externes, alors que les exploitants disposant de fosses peuvent se réserver l'usage du volume de stockage complet pour éliminer leurs propres matériaux pendant la phase de remise en culture. Il n'est souvent pas possible de compter sur la disponibilité de fosses existantes de manière conforme au plan sectoriel EDT. En outre, il est à craindre que les entreprises souhaitant éliminer leurs déchets soient exclues du marché et que les prix enflent artificiellement en raison de l'indisponibilité de certaines fosses.

3.12.3 Mise en œuvre

L'article 25 LC crée la base légale obligeant les exploitants de sites d'extraction à traiter sur un pied d'égalité les fournisseurs de matériaux de comblement d'autres entreprises de la région devant éliminer leurs matériaux («fournisseurs de matériaux de comblement»). L'idée d'une obligation de prise en charge a été abandonnée délibérément.

3.12.4 Droit comparé

Dans le canton de *Fribourg*, l'exploitant ou l'exploitante est tenue de garantir l'accès à son exploitation à toute entreprise pour le dépôt des matériaux d'excavation et

déblais non pollués (art. 163 de la loi du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATeC]⁵⁴⁾).

Dans le canton d'*Argovie*, la liberté et l'égalité d'accès aux lieux de décharge de matériaux d'excavation sont garanties dans les plans d'affectation et par l'octroi d'autorisations. Les décharges de matériaux d'excavation doivent être exploitées de telle manière que toutes les entreprises régionales pratiquant des excavations puissent y accéder librement et s'en servir à des conditions raisonnables et conformes aux pratiques du marché.

3.13 Procédure électronique d'octroi du permis de construire (eBAU) (art. 34, 34a, 35 et 144 LC)

3.13.1 Contexte

Environ 28 000 demandes de permis de construire sont déposées chaque année dans le canton de Berne et traitées par diverses autorités. La procédure est lente et gourmande en ressources; en outre, elle tend à se prolonger en raison des changements de supports fréquents et du volume des dossiers, qui doivent être transmis de service en service. La possibilité de mener la procédure par la voie électronique répondrait à un besoin formulé depuis longtemps par les requérants comme par les autorités. La mise en œuvre de ce projet a été déclarée prioritaire par la Confédération et les cantons dans le cadre de la stratégie suisse de cyberadministration⁵⁵⁾. Plusieurs cantons (p. ex. Neuchâtel, Vaud, le Tessin, Schaffhouse, Uri, Nidwald, Obwald et Schwyz) proposent déjà une procédure électronique d'octroi du permis de construire. Dans le canton de Berne, les travaux d'introduction de la procédure électronique, entrepris dans le cadre du projet eBAU, ont dû être suspendus pour une durée indéterminée début 2012 en raison d'un durcissement des mesures d'économie. La présente révision de la LC fournit l'occasion de créer les bases légales nécessaires à ce que l'introduction de la procédure électronique d'octroi du permis de construire puisse être effectuée sans modifications majeures de la législation lorsque l'état des finances le permettra.

Le 17 mars 2014, le Grand Conseil a adopté la motion Steiner-Brütsch (M 248/2013), qui exige que la procédure d'octroi du permis de construire soit simplifiée par le biais d'une réduction du nombre de formulaires et de l'introduction de la procédure électronique.

3.13.2 Adaptations nécessaires

Les bases légales nécessaires sont créées maintenant en vue de l'adoption future de la procédure électronique – que ce soit dans le cadre du projet eBAU ou d'une autre

⁵⁴⁾ RS FR 710.1

⁵⁵⁾ Cyberadministration suisse – Catalogue des projets prioritaires (état: juin 2013), édité par la Direction opérationnelle de la cyberadministration suisse, unité de pilotage informatique de la Confédération (UPIC), Berne 2013 (www.egovernment.ch), prestation A1.06.

⁵³⁾ RSB 822.1

solution (p. ex. plateforme électronique cantonale consacrée aux demandes de permis de construire) – demandée par la motion Steiner-Brütsch.

3.13.3 Mise en œuvre

Les adaptations nécessaires se limitent à l'octroi au Conseil-exécutif de la compétence de régler la procédure électronique d'octroi du permis de construire par voie d'ordonnance, ce qui répond à la demande formulée dans la motion Steiner-Brütsch. En outre, les prescriptions requises par la législation sur la protection des données⁵⁶⁾ concernant le traitement de données personnelles particulièrement dignes de protection (p. ex. les secrets de fabrication et d'affaires), l'accès aux dossiers électroniques de demande de permis de construire ainsi que la publication en ligne sont édictées dans la loi. Dans ce but, le titre marginal de l'article 34 est adapté, les articles 35 et 144 LC sont complétés et un nouvel article, portant le numéro 34a, est ajouté.

3.13.4 Droit comparé

Les cantons de *Neuchâtel*, de *Vaud*, du *Tessin*, de *Schaffhouse*, d'*Uri*, de *Nidwald*, d'*Obwald* et de *Schwyz* disposent déjà de la procédure électronique d'octroi du permis de construire.

Dans le canton de *Soleure*, l'organe exécutif peut régler par voie d'ordonnance les conditions applicables à la procédure d'octroi du permis de construire et édicter des dispositions concernant sa forme (art. 14^{bis} de l'ordonnance cantonale du 3 juillet 1978 sur les constructions [Kantonale Bauverordnung]⁵⁷⁾). L'organe exécutif n'a visiblement encore jamais exercé cette compétence.

Selon la stratégie de cyberadministration du canton de *Lucerne*, la procédure électronique d'octroi du permis de construire y a été introduite le 1^{er} juillet 2014. Une plateforme électronique, qui permet de gérer électroniquement tous les aspects de la procédure, depuis le dépôt de la demande jusqu'à la livraison du bâtiment, est en service depuis cette date.

Dans le canton de *Zurich*, le canton et les communes prévoient de mettre en œuvre conjointement divers projets relevant de la cyberadministration. L'introduction de la procédure d'octroi du permis de construire sans changement de support entre le requérant ou la requérante et l'entité octroyant le permis en fait partie.

3.14 Procédure de recours (art. 40, 40a, 61, 61a et 102 LC)

3.14.1 Contexte

Dans le cas d'une procédure d'opposition, le droit en vigueur exige que les opposants justifient d'un intérêt digne de protection à l'appui de chacun de leurs griefs (art. 35c, al. 1 LC).

Dans la procédure de recours en matière de construction et la procédure de recours en matière d'édiction des plans, les opposants n'avaient qualité pour recourir que dans la limite des griefs qu'ils avaient invoqués dans leur opposition (art. 40, al. 2, art. 40a, al. 1, art. 61a, al. 2, art. 102, al. 4 LC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, les requérants ont également qualité pour recourir contre d'autres griefs que ceux qui ont été invoqués dans l'opposition lorsqu'une violation du droit administratif fédéral est invoquée pour la première fois devant l'instance de recours.

La réglementation en vigueur octroie à l'organe exécutif suprême d'une organisation privée la compétence pour former opposition dans la procédure d'édiction des plans (art. 60, al. 2 en relation avec l'art. 35a, al. 3 LC). Il n'est pas indiqué clairement si cette compétence s'étend au dépôt d'un recours.

En vertu de l'article 144, alinéa 2, lettre *i* LC en relation avec l'article 122 OC, le conseil communal peut décider la modification mineure de plans et prescriptions sans examen préalable et sans dépôt public. Les propriétaires fonciers concernés ont la possibilité de faire opposition. Les plans et prescriptions ayant subi des modifications mineures doivent être remis à l'OACOT pour qu'il les approuve et qu'il statue sur les oppositions non vidées. S'il est douteux qu'une modification projetée puisse être considérée comme mineure, la procédure d'opposition au sens de l'article 60 LC doit être menée, avec mention de la volonté de procéder à la modification selon la procédure applicable pour la modification mineure de plans d'affectation. Dans son jugement du 13 février 2013 concernant la modification du plan de quartier «Lehmgrube Radelfingen» (JTA 100.2012.209, publié in JAB 2013, p. 343 ss), le Tribunal administratif a décidé qu'il appartenait au préfet ou à la préfète, en sa qualité d'instance de recours en matière de droit de vote, de connaître des recours formés contre l'application de la procédure simplifiée. Le Tribunal administratif est d'avis que le grief invoqué, selon lequel le plan de quartier aurait dû être soumis au corps électoral, concerne directement le droit de vote. Il en déduit que le recours aurait dû être formé devant la préfecture et non devant l'OACOT en tant qu'autorité d'approbation du plan en question. Le Tribunal administratif a déclaré inadmissible une application par analogie de l'article 56, alinéa 3 de la loi du 16 mars 1998 sur les communes (LCo)⁵⁸⁾, étant donné que, selon sa jurisprudence ainsi que les dispositions claires de l'article 63, alinéa 1, lettre *b*, en relation avec l'article 60, alinéa 1, lettre *b*, chiffre 2 de la loi du 23 mai 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LPJA)⁵⁹⁾, il appartient au préfet ou à la préfète de connaître des recours contre des arrêtés et des décisions en matière de votations com-

⁵⁶⁾ Loi du 19 février 1986 sur la protection des données (LCPD; RSB 152.04).

⁵⁷⁾ RS SO 711.61

⁵⁸⁾ RSB 170.11

⁵⁹⁾ RSB 155.21

munaux concernant des plans. Les bases légales en vigueur ne permettent donc pas de concentrer les compétences entre les mains de l'OACOT. Il peut donc arriver que deux autorités différentes – l'OACOT et les préfets – doivent rendre une décision (scission des voies de droit) lorsqu'une procédure d'aménagement présente des lacunes, en ce qui concerne aussi bien l'élaboration que la prise de décisions.

3.14.2 Adaptations nécessaires

Les dispositions sur la qualité pour former opposition ou recourir doivent être adaptées car elles ne sont plus toutes conformes au droit fédéral. C'est le cas notamment de la règle qui prévoit que les opposants doivent justifier d'un intérêt digne de protection à l'appui de chacun de leurs griefs (art. 35c, al. 1 LC). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, en revanche, quiconque a qualité pour former opposition peut faire valoir tout grief dans le cadre d'une procédure. L'actuelle réglementation sur la qualité pour former opposition est contraire au droit fédéral; que les griefs portent sur la législation fédérale, cantonale ou communale ne fait donc aucune différence⁶⁰⁾.

Les limitations de la qualité pour recourir prévues dans le cadre de la procédure de recours en matière de construction (art. 40, al. 2 et art. 40a, al. 1 LC) et de la procédure de recours en matière d'édiction des plans (art. 61a, al. 2 et art. 102, al. 4 LC) ne sont pas toujours conformes au droit fédéral. En vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette limitation ne s'applique pas lorsqu'une violation du droit administratif fédéral est invoquée pour la première fois dans le cadre de la procédure de recours. La règle prévoyant que les recourants n'ont qualité pour recourir que s'ils font valoir les griefs invoqués dans l'opposition vaut a priori uniquement pour le droit cantonal ou communal. Selon la jurisprudence des autorités cantonales, il est cependant suffisant que la thématique à laquelle un grief se rapporte ait été évoquée dans l'opposition. La motivation juridique peut être reportée à la procédure devant l'instance supérieure⁶¹⁾. Cet assouplissement ne change rien au fait que, dans la procédure de recours en matière de construction et en matière d'édiction des plans, la définition de l'objet du litige fondée sur les motifs soulevés dans l'opposition conduit à l'affaiblissement de l'opposition en tant que simple outil d'aide à la prise de décision et forme institutionnalisée du droit d'être entendu⁶²⁾ et lui confère des caractéristiques qui l'apparentent à une voie de droit à part entière.

⁶⁰⁾ ATF 137 II 30 c. 2.3; JAB 2011 p. 498 c. 4.5.1.

⁶¹⁾ ATF 126 II 26 c. 2b; ATF 1A.114/2001 du 14 mars 2002, c. 4.3.2. Cf. aussi ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, volume I, Berne 2007, note 9a ad article 40, et volume II, Berne 2010, note 5 ad article 61a. – Les arrêts cités ont été rendus alors que l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ; BS 3 531) était encore en vigueur; cette jurisprudence a toutefois été confirmée par le Tribunal administratif du canton de Berne après l'entrée en vigueur de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110); (cf. JTA 100.2010.90 du 1^{er} novembre 2010, c. 2.5; JAB 2011 152 c. 4.3).

⁶²⁾ THOMAS MERKLI/ARTHUR AESCHLIMANN/RUTH HERZOG, Kommentar zum bernischen VRPG, 1997, note 1 ad article 53; JAB 1998 159, c. b dd.

En conséquence, des opposants potentiels se voient contraints de faire appel à un avocat déjà lors du dépôt public afin de se prémunir contre la perte d'un droit dans la procédure de recours ultérieure.

Enfin, il existe un doute sur la compétence de l'organe exécutif supérieur d'une organisation privée à former recours dans le cadre d'une procédure d'octroi du permis de construire (concernant la procédure de recours en matière d'édiction des plans, cf. art. 60, al. 2 en relation avec l'art. 35a, al. 3 LC).

La scission des voies de droit en cas de grief invoqué contre l'application de la procédure simplifiée est insatisfaisante et provoque des redondances. La présente révision fournit l'occasion de remédier à cette situation.

3.14.3 Mise en œuvre

Afin de rendre la législation conforme au droit fédéral et de simplifier la procédure, la disposition prévoyant que le recours doit porter sur les mêmes griefs que l'opposition est supprimée. En vertu de la jurisprudence fédérale, quiconque a en principe qualité pour former opposition doit pouvoir recourir en invoquant n'importe quel grief.

Cette suppression a pour conséquence que les opposants déboutés peuvent faire valoir dans la procédure de recours en matière de constructions ou d'édiction des plans des griefs autres que ceux qu'ils avaient invoqués dans la procédure d'opposition.

Enfin, l'article 40a, alinéa 1 LC prévoit dorénavant explicitement que l'organe exécutif supérieur d'une organisation privée est compétent pour former recours dans la procédure d'octroi du permis de construire.

Dans le but de supprimer la scission des voies de droit en cas de recours contre l'application de la procédure simplifiée, la compétence de l'OACOT pour connaître des recours en matière de droit de vote est inscrite dans la LC dans l'optique d'une concentration des compétences. La législation sur les communes connaît une disposition analogue concernant la procédure d'approbation des règlements d'organisation (art. 56 LCo). La modification de l'article 61 LC permet de concentrer entièrement entre les mains de l'OACOT les compétences pour le traitement des recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation des plans. Selon cet article, l'OACOT est donc toujours compétent pour connaître des recours en matière de droit de vote lorsqu'il est question d'aménagement, quel que soit le grief invoqué.

3.15 Montant minimal des amendes sanctionnant les mesures de construction illégales effectuées intentionnellement (art. 50 LC)

3.15.1 Contexte

Les dispositions sanctionnant les infractions à la législation sur les constructions sont contenues dans l'article 50 LC, selon lequel celui qui en tant que responsable,

notamment en qualité de maître de l'ouvrage, architecte, ingénieur, conducteur de travaux ou entrepreneur, exécute ou fait exécuter un projet de construction sans permis de construire ou en violation des conditions, charges ou prescriptions ou qui ne se conforme pas aux instructions exécutoires qui lui ont été données dans une décision de police des constructions ou encore qui n'utilise pas les formules officielles de déclaration spontanée en matière de police des constructions ou les remplit de manière erronée est puni d'une amende allant de 1000 à 40 000 francs. Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction est réalisé malgré le refus exécutoire du permis de construire, que les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende peut être portée à 100 000 francs au plus. En outre, les gains illicites sont confisqués conformément aux articles 70 et 71 du Code pénal suisse du 21 décembre 1937 (CP)⁶³⁾. Dans les cas de peu de gravité, l'amende est comprise entre 50 et 1000 francs.

Les amendes prévues à l'article 50 LC et prononcées par les autorités de poursuite pénale ne sont pas suffisamment dissuasives. L'importance accordée à l'aspect préventif est trop faible. L'autorité d'octroi du permis de construire se trouve par conséquent dépouillée de son autorité. Il s'agit d'éviter qu'une construction illégale n'en vienne à être considérée comme une peccadille.

3.15.2 Adaptations nécessaires

La LC en vigueur prévoit une amende d'un montant minimal de 1000 francs pour les violations de la législation sur les constructions (art. 50, al. 1 et 2 LC). Ce montant peut être réduit à 50 francs dans les cas de peu de gravité (art. 50, al. 4 LC). Des montants si négligeables sont indiqués pour sanctionner des infractions de peu de gravité commises par négligence, mais sont inadéquats s'il y a intention. Le montant minimal d'une amende sanctionnant une infraction intentionnelle ou une infraction grave doit être adapté. La possibilité d'infliger une amende dont le montant est inférieur à 1000 francs doit donc être supprimée pour les cas où il y a intention. Une amende d'un montant minimal de 5000 francs doit dorénavant sanctionner les infractions graves commises intentionnellement.

Les montants maximaux de 40 000 francs (faits constitutifs d'infraction) ou de 100 000 francs (cas graves) ne changent pas.

3.15.3 Mise en œuvre

Les amendes minimales sanctionnant les infractions commises intentionnellement et les infractions graves sont adaptées. Le montant de l'amende sanctionnant la réalisation intentionnelle d'un projet de construction illégal est de 1000 francs. Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction est réalisé malgré le refus exécutoire du permis de construire, que les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende est de 5000 francs au moins. Les infractions

commises par négligence doivent continuer à pouvoir être sanctionnées par des amendes plus basses (inférieures à 1000 francs).

3.15.4 Droit comparé

Outre le canton de Berne, les cantons de *Genève* (100 fr.), de *Vaud* (200 fr.), des *Grisons* (200 fr.), d'*Appenzell Rhodes-Extérieures* (500 fr.) et du *Valais* (1000 fr.) prévoient des amendes minimales sanctionnant les constructions illégales. Dans le canton du Valais, une amende de 10 000 francs au minimum est prononcée à l'encontre de celui qui poursuit les travaux ou continue d'utiliser la construction ou l'installation lorsqu'un ordre d'arrêt ou une interdiction d'utiliser la construction ou l'installation lui a été signifié. En outre, à l'échéance du délai accordé, en cas d'inexécution d'une décision ordonnant la remise en état des lieux, des amendes plus élevées sont prononcées par l'autorité compétente, qui fixe un nouveau délai, et ce aussi longtemps que l'état illicite subsiste (art. 54, al. 3 et 4 de la loi du 8 février 1996 sur les constructions [LC]⁶⁴⁾.

3.16 Zone réservée (art. 63 LC)

3.16.1 Contexte

Les articles 62, 62a et 63 LC, qui contiennent des dispositions concernant la zone réservée, sont partiellement incomplets et doivent être précisés, en particulier en ce qui concerne la compétence, dont la réglementation est vague, la qualité pour former opposition, dont la réglementation est incomplète et les pourparlers de conciliation, qui ne font l'objet d'aucune réglementation.

3.16.2 Adaptations nécessaires

L'article 63 LC doit être complété car il ne précise pas qui détient la compétence pour statuer sur les oppositions non vidées formées contre des zones réservées communales, régionales ou cantonales. En outre, le renvoi mentionné à l'article 63, alinéa 2 LC est incomplet, car, s'il porte sur la qualité pour former opposition, il ne mentionne pas les articles réglant la procédure d'opposition. Enfin, il manque une disposition prévoyant clairement que des pourparlers de conciliation doivent être menés dans le cadre de l'édiction d'une zone réservée.

3.16.3 Mise en œuvre

Les précisions nécessaires sont apportées par le complément ajouté à l'article 63 LC. Le renvoi aux articles applicables à la procédure d'opposition est complété à l'alinéa 2 (art. 35, al. 2 et 3 et 35a à 35d), où des pourparlers de conciliation sont explicitement prévus. L'alinéa 3 fixe les compétences en ce qui concerne les oppositions non vidées formées contre des zones réservées communales, régionales ou cantonales.

⁶³⁾ RS 311.0

⁶⁴⁾ RS VS 705.1

3.17 Pilotage du développement du parc de résidences secondaires (art. 71a et 73 LC)

3.17.1 Contexte

L'article 73, alinéa 1 LC prévoit que, dans l'intérêt d'une offre suffisante de logements pour les indigènes, les communes peuvent désigner des zones d'habitation dans lesquelles il sera prescrit qu'une partie au moins des appartements seront des appartements destinés à servir d'habitation durable et non de logement de vacances, ou dans lesquelles une réglementation analogue sera prescrite.

Les cantons sont chargés par le droit fédéral de désigner dans leur plan directeur les territoires où des mesures particulières doivent être prises en vue de maintenir une proportion convenable de résidences principales et de résidences secondaires. La limitation du nombre de nouvelles résidences secondaires, la promotion de l'hôtellerie et des résidences principales à des prix abordables ainsi que l'encouragement d'une meilleure occupation des résidences secondaires font partie des mesures envisagées (art. 8a, al. 2 et 3 LAT et art. 3 et 12 LRS). Les 13 communes bernoises⁶⁵⁾ devant faire l'objet de mesures au sens des prescriptions fédérales sur les résidences secondaires⁶⁶⁾ ont été désignées par le Conseil-exécutif dans la fiche de mesure D_06.

Le 11 mars 2012, l'initiative populaire «Pour en finir avec les constructions envahissantes de résidences secondaires!» (initiative sur les résidences secondaires) a été adoptée par le peuple et les cantons. En vertu des nouvelles dispositions constitutionnelles (art. 75b de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse [Constitution, Cst.]⁶⁷⁾, les résidences secondaires constituent au maximum 20 pour cent du parc des logements dans chaque commune. Le 22 août 2012, le Conseil fédéral a édicté une ordonnance sur les résidences secondaires, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, à titre de réglementation transitoire dans l'attente de l'entrée en vigueur d'une loi fédérale sur les résidences secondaires. Le 20 mars 2015, les Chambres fédérales ont adopté la LRS, qui entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2016 probablement (en même temps que son ordonnance d'application). La loi

charge les cantons de définir au besoin dans leur plan directeur des mesures visant à favoriser une meilleure occupation des résidences secondaires ainsi qu'à promouvoir l'hôtellerie et des résidences principales à un prix avantageux tout en leur laissant la possibilité d'édicter des dispositions qui limitent davantage la construction et l'utilisation de logements (art. 3 LRS). Les cantons et les communes doivent prendre les mesures nécessaires pour empêcher les abus et les évolutions indésirables qui pourraient résulter d'une utilisation sans limites de logements créés selon l'ancien droit en tant que résidences secondaires. A cette fin, les cantons peuvent limiter la réaffectation en résidence secondaire d'un logement utilisé jusqu'ici comme résidence principale et la soumettre à autorisation de construire (art. 12 LRS). Enfin, chaque canton désigne une autorité chargée de surveiller l'exécution de la nouvelle loi (art. 15 LRS). Selon le message du Conseil fédéral, l'autorité de surveillance cantonale ne doit pas nécessairement être la même pour tout le canton. Il est envisageable par exemple «que les grands cantons mettent en place plusieurs autorités régionales de surveillance» (message concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, FF 2014 2209, en particulier p. 2234 s.).

La motion von Allmen (M 081/2013), déposée le 18 mars et adoptée le 12 juin 2013, exige la création d'une base légale permettant d'introduire une taxe d'incitation annuelle sur les résidences secondaires. La législation doit être modifiée de manière à permettre aux communes tenues de prendre des mesures pour encadrer la construction de résidences secondaires, de prélever une taxe d'incitation annuelle sur les résidences secondaires et sur les résidences principales transformées en résidences secondaires⁶⁸⁾.

En mars 2014, le Tribunal fédéral a défini comme un impôt la taxe d'incitation périodique instituée par la commune de Silvaplana sur les résidences secondaires et établi qu'un tel impôt était un instrument adapté à l'objectif poursuivi (réduction de la demande de résidences secondaires, meilleure occupation des résidences secondaires existantes). Le Tribunal fédéral a également précisé que l'existence de la taxe immobilière perçue par les communes ne constitue pas un argument contre l'introduction d'un impôt sur les résidences secondaires, car il s'agit de deux redevances de nature différente, étant donné que la taxe immobilière porte sur un autre objet, que son produit sert d'autres buts et qu'elle n'est pas destinée à limiter le nombre de «lits froids». Selon le Tribunal fédéral, l'impôt sur les résidences secondaires ne constitue pas en soi une atteinte à la garantie de la propriété (arrêts 2C_1076/2012 et 2C_1088/2012 du 27 mars 2014, publiés le 7 mai 2014).

3.17.2 Adaptations nécessaires

Outre l'adaptation exigée par la divergence de la version en français par rapport à la version en allemand de l'article 73, alinéa 1 LC en vigueur (absence de la dernière

⁶⁵⁾ Gessenay, Gsteig, Lauenen, Lenk i.S., Zweisimmen, Adelboden, Kandersteg, Grindelwald, Lauterbrunnen, Hasliberg, Beatenberg, Iseltwald, Oberried. Ces 13 communes sont tenues de prendre des mesures d'aménagement supplémentaires afin de permettre un développement équilibré des résidences principales et des résidences secondaires. Elles les prennent dans le cadre de l'aménagement local afin de limiter le nombre de nouvelles résidences secondaires et d'améliorer le taux d'occupation de telles résidences, ainsi que de promouvoir l'hôtellerie et les résidences principales à des prix abordables.

⁶⁶⁾ Les huit autres communes appelées dans la fiche de mesure D_06 à observer l'évolution de la situation en matière de résidences secondaires (Aeschi, Brienz, Diemtigen, Habkern, Krattigen, Niederried b.l., Sigriswil, St. Stephan) ainsi que les communes qui font valoir, en vertu de la fiche de mesure A_01, un besoin en zones à bâtir destinées à des résidences secondaires ou qui prennent des mesures de pilotage sont chargées de procéder au recensement des résidences secondaires et de suivre l'évolution dans ce domaine (monitoring).

⁶⁷⁾ RS 101

⁶⁸⁾ Pour consulter la motion:
<http://www.gr.be.ch/gr/de/index/geschaefte/geschaefte/suche/geschaefte.gid-0430225e02a44d2db3222b3f5fc07e94.html>.

phrase dans la version française), les points suivants doivent faire l'objet d'une réglementation:

- Concernant l'intégration de l'article 73, alinéa 1 LC dans la systématique et son champ d'application à raison du lieu: il doit être clairement établi que les mesures prises en vue de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires peuvent également être prévues à l'extérieur des zones à bâtir.
- Concernant la liste de mesures: l'énumération des mesures est plus complète que celle de l'article 73, alinéa 1 LC actuellement en vigueur, mais n'est toujours pas exhaustive. Les taxes d'incitation périodiques doivent notamment être mentionnées (mandat découlant de la motion von Allmen).
- Désignation de l'autorité chargée de l'exécution (cf. art. 15 LRS).
- Une base légale formelle doit être inscrite dans la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)⁶⁹⁾ octroyant aux communes la compétence de percevoir un impôt communal sur les résidences secondaires.

Les devoirs découlant directement du droit fédéral (législation sur les résidences secondaires) ne sont pas répétés dans la LC.

3.17.3 Mise en œuvre

Les dispositions sur le pilotage du développement du parc de résidences secondaires sont réunies à l'article 71a LC, qui contient une liste de mesures non exhaustive, plus fournie que la réglementation actuelle, que les communes désignées dans le plan directeur cantonal sont tenues de prendre en vue de piloter le développement de leur parc de résidences secondaires et que les autres communes peuvent choisir d'appliquer si nécessaire. Par ailleurs, il est établi que la préfecture est l'autorité cantonale compétente au sens de l'article 15 LRS pour l'exécution de la législation sur les résidences secondaires. La surveillance de l'exécution des mesures d'accompagnement imposées par le plan directeur demeure du ressort de l'OACOT en sa qualité d'autorité compétente pour l'approbation des plans.

Enfin, la modification indirecte de la LI crée une base légale cantonale permettant aux communes de percevoir si nécessaire une taxe incitative (impôt) sur les résidences secondaires, comme le Conseil-exécutif en avait mentionné la possibilité dans sa réponse à la motion von Allmen (M 081/2013). Du fait de son objectif bien défini, l'impôt sur les résidences secondaires n'entre pas en conflit avec la réglementation en vigueur, qui prévoit que la valeur locative des résidences secondaires est plus élevée (art. 25, al. 4 LI)⁷⁰⁾.

⁶⁹⁾ RSB 661.11

⁷⁰⁾ Cette disposition date de la révision partielle de la LI du 23 mars 2010 (en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2011). Elle prévoit que, dans le but d'encourager l'accès à la propriété, les valeurs locatives des immeubles affectés à l'usage personnel sont fixées sur la base de la valeur locative bernoise avantageuse, alors que celles des résidences secondaires («immeubles qui ne servent pas de résidence principale») sont équivalentes à la valeur locative (plus élevée) retenue pour l'impôt fédéral direct.

3.17.4 Droit comparé

Depuis de nombreuses années, le canton du *Valais* met en œuvre divers instruments visant à maîtriser la construction des résidences secondaires. Ces instruments se répartissent en trois catégories: adaptation de la zone à bâtir, maîtrise de la construction de résidences secondaires et promotion de la construction hôtelière et de «résidences de tourisme». La maîtrise de la construction de résidences secondaires est mise en œuvre par l'application du contingentement, de quotas de résidences principales ou secondaires, de surfaces minimales habitables et d'un système de bonus et de malus. Les mesures fiscales et l'encouragement à la location de résidences secondaires relèvent des mesures indirectes visant le même objectif. La base légale à cet égard est le plan directeur cantonal. La législation semble ne contenir aucune disposition concernant le pilotage du développement des résidences secondaires.

Dans le canton des *Grisons*, la loi du 6 décembre 2004 sur l'aménagement du territoire (Raumplanungsgesetz für den Kanton Graubünden, KRG)⁷¹⁾ octroie aux communes la compétence de définir un quota de résidences principales ou d'édicter une réglementation équivalente dans le but de garantir une offre suffisante de résidences abordables à la population résidente et de maintenir un rapport adéquat entre les logements occupés en permanence et les logements de vacances (art. 27, al. 4 KRG). Le plan directeur cantonal énumère une liste de mesures visant à piloter le développement des résidences secondaires, dont la perception d'une taxe d'incitation (impôt sur les résidences secondaires⁷²⁾).

Une réglementation similaire a cours dans le canton d'*Uri* (cf. art. 89 de la loi du 13 juin 2010 sur l'aménagement du territoire et les constructions [Planungs- und Baugesetz]⁷³⁾).

Dans le but de garantir une offre suffisante de logements pour la population résidente, les communes du canton de *Saint-Gall* peuvent édicter, dans le règlement de construction, le plan de zones, le plan de quartier ou le plan d'aménagement, des prescriptions prévoyant qu'une proportion minimale de résidences principales soient construites ou maintenues dans les centres, les zones d'habitation et les zones d'habitation et d'artisanat ou dans une partie de celles-ci (art. 28^{novies} de la loi du 6 juin 1972 sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions [Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Baugesetz, BauG]⁷⁴⁾).

En vertu de l'article 36, alinéa 2, chiffre 18 de la loi sur l'aménagement et les constructions du canton de *Lucerne*, les communes édictent si nécessaire des prescriptions pour la limitation de la construction de résidences secondaires. Le canton de

⁷¹⁾ RS GR 801.100

⁷²⁾ Dans le cadre de la modification de sa réglementation en matière de construction, la commune grisonne de Silvaplana a décidé le 17 février 2010 l'introduction d'un impôt annuel sur les résidences secondaires d'un taux de 2 pour mille de la valeur fiscale. Les recours formés ont été rejetés par le Tribunal fédéral en mars 2014.

⁷³⁾ RS UR 40.1111

⁷⁴⁾ RS SG 731.1

Nidwald, dans sa loi du 21 mai 2014 sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions (Gesetz über die Raumplanung und das öffentliche Baurecht, Planungs- und Baugesetz, PBG)⁷⁵⁾ connaît une disposition similaire au canton de Lucerne (cf. art. 50, al. 2, ch. 21 PBG).

3.18 Construction hors de la zone à bâtir (art. 80 ss LC)

3.18.1 Contexte

La dernière adaptation au droit fédéral des dispositions de la LC concernant la construction hors de la zone à bâtir, soit les articles 80 ss, remonte à 2001. En 2004, l'article 84 LC (compétence et procédure) a été modifié en raison d'un arrêt du Tribunal fédéral⁷⁶⁾.

L'article 16b LAT prévoit que les autorisations pour la construction hors de la zone à bâtir peuvent être assorties d'une condition exigeant la démolition des bâtiments et installations concernés (charge d'enlèvement). Une telle condition est indispensable lors de l'autorisation d'une installation destinée à la production d'énergie à partir de la biomasse (art. 16a, al. 1^{bis} LAT). Le droit cantonal peut prévoir que d'autres autorisations pour des bâtiments agricoles soient assorties d'une condition résolutoire prévoyant l'enlèvement du bâtiment.

En vertu de l'article 25, alinéa 2 LAT, l'autorité cantonale compétente décide pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Le législateur visait une application uniforme du droit sur tout le territoire cantonal en ce qui concerne l'autorisation de tels projets. La police des constructions n'est pas du ressort de l'OACOT, qui est l'autorité cantonale compétente. S'il constate des violations de la législation sur les constructions hors de la zone à bâtir, il peut communiquer celles-ci à l'autorité communale de police des constructions ou, éventuellement, les signaler à la préfecture compétente, qui a qualité d'autorité de surveillance; il peut également déposer une dénonciation. La réglementation des compétences et les procédures concernant l'exécution des mesures de police des constructions en dehors de la zone à bâtir ont fait leurs preuves, mais doivent malgré tout faire l'objet de modifications mineures.

La motion Berger (M 117/2010) du 2 août 2010 exige que la marge de manœuvre laissée par les directives de l'OACOT sur la construction hors de la zone à bâtir soit exploitée de manière à ce que les bâtiments existants puissent être transformés en logements corrects; elle demande également à ce que l'on s'assure que ces directives ne soient pas plus restrictives que la législation fédérale. Il est possible que le Conseil-exécutif doive intervenir auprès de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Le Grand Conseil a adopté la motion le 28 mars 2011, tout en renonçant à la classer comme étant réalisée – contre la proposition du Conseil-exécutif.

3.18.2 Adaptations nécessaires

L'adaptation de la législation fédérale sur l'aménagement du territoire entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2012 mettait en œuvre une initiative du canton de Saint-Gall concernant la construction hors de la zone à bâtir⁷⁷⁾. Depuis, le fait qu'un bâtiment ait été ou non utilisé à des fins agricoles en 1972 n'a plus aucune importance. Toutes les constructions érigées sous l'ancien droit⁷⁸⁾ sont donc traitées de la même manière, ce qui appelle une adaptation des articles 82 et 83 LC.

Il manque actuellement dans le droit cantonal une réglementation générale de l'inscription d'une condition résolutoire dans un permis de construire ou une dérogation concernant la construction hors de la zone à bâtir. Si l'alinéa 4 de l'article 29 LC règle le revers d'enlèvement (dorénavant appelé «charge d'enlèvement»), son application se limite aux dérogations et ne concerne pas la construction hors de la zone à bâtir en général, même si l'article 81, alinéa 4 y renvoie exclusivement en rapport avec les autorisations au sens de l'article 24 LAT (construction dont l'emplacement est imposé par sa destination). La LC doit être modifiée de manière à ce que l'autorisation des constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir puisse, d'une manière générale, être limitée ou assortie d'une condition résolutoire.

En raison de la réglementation actuelle des compétences dans la procédure d'octroi du permis de construire et dans la procédure de police des constructions, il peut arriver que l'OACOT, en sa qualité d'autorité cantonale compétente au sens de l'article 25, alinéa 2 LAT, n'octroie pas un permis demandé a posteriori pour une construction située hors de la zone à bâtir et que l'autorité d'octroi du permis de construire compétente refuse par conséquent le permis tout en renonçant à ordonner ou à faire exécuter des mesures de rétablissement de l'état légal. En conséquence, il peut arriver que des constructions subsistent hors de la zone à bâtir alors que l'autorité cantonale compétente au sens du droit fédéral ne les a pas autorisées. Cet état de fait est contraire au droit fédéral contraignant.

Dans sa réponse à la motion Berger (M 117/2010), le Conseil-exécutif a notamment relevé qu'il exploite pleinement la marge de manœuvre accordée par le droit supé-

⁷⁷⁾ Initiative cantonale 08.314 «Constructions hors des zones à bâtir» (documentation consultable sur www.parlement.ch); modification de la LAT du 23 décembre 2011 (RO 2012 5535) et modification de l'OAT du 10 octobre 2012 (RO 2012 5537).

⁷⁸⁾ Il s'agit de bâtiments qui ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le 1^{er} juillet 1972, la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (loi sur la protection des eaux) entrait en vigueur. Elle a ancré pour la première fois dans le droit fédéral le principe de la séparation entre territoires constructibles (terrains situés dans le périmètre du plan directeur des égouts) et territoires non constructibles (terrains situés en dehors du périmètre du plan directeur des égouts). Dès son entrée en vigueur, les terrains situés en dehors du périmètre du plan directeur des égouts ont été considérés comme non constructibles au sens du droit fédéral (cf. Office fédéral du développement territorial [ARE], Révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, rapport explicatif, octobre 2012).

⁷⁵⁾ RS NW 611.1

⁷⁶⁾ ATF 128 I 254

rieur sur l'aménagement du territoire en matière de construction hors de la zone à bâtir en faveur des personnes désireuses de construire. Les directives de l'OACOT évoquées par l'auteur de la motion contribuent à l'application unitaire du droit mais ne constituent pas un instrument rigide et immuable. Elles ont été adaptées au droit fédéral pour la dernière fois début 2013. Il n'est donc pas nécessaire que le canton légifère avant que de nouvelles dispositions fédérales soient adoptées dans le cadre de la deuxième étape de la révision de la LAT.

3.18.3 Mise en œuvre

Les prescriptions en vigueur concernant la construction hors de la zone à bâtir aux articles 80 ss LC ont été fondées sur une notion du droit fédéral (dépassée depuis), qui autorisait certaines exceptions au titre d'«exceptions de droit cantonal» (art. 24d LAT, teneur du 20 mars 1998). Le droit fédéral en vigueur n'autorise plus aujourd'hui de telles exceptions de droit cantonal. Ce dernier peut toutefois prévoir des restrictions à certaines dispositions fédérales (art. 27a LAT). Le droit fédéral s'applique tant qu'aucune restriction n'a été prévue par le droit cantonal. Il en découle que toutes les prescriptions matérielles concernant la construction hors de la zone à bâtir dans la LC – à l'exception des dispositions portant sur les zones d'agriculture intensive (art. 80a à 80c LC) – sont obsolètes et peuvent être abrogées.

Toujours en ce qui concerne la construction hors de la zone à bâtir, une disposition est ajoutée dans la LC permettant d'assortir un permis de construire ou une dérogation pour des constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir ou dans une zone spéciale située hors de la zone à bâtir (p. ex. zone équestre) d'un délai ou d'une charge d'enlèvement («revers d'enlèvement»)⁷⁹⁾. La nouvelle disposition poursuit les objectifs mentionnés à l'article 75 Cst. ainsi que ceux de la législation sur l'aménagement du territoire qui se fonde sur ce dernier et contribue à combattre le mitage du territoire et à prévenir les changements d'affectation indésirables du point de vue de l'aménagement. Il va sans dire qu'un délai ou une charge d'enlèvement ne peuvent être inscrits dans un permis de construire ou une dérogation que si le principe de proportionnalité est respecté. Une limitation temporelle ou une charge d'enlèvement sont donc admissibles avant tout pour les constructions facilement amovibles.

Enfin, afin d'optimiser l'exécution de la procédure de police des constructions en matière de construction hors de la zone à bâtir, en particulier pour ce qui est de la procédure de rétablissement de l'état antérieur, une nouvelle disposition prévoit que les décisions d'octroi du permis de construire et les décisions de rétablissement de l'état antérieur rendues en dehors d'une procédure d'octroi du permis de construire doivent être portées à la connaissance de l'OACOT. Cette réglementation se fonde sur le principe – éprouvé – de l'exercice de la surveillance du domaine de la

police des constructions par les préfectures et permet à l'OACOT d'avoir une influence accrue sur le prononcé et l'exécution de mesures de rétablissement de l'état antérieur par le truchement de la préfecture compétente ainsi que d'assumer pleinement la responsabilité en matière de construction hors de la zone à bâtir qui lui est confiée par le droit fédéral.

La mise en œuvre de la motion Berger (M 117/2010) n'exige pour l'instant aucune intervention du législateur.

3.19 Plan de quartier pour les zones à planification obligatoire (art. 92 à 95 LC)

3.19.1 Contexte

Les dispositions en vigueur concernant les plans de quartier pour les ZPO aux articles 92 ss LC ont été adoptées ou adaptées lors de la révision partielle de la LC du 22 mars 1994 et sont souvent sujettes à controverse dans la pratique. La formulation de la disposition prévoyant que les propriétaires fonciers désireux de construire peuvent présenter un plan de quartier à la place du conseil communal (art. 94, al. 4 LC) est quelque peu imprécise et laisse plusieurs points de procédure en suspens. Il convient en outre de tirer les leçons des expériences faites depuis l'introduction de cet instrument d'aménagement.

3.19.2 Adaptations nécessaires

La question de savoir si le règlement de construction de la commune (RCC) s'applique subsidiairement par rapport à un plan de quartier fondé sur une ZPO et si les dispositions pertinentes du RCC s'appliquent aux objets non réglés dans les prescriptions de la ZPO reste ouverte. Si une telle solution convainc par sa simplicité, elle remettrait toutefois sérieusement en question le bien-fondé de la ZPO ainsi que l'obligation d'édicter un plan d'affectation spécial (plan de quartier)⁸⁰⁾. Le sens et l'objectif de la ZPO suggèrent que le RCC ne doit pas avoir de valeur supplétive. Le contenu de l'article 92 LC, qui énumère de manière exhaustive les éléments qui doivent être fixés dans la réglementation fondamentale pour chaque ZPO, va dans le même sens. Afin d'éliminer ces ambiguïtés, une précision de la LC s'impose⁸¹⁾.

En vertu de l'article 92, alinéa 2 LC, la réglementation fondamentale peut prévoir que des directives soient édictées pour le plan de quartier. Il n'est toutefois pas précisé quels doivent être le contenu et la forme de ces directives, ni qui les édicte et comment elles s'harmonisent avec les prescriptions sur le plan de quartier. Il n'a pas non plus été décidé dans quelle mesure ces directives doivent être contraignantes pour les propriétaires fonciers. Les travaux préparatoires et la littérature publiée sur

⁷⁹⁾ Une réglementation explicite est nécessaire, car il n'est pas certain que des décisions imposant de telles mesures puissent être rendues en application directe du droit fédéral; ALEXANDER RUCH, in: Aemisegger et al. (dir.), Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 2010, article 16b, chiffre 6.

⁸⁰⁾ Le fait que la ZPO relève de l'aménagement local et doit permettre d'adapter les constructions à certaines parties du territoire communal, et ce en dérogation à la réglementation fondamentale, s'oppose à une application subsidiaire du RCC (arrêt du Tribunal fédéral du 6 juillet 1977, publ. in JAB 1978 p. 80 ss c. 3 c).

⁸¹⁾ Le rapport de Peter Perren, d'ecoptima ag, élaboré sur mandat de l'OACOT, «Zone mit Planungspflicht», Berne 2007 (ch. 6.2) parvient à la même conclusion.

l'article 92 LC restent muets sur ce point. En outre, l'utilité de «directives» n'est pas flagrante: les éléments déterminés dans la réglementation fondamentale concernant la ZPO (buts de l'aménagement, nature de l'affectation, degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que principes d'agencement des bâtiments, des installations et des espaces extérieurs) garantissent que le plan de quartier et les constructions réalisées sur la base de ce dernier s'intègrent bien dans une ZPO. Rien n'indique que des «directives» pourraient améliorer le dispositif existant. L'on ne constate en outre aucun besoin de «directives» dans la pratique, ce qui permet d'y renoncer.

En vertu des dispositions concernant les buts de l'aménagement d'une ZPO, les communes n'ont pas le droit de prescrire l'organisation d'un concours. Il semble judicieux et justifié – dans le but de garantir un aménagement de haute qualité – de permettre la prescription d'un concours ou d'une procédure analogue obéissant à des règles de procédure reconnues pour les parties de la zone à bâtir dans lesquelles les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site et qui, pour cette raison, ont le statut de ZPO.

L'actuel article 94 LC permet aux propriétaires fonciers de présenter eux-mêmes un plan de quartier lorsque l'autorité chargée de l'aménagement n'agit pas dans les délais. Cette disposition date de la révision partielle de la LC en 1994⁸²⁾. Si elle convainc par sa formulation simple, elle laisse en suspens plusieurs questions de procédure. Les travaux préparatoires⁸³⁾ permettent de déduire que la souveraineté en matière d'aménagement doit continuer à être détenue par la commune quelle que soit l'étape de la procédure (examen préalable, dépôt, approbation), mais il semble indiqué d'apporter une précision dans la loi.

3.19.3 Mise en œuvre

Afin d'éliminer les incertitudes quant à l'application subsidiaire du RCC, l'article 92 précise que le plan de quartier devant être édicté sur la base d'une ZPO doit s'en tenir exclusivement aux prescriptions particulières à la ZPO et peut, si nécessaire, contenir des dispositions dérogeant à la réglementation fondamentale (p. ex. en ce qui concerne les distances à la limite et aux autres bâtiments, la forme du toit, etc.). Les territoires définis comme ZPO sont des parties de la zone à bâtir dans lesquelles les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site. L'urbanisation adéquate d'une telle zone exige une grande marge de manœuvre en matière d'aménagement, qui permette notamment de s'éloigner des dispositions générales de la réglementation fondamentale. Le conseil communal doit donc pouvoir fixer des prescriptions sur les éléments ne concernant pas la ZPO (buts de

l'aménagement, nature de l'affectation, degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que principes d'agencement des bâtiments, des installations et des espaces extérieurs) dans le plan de quartier en dérogation à la réglementation fondamentale.

Les «directives» prévues aux articles 92 et 93 LC ne se sont pas imposées dans la pratique et peuvent donc être supprimées. La réglementation fondamentale en matière de construction ainsi que les prescriptions de l'alinéa 1 (buts de l'aménagement, nature de l'affectation, degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que principes d'agencement des bâtiments, des installations et des espaces extérieurs) garantissent que le plan de quartier et les constructions réalisées sur la base de ce dernier s'intègrent bien dans le territoire concerné par une ZPO. Si d'autres règles sont opportunes pour la construction ou s'avèrent nécessaires en raison de la complexité de la ZPO, les dispositions nécessaires peuvent être édictées dans le cadre de la planification directrice communale.

Dans le but de garantir un aménagement de haute qualité pour l'urbanisation des ZPO, les besoins des autorités d'aménagement doivent être pris en compte et les bases légales permettant à ces autorités d'ordonner l'organisation d'un concours ou d'une procédure analogue obéissant à des règles de procédure reconnues doivent être créées. Le conseil communal décide, en sa qualité d'autorité chargée de l'aménagement, pour quelles ZPO il est pertinent d'exiger l'organisation d'un concours.

Les dispositions en vigueur concernant la présentation d'un projet de plan de quartier par les propriétaires fonciers sont lacunaires (art. 94 et 95 LC). L'article 94 est complété de manière à ce qu'il apparaisse clairement que la procédure se fonde sur les articles 58 ss LC. Cet ajout montre qu'il n'est pas nécessaire de mener une procédure de participation lors de l'édiction d'un plan de quartier au sens des articles 92 ss LC; la pratique actuelle est ainsi sanctionnée par l'inscription dans le texte législatif. Il est précisé à l'article 94 LC que la commune conserve la souveraineté en matière d'aménagement même lorsque les propriétaires fonciers déposent un projet de plan de quartier. Par conséquent, la commune peut si nécessaire apporter des modifications à un plan de quartier proposé par des propriétaires fonciers. Enfin, la réglementation équivoque de l'article 95, alinéa 3 LC est abrogée.

3.20 Aménagement régional (art. 97a LC)

3.20.1 Contexte

L'article 97a a été ajouté lors de la modification indirecte de la LC effectuée en 2007 dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie en faveur des agglomérations et de la coopération régionale (SACR)⁸⁴⁾. Cet article prévoit principalement que les

⁸²⁾ ROB 94–76, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 1995 (ACE n° 2619 du 24 août 1994).

⁸³⁾ Journal du Grand Conseil du 1^{er} janvier 1994, p. 343, intervention Schaer-Born: «Je vous prie également de refuser la demande de Monsieur Jenni (Berne). Monsieur Jenni (Berne) craint pour la souveraineté des communes en matière d'aménagement. Celle-ci demeure pourtant garantie, car les propriétaires fonciers ne peuvent agir que si la commune laisse un délai s'écouler. L'approbation reste du ressort de cette dernière.» (traduction)

⁸⁴⁾ Modification de la Constitution cantonale et de la loi sur les communes entraînant la modification indirecte d'autres actes législatifs; adoptée lors de la votation populaire cantonale du 17 juin 2007, en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008 (cf. message pour les votations du 17 juin 2007).

conférences régionales sont compétentes pour l'harmonisation de l'urbanisation et des transports ainsi que pour l'élaboration du plan directeur régional en se substituant aux régions d'aménagement existantes. Si la planification directrice régionale ne concerne qu'une partie du périmètre d'une conférence régionale, cette dernière peut déléguer cette tâche à une sous-conférence dans son règlement d'organisation en vertu de l'article 97a, alinéa 2 LC.

Pour autant qu'il soit possible d'en juger, les trois conférences régionales existant actuellement⁸⁵⁾ ont renoncé à constituer des sous-conférences en raison des complications organisationnelles qui en auraient résulté.

3.20.2 Adaptations nécessaires

La réglementation de l'article 97a, alinéa 2 LC, prévoyant que la délégation de la compétence pour l'édiction de plans directeurs partiels régionaux nécessite la constitution d'une sous –conférence, s'est avérée compliquée et représente une charge disproportionnée, d'autant qu'une telle sous-conférence risquerait de ne se réunir qu'une seule fois (pour décider du plan directeur partiel régional) avant d'être dissoute. La possibilité de constituer des sous-conférences doit donc être supprimée. Les représentants des communes situées dans le périmètre concerné décident des plans directeurs partiels régionaux dans le cadre de l'assemblée régionale. La distribution de cartes de vote portant un signe distinctif aux représentants concernés constitue un moyen simple de garantir que personne d'autre ne participe au vote.

3.20.3 Mise en œuvre

L'article 97a, alinéa 2 LC est modifié de manière à ce que la constitution d'une sous-conférence ne soit plus une condition à la délégation de la compétence pour les plans directeurs partiels régionaux. Il prévoit clairement que toute décision portant sur un plan directeur partiel régional incombe aux représentants des communes concernées.

3.21 Renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire (art. 102 LC)

3.21.1 Contexte

En juin 2011, le Conseil-exécutif a approuvé la stratégie économique 2025 (ACE 1063 du 22 juin 2011). En tant qu'outil de direction stratégique, ce document doit permettre à l'Etat de remplir l'une de ses tâches permanentes – à savoir la création d'un cadre favorable à une croissance économique durable. L'un des objectifs stratégiques veut que le canton de Berne ait amélioré sa situation économique, environnementale et sociétale (trois dimensions du développement durable) d'ici 2025. Sur le plan économique, sa population devra être plus prospère que la moyenne suisse

et il devra avoir progressé dans le classement des cantons les plus performants. Le Grand Conseil a pris connaissance de la stratégie économique 2025 en novembre 2011 et a émis plusieurs déclarations de planification à ce sujet⁸⁶⁾.

A l'automne 2012, le Conseil-exécutif a adopté un premier train de mesures composé de six mesures concrètes réparties en trois axes d'intervention afin de mettre en œuvre la stratégie économique. Le canton de Berne entend créer les conditions nécessaires à l'optimisation de son évolution démographique et à l'augmentation de la création de valeur de manière ciblée au moyen de la mesure «renforcer le rôle du canton de Berne en matière d'aménagement du territoire», qui fait partie de l'axe d'intervention «opter pour les bonnes incitations». Le développement de l'urbanisme doit, pour ce faire, se concentrer davantage sur des sites centraux et bien desservis. L'axe «opter pour les bonnes incitations» exige un renforcement du rôle du canton dans l'aménagement du territoire. Le canton doit dans une plus large mesure assumer son rôle de concepteur et être l'initiateur des nouveaux développements.

Le renforcement du rôle du canton dans l'aménagement du territoire est un objectif qui s'impose en outre en raison des nouvelles exigences fédérales relatives à la mise en œuvre de la révision de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (première étape de la révision de la LAT). Cet objectif découle aussi des stratégies et des conceptions relatives à l'harmonisation de l'urbanisation et des transports, en particulier des projets d'agglomération «transports et urbanisation» et des conceptions régionales des transports et de l'urbanisation (CRTU) ainsi que du rapport de synthèse 2012 concernant les CRTU (approuvé le 13 juin 2012 par le Conseil-exécutif).

3.21.2 Adaptations nécessaires

Une adaptation des bases légales est nécessaire afin que le canton puisse pleinement assumer et renforcer son rôle dans le domaine de l'aménagement. Les nouvelles bases légales doivent permettre de promouvoir de manière ciblée les projets qui revêtent une importance stratégique pour le canton de manière à ce que le développement spatial et économique puisse être piloté activement.

Outre les possibilités d'action dans le domaine de l'aménagement du territoire cantonal en faveur d'un développement du canton en tant que cadre de vie et espace économique conforme aux principes du développement durable, le canton doit également disposer de moyens lui permettant d'exercer une plus grande influence sur l'aménagement du territoire dans des cas précis au niveau de la conception et du pilotage. Le plan de quartier cantonal se profile comme l'instrument idéal à cet égard. Son champ d'application (défini à l'art. 102 LC) est par conséquent élargi, notamment dans le but d'accélérer les procédures concernant les projets revêtant une importance du point de vue cantonal et de garantir la réalisation de projets d'urbanisation et de nouvelles aires de séjour et de transit destinées aux gens du

⁸⁵⁾ Conférence régionale de l'Oberland oriental (depuis le 1^{er} juillet 2008), Conférence régionale de Berne – Mittelland (depuis le 1^{er} janvier 2010), Conférence régionale de l'Emmental (depuis le 1^{er} janvier 2013).

⁸⁶⁾ Journal du Grand Conseil de 2011, p. 1087 ss.

voyage. Ce dernier objectif découle d'un arrêt du Tribunal fédéral de 2003 (ATF 1A.205/2002), dans lequel celui-ci a expressément reconnu le droit des gens du voyage à des aires de séjour et de transit adéquates et arrêté que les plans d'aménagement devaient tenir compte des besoins spécifiques des gens du voyage en coordonnant la définition des emplacements destinés aux aires de manière inter-régionale si possible. Le canton s'efforce depuis plusieurs années de garantir ce droit dans l'aménagement du territoire⁸⁷⁾.

3.21.3 Mise en œuvre

La JCE peut, afin de sauvegarder des intérêts cantonaux ou, s'ils sont menacés, des intérêts régionaux, édicter des plans de quartier cantonaux en vertu de l'article 102 LC, qui énumère de manière non exhaustive («en particulier») les objets sur lesquels un tel plan peut porter. La présente révision fournit l'occasion de compléter cette liste et d'établir que le canton peut se charger du pilotage dans ces domaines, qui revêtent une grande importance de son point de vue. Le fait que le plan de quartier peut prévoir la réalisation d'ensembles d'habitation (revêtant une importance stratégique), découle déjà du droit en vigueur: en effet, en vertu de l'article 102, alinéa 1, lettre f LC, un plan de quartier peut porter sur la réalisation de pôles de développement (PDE) qui sont désignés dans le plan directeur cantonal. Les PDE «logement» désignés dans le plan directeur cantonal sont également concernés⁸⁸⁾ et il n'y a donc pas lieu de modifier la législation à cet égard. Les projets qui ont des incidences importantes sur le territoire et l'environnement ne sont mentionnés explicitement dans aucune base légale. En vertu de l'article 8, alinéa 2 LAT (teneur du 15 juin 2012, première étape de la révision), ils doivent avoir été prévus dans le plan directeur cantonal. Ils doivent faire l'objet d'une pesée exhaustive des intérêts par le canton, car ils n'ont souvent pas uniquement des incidences importantes sur le territoire et l'environnement, mais revêtent également une importance stratégique pour le canton. Il est dorénavant explicite que les projets qui ont des incidences importantes sur le territoire et l'environnement doivent faire l'objet d'un plan de quartier.

La présente révision permet d'énoncer clairement à l'article 102, alinéa 1, lettre e LC que les zones affectées à des besoins publics (ZBP), notamment aux aires de séjour et de transit destinées aux gens du voyage, peuvent faire l'objet d'un plan de quar-

⁸⁷⁾ Le 29 juin 2011, le Conseil-exécutif a adopté les lignes directrices «Aires de séjour et de transit destinées aux gens du voyage dans le canton de Berne» (ACE 1127/2011) et a simultanément intégré la fiche de mesure D_08 «Créer des aires de séjour et de transit destinées aux gens du voyage» dans le plan directeur cantonal (en vigueur depuis le 15 août 2011). L'on consultera également la réponse du Conseil-exécutif du 6 juillet 2011 à la motion Zäch (M 030/2011).

⁸⁸⁾ Cf. objectif C21 du plan directeur cantonal: «Le canton détermine et gère (au moyen d'un controlling) des pôles de développement cantonaux, c'est-à-dire des sites d'intérêt cantonal se prêtant à l'implantation ou au renforcement d'activités économiques. Des pôles de développement économique (PDE) peuvent être désignés dans les domaines de l'emploi (industrie/artisanat, services), des achats (grands centres commerciaux), des loisirs (grandes installations de loisirs) ainsi que du logement...»

tier cantonal. Il s'ensuit que le canton doit pouvoir au besoin délimiter une ZBP au moyen d'un plan de quartier cantonal en vue de la réalisation de telles aires.

Le renforcement du rôle du canton dans l'aménagement favorise également l'adoption d'une politique foncière (plus) active de sa part. Un droit d'acquisition (exercé à titre subsidiaire) est ainsi inscrit dans la loi en faveur du canton dans le cadre des mesures visant à favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir (art. 126a ss LC), afin de garantir la construction ou l'utilisation de manière conforme à l'affectation de la zone des terrains nécessaires à la réalisation de projets d'importance stratégique désignés dans le plan directeur cantonal.

3.22 Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir (art. 126a à 126d, art. 128 et 129 LC)

3.22.1 Contexte

Lorsque du terrain classé en zone à bâtir n'est pas utilisé conformément à son affectation mais thésaurisé, la pression monte sur les parcelles avoisinantes encore non classées, ce qui favorise le mitage du territoire. En outre, les terrains thésaurisés sont pris en compte lorsqu'il s'agit de déterminer le besoin en zones à bâtir des communes. Dans le cadre de la première étape de la révision de la LAT (modification du 15 juin 2012), le législateur fédéral a édicté des prescriptions visant à garantir la disponibilité des terrains à bâtir et à combattre la thésaurisation. La garantie juridique de la disponibilité des terrains à bâtir constitue une condition parmi d'autres au classement de nouveaux terrains en zone à bâtir (art. 15, al. 4, lit. d LAT). Le droit fédéral oblige en outre les cantons à prendre, en collaboration avec les communes, les mesures nécessaires contre la thésaurisation des terrains à bâtir et à imposer un délai à la construction ainsi que des sanctions inscrits dans la loi (art. 15a LAT). Le droit fédéral charge donc les cantons et les communes d'agir et les cantons, de légiférer.

Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir (art. 119 ss LC, art. 1 ss du décret du 12 février 1985 concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes [décret sur le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, DRTB]⁸⁹⁾ et l'imposition sur la base de la valeur vénale des terrains non bâtis (art. 58 LI⁹⁰⁾) sont deux mesures prévues par le droit cantonal allant dans le sens de l'article 15a, alinéa 1 LAT. Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir n'a presque jamais été appliqué jusqu'à présent en raison d'une procédure compliquée et susceptible de générer des recours; en outre, cet instrument ne se prête que de manière limitée à la fluidification du marché foncier⁹¹⁾. La compensation d'avantages dus à l'aménagement (*compensation de la*

⁸⁹⁾ RSB 728.1

⁹⁰⁾ Les terrains non bâtis ne sont pas soumis à l'impôt sur la base de la valeur vénale lorsqu'ils sont propriété d'une entreprise agricole effectivement exploitée.

⁹¹⁾ Le remaniement parcellaire est conçu pour la parcellisation ou pour l'arrondissement de parcelles et devrait être utilisé principalement lorsque l'affectation ne peut être mise en œuvre en raison d'une parcellisation peu judicieuse ou de l'imbrication des propriétés

plus-value) peut être utilisée pour lutter contre la thésaurisation de terrains à bâtir moyennant une adaptation à cette fin. La nouvelle conception du système de compensation de la plus-value ne sert donc pas seulement à compenser les avantages dus à l'aménagement, mais également à fluidifier le marché foncier.

3.22.2 Adaptation nécessaire

L'article 15a, alinéa 1 LAT contraint les cantons (et les communes) à prendre les mesures nécessaires en faveur de la mobilisation des terrains à bâtir et contre leur thésaurisation. La loi elle-même évoque notamment le procédé du remembrement de terrains. Le message, en revanche, évoque d'autres instruments: la conclusion de contrat en droit administratif, la mise en zone conditionnée, la taxe d'incitation, les mesures fiscales ou l'expropriation⁹²⁾. Les cantons et les communes doivent prendre des mesures idoines, une obligation découlant déjà directement de l'article 15, alinéa 4, lettre *d* LAT pour les classements en zone à bâtir. Le choix de la mesure est du ressort du canton ou de la commune.

L'article 15a, alinéa 2 LAT charge les cantons d'un mandat législatif. Si l'intérêt public le justifie (p. ex. si l'emplacement d'un terrain coïncide avec un pôle de développement et se prête particulièrement bien à des mesures d'urbanisation du point de vue de l'aménagement), l'autorité compétente peut fixer un délai pour la réalisation d'une construction⁹³⁾ et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal. Les travaux préparatoires donnent des exemples de telles mesures. Les instruments permettant aux collectivités publiques de s'approprier unilatéralement un bien sont radicaux: droit d'acquisition, expropriation, obligation de cession pouvant être appliquée par voie de droit. Pour des raisons de conformité à la Constitution et de respect du principe de proportionnalité, il convient de prévoir des sanctions plus douces dans le droit cantonal, des mesures fiscales étant suffisantes dans certains cas.

3.22.3 Mise en œuvre

Une nouvelle section «3a. Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir» est insérée dans le chapitre «III. Mesures et financement». Un article général (nouvel art. 126a LC) répète l'obligation de prendre des mesures visant à la mobilisation des terrains à bâtir, énoncée par le droit fédéral. Une liste non exhaustive énumère ensuite un certain nombre de mesures propres à favoriser l'utilisation conforme à leur destination – construction ou utilisation conforme à l'affectation de la zone – des

existantes (cf. ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, vol. II, Berne 2010, n. 7 ad art. 119).

⁹²⁾ Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la loi sur l'aménagement du territoire (ci-après: message relatif à la révision de la LAT), FF 2010 959, en part. p. 985; cf. aussi BO N 2011 p. 1794, intervention de Madame Leuthard, conseillère fédérale.

⁹³⁾ Les travaux préparatoires évoquent une fourchette de cinq à quinze ans (message relatif à la révision de la LAT, p. 986).

terrains classés. Outre l'édification de nouvelles constructions sur des terrains récemment classés, il s'agit d'imposer avant tout l'utilisation conforme à leur destination (c. à. d. conforme à l'affectation de la zone) de terrains construits, mais sous-exploités (p. ex. par la densification). Il faut s'attendre à ce que les instruments existants (remaniement parcellaire, imposition sur la base de la valeur vénale, compensation de la plus-value) ne soient pas toujours suffisants pour satisfaire aux exigences du droit fédéral. Outre la compensation de la plus-value, trois nouveaux instruments sont proposés: l'obligation contractuelle de construire assortie d'un droit d'acquisition, le classement conditionnel en zone à bâtir et l'obligation de construire imposée par voie de décision assortie d'une taxe d'incitation progressive.

Afin d'imposer une *obligation contractuelle de construire* (nouvel art. 126b LC), la commune conclut un contrat de droit public avec le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière, qui s'engage à faire construire son terrain ou à l'utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai déterminé et accorde à la commune un droit d'acquisition (relevant du droit public) transmissible pour l'achat du bien à sa valeur vénale si il ou elle ne respecte pas le délai imparti⁹⁴⁾. Dans l'intérêt d'une politique foncière (plus) active, le canton doit pouvoir exercer le droit d'acquisition (à titre subsidiaire) à la place de la commune, lorsqu'un terrain est nécessaire à la réalisation de projets importants désignés dans le plan directeur cantonal. Il est évident que l'obligation contractuelle de construire s'applique avant tout aux classements en zone à bâtir. Le ou la propriétaire d'un terrain déjà classé sera rarement prêt à s'engager a posteriori à respecter une telle obligation. Si un intérêt public supérieur exige qu'une parcelle déjà classée soit construite, il doit être fait recours à l'obligation de construire imposée par voie de décision.

Le *classement conditionnel* (nouvel art. 126c LC) prévoit un déclassement automatique du terrain sans contrepartie s'il n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai fixé commençant à courir lors de l'entrée en force du classement. Si aucune construction n'est réalisée, le conseil communal rend une décision en constatation de la caducité du classement. Le champ d'application du classement conditionnel est limité. Il n'est envisageable qu'en cas de nouveau classement en zone à bâtir et n'est adapté qu'aux terrains dont le déclassement serait judicieux du point de vue de l'aménagement du territoire et, en particulier, ne provoquerait pas de discontinuité du tissu bâti, ce qui serait le cas uniquement en périphérie de la zone à bâtir.

⁹⁴⁾ L'article 11a de la loi sur les constructions du canton d'Obwald (Baugesetz) et l'article 38 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Lucerne (Planungs- und Baugesetz) prévoient la même mesure. Le droit d'acquisition relevant du droit public doit être distingué du droit d'emption prévu à l'article 216 du Code des obligations (OR; RS 220), qui ne peut être utilisé comme instrument de fluidification du marché foncier en raison de l'obligation de faire dresser un acte authentique dont il est assorti ainsi que de sa limitation temporelle (10 ans au maximum). Le droit d'acquisition de droit public inscrit dans la LC n'exige pas la forme authentique et son exercice n'est pas limité à dix ans. Au contraire du droit d'emption relevant du droit privé, le droit d'acquisition relevant du droit public fait l'objet d'une mention au registre foncier.

L'obligation de construire imposée par voie de décision (nouvel art. 126d LC) met en œuvre le mandat législatif prévu à l'article 15, alinéa 2 LAT. Selon le message relatif à la révision de la LAT, cet instrument doit servir également à mobiliser les réserves de terrains à bâtir déjà existantes⁹⁵. Cette mesure revêt un caractère subsidiaire en ce qu'elle peut être ordonnée uniquement lorsque la réalisation de constructions sert un intérêt public particulièrement important⁹⁶. Cette condition est réalisée soit lorsque l'offre de terrains à bâtir est particulièrement limitée, soit lorsqu'un autre intérêt public prépondérant est en jeu, notamment si une parcelle particulièrement importante est concernée.

Il convient de prévoir une sanction légale pour les cas où le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière ne respecte pas l'obligation de construire⁹⁷. Pour cette raison, les bases nécessaires à la perception d'une taxe périodique dont le montant augmente progressivement sont créées dans la LC.

3.22.4 Droit comparé

Le canton d'*Obwald* connaît une obligation de construire assortie d'un droit d'acquisition en faveur de la commune. Si un terrain classé n'est pas construit dans un délai de dix ans, la commune peut faire valoir son droit d'acquisition pour acheter le terrain à sa valeur vénale. Les communes ont en outre la possibilité de passer avec les propriétaires fonciers un contrat de droit administratif prévoyant une obligation de construire assortie d'un délai plus court (art. 11a de la loi du 12 juin 1994 sur les constructions [Baugesetz]⁹⁸).

Dans le canton de *Neuchâtel*, le droit d'exproprier des biens-fonds est accordé aux communes s'il est impossible ou difficile à l'excès d'exécuter les plans d'affectation dans leur contenu essentiel (art. 86 de la loi cantonale du 2 octobre 1991 sur l'aménagement du territoire [LCAT]⁹⁹).

La loi sur les constructions du canton d'*Appenzell Rhodes-Extérieures* prévoit une obligation légale de construire dans un délai de dix ans, au terme duquel intervient un déclassement automatique sans indemnisation. Les communes peuvent en outre conclure avec les propriétaires fonciers des contrats de droit administratif assortis de conditions plus strictes (art. 56 de la loi du 12 mai 2003 sur l'aménagement du

territoire et le droit des constructions [Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht, Baugesetz]¹⁰⁰).

Le canton de *Lucerne* incite les communes à conclure un contrat avec les propriétaires intéressés afin que les terrains classés soient construits. S'il s'avère impossible de conclure un contrat, la commune peut exercer son droit d'acquisition pour acheter le terrain à sa valeur vénale au bout de huit ans, si l'intérêt public le justifie. Les terrains acquis de cette manière doivent être utilisés conformément à leur destination dès que possible (art. 38 PBG LU).

Le canton du *Jura* révisé actuellement sa loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT)¹⁰¹. Selon le projet de révision, les communes sont encouragées à mener une politique foncière active afin de mettre en œuvre efficacement leurs plans d'affectation. Les terrains affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur destination dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier. Si les terrains ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune doit disposer d'un droit d'acquisition à la valeur vénale. Si les terrains ne sont pas construits, se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les 15 ans à venir, la commune procède à leur déclassement. Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction aient débuté dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Si cette condition n'est pas remplie à l'échéance de ce délai, le terrain retourne à son affectation initiale, sans autre forme de procès.

Le projet de révision totale de la loi sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions du canton de *Saint-Gall* (qui deviendra la loi sur l'aménagement et les constructions [Planungs- und Baugesetzes, PBG SG]) prévoit l'instauration de zones de développement (art. 17 E-PBG SG) devant permettre la construction de nouveaux bâtiments dans les espaces urbanisés sous-exploités ou en mutation. Les communes doivent pouvoir exercer un droit d'expropriation pour les terrains indispensables à la réalisation des objectifs de développement. Ce droit peut être transmis aux tiers réalisant ces objectifs. Les communes doivent en outre pouvoir conclure des contrats de droit administratif leur octroyant un droit d'acquisition pour certaines parcelles lorsque les nouvelles constructions n'ont pas été réalisées avant l'écoulement du délai fixé.

La loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATeC) du canton de *Fribourg* prévoit que le terrain classé en vue de la réalisation d'un grand projet retourne à son affectation initiale si les travaux de gros œuvre ne sont pas réalisés dans les cinq ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation (art. 45 LATEC). Le champ d'application de cette réglementation doit être élargi dans le cadre de la modification de la LATEC actuellement en cours (projet de révision du 5 décembre 2014 destiné à la procédure de consultation). La nouvelle version prévoit ainsi l'application de cet instrument à toute nouvelle mise en zone d'activités ou en zone

⁹⁵ Message relatif à la révision de la LAT, p. 966.

⁹⁶ BO E 2010 p. 901, intervention Schweiger; cf. aussi BO N 2012 p. 137, intervention de Madame Leuthard, conseillère fédérale.

⁹⁷ Un déclassement automatique serait incompatible avec le but recherché et donc inadmissible (puisque une telle sanction ne donnerait pas lieu à la réalisation de constructions). Un droit d'expropriation en faveur de la commune serait une sanction envisageable, quoique délicate du point de vue du droit constitutionnel, surtout en ce qui concerne la garantie de la propriété.

⁹⁸ RS OW 710.1

⁹⁹ RS NE 701.0

¹⁰⁰ RS AR 721.1

¹⁰¹ RS JU 701.1

spéciale liée à la création d'un projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local. De cette manière, l'obligation de construire est mise en œuvre. En outre, un délai de dix ans est introduit dans lequel les terrains affectés à une zone à bâtir ou spéciale doivent être utilisés conformément à leur affectation (art. 46, al. 2 avant-projet LATeC). Cette exigence vaut également pour les terrains non construits dont l'affectation à la zone à bâtir a été reconduite dans le cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local. Par ailleurs, la commune dispose dorénavant d'un droit d'emption si les terrains ne sont pas construits dans ce laps de temps (art. 46, al. 3 avant-projet LATeC). Enfin, un droit d'emption subsidiaire est introduit en faveur du canton, permettant à ce dernier d'acheter les terrains affectés à des zones d'importance cantonale reconnues par le plan directeur cantonal si la commune n'en a pas fait usage à l'échéance du délai fixé (art. 46, al. 4 avant-projet LATeC). La commune peut également conclure un contrat de droit administratif avec les propriétaires fonciers prévoyant une obligation de construire et un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref (art. 48, al. 2 avant-projet LATeC).

3.23 Compensation des avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value) (art. 142 ss LC)

3.23.1 Contexte

La modification de la LAT, adoptée par le peuple le 3 mars 2013, précise et durcit le mandat législatif concernant la compensation de la plus-value résultant de mesures d'aménagement en ce que le droit fédéral lui-même comporte dorénavant une réglementation minimale contraignante que les cantons sont chargés de mettre en œuvre dans les cinq ans faute de quoi aucun classement en zone à bâtir n'est plus autorisé (art. 5, al. 1^{bis}–1^{sexies} en relation avec l'art. 38a, ch. 4 et 5 LAT)¹⁰²⁾. La législation bernoise sur les constructions et celle sur les impôts contiennent déjà des réglementations sur la compensation d'avantages dus à l'aménagement – compensation de la plus-value – (art. 142 LC et art. 148 LI)¹⁰³⁾, qui ne satisfont toutefois plus aux exigences du droit fédéral et doivent donc être adaptées.

¹⁰²⁾ Ce mandat législatif datant d'il y a 30 ans a maintenant été précisé sous la forme d'une réglementation minimale fédérale. A l'origine, le projet de loi du Conseil fédéral ne prévoyait pas de telle règle. Il a ensuite été complété lors de la discussion par article, au cours de laquelle l'assouplissement concernant le classement de terrains agricoles et l'acquisition de bâtiments agricoles a été adopté (BO 2010 E 889 ss; BO 2011 N 1583 ss; BO 2011 E 1175 ss; BO 2012 N 123 ss; BO 2012 E 305 ss).

¹⁰³⁾ Environ 70 pour cent des communes bernoises utilisent actuellement la possibilité de compenser les avantages dus à l'aménagement par voie contractuelle (prévue à l'art. 142 LC). Le taux de la taxe varie entre 20 et 50 pour cent. Les villes et les grandes communes suburbaines perçoivent souvent une taxe sur la plus-value lors d'une augmentation du degré d'affectation ou d'un changement d'affectation. Les taxes perçues par de telles communes sont tendanciellement plus élevées que celles qui sont perçues par les communes rurales.

La version modifiée de la LAT impose la perception d'une taxe compensant les avantages résultant de mesures d'aménagement lors d'un premier classement durable en zone à bâtir. La LAT part toutefois du principe que tout avantage majeur résultant de mesures d'aménagement doit faire l'objet d'une compensation (art. 5, al. 1 LAT). Si les Chambres fédérales ont cependant souhaité n'édicter que des prescriptions minimales portant sur les nouveaux classements en zone à bâtir, le législateur laisse aux cantons la liberté de percevoir une taxe de compensation pour les plus-values résultant d'autres mesures d'aménagement et de prévoir éventuellement un taux inférieur dans les domaines surobligatoires. Le droit fédéral prévoit la réglementation minimale contraignante suivante:

- *Obligation de compenser les nouveaux classements*: la plus-value résultant de mesures d'aménagement doit être compensée la première fois qu'un terrain est intégré durablement dans la zone à bâtir (classement en zone à bâtir).
- *Taux minimum*: une part de 20 pour cent de la plus-value au moins doit faire l'objet d'une compensation.
- *Affectation*: le produit de la taxe doit être affecté au versement d'une indemnité en cas d'expropriation matérielle faisant suite à un déclassement ou au financement d'autres mesures d'aménagement (au sens des art. 3, al. 2, lit. a et 3, lit. a^{bis} LAT).
- *Exigibilité*: la taxe est exigible (seulement) une fois que le bien-fonds est construit ou aliéné¹⁰⁴⁾.
- *Réduction*: la taxe est réduite du montant utilisé dans un délai approprié pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel.
- *Déduction*: lors du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers, la taxe est déductible du gain en tant que partie des impenses.
- *Exemption*: le droit cantonal peut renoncer à la perception de la taxe lorsqu'elle est due par une autre collectivité publique (Confédération, canton, communes) ou que le produit escompté est insuffisant au regard du coût de son prélèvement.

La marge de manœuvre exploitable porte sur les points suivants:

- définition d'autres mesures donnant lieu à la perception d'une taxe, par exemple le changement d'affectation, l'augmentation du degré d'affectation ou l'affectation de terrains à des zones d'extraction de matériaux et de décharge;
- augmentation du taux pour le rendre supérieur au minimum de 20 pour cent prévu par le droit fédéral;

¹⁰⁴⁾ L'article 5, alinéa 1^{bis}, phrase 2 LAT fixe de manière impérative le moment de l'exigibilité de la taxe. Le droit fédéral exclut ainsi une anticipation de ce moment. Il découle clairement des travaux préparatoires que le législateur entend n'astreindre personne au paiement de la taxe tant que la plus-value n'a pas été réalisée. Le législateur est également conscient que le moment (plutôt tardif) de l'exigibilité ne permet qu'une utilisation très limitée de cette taxe contre la théaurisation des terrains à bâtir. Une proposition d'amendement, selon laquelle la taxe aurait dû être perçue au plus tard après cinq ans, a été catégoriquement rejetée (cf. BO N 2011 1583, 1585 et 1593, intervention Jans ainsi que proposition de la minorité III ad art. 5a, al. 2).

- définition des compétences et des modalités relatives à la perception de la taxe (recouvrement);
- définition des entités ayant le droit de disposer et d'utiliser le produit de la taxe: communes, canton ou les deux;
- définition des modalités de l'utilisation du produit: contribution à des fonds spécifiques (financements spéciaux), utilisation de la partie du produit de la taxe qui n'est pas affectée aux indemnisations pour les expropriations matérielles faisant suite à un déclassement, utilisation dans le cadre de l'article 3 LAT, etc.;
- précision du «délai approprié» servant de critère à la réduction de la taxe en cas d'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement;
- exemption des collectivités publiques de l'obligation de s'acquitter d'une taxe sur la plus-value et non-perception si le produit escompté est peu élevé (fixation d'un montant limite en dessous duquel l'exemption est prévue).

3.23.2 Adaptations nécessaires

Les taxes (causales) doivent se fonder sur une base légale formelle définissant le cercle des personnes qui y sont assujetties, leur objet (ensemble des mesures donnant lieu au versement d'une taxe), les taux ainsi que les exceptions¹⁰⁵⁾. Par conséquent, les aspects subjectifs et objectifs de la taxe servant à la compensation de la plus-value (cercle des personnes assujetties, objets et exceptions), les principes de son calcul, la procédure, les moyens d'assurer l'exécution ainsi que la répartition et l'affectation de son produit doivent être réglés dans la LC, ce qui occasionne des modifications dans d'autres actes législatifs (loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse [LiCCS]¹⁰⁶⁾ et LI). Enfin, le droit transitoire doit également être défini.

3.23.3 Mise en œuvre

Le Conseil-exécutif a posé les jalons de la nouvelle réglementation dans une série de décisions de principe antérieures et postérieures à la procédure de consultation. Le projet de réglementation soumis à la procédure de consultation, qui prévoyait une réglementation exclusivement par le canton, a été adapté suite à cette procédure. Dans la réglementation remaniée, les prescriptions contraignantes ne portent plus que sur la compensation obligatoire de la plus-value en cas de classement, l'exigibilité de la taxe, la forme et la procédure ainsi que sur la répartition (fractionnement) du produit de la taxe et fixe uniquement des taux planchers à titre d'exigences minimales applicables à la compensation de la plus-value en cas de changement d'affectation, d'augmentation du degré d'affectation ou de classement en zone d'extraction et de décharge. De cette manière, les exigences minimales du droit fédéral sont respectées et la sécurité du droit garantie. En outre, une telle

réglementation met en œuvre le principe de subsidiarité en ménageant aux communes la marge de manœuvre la plus grande possible pour décider d'une application différenciée.

Il ne fait aucun doute que les plus-values résultant de mesures d'aménagement doivent être compensées au moyen d'une taxe spécifique et non par le biais de l'impôt sur les gains immobiliers. La taxe sur la plus-value est une taxe (causale) obligatoire, légale, fixée unilatéralement par voie de décision en vertu de la puissance publique. La plus-value ne sera dorénavant plus compensée par la voie contractuelle entre propriétaire foncier ou propriétaire foncière et autorité chargée de l'aménagement (comme le prévoit l'art. 142 LC), mais fera l'objet d'une décision, tant en cas de classement en zone à bâtir qu'en cas de changement d'affectation, d'augmentation du degré d'affectation ou de classement en zone d'extraction et de décharge, qui donnent lieu à une compensation facultative de la plus-value.

La compensation de la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est inscrite et réglée (personnes assujetties, objets concernés, taux minimum, exigibilité, modalités de la perception et de la redistribution de la taxe) exclusivement dans le droit cantonal. La taxe sera donc unifiée au niveau cantonal. Les communes ne jouissent en principe d'aucune marge de manœuvre dans ce domaine. En revanche, elles disposent d'une certaine latitude s'agissant de la soumission à la taxe sur la plus-value du changement d'affectation, de l'augmentation du degré d'affectation et du classement en zone d'extraction et de décharge ainsi que de la fixation des taux correspondants, dans les limites prévues par le droit cantonal.

La teneur de l'article 142 LC est modifiée pour accommoder la nouvelle réglementation de la compensation de la plus-value (y compris la fixation d'un montant limite en dessous duquel l'exemption est prévue). Les articles 142a à 142e règlent les modalités de la fixation du montant de la taxe, son exigibilité, la procédure applicable, la garantie d'exécution au moyen d'une hypothèque légale ainsi que la répartition et l'affectation du produit de la taxe. La LiCCS et la LI subissent des modifications indirectes. Suite à la procédure de consultation, il a été renoncé à effectuer une modification indirecte de l'article 20 de la loi cantonale du 5 mai 1997 sur les forêts (LCFo)¹⁰⁷⁾.

Les dispositions transitoires portant sur les contrats réglant le paiement d'une taxe sur la plus-value qui valaient au moment de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions prennent comme point de référence le moment du (premier) dépôt public. Si le dépôt public de la mesure d'aménagement suscitant une plus-value a lieu avant l'entrée en vigueur des modifications, les nouvelles dispositions ne sont pas applicables et les contrats conservent leur validité.

¹⁰⁵⁾ Voir notamment ATF 105 Ia 134 c. 5; TSCHANNEN/ZIMMERLI/MÜLLER, Allgemeines Verwaltungsrecht, 3^e édition, Berne 2009, note 3 ad article 59.

¹⁰⁶⁾ RSB 211.1

¹⁰⁷⁾ RSB 921.11

3.23.4 Droit comparé¹⁰⁸⁾

Seuls les cantons de Bâle-Ville, Neuchâtel, Genève et Thurgovie ont jusqu'à présent mis en œuvre le mandat législatif – existant depuis l'entrée en vigueur de la LAT en 1980 – exigeant la réglementation de la compensation de la plus-value. D'autres cantons, tels que les Grisons, Glaris et Obwald, ont (comme le canton de Berne) opté jusqu'à présent pour une réglementation de la compensation de la plus-value par voie contractuelle. Dans le canton de Saint-Gall, les travaux visant à introduire une taxe sur la plus-value sont en cours.

Le canton de *Bâle-Ville* a introduit une taxe sur la plus-value en 1977, dont la réglementation a été modifiée en 2005 (art. 120 ss BPG). Une taxe de 50 pour cent est exigible lors d'une augmentation du degré d'affectation ou d'un changement d'affectation provoquant l'augmentation de la valeur d'un immeuble (les nouveaux classements en zone à bâtir sont pratiquement inexistantes), au moment de la réalisation des possibilités octroyées. La plus-value correspond à la différence de valeur du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement, déduction faite des coûts d'aménagement supportés par le ou la propriétaire ainsi que des contributions d'équipement versées. En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, le calcul de la plus-value n'est pas toujours aisé. Le canton de Bâle-Ville peut cependant s'appuyer sur une longue expérience et – fait remarquable – les litiges juridiques en la matière sont rarissimes. Les recettes ainsi générées sont affectées aux espaces verts publics. Ainsi, les propriétaires assujettis à la taxe en bénéficient aussi indirectement.

Le canton de *Neuchâtel* compense les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement depuis 1986 (art. 33 ss LCAT). Cette compensation intervient uniquement lors de l'affectation d'un bien-fonds à une zone à bâtir (classement) ou à une zone spécifique située en dehors de la zone d'urbanisation, par exemple à une zone d'extraction de matériaux ou à une décharge. L'augmentation de l'indice d'utilisation du sol et les changements d'affectation générant une plus-value n'entrent pas en ligne de compte. En cas de plus-value, le ou la propriétaire doit s'acquitter d'une contribution de 20 pour cent. Le canton en fixe le délai de perception de façon individuelle, en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds. La perception doit cependant intervenir au plus tard lors de l'aliénation du bien-fonds. Les recettes générées par la contribution de plus-value sont versées à un fonds cantonal d'aménagement du territoire servant à compenser les moins-values résultant de mesures d'aménagement (déclassements), à soutenir des exploitants lors de l'achat de terres agricoles ou à financer d'autres mesures d'aménagement.

En 2011, le canton de *Genève* a rempli le mandat législatif fédéral concernant la compensation de la plus-value (art. 30C ss de la loi d'application de la loi fédérale

sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 [LaLAT]¹⁰⁹⁾). La réglementation élaborée ne s'applique toutefois qu'aux nouveaux classements en zone à bâtir, et le taux de la taxe sur la plus-value n'est que de 15 pour cent. En dessous d'une augmentation de valeur de 100 000 francs, aucun prélèvement n'est effectué. Un fonds de compensation recueille le produit des taxes, destiné à financer la politique cantonale du logement, les équipements communaux, le fonds dévolu à la promotion de l'agriculture et les indemnités dues par l'Etat en cas de déclassement. La créance découlant de la taxe est exigible lors de l'aliénation du terrain ou 90 jours après l'entrée en force du permis de construire.

Dans le canton de *Thurgovie*, la révision totale de la loi du 21 décembre 2011 sur l'aménagement du territoire et les constructions (Planungs- und Baugesetz, PBG)¹¹⁰⁾ est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2013, introduisant un système de compensation de la plus-value (cf. Partie 5: mesures visant à favoriser la disponibilité de terrains à bâtir [«5. Teil: Massnahmen zur Förderung der Verfügbarkeit von Bauland»]) par le biais d'une taxe sur la plus-value (art. 63 ss PBG) frappant les nouveaux classements en zone à bâtir ainsi que la réaffectation des terrains situés en zone d'utilité publique à une autre zone à bâtir. Le gouvernement cantonal avait proposé un taux de taxation de 40 pour cent, mais le parlement l'a ramené à 20 pour cent. La taxe est perçue au moment de l'aliénation du bien-fonds, de l'entrée en vigueur du projet d'équipement ou de la construction de la parcelle. Les montants ainsi prélevés reviennent pour moitié au canton et pour moitié aux communes concernées. Ils alimentent un fonds spécial destiné, notamment, à rembourser, en cas de déclassement, les taxes sur la plus-value déjà versées, à financer les indemnités versées lors d'expropriations ainsi qu'à financer des mesures d'aménagement du territoire.

Dans le canton du *Tessin*, la modification de la loi cantonale du 21 juin 2011 sur l'aménagement du territoire (legge sullo sviluppo territoriale, Lst)¹¹¹⁾, adoptée le 18 décembre 2014, comprend une réglementation ambitieuse sur la compensation de la plus-value. En cas de classement, une part de 30 pour cent de la plus-value fait l'objet d'une compensation (contre 40% dans le projet soumis à la procédure de consultation). En cas d'augmentation de l'indice d'utilisation d'au moins 0,2 point (ou d'augmentation de l'indice de volume bâti d'au moins 1,5 point) ainsi que de changement d'affectation, le taux se monte à 20 pour cent. La taxe n'est pas perçue si la plus-value est inférieure à 100 000 francs (montant limite). Elle ne l'est pas non plus sur les biens-fonds faisant partie du patrimoine administratif de la Confédération, des cantons, des communes et des tiers chargés de l'accomplissement de tâches publiques. La taxe est fixée sur la base d'une expertise (financée par la commune concernée) et devient exigible lors de la construction ou de l'aliénation du bien-fonds. La taxe est perçue par les communes, à qui elle revient à raison de deux tiers. Le tiers restant revient au canton. Le produit de la taxe doit être affecté au financement de mesures d'aménagement (revalorisation des espaces urbanisés et du paysage, indemnisation en cas d'expropriation matérielle).

¹⁰⁸⁾ Source: Territoire & Environnement, VLP-ASPAN, n° 4/2013, p. 16 ss. Une vue d'ensemble des réglementations cantonales sur la compensation de la plus-value (régulièrement mise à jour) peut être consultée sur le site Internet de l'association VLP-ASPAN.

¹⁰⁹⁾ RS GE L 1 30

¹¹⁰⁾ RS TG 700

¹¹¹⁾ RS TI 7.1.1.1.

Le canton de *Saint-Gall*, dans le cadre de la révision totale de sa loi sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions¹¹²⁾, se limite à prévoir l'introduction d'une taxe sur la plus-value portant sur les nouveaux classements en zone à bâtir, alors que le projet envoyé en procédure de consultation prévoyait une compensation également en cas d'augmentation du degré d'affectation et de changements d'affectation générant une plus-value. Le taux de taxation se monte à 20 pour cent. Il est prévu que le gouvernement définisse par voie d'ordonnance le seuil à partir duquel une plus-value est soumise à la taxe. La taxe sera perçue par les communes, mais son produit reviendra entièrement au canton. Les sommes récoltées sont destinées à indemniser les propriétaires dont les terrains sont déclassés (expropriation matérielle) et à financer des mesures d'aménagement du territoire. Dans le cadre de la révision, le canton de Saint-Gall a lui aussi examiné si le prélèvement de la plus-value ne pourrait pas se faire par le biais de l'impôt sur les gains immobiliers, moyennant une adaptation de ce dernier. Les réticences émises en raison du droit fiscal se sont cependant révélées telles que cette option a été abandonnée.

Le canton de *Vaud* a introduit le 1^{er} avril 2012 une forme de compensation de la plus-value sous forme de taxe pour l'équipement communautaire dans sa législation sur les impôts (art. 4b ss de la loi du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux [LCom])¹¹³⁾ permettant aux communes de prélever auprès des propriétaires, en vertu d'un règlement communal approuvé, jusqu'à 50 pour cent des dépenses pour l'équipement communautaire dépassant le cadre de l'article 19 LAT dans la mesure où les propriétaires bénéficient d'une plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir, d'une augmentation du degré d'affectation ou d'un changement d'affectation. Il appartient aux communes de choisir si et dans quelle mesure elles souhaitent introduire cette taxation (et donc édicter un règlement à cet égard). La taxe est exigible dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement correspondante. Par voie conventionnelle, la commune peut en différer la perception ou accorder un plan de paiement avec ou sans intérêts de retard. Les communes doivent verser cinq pour cent des recettes au canton, afin de compenser les pertes de ce denier en matière d'impôt sur les gains immobiliers. La taxe est réglementée dans la loi sur les impôts communaux.

Dans le projet de révision partielle de sa loi cantonale sur l'aménagement et les constructions (Gesetz über Raumentwicklung und Bauwesen, Baugesetz), le *canton d'Argovie* soumet aux participants à la procédure de consultation deux variantes pour la compensation de la plus-value. La première variante prévoit un taux minimum de 20 pour cent pour toute nouvelle mise en zone. Il est toutefois laissé au libre choix des communes de prévoir une valeur supérieure et de compenser la plus-value en cas de changement d'affectation, d'augmentation du degré d'affectation ou de mise en œuvre d'autres mesures d'aménagement. La seconde variante

prévoit un taux cantonal unique de 30 pour cent en cas de classement en zone à bâtir ainsi qu'un taux minimal de 20 pour cent en cas d'augmentation du degré d'affectation ou de changement d'affectation. La procédure de consultation a eu lieu de mars à juin 2015.

Dans le canton de *Soleure*, la compensation de la plus-value sera réglée dans une loi spéciale (loi sur la compensation des avantages et inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire), dont le projet a été soumis à la procédure de consultation entre décembre 2014 et avril 2015. L'édiction d'une nouvelle loi est le moyen choisi par le canton pour mettre en œuvre l'article 5 LAT. Seule la relation entre les propriétaires fonciers d'une part et les communes ou le canton d'autre part y sera toutefois régie. La compensation d'un éventuel déséquilibre financier entre les communes résultant de classements et de déclassements doit par conséquent être réglé ailleurs que dans la loi spéciale. Dans le projet soumis à la procédure de consultation, une taxe sur la plus-value est due en cas de classement en zone à bâtir et lorsque des zones d'activités ou de services, des zones artisanales ou industrielles, des zones réservées à des constructions et installations publiques, des zones centrales de hameau et zones centrales agricoles ainsi que des zones communales analogues changent d'affectation pour devenir des zones d'habitation ou des zones centrales. Le taux applicable au calcul de la taxe est fixé au minimum prévu par le droit fédéral, c'est-à-dire à 20 pour cent. Les communes peuvent toutefois prévoir par voie de règlement un taux plus élevé, de 40 pour cent au maximum, pour la compensation d'avantages. La taxe est perçue par les communes lorsque les avantages résultent des plans d'affectation édictés par celles-ci et par le canton lorsqu'ils résultent de mesures d'aménagement qu'il a lui-même prises. Il est explicitement prévu que l'affectation du produit de la taxe soit régie par le droit fédéral.

Le canton du *Valais*, dans son projet de révision partielle de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), prévoit un taux de prélèvement de 40 pour cent lors de toute nouvelle mise en zone à bâtir et de 30 pour cent pour un changement d'affectation ou une modification de la zone à bâtir augmentant les possibilités de construire. Le produit de la taxe sur la plus-value est attribué à raison de 50 pour cent au canton et de 50 pour cent à la commune concernée et est affecté prioritairement au financement des indemnisations pour expropriation matérielle et à celui d'autres mesures au sens de l'article 3 LAT. La procédure de consultation pour la révision partielle de la LcAT a duré de mars à juin 2015.

3.24 Obligation d'annoncer les installations solaires non soumises au permis de construire (mise en œuvre de l'art. 18a LAT) (art. 7a DPC)

3.24.1 Contexte

L'article 18a LAT concernant les installations solaires a été modifié dans le cadre de la première étape de la révision de la LAT (modification du 15 juin 2012). Il prévoit dorénavant que les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne nécessitent pas d'autorisation mais qu'elles doivent être annoncées à l'autorité compétente. Le droit cantonal peut désigner des types déterminés de zones à bâtir où

¹¹²⁾ Projet soumis à la procédure de consultation (rapport et projet de loi) du 21 janvier 2015, consultable à l'adresse suivante: www.sg.ch, page «Bauen, Raum & Umwelt», rubrique «Totalrevision Planungs- und Baugesetz». Il s'agit de la deuxième version du projet soumis à la procédure de consultation.

¹¹³⁾ RS VD 650.11

l'aspect esthétique est mineur, dans lesquels d'autres installations solaires peuvent aussi être dispensées d'autorisation, et prévoir une obligation d'autorisation dans des types précisément définis de zones à protéger. Des dispositions complémentaires à l'article 18a LAT doivent être introduites dans l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT)¹¹⁴⁾. Un projet a fait l'objet d'une procédure de consultation entre août et novembre 2013¹¹⁵⁾.

3.24.2 Adaptations nécessaires

La législation bernoise en vigueur concernant l'exemption du permis de construire pour les installations destinées à capter des énergies renouvelables (art. 6, al. 1, lit. f et art. 7, al. 3 DPC) est déjà conforme au droit fédéral (art. 18a LAT). Le droit cantonal va plus loin que ce dernier puisqu'il prévoit une exemption du permis de construire à certaines conditions pour d'autres installations destinées à produire de l'énergie renouvelable, ce qui est toutefois compatible avec la législation fédérale. Aucune modification législative ne s'impose donc dans l'immédiat. Il se pourrait cependant que (en fonction de la nouvelle teneur de l'OAT) les directives «Installations de production d'énergies renouvelables non soumises au régime du permis de construire» (adoptées par le Conseil-exécutif le 27 juin 2012, ACE 992/2012) doivent être adaptées.

Le droit cantonal ne prévoyait pas jusqu'ici d'obligation d'annoncer. La conformité au droit fédéral exige donc que les installations solaires situées sur un toit fassent l'objet d'une annonce.

3.24.3 Mise en œuvre

L'obligation d'annoncer les installations solaires exemptées du régime du permis de construire est inscrite dans le décret (nouvel art. 7a DPC). Cette obligation ne s'applique pas seulement aux installations solaires situées sur un toit mais à toutes les installations solaires non soumises au permis – donc également aux installations annexes –, dont la taille et la forme suscitent beaucoup de questions, adressées aux autorités d'exécution.

La possibilité d'introduire une obligation d'annoncer pour toutes les installations destinées à la production d'énergie renouvelable, ce qui aurait créé deux catégories d'installations, celle des installations soumises à l'octroi du permis de construire et celle des installations donnant lieu à l'obligation d'annoncer, a été examinée. Cette variante a toutefois été rejetée à des fins de simplification et dans le but de limiter les changements aux éléments nécessaires à la mise en œuvre de l'article 18a LAT.

Les installations solaires situées sur des biens culturels d'importance cantonale (objets C) qui nécessitent toujours un permis de construire en vertu de l'article 18a, alinéa 3 LAT, sont inscrites dans le plan directeur cantonal.

3.24.4 Droit comparé

Parmi les cantons examinés (Argovie, Bâle, Fribourg, Lucerne, Obwald, Soleure et Zurich), seul le canton de *Bâle-Campagne* a réglé l'obligation d'annoncer ordonnée par l'article 18a LAT. Il est prévu à l'article 94a de l'ordonnance du 27 octobre 1998 accompagnant la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (Verordnung zum Raumplanungs- und Baugesetz, RBV)¹¹⁶⁾, que les installations solaires situées dans la zone à bâtir et dans la zone agricole et exemptées du régime du permis de construire doivent faire l'objet d'une annonce. Le projet doit être annoncé à l'inspection des constructions 30 jours avant le début des travaux au moyen du formulaire «Meldung Solaranlagen».

4. Forme de l'acte législatif

Les adaptations législatives nécessaires sont réalisées par la modification de la LC, qui appelle des modifications indirectes dans d'autres textes législatifs (LiCCS, LI et LPAF). D'autres adaptations doivent être effectuées dans le DPC (déclenchant des modifications indirectes dans le DRN et dans le DCPF).

5. Droit comparé

Dans la mesure où il est possible et pertinent d'établir des comparaisons, une analyse du droit des autres cantons se trouve au chapitre 3.

6. Commentaire des articles

6.1 Loi sur les constructions (LC)

Article 4

L'*alinéa 3* renvoyait jusqu'ici à la LAT entre parenthèses sans en mentionner l'abréviation. Cette erreur est maintenant corrigée. Il s'agit d'une rectification de nature exclusivement rédactionnelle.

Article 9a (nouveau)

L'article 9a correspond à l'actuel article 10 LC. L'attribution du numéro 9a permet de conserver les numéros actuels des articles suivants, une nouvelle numérotation étant peu souhaitable du point de vue de la systématique.

Article 10

En vertu de l'*alinéa 1*, les membres de la CPS sont nommés comme jusqu'à présent par le Conseil-exécutif. Il doit s'agir de spécialistes. Le Grand Conseil a renoncé à adopter le chiffre 2 de la motion Tanner, qui demandait à ce que les spécialistes en question soient notamment familiers des domaines de la «rentabilité» et des «procédures d'exploitation». Les domaines de compétence des spécialistes continuent

¹¹⁴⁾ RS 700.1

¹¹⁵⁾ www.admin.ch, rubrique «Procédures de consultation terminées (2013)».

¹¹⁶⁾ RS BL 400.11

d'être déterminés par le Conseil-exécutif dans l'OCPS. Il n'est pas prévu que la commission doive être composée de personnes ne faisant pas partie de l'administration. En effet, le Conseil-exécutif doit avoir les coudées franches lorsqu'il s'agit d'en choisir les membres.

Les tâches de la CPS sont décrites aux *alinéas 2 à 4*, qui prévoient que, à la demande de l'autorité d'octroi du permis de construire, la commission évalue les projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage. Il est énoncé de manière explicite que la pesée des intérêts est du ressort de l'autorité d'octroi du permis de construire (*al. 2*). L'article 22a DPC règle de manière exhaustive les cas dans lesquels l'autorité d'octroi du permis de construire consulte la CPS. La commission prend position dans le cadre de procédures d'aménagement, d'octroi de concession et de recours et conseille les organes cantonaux (*al. 3*). Il va de soi que la CPS ne se charge de ces tâches qu'à la demande du service compétent.

L'obligation de la CPS de prendre position dans le cadre de procédures d'octroi de concession et de recours n'appelle pas l'édiction d'une législation d'exécution. La même remarque vaut pour sa compétence pour prendre position dans le cadre de procédures d'aménagement. Jusqu'à présent, seuls certains plans directeurs et plans d'affectation pouvaient être soumis à la commission (art. 3 OCPS). Les autorités chargées de l'aménagement doivent dorénavant être libres de choisir si elles veulent consulter la CPS. L'OCPS est modifiée en conséquence.

Enfin, la CPS peut conseiller les maîtres d'ouvrage et les auteurs de projet à la demande de ces derniers dans le cadre d'évaluations en cours (*al. 4*), comme l'a souhaité le Grand Conseil en adoptant le point 1 de la motion Tanner.

Les dispositions d'exécution doivent être fixées dans l'ordonnance.

L'institution de la demande préalable est réglée plus en détail dans l'OCPS.

Articles 10a à 10f

La numérotation des titres marginaux est modifiée.

Article 10c

Il importe d'une part d'adapter le renvoi à l'article 10, lettre *e*, étant donné que l'actuel article 10 porte dorénavant le numéro 9a. D'autre part, la relation entre les objets C et les périmètres de protection des sites est supprimée. Étant donné que toutes les communes disposent aujourd'hui d'un recensement architectural dans lequel les monuments historiques dignes de conservation faisant partie d'un ensemble bâti sont répertoriés en tant qu'objets C, la référence actuelle (héritée du passé) au périmètre de protection d'un site défini dans les plans d'aménagement local est superflue. Les objets C dignes de conservation sont dorénavant définis exclusivement comme des éléments d'un ensemble bâti inventorié dans le recensement architectural. La présente révision fournit l'occasion de simplifier cette disposition et d'en condenser le contenu en un seul alinéa.

Article 10d

Le numéro 9a est attribué à l'actuel article 10. La référence de l'alinéa 1, lettre b doit donc être modifiée.

Le fait que les paysages particulièrement beaux ne doivent pas être intégrés dans un inventaire en tant qu'objets relevant de la protection particulière du paysage est explicitement indiqué dans le renvoi à l'article 9a qui figure à l'alinéa 1, lettre *c*. L'abandon de l'établissement d'un inventaire spécifique des paysages particulièrement beaux répond à la demande de la motion Jost (M 149/2013). Le recensement des autres objets relevant de la protection particulière du paysage énumérés à l'article 9a (p. ex. voies de communication historiques d'importance régionale ou locale reconnues comme paysages ayant une grande valeur historique au sens de l'art. 9a, al. 1, lit. *b*) demeure garanti. L'abandon de l'inventaire cantonal des paysages particulièrement beaux oblige le canton de Berne à accomplir le mandat fédéral (art. 6, al. 2, lit. *b* LAT) d'une autre manière.

Article 12

L'*alinéa 4* doit être adapté au remaniement des dispositions sur les plans d'alignement (nouveaux art. 96a et 96b) et complété par un renvoi à la réglementation sur le périmètre d'évolution (nouvel art. 96c).

La modification de l'*alinéa 3* ne concerne que le texte allemand.

Article 15

Le nouvel *alinéa 5* prévoit qu'il est possible de renoncer complètement ou partiellement à l'aménagement de places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu si l'aménagement d'un nombre suffisant de tels terrains aux alentours est garanti (p. ex. par une planification des espaces non construits édictée par la commune dans le cadre de la procédure relative aux plans d'affectation). L'expression «nombre suffisant de places de jeux pour enfants et de grands terrains de jeu facilement accessibles» fait référence tant à la quantité (nombre d'installations, proximité, accessibilité et périodes de disponibilité) qu'à la qualité, qui devront faire l'objet de précisions dans l'ordonnance.

Il est profité de la présente révision pour remplacer le terme de «maisons locatives», qui n'est plus adapté à la situation actuelle, par la formulation «immeubles à plusieurs logements», qui correspond mieux à la réalité.

Article 19

L'article 19 en vigueur exige que la construction de bâtiments et d'installations de nature particulière soit effectuée en vertu d'un plan de quartier. Selon l'*alinéa 2*, les «immeubles élevés» font partie de cette catégorie. L'objectif des dispositions sur les immeubles élevés est de limiter la compétence des autorités à accorder des dépassements de la hauteur maximale par voie de dérogation au sens de l'article 26 LC. Cette limitation de compétence n'est pas nécessaire au vu de la réglementation et de la pratique restrictives concernant l'octroi de dérogations ainsi que de l'existence

de l'instrument de la zone réservée (art. 62 LC). La même remarque s'applique aux places de dépôt et de stationnement. Les immeubles élevés ainsi que ces dernières sont par conséquent éliminés de l'*alinéa 2*.

En outre, le terme de «centre d'achat» est remplacé par celui de «local destiné au commerce de détail» pour des raisons de clarté et dans le but de mettre sur un pied d'égalité tous les commerçants proposant les mêmes produits. Ce concept se fonde sur la classification NOGA et garantit la prise en compte et le traitement égal de tous les commerçants de détail proposant les mêmes produits. Les commerces de gros, qui s'adressent à un cercle particulier (fermé) de clients sont ainsi clairement classés à part, ainsi que les entreprises de services telles que les salons de coiffure, les cabinets médicaux, les offices postaux, etc., qui doivent continuer à être exclus des détaillants, malgré le fait qu'ils commercialisent certains produits.

L'*alinéa 3* en vigueur prévoit que le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière qui se propose de réaliser un projet de construction au sens de l'article 19 peut demander que le plan de quartier nécessaire soit soumis au corps électoral ou au parlement communal. Cette disposition est abrogée. Le droit qu'elle octroie aux propriétaires fonciers est incompatible avec la souveraineté de la commune en matière d'aménagement. En outre, la procédure applicable n'est pas réglée suffisamment précisément dans le droit en vigueur. Enfin, l'initiative en matière d'aménagement du territoire est un instrument éprouvé, efficace et démocratique dont peuvent faire usage les propriétaires fonciers souhaitant solliciter l'élaboration d'un plan de quartier ou la modification de la réglementation fondamentale en matière de construction.

Article 20

L'*alinéa 1* contient la définition légale de la maison-tour. Cette définition est simplifiée: seule la hauteur totale au sens de l'article 14 ONMC est dorénavant déterminante. Le critère portant sur le nombre d'étages disparaît.

L'*alinéa 2* est abrogé, étant donné que les immeubles élevés ne sont plus réputés bâtiments et installations de nature particulière au sens de l'article 19.

A des fins de simplification, l'*alinéa 3* établit la surface de plancher comme critère de l'obligation d'édicter un plan de quartier pour les locaux destinés au commerce de détail. Il définit les locaux destinés au commerce de détail comme des bâtiments et installations de nature particulière (qui, en vertu de l'art. 19, doivent en principe être construits sur la base d'un plan de quartier), lorsque leur SP dépasse 750 m². La notion de SP est définie à l'article 28 ONMC et dans la norme SIA 416. Les surfaces souterraines destinées au stationnement de véhicules ne sont pas imputables.

L'*alinéa 4* règle les cas dans lesquels des bâtiments et installations de nature particulière peuvent être construits sans plan de quartier. Afin que l'aménagement des bâtiments et installations de nature particulière, notamment des maisons-tours et des locaux destinés au commerce de détail, puisse satisfaire aux exigences, à juste titre élevées, des prescriptions inscrites dans la réglementation fondamentale en matière de construction ne suffiront en général pas. Il est probable que les cas dans

lesquels on renoncera à un plan de quartier resteront l'exception. Dans un tel cas, les dispositions de la réglementation en matière de construction doivent être «suffisamment précises», c'est-à-dire qu'elles doivent en règle générale remplir les mêmes exigences que celles qui s'appliquent aux zones d'affectation spéciale. L'expression «régles de manière suffisamment précise» à la lettre *a* indique clairement que tel est le cas. La lettre *b* énonce une évidence et est de ce fait abrogée.

Les lettres *d* et *e* sont également abrogées, étant donné que l'édification d'«immeubles élevés» n'exige plus de plan de quartier et que les réglementations déroatoires applicables à certaines constructions industrielles, bâtiments à destination artisanale et bâtiments à destination agricole (lit. *d*) ainsi qu'aux places de dépôt et de stationnement (lit. *e*) n'ont plus leur raison d'être. Si le Conseil-exécutif décide (en vertu de l'art. 19, al. 2 LC) de définir dans l'OC certaines constructions industrielles comme des bâtiments et installations de nature particulière, il pourra y préciser qu'un plan de quartier n'est pas nécessaire.

Titres 3.1. à 3.3 (nouveaux)

Les nouveaux titres «3.1 Sécurité et hygiène», «3.2 Construction sans obstacle» et «3.3 Extraction de matériaux» sont insérés afin d'éviter la création de deux niveaux de titres marginaux dans les articles suivants (art. 21 ss).

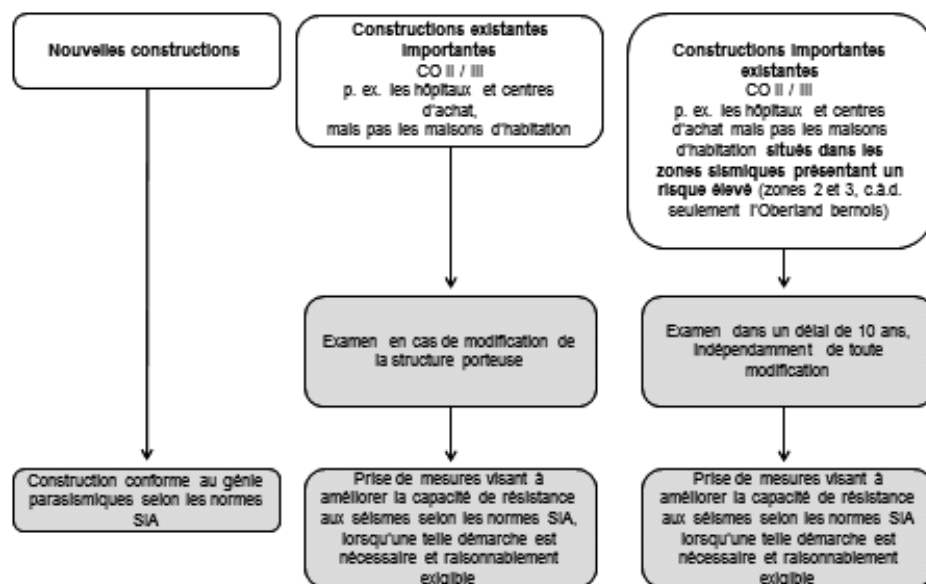
Article 21

Le contenu de cette disposition ne change pas. Seul le titre marginal est modifié.

Articles 21a à 21c

Les nouvelles dispositions concernant les mesures parasismiques se fondent sur la stratégie suivante:

Mesures parasismiques



Article 21a (nouveau)

Ce nouvel article inscrit dans la loi le principe selon lequel toute nouvelle construction ou installation doit être conçue pour résister aux séismes. Les coûts supplémentaires induits par la construction d'un nouveau bâtiment conformément aux principes du génie parasismique sont négligeables puisqu'ils se montent à environ 0,5 pour cent des coûts totaux. Lorsqu'il s'agit de bâtiments d'un ou de deux étages, aucun coût ne s'ajoute¹⁷⁷. Il va de soi que les règles de l'art doivent être observées lors de la construction de bâtiments selon les principes du génie parasismique (art. 57, al. 1 OC). Il s'agit dans le cas présent des normes SIA sur les structures porteuses, qui comprennent les normes de base suivantes (ainsi que diverses normes secondaires):

- Norme SIA 260 Bases pour l'élaboration des projets de structures porteuses
- Norme SIA 261 Actions sur les structures porteuses (norme principale)
- Norme SIA 262 Construction en béton
- Norme SIA 263 Construction en acier
- Norme SIA 264 Construction mixte acier-béton
- Norme SIA 265 Construction en bois
- Norme SIA 266 Construction en maçonnerie

¹⁷⁷ Source: www.bafu.admin.ch/tremblementsdeterre, rubrique «Construction parasismique».

- Norme SIA 267 Géotechnique
- Norme SIA 269 Bases pour la maintenance des structures porteuses

La personne responsable de la déclaration spontanée doit explicitement confirmer que les exigences relatives aux mesures parasismiques selon les normes SIA applicables sont respectées¹¹⁸⁾.

Articles 21b et 21c (nouveaux)

Etant donné l'âge du parc immobilier en Suisse et le peu de cas qui a été fait des mesures parasismiques jusqu'à présent, il faut partir du principe que la plupart des constructions présentent une résistance insuffisante aux séismes. Les coûts de la transformation parasismique de bâtiments ou d'installations existants sont sensiblement plus élevés que ceux induits par la prise de mesures parasismiques lors de la construction. Ils peuvent représenter cinq à dix pour cent de la valeur du bâtiment, mais sont bien moins élevés lorsque des mesures parasismiques sont prises dans le cadre d'une transformation ou d'une remise en état.

Selon les nouvelles dispositions, les constructions et installations existantes doivent, sous certaines conditions, être examinées et adaptées en ce qui concerne leur capacité de résistance aux séismes. Ces dispositions ne s'appliquent qu'aux constructions et installations qui sont *importantes*¹¹⁹⁾.

Le nouvel article 21b définit, en se fondant sur la norme SIA 261, quelles constructions et installations sont réputées importantes. En vertu des caractéristiques énumérées à l'alinéa 1, *lettres a à c*, il s'agit des constructions et installations des classes d'ouvrage (CO) II et III au sens de la norme SIA 261:

- La CO II est composée des édifices destinés à de grands rassemblements de personnes, contenant des marchandises ou des installations ayant une valeur particulière ou constituant des éléments de l'infrastructure assurant une fonction importante. Il s'agit notamment des hôpitaux avec leurs équipements et installations (dans la mesure où ils n'appartiennent pas à la CO III), des centres d'achat, des stades, des cinémas, des théâtres, des écoles et des églises ainsi que des bâtiments de l'administration publique, des ponts revêtant une grande importance après un séisme ainsi que des ponts franchissant des voies de communication importantes après un séisme, des murs de soutènement et des talus bordant des voies de communication importantes après un séisme, des ouvrages, équipements et installations destinés à l'approvisionnement, à l'évacuation et aux télé-

¹¹⁸⁾ Dans le canton d'Argovie, les formulaires suivants sont utilisés: «Konformitätserklärung zur erdbebengerechten Bauweise von Neu- und Erweiterungsbauten» ainsi que «Bestehende Gebäude: Umbauten und Instandsetzungen, Deklaration zur Überprüfung der Erdbbensicherheit».

¹¹⁹⁾ En ce qui concerne les constructions incluses dans le champ d'application de l'ordonnance fédérale du 27 février 1991 sur la protection contre les accidents majeurs (ordonnance sur les accidents majeurs [OPAM; RS 814.012]) et pour lesquelles une analyse de risque est exigée, les effets d'un éventuel séisme ainsi que les règles applicables à l'élaboration de projet conforme au génie parasismique doivent être définis dans l'étude de risques.

communications (dans la mesure où ils n'appartiennent pas à la CO III) et des cheminées de grande hauteur.

- La CO III, la catégorie la plus élevée, est composée des édifices qui sont des éléments de l'infrastructure assurant une fonction vitale. Il s'agit notamment des hôpitaux d'urgence avec leurs équipements et installations, des ouvrages, équipements et installations servant à la protection en cas de catastrophe (p. ex. bâtiments du service du feu, garages d'ambulance, etc.), des ponts d'une grande importance pour la desserte d'une région après un séisme, des murs de soutènement et des talus bordant des voies de communication essentielles pour la desserte de certains ouvrages ou d'une région après un séisme et des ouvrages d'une importance vitale pour l'approvisionnement, l'évacuation et les télécommunications.

Les édifices composant la CO I se situent hors du champ d'application de l'article 21b et ne doivent donc pas être examinés; (caractéristiques des édifices appartenant à cette catégorie: ils ne sont pas destinés à abriter de grands rassemblements de personnes, ni de marchandises ou d'installations ayant une valeur particulière; une atteinte à la population ou à l'environnement est en outre exclue). La CO I comprend par exemple des bâtiments d'habitation, des bâtiments abritant des bureaux ou des entreprises artisanales, des bâtiments industriels et des entrepôts, des parkings, des ponts dont l'importance après un séisme est faible (p. ex. passerelles pour piétons et ponts à usage agricole ou forestier). En d'autres termes, l'obligation d'examiner et d'adapter ne s'applique pas aux maisons d'habitation.

En vertu de l'*alinéa 2* du nouvel *article 21b*, la capacité de résistance aux séismes des constructions et installations importantes doit être examinée lorsque de tels bâtiments font l'objet de rénovations, de transformations ou d'agrandissements touchant leur structure porteuse. Il est impératif de déterminer si les mesures de construction touchent la statique, que ce soit directement (p. ex. par la destruction de murs porteurs ou par la création d'une fente ou d'une autre ouverture dans la maçonnerie) ou indirectement, par le biais d'une augmentation de la charge (surélévation, ajout d'un étage, etc.) ou d'une action sur le terrain de fondation (création d'un sous-sol ou ajout d'un étage en sous-sol).

L'*alinéa 3* de l'*article 21b* prévoit que la capacité de résistance aux séismes des constructions et installations importantes situées dans des régions où l'aléa sismique est élevé doit être examinée indépendamment de toute modification. Il s'agit des édifices situés dans les zones sismiques 2, 3a ou 3b, donc surtout dans l'Oberland bernois. La plus grande partie du canton est située dans la zone 1, qui présente l'aléa sismique le plus faible. Les constructions et installations situées dans la zone sismique 1 ne doivent par conséquent pas faire l'objet d'un examen ni de mesures de renforcement. Le cahier technique SIA 2018 «Vérification de la sécurité parasismique des bâtiments existants» permet d'examiner si un ouvrage remplit les exigences de la construction parasismique.

Le nouvel *article 21c* règle l'obligation d'adapter les constructions et installations importantes. Même si le résultat de l'examen au sens de l'article 21b montre qu'un ouvrage ne remplit pas entièrement les normes SIA, il ne donne pas automatique-

ment lieu à l'obligation de prendre des mesures dans le but d'améliorer la résistance aux séismes. Vu les coûts induits, il convient d'examiner au cas par cas s'ils sont proportionnels à la réduction du risque visée. Ce principe est explicitement inscrit dans la loi à l'article 21c. Le cahier technique SIA 2018 présente les règles présidant à l'évaluation de la capacité de résistance aux séismes basée sur le risque. En fonction du résultat de l'examen, les constructions et installations concernées doivent être transformées conformément aux principes du génie parasismique à condition que de telles transformations soient nécessaires à une réduction adéquate du risque de dommage et raisonnablement exigibles.

Si la capacité de résistance aux séismes de constructions ou d'installations importantes est examinée au sens de l'article 21b, alinéa 2 dans le cadre de travaux nécessitant un permis de construire (p. ex. transformations), il convient de confirmer dans la déclaration spontanée – comme en ce qui concerne les nouveaux bâtiments – que le mode de construction respecte les normes parasismiques. La possibilité d'effectuer une déclaration spontanée à cet égard n'existe pas pour les constructions et installations importantes dont la capacité de résistance aux séismes doit être examinée indépendamment de toute modification (art. 21b, al. 3). Les dispositions transitoires prévoient toutefois un délai de dix ans à compter de l'entrée en vigueur de la présente modification dans lequel cette catégorie de bâtiments doit être examinée et d'éventuelles mesures doivent être prises.

La constatation d'un état non conforme à la loi déclenche la procédure prévue aux articles 46 s. LC. La non-conformité à la loi peut consister en l'absence de prise de mesures de renforcement parasismique alors que ces dernières sont indiquées ou en l'omission de procéder à l'examen pendant le délai transitoire de dix ans (cf. ch. 1 des dispositions transitoires). Le cas échéant, l'autorité de police des constructions peut ordonner l'examen d'un bâtiment ou faire exécuter les mesures nécessaires par substitution aux frais de la personne qui ne s'est pas acquittée de son obligation.

Article 22

L'article 22 en vigueur règle de manière générale les «mesures à prendre pour les handicapés». Les dispositions en vigueur ne sont pas entièrement conformes au droit fédéral. Il importe avant tout d'adapter le droit bernois à la législation fédérale, ce qui permet de mettre à jour la terminologie par la même occasion. Les dispositions concernant la construction adaptée aux personnes handicapées sont simplifiées et condensées, notamment par la suppression de la réglementation de détail dans la LC. Un renvoi statique à la norme SIA 500:2009 (version de 2009) peut remplacer l'énonciation d'exigences techniques. Les dispositions de la LHand prévoient des exigences minimales et des conditions générales, dont la mise en œuvre suppose la présence de prescriptions matérielles dans le droit bernois.

L'*alinéa 1* garantit aux personnes handicapées l'accès aux constructions et installations ouvertes au public, aux bâtiments de plus de 50 places de travail et aux bâtiments comprenant plus de quatre logements ainsi que la possibilité de se servir de leurs aménagements. Les exigences applicables aux maisons comprenant des lo-

gements continuent d'être plus strictes que celles posées par le droit fédéral. Elles sont toutefois adaptées à ce dernier en ce que le nombre d'appartements déclenchant l'obligation d'appliquer les principes de la construction sans obstacles passe à cinq (au lieu de trois appartements familiaux comme jusqu'à présent).

L'*alinéa 2* règle l'adaptabilité des logements. Les espaces intérieurs des bâtiments comprenant plus de quatre logements doivent être conçus de manière à ce qu'ils puissent être adaptés aux besoins des personnes handicapées sans que d'importants travaux soient nécessaires. Un logement doit remplir certaines exigences (p. ex. largeur des portes, espaces libres, absence de marches) s'il doit éventuellement pouvoir être adapté aux besoins d'une personne handicapée ou nécessitant des soins légers.

Le principe de proportionnalité sous-tend l'obligation de la construction sans obstacles et pose des limites aux mesures prises dans ce sens. L'aspect économique ne doit pas seul être pris en compte (selon la jurisprudence concernant l'article 11 LHand): d'autres intérêts opposés (tels que ceux de la protection du patrimoine) doivent également être pris en compte, tout comme l'importance que revêtent les transformations pour les personnes handicapées; une pesée des intérêts doit donc être réalisée. L'*alinéa 3* prévoit ainsi que les alinéas 1 et 2 s'appliquent à condition qu'aucun intérêt prépondérant, relevant en particulier de la protection des sites et du patrimoine, ne s'y oppose. La rénovation de bâtiments et d'installations doit être effectuée de manière conforme aux exigences posées aux alinéas 1 et 2. La LC contient le même terme que la LHand («rénovation»). Toute rénovation n'entraîne pas l'obligation d'adapter le bâtiment conformément aux prescriptions sur la construction sans obstacles. L'obligation d'adapter ne concerne que les parties du bâtiment directement touchées ou dont l'affectation est modifiée (ATF 134 II 249 c. 4.5). L'acception du terme «rénovation» au sens de la LHand est plus limitée que celle du même terme utilisé dans la LC en ce qui concerne la garantie des droits acquis (art. 3, al. 2 LC). En cas de rénovation, l'adaptation aux besoins des personnes handicapées des parties de bâtiment concernées ne doit pas entraîner de frais disproportionnés.

Contrairement à la LHand, le droit cantonal ne prévoit pas que les prescriptions sur la construction sans obstacles doivent être respectées uniquement en cas d'obligation d'obtenir un permis de construire.

Article 23

Cette disposition est abrogée.

Article 25

L'actuel article 25 LC (prescriptions de la législation sur l'énergie relatives à la construction) énonce des évidences. Il est par conséquent remplacé par les nouvelles dispositions sur l'extraction de matériaux.

L'*alinéa 1* énonce le principe selon lequel les sites d'extraction de matériaux doivent être créés et exploités de manière à ce que l'incidence sur le territoire et les atteintes à l'environnement soient réduites au minimum.

L'*alinéa 2* règle (par analogie avec l'actuel art. 33 OC) les bases du remblayage et de la remise en culture des sites d'extraction de matériaux. Ceux-ci doivent autant que possible être maintenus dans un état qui s'accorde avec leur environnement naturel et remis en culture au plus tard une année après la fin du remblayage.

En vertu de l'*alinéa 3*, les exploitants des sites d'extraction de matériaux sont tenus de traiter sur un pied d'égalité les fournisseurs de matériaux de comblement de la région et de leur garantir un accès au site concerné. La loi sur les déchets contient une disposition similaire (art. 9 LD).

L'*alinéa 4* oblige les exploitants à informer régulièrement les services cantonaux compétents de la progression de l'extraction et du remblayage.

Articles 26 et 28

Les renvois doivent être adaptés dans les articles 26 et 28 en raison des modifications des dispositions sur la construction hors de la zone à bâtir.

Article 29

A l'*alinéa 3*, le terme ambigu de «revers d'enlèvement» est remplacé par celui, plus compréhensible, de «charge d'enlèvement» (également utilisé à l'art. 84a).

Le nouvel *alinéa 4* charge l'autorité d'octroi du permis de construire d'ordonner au bureau du registre foncier d'inscrire les mentions sur le feuillet de l'immeuble et de vérifier que les mentions relatives aux conditions et aux charges dont la dérogation a été assortie y ont également été portées.

Article 34

En raison de l'ajout de l'article 34a, le titre marginal de l'article 34 est adapté.

Les autorités concernées par la procédure électronique d'octroi du permis de construire sont habilitées par le nouvel *alinéa 3* à traiter des données personnelles particulièrement dignes de protection au sens de la législation sur la protection des données (art. 3 LCPD). En raison de l'ajout de l'article 34a, le titre marginal de l'article 34 est adapté.

Article 34a (nouveau)

L'*alinéa 1* octroie au Conseil-exécutif la compétence de rendre possible par voie d'ordonnance le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire par la voie électronique.

En vertu de l'*alinéa 2*, l'autorité d'octroi du permis de construire peut, au cas par cas, autoriser les autres autorités concernées à consulter le dossier de demande électronique dans la mesure où elles en ont besoin pour l'accomplissement de leurs tâches.

Les autorités concernées par la procédure électronique d'octroi du permis de construire sont habilitées par l'*alinéa 3* à traiter des données personnelles particulièrement dignes de protection au sens de la législation sur la protection des données (art. 3 LCPD). L'on peut notamment penser aux secrets de fabrication et d'affaires.

Article 35

L'*alinéa 2*, qui est nouveau, énonce clairement que, dans le cadre de la procédure électronique d'octroi du permis de construire, les publications nécessaires sont *de plus* effectuées sur Internet – outre celles qui paraissent dans les organes de publication officiels. L'ajout de l'*alinéa 2* provoque le changement de numérotation des anciens alinéas 2 et 3, qui deviennent les alinéas 3 et 4. Les renvois des articles 35c, alinéa 2 et 60, alinéa 2 doivent par conséquent être adaptés.

Article 35c

Selon les règles actuelles, les particuliers formant opposition doivent justifier d'un intérêt digne de protection à l'appui de chacun de leurs griefs. Selon la jurisprudence fédérale, il est contraire au droit fédéral que la qualité pour former opposition soit déterminée par le grief invoqué (ATF 137 II 30 c. 2.3). Que les griefs invoquent une violation de la législation fédérale, cantonale ou communale ne fait donc aucune différence (JAB 2011 p. 498 c. 4.5.1). L'*alinéa 1* de l'article 35c est par conséquent abrogé. L'*alinéa 2* doit désormais renvoyer à l'article 35, alinéa 3.

Article 39

La présente révision partielle fournit l'occasion d'apporter une modification de nature rédactionnelle. La *lettre a* de l'*alinéa 2* contient à présent les formes féminine et masculine. Les *lettres b* et *d* n'ont été modifiées que dans le texte allemand. Aucune modification matérielle ne découle de ces changements mineurs.

Articles 40 et 40a

L'*article 40, alinéa 2* et l'*article 40a, alinéa 1* n'octroient aux particuliers et aux organisations privées la qualité pour former un recours en matière de construction que dans le cadre des motifs qu'ils avaient soulevés dans leur opposition. En vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette limitation ne s'applique pas lorsqu'une violation du droit administratif fédéral est invoquée pour la première fois devant l'instance de recours (cf. n. 61). Cette limitation vaut donc uniquement pour le droit cantonal ou communal. Selon la pratique des autorités bernoises de justice administrative, cependant, il est suffisant que la thématique à laquelle un grief se rapporte ait été évoquée dans l'opposition; de plus, la motivation juridique peut être reportée à la procédure devant l'instance supérieure ou modifiée dans ce cadre, ce qui relativise les répercussions pratiques de la réglementation en vigueur. La définition actuelle de l'objet du litige dans le cadre de la procédure de recours, fondée sur les motifs soulevés dans l'opposition, conduit à l'affaiblissement de l'opposition en tant que simple outil d'aide à la prise de décision et forme institutionnalisée du droit d'être entendu et lui confère des caractéristiques qui l'apparentent à une voie de droit à part entière. En conséquence, des opposants potentiels se voient contraints de faire appel aux services d'un avocat déjà lors du dépôt public afin de se prémunir contre une éventuelle perte de droit dans la procédure de recours ultérieure.

Afin de rendre la législation conforme au droit fédéral et de simplifier la procédure, la disposition prévoyant que le recours doit porter sur les mêmes griefs que

l'opposition est supprimée. Les *articles 40, alinéa 2* et *40a, alinéa 1* sont adaptés en conséquence. Les opposants déboutés pourront ainsi dorénavant invoquer d'autres griefs dans la procédure de recours en matière de construction que ceux qu'ils ont fait valoir dans la procédure d'opposition. Le simple fait d'avoir participé à la procédure d'opposition ne confère bien entendu pas la qualité pour recourir.

Enfin, l'*article 40a, alinéa 1* LC énonce maintenant clairement que, dans le cadre de la procédure d'octroi du permis de construire, le droit de former recours d'une organisation privée appartient à son organe exécutif suprême. Une certaine incertitude régnait à cet égard jusqu'ici.

Article 46 (ne concerne que le texte français)

La version en français de l'*alinéa 3*, selon laquelle le délai commence à courir le jour «où l'état non conforme à la loi a été connu» ne correspond pas à la version allemande. Il s'agit manifestement d'une erreur de traduction, comme le Tribunal administratif bernois l'a constaté dans un jugement datant de 2003 (JAB 2004, p. 440, c. 4.3, avec renvoi à l'ATF 107 Ia 121 c. 1c). Contrairement à la version en français (qui évoque «le jour où l'état non conforme à la loi a été connu»), la version allemande établit comme référence le moment où l'état non conforme à la loi *aurait pu être constaté* (*erkennbar war*). Il découle de la version en allemand que le délai de cinq ans au sens de l'article 46, alinéa 3 ne commence pas à courir lorsque les autorités apprennent l'existence d'une infraction au droit des constructions. La formulation allemande implique qu'il suffit que l'infraction soit susceptible d'être constatée, donc que l'exercice de la diligence requise aurait permis de se rendre compte de l'infraction. La formulation actuelle de l'*alinéa 3*, résultant d'une erreur de traduction, est corrigée comme suit: «Après un délai de cinq ans à compter du moment où l'état non conforme à la loi aurait pu être constaté, le rétablissement de l'état conforme ne peut être exigé que si des intérêts publics impérieux le commandent.»

Article 50

L'actuel article 50 prévoit une amende d'un montant minimal de 1000 francs, qui peut être réduite à 50 francs dans les cas de peu de gravité. Dorénavant, le montant des amendes sanctionnant les infractions commises par négligence ne sera plus limité par une valeur plancher. Le montant minimal de 1000 francs généralement appliqué est supprimé aux *alinéas 1* et *2*.

En revanche, s'il y a intention, le montant minimal de l'amende est fixé à 1000 francs pour tous les cas. La possibilité de réduire le montant de l'amende dans les cas de peu de gravité est supprimée. Dans les cas graves, le montant minimal prévu à l'*alinéa 4* est de 5000 francs.

Article 56

A l'*alinéa 3*, les termes obsolètes indiqués entre parenthèses, «PTT, entreprises de transports publics», sont remplacés par: «La Poste suisse, entreprises de transports publics et de télécommunication».

Article 58

L'*alinéa 2* énonce dorénavant clairement que la participation doit être assurée «pour ce qui est de l'édiction, de toute modification n'étant pas de peu d'importance et de l'abrogation des plans directeurs».

Article 60

L'*alinéa 2* renvoie désormais à l'article 35, alinéas 3 et 4.

Article 61

Le nouvel *alinéa 2* énonce que le service de la JCE compétent pour l'approbation, soit l'OACOT, traite à la place du préfet ou de la préfète les recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation. Il découle de cette disposition que l'OACOT est toujours compétent pour traiter les recours en matière de droit de vote concernant les questions d'aménagement, indépendamment du grief invoqué – outre le cas dans lequel le recourant fait valoir que la procédure simplifiée a été appliquée à tort – également, par exemple, lorsque le recourant fait valoir une violation de l'obligation de se récuser. Cette règle permet de traiter dans la procédure d'approbation ou la procédure de recours en matière d'aménagement du territoire le grief selon lequel la procédure simplifiée au sens de l'article 122 OC a été appliquée à tort, ce qui accélère les procédures (cf. JTA 100.2012.2009; in JAB 2013, p. 343 ss). Elle s'impose également du point de vue technique, puisque le service spécialisé compétent prend une décision de concert avec l'OACOT sur les griefs touchant à des questions d'aménagement. La nouvelle réglementation des compétences de traitement des recours en matière de droit de vote touchant à l'aménagement ne change rien au fait que les dispositions particulières des articles 60 ss LC et des articles 65 ss LPJA sont applicables à la procédure, en particulier en ce qui concerne la définition de l'objet du recours, la qualité pour recourir ainsi que les délais impartis.

Articles 61a et 102

L'*article 61a, alinéa 2, lettre a* et l'*article 102, alinéa 4* octroient aux opposants la qualité pour recourir uniquement dans le cadre des griefs qu'ils avaient invoqués dans leur opposition. En vertu de la jurisprudence du Tribunal fédéral, cette limitation ne s'applique pas lorsqu'une violation du droit administratif fédéral est invoquée pour la première fois devant l'instance de recours. La règle prévoyant que les recourants n'ont qualité pour recourir que s'ils font valoir les griefs invoqués dans l'opposition vaut a priori uniquement pour le droit cantonal ou communal. Selon la pratique des autorités bernoises de justice administrative, il suffit cependant que la thématique à laquelle un grief se rapporte ait été évoquée dans l'opposition. La motivation juridique peut être reportée à la procédure devant l'instance supérieure ou modifiée dans ce cadre, ce qui relativise les répercussions pratiques de la réglementation en vigueur. Une définition de l'objet du litige fondée sur les motifs soulevés dans l'opposition conduit cependant à l'affaiblissement de l'opposition en tant que simple outil d'aide à la prise de décision et forme institutionnalisée du droit d'être entendu et lui confère des caractéristiques qui l'apparentent à une voie de

droit à part entière. En conséquence, des opposants potentiels se voient contraints de faire appel aux services d'un avocat déjà lors du dépôt public afin de se prémunir contre la perte éventuelle d'un droit dans la procédure de recours ultérieure. Afin de rendre la législation conforme au droit fédéral et de simplifier la procédure, la disposition prévoyant que les mêmes griefs doivent être invoqués dans le recours et dans l'opposition doit être supprimée. Les articles 61a, alinéa 2, lettre a et 102, alinéa 4 sont adaptés en conséquence. Les opposants déboutés pourront ainsi dorénavant invoquer d'autres griefs dans le cadre de la procédure de recours en matière de construction que ceux qu'ils ont fait valoir dans le cadre de la procédure d'opposition. Il convient de relever que le simple fait d'avoir participé à la procédure d'opposition ne confère bien entendu pas automatiquement la qualité pour recourir.

Article 63

A l'*alinéa 2*, le renvoi concernant la qualité pour former opposition doit porter, outre sur l'alinéa 3, également sur l'alinéa 4 de l'article 35 ainsi que sur les articles 35a à 35d LC, comme l'article 60, alinéa 2 le prévoit également. Il est ainsi explicitement prévu que, dans le cadre de la procédure d'édiction d'une zone réservée, les dispositions du titre 6 «Procédure d'octroi du permis de construire» s'appliquent par analogie à la qualité pour former opposition et à la forme de l'opposition (art. 35, al. 3 et 4), au droit d'opposition des organisations privées (art. 35a), aux oppositions collectives (art. 35b), aux motifs d'opposition (art. 35c) et à la publication des ordonnances de procédure (art. 35d).

L'*alinéa 2* prévoit dorénavant que des pourparlers de conciliation doivent être menés. De telles démarches étaient déjà pratiquées jusqu'ici, mais s'appuyaient sur la littérature fautive d'une base légale explicite¹²⁰⁾.

L'actuel article 63 règle les voies de droit pour les zones réservées communales (par un renvoi à l'art. 61a LC, applicable par analogie). Une réglementation des compétences pour le traitement des oppositions non vidées concernant les zones réservées cantonales, régionales et communales fait toutefois défaut. Il est remédié à cette lacune par l'ajout du nouvel *alinéa 3*, qui prévoit que le service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques – c'est-à-dire l'OACOT – statue sur les oppositions non vidées formées contre des zones réservées communales ou régionales et que le service ayant édicté une zone réservée cantonale statue sur les oppositions non vidées formées contre de telles zones. La pratique actuelle fondée sur la littérature est ainsi inscrite dans la loi.

L'ajout du nouvel alinéa 3 provoque le changement de numérotation des alinéas 3 et 4 actuels, qui deviennent les alinéas 4 et 5.

Article 69

L'article 10 actuel prend le numéro 9a. Le renvoi entre parenthèses à l'*alinéa 2, lettre c* doit donc être modifié.

¹²⁰⁾ A. ZAUGG/P. LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, volume II, Berne 2010, note 18 ad articles 62 et 63.

A la lettre *f* de l'*alinéa 4*, les communes sont habilitées à percevoir une taxe de remplacement pour l'octroi d'une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu. Les communes ont ainsi la possibilité de prévoir la perception de telles taxes sur la base d'un règlement. La requête formulée dans la motion von Allmen (M 139/2009), soutenue par plusieurs grandes communes, est ainsi réalisée.

Article 71a (nouveau)

L'*alinéa 1* oblige les communes désignées dans le plan directeur cantonal à prendre les mesures appropriées en vue de piloter le développement du parc des résidences secondaires, de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, de maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires et de promouvoir l'hôtellerie.

En vertu de l'*alinéa 2*, ces communes édictent les prescriptions nécessaires, dans lesquelles elles peuvent notamment fixer des quotas de résidences principales (lit. *a*), prévoir la perception d'une taxe d'incitation (taxe sur les résidences secondaires) unique ou périodique (lit. *b*) ou édicter des prescriptions visant à limiter la construction de nouvelles résidences secondaires et la réaffectation de logements existants en résidences secondaires (lit. *c*). Les bases légales nécessaires à la perception d'une taxe sur les résidences secondaires sont créées dans la LI (cf. art. 265 LI), puisque le Tribunal fédéral a qualifié d'impôt une telle taxe (arrêts 2C_1076/2012 et 2C_1088/2012 du 27 mars 2014). La liste énumérant les mesures n'est pas exhaustive.

L'*alinéa 3* laisse aux autres communes le choix de prendre ou non des mesures en vue de piloter le développement du parc de résidences secondaires au sens des alinéas 1 et 2 et d'édicter les mesures nécessaires à cet égard. Ces communes doivent pouvoir prendre de telles mesures sans toutefois y être tenues (contrairement aux communes désignées dans le plan directeur cantonal, dans lesquelles des mesures s'imposent).

L'*alinéa 4* confère au préfet ou à la préfète compétente le statut d'autorité de surveillance au sens de l'article 15 LRS, qui oblige les cantons à désigner une autorité chargée de surveiller l'exécution de la loi. L'autorité de surveillance cantonale ne doit pas nécessairement être la même pour tout le canton. On peut imaginer par exemple que les grands cantons mettent en place plusieurs autorités régionales de surveillance (message concernant la loi fédérale sur les résidences secondaires, commentaire de l'art. 16 pLRS, FF 2014 2209, 2234 s.).

Article 73

L'actuel *alinéa 1* de l'article 73 LC est intégré au nouvel article 71a LC. L'article 73 n'est donc plus composé que de l'actuel alinéa 2, qui règle les ZPO. Le titre marginal «Cas particuliers» demeure.

Articles 80 à 84

L'*article 80*, alinéa 1 renvoie dorénavant au droit fédéral applicable en matière de délimitation de la zone agricole (de manière analogue à la réglementation concernant la zone à bâtir prévue à l'art. 72, al.1). Les prescriptions matérielles du droit cantonal concernant la construction hors de la zone à bâtir peuvent être simplifiées suite à la modification d'une règle du droit fédéral (cf. ch. 3.18 ci-dessus). Elles peuvent même être supprimées, à l'exception des dispositions portant sur les zones d'agriculture intensive (art. 80a à 80c), étant donné que le droit fédéral régit la construction hors de la zone à bâtir. La notion d'«exceptions de droit cantonal» n'y existe plus.

Il en découle que les règles énoncées aux articles 80, 81, 82 et 83 peuvent être abrogées. L'article 81, qui porte le titre marginal «Constructions et installations hors de la zone à bâtir», ne comporte plus que le renvoi au droit fédéral. Par ailleurs, le renvoi aux dispositions fédérales est adapté (il convient désormais de renvoyer à l'art. 24e LAT) à l'article 84, alinéa 1.

Le contenu de l'actuel article 83, alinéa 2 (selon lequel le changement complet d'affectation de constructions et d'installations en vertu de l'art. 24d, al. 2 LAT requiert l'approbation du service compétent de la Direction de l'instruction publique) est repris à l'alinéa 2 de l'article 84.

Le nouvel *alinéa 3* de l'article 84 oblige les autorités d'octroi du permis de construire et les autorités de police des constructions à informer l'OACOT des décisions en matière de construction ainsi que des décisions de rétablissement de l'état antérieur concernant des projets de construction hors de la zone à bâtir, notamment des décisions de rétablissement de l'état antérieur rendues en dehors d'une procédure d'octroi du permis de construire. L'obligation d'informer incombe à l'autorité d'octroi du permis de construire en cas de décision en matière de construction et à l'autorité de police des constructions en cas de décision de rétablissement de l'état antérieur. Cette réglementation s'inspire directement de l'article 25, alinéa 2 LAT et se fonde sur le système bernois éprouvé de l'exercice de la surveillance de la police des constructions par les préfectures. L'OACOT peut donc exercer si nécessaire une influence directe sur la prise et sur l'exécution de mesures de rétablissement de l'état antérieur par l'intermédiaire des préfectures et ainsi assumer sa responsabilité pour la construction hors de la zone à bâtir, qui lui est attribuée par le droit fédéral. La procédure et les compétences demeurent inchangées par ailleurs.

Article 84a (nouveau)

Le nouvel article 84a forme la base légale permettant d'assortir d'un délai ou d'une charge d'enlèvement («revers d'enlèvement») un permis de construire ou une dérogation pour des constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir ou dans une zone spéciale située hors de la zone à bâtir (p. ex. zone équestre). Une réglementation explicite est nécessaire, car il n'est pas certain que des décisions portant sur de telles mesures puissent être rendues en application directe du droit fédéral (art. 16b LAT). La nouvelle disposition poursuit les objectifs mentionnés à l'article 75 Cst. ainsi que ceux de la législation sur l'aménagement du territoire qui

se fonde sur ce dernier, et contribue à combattre le mitage du territoire et à prévenir les changements d'affectation indésirables du point de vue de l'aménagement. L'article 84a est formulé délibérément de manière à ce qu'il s'applique à tous les projets de construction autorisés hors de la zone à bâtir dans un but précis. Il peut s'agir de constructions agricoles conformes à la zone, mais également de constructions autorisées en vertu d'une dérogation (au sens des art. 24 ss LAT) ou d'agrandissements ainsi que de constructions ou d'installations situées dans des zones spéciales hors de la zone à bâtir, par exemple dans des zones affectées au ski, des zones équestres ou des zones affectées à la pratique du hornuss, etc. Un délai ou une charge d'enlèvement ne peuvent être inscrits dans un permis de construire ou une dérogation en tant que dispositions annexes que si de telles dispositions sont conformes au principe de proportionnalité. Une limitation temporelle ou une charge d'enlèvement sont donc admissibles avant tout pour les constructions facilement amovibles. La formulation potestative ménage aux autorités d'octroi du permis de construire la marge de manœuvre nécessaire et doit permettre que de telles mesures ne soient prises que lorsqu'un intérêt public l'exige.

Article 88

L'alinéa 3 de l'article 88 lie la compétence pour l'autorisation des crédits nécessaires aux «dépenses destinées à l'acquisition de terrain et à l'équipement technique», sans préciser (comme à l'art. 95a, al. 1 LC) que les frais d'aménagement font partie des frais d'équipement (c.-à-d. des frais induits par l'élaboration du plan de quartier et du projet). Il se pourrait que cette omission résulte d'une erreur législative¹²¹⁾. Cette lacune est comblée par l'ajout d'un complément. L'article 88 reste par ailleurs inchangé.

Article 89

La *dernière phrase* de l'alinéa 3, prévoyant que les modifications (décidées dans un plan de quartier) doivent être insérées par le conseil communal dans la réglementation fondamentale, est supprimée, cette règle n'ayant pas été suivie dans la pratique.

Articles 90 et 91

Voir les commentaires des nouveaux articles 96a à 96b.

Article 92

L'article 92 énonce les éléments relevant de la réglementation fondamentale en matière de construction pour chaque ZPO; il s'agit des buts de l'aménagement, de la nature de l'affectation, du degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que des principes d'agencement des bâtiments, des installations et des espaces extérieurs.

Le complément ajouté à l'alinéa 1 montre que d'autres prescriptions en matière de construction ne concernant pas les éléments énumérés peuvent être fixées dans un plan de quartier en dérogation à la réglementation fondamentale. Le plan de quartier édicté sur la base d'une ZPO doit donc reprendre les prescriptions contenues dans la réglementation fondamentale portant sur le but de l'aménagement, la nature de l'affectation, le degré de cette dernière ainsi que les principes d'agencement, mais peut également contenir des dispositions divergentes (p. ex. concernant les distances entre les bâtiments, la distance à la limite, la forme du toit, etc.). Dans les territoires définis comme ZPO, les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site existant. La marge de manœuvre nécessaire au respect de cette exigence ne doit pas être limitée par des prescriptions trop nombreuses ou trop contraignantes dans la réglementation fondamentale.

L'édition de directives pour le plan de quartier situé dans une ZPO prévue à l'alinéa 2 ne s'est pas imposée dans la pratique et peut donc être supprimée. Les éléments fixés dans la réglementation fondamentale en vertu de l'alinéa 1, soit les buts de l'aménagement, la nature de l'affectation, le degré de cette dernière ainsi que les principes d'agencement suffisent à garantir que le plan de quartier et les constructions édifiées en vertu de ce dernier s'intègrent bien dans le périmètre (sensible) d'une ZPO. La disposition prévoyant l'édition de directives supplémentaires, dont la valeur contraignante n'est pas bien définie, est donc superflue. Il n'est pas pour autant exclu qu'il puisse parfois être judicieux du point de vue du droit de l'aménagement du territoire de définir des exigences sous la forme d'un plan directeur communal.

La présente révision fournit l'occasion d'inscrire à l'article 92, alinéa 2 les bases nécessaires à l'organisation d'un concours ou d'une procédure similaire obéissant à des règles de procédure reconnues pour l'édition d'un plan de quartier. Outre les types de concours (concours de projet, procédure sélective, concours portant sur les études et la réalisation, concours portant sur les études, concours d'investisseurs, concours d'idées, étude de projets en parallèle, et mandat d'étude) décrits dans les règlements SIA 142 («Règlement des concours d'architecture et d'ingénierie», 2009) et 143 («Règlement des mandats d'étude parallèles d'architecture et d'ingénierie», 2009) ainsi que dans les lignes directrices «Wegleitung über Selektive Verfahren nach SIA 142 und 143» (2011, n'existant qu'en allemand) et «Programmes pour concours et mandats d'étude parallèles» (2013), d'autres formes de concours devant être organisés conformément à des règles de procédure reconnues (art. 93, al. 1, lit. b LC) sont envisageables. Il semble pertinent du point de vue de l'aménagement du territoire que le conseil communal décide, en sa qualité d'autorité chargée de l'aménagement, dans quelles ZPO un concours doit être organisé.

Article 93

Suite à la suppression de la possibilité d'édicter des directives (cf. commentaire de l'art. 92), les alinéas 1 et 2 sont modifiés (suppression de «et aux éventuelles directives»).

¹²¹⁾ ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 3^e édition, volume II, Berne 2010, note 12 b ad articles 88 et 89.

Article 94

La manière dont l'actuel article 94 règle la procédure d'édiction d'un plan de quartier dans une ZPO est lacunaire et prête à confusion, en particulier en ce qui concerne l'élaboration du plan de quartier par les propriétaires fonciers (al. 5). Pour cette raison, le nouvel *alinéa 1* renvoie aux articles 58 ss LC. Cette modification montre en outre que l'édiction d'un plan de quartier en vertu des articles 92 ss ne doit plus comporter de procédure de participation.

L'insertion du nouvel alinéa provoque le décalage de la numérotation des alinéas suivants.

Le nouvel *alinéa 5* (qui portait jusqu'à présent le numéro 4) octroie aux propriétaires fonciers désireux de construire la compétence de présenter un plan de quartier en cas de nécessité ou de passivité de la commune. L'ajout d'un complément à l'alinéa 5 permet d'établir que la souveraineté en matière d'aménagement continue d'être détenue par la commune. Le conseil communal, en sa qualité d'autorité chargée de l'aménagement, peut ainsi opérer des changements dans le projet présenté par les propriétaires fonciers (suite à une pesée des intérêts et à l'octroi du droit d'être entendu).

L'actuel alinéa 5 (inchangé) porte à présent le numéro 6.

Article 95

L'actuel alinéa 3 est abrogé. Cette disposition, dont la position était discutable du point de vue de la systématique et dont la formulation prêtait à confusion, a suscité plus de problèmes dans la pratique qu'elle n'en a résolu. Les procédures ne sont pas modifiées.

Article 95a

L'*alinéa 2* de l'article 95a¹²²⁾ prête à confusion en regard de l'article 12 LCoord, étant donné que c'est l'OACOT qui perçoit l'émolument dans le cadre de la procédure coordonnée (et non «la commune», comme le mentionne l'art. 95a, al. 2 LC). Cet alinéa est maintenant formulé de manière moins restrictive.

Articles 96a à 96d (nouveaux)

Les actuels articles 90 et 91 sont déplacés et reformulés dans le but de mettre en évidence la possibilité de fixer un alignement ou un alignement architectural dans les plans de zones et non plus seulement dans les plans de quartier. Les dispositions des articles 90 et 91 concernant les alignements ont été déplacées aux nouveaux *articles 96a* et *96b*, sans pour autant subir de modification sur le plan matériel. Cette réorganisation de la systématique provoque une modification à l'article 12, alinéa 4 LC. Les modifications effectuées fournissent également l'occasion de remplacer, à l'article 96a, alinéa 5 (anciennement art. 90, al. 4), la formulation obso-

lète «de la Direction de l'économie publique», par la tournure «du service compétent de la Direction de l'économie publique» ainsi que le terme de «distance à la forêt» par celui d'«alignement forestier».

L'élargissement du champ d'application de l'alignement répond à un besoin de réglementation formulé par les praticiens. La notion d'«alignement» est définie à l'article 24 ONMC; il n'est donc pas nécessaire de la définir ici.

La présente révision fournit l'occasion d'intégrer dans la LC la notion de «périmètre d'évolution», qui relève du même domaine que les alignements. Un nouvel *article 96c* est créé à cet effet. La définition de cette notion est également donnée dans l'ONMC (art. 25) et peut être omise ici. Etant donné que la distance par rapport à la forêt prévue par la loi peut être diminuée par la délimitation du périmètre d'évolution, l'*alinéa 4* prévoit – de manière analogue à la réglementation régissant les alignements forestiers (art. 96a) – que l'accord du service compétent de la Direction de l'économie publique (Office des forêts) est nécessaire.

Le nouvel article 96d précise que les communes peuvent définir des alignements et des périmètres d'évolution le long des routes cantonales uniquement en deçà de la distance à la route (fixée par le canton de manière générale ou spécifique). Une telle règle respecte les compétences prévues par la loi du 4 juin 2008 sur les routes (LR)¹²³⁾.

Article 97a

En vertu de l'*alinéa 2* de l'article 97a, la délégation de la compétence pour l'édiction d'un plan directeur partiel régional exige l'institution d'une sous-conférence. Cette règle s'est avérée compliquée et disproportionnée dans la pratique, ne serait-ce que parce qu'une telle sous-conférence risquerait de ne se réunir qu'une seule fois (pour décider du plan directeur partiel régional) pour être ensuite dissoute. La possibilité de constituer des sous-conférences doit donc être supprimée. Les représentants des communes situées dans le périmètre concerné doivent pouvoir décider des plans directeurs partiels régionaux dans le cadre de l'assemblée régionale. La distribution de cartes de vote portant un signe distinctif aux représentants concernés constitue un moyen simple de garantir que personne d'autre ne participe au vote.

Les alinéas 1 et 3 ne subissent aucun changement.

Article 102

Cette disposition règle l'édiction de plans de quartier cantonaux. L'*alinéa 1* énumère de manière non exhaustive aux lettres *a* à *f* les objets sur lesquels peut porter un plan de quartier cantonal. La lettre *e* précise qu'une zone affectée à des besoins publics peut être délimitée dans un plan de quartier cantonal pour l'aménagement d'aires de séjour et de transit destinées aux gens du voyage.

La nouvelle formulation de la lettre *f* établit le fait que les mesures destinées à la réalisation de PDE et d'autres projets désignés dans le plan directeur cantonal

¹²²⁾ L'article 95a a été ajouté lors de la modification de la LC du 22 mars 1994. Les travaux préparatoires ne livrent aucune information à cet égard (cf. Journal du Grand Conseil de 1994, annexe 13).

¹²³⁾ RSB 732.11

susceptibles d'avoir des incidences importantes sur le territoire et l'environnement relèvent du champ d'application du plan de quartier cantonal.

L'octroi de la qualité pour recourir basé sur les griefs invoqués dans l'opposition, comme le prévoit l'*alinéa 4*, est contraire au droit fédéral (ATF 137 II 30 c. 2.3; cf. ch. 3.14). Cette disposition fait par conséquent l'objet d'une modification.

Article 126a (nouveau)

L'article 126a est l'article principal de la nouvelle partie «3a. Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir».

En vertu de l'*alinéa 1*, les communes prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans les zones à bâtir soient utilisés conformément à leur destination, c'est-à-dire construits ou utilisés de manière conforme à l'affectation de la zone. Cette obligation découle du droit fédéral (art. 15a, al. 1 LAT). La formulation «construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone» énonce clairement que les mesures énumérées doivent servir non seulement à faire construire des terrains nouvellement classés en zone à bâtir mais également à encourager et garantir l'utilisation conforme à leur affectation de terrains déjà classés mais sous-exploités. Le classement conditionnel en zone à bâtir fait exception en ce qu'il n'est pertinent qu'en cas de classement effectif. Le délai pour la prise des mesures prévues dans les articles suivants commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante. L'obligation de construire est réputée remplie lors du début des travaux, tel qu'il est défini à l'article 2, alinéa 2 DPC.

L'*alinéa 2* énumère aux lettres *a* à *e* de manière non exhaustive des mesures propres à favoriser la mobilisation de terrains à bâtir. Il est du ressort de la commune de choisir et de prononcer les mesures adaptées à chaque cas.

Le remaniement parcellaire évoqué à la lettre *a*, réglé aux articles 119 à 124 LC, a été conçu en premier lieu pour la parcellisation ou pour l'arrondissement de parcelles lorsque l'affectation ne peut être mise en œuvre en raison d'une parcellisation peu judicieuse ou de l'imbrication des propriétés existantes¹²⁴⁾. Le recours au remaniement parcellaire a jusqu'à présent été exceptionnel.

Les mesures énumérées aux lettres *b* à *d* sont définies de manière plus précise dans les nouveaux articles 126b à 126d.

La lettre *e* prévoit la compensation d'avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value). L'ajout de l'article 142a, qui prévoit la progressivité du taux du montant de la taxe sur la plus-value pour le classement de terrains en zone à bâtir en vue de favoriser la mobilisation de terrains à bâtir, constitue une incitation à la construction rapide des terrains acquis (cf. commentaires des articles 142 ss).

Article 126b (nouveau)

L'*alinéa 1* définit l'obligation contractuelle de construire. Il s'agit d'un contrat de droit administratif conclu entre la commune et le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière d'un terrain faisant l'objet d'un classement en zone à bâtir ou devant être utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone. Le ou la propriétaire s'engage par ce moyen à faire construire le terrain visé par le classement ou à l'utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un certain délai et à octroyer à la commune un droit d'acquisition transmissible permettant à cette dernière d'acheter le terrain à sa valeur vénale en cas de non-respect du contrat. Le délai doit être fixé par contrat (donc par consentement mutuel), ce qui ménage la flexibilité et la latitude nécessaires à la définition de réglementations sur mesure. Le délai, dont la durée se situe en règle générale dans une fourchette de cinq à quinze ans (message relatif à la révision de la LAT, p. 986), commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante (p. ex. classement, augmentation du degré d'affectation, changement d'affectation, etc.). Le délai convenu est réputé respecté si le début des travaux (art. 2, al. 2 DPC) a lieu avant son expiration. Le montant pour lequel le droit d'acquisition peut être exercé est calculé sur la base de la valeur vénale au moment de la conclusion du contrat. Le droit d'acquisition octroyé dans le cadre d'une obligation contractuelle de construire doit être distingué du droit d'emption de droit privé réglé à l'article 216 de la loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (livre cinquième: droit des obligations, CO)¹²⁵⁾. L'obligation de faire dresser un acte authentique ainsi que la limitation temporelle ne s'appliquent pas au droit d'acquisition de droit public au sens de l'article 126b LC. En vertu de l'article 962 CCS, les restrictions de droit public doivent être mentionnées au registre foncier. Le droit d'acquisition prévu à l'article 126b LC constitue une telle restriction et doit par conséquent être mentionné au registre foncier.

Dans la pratique, il convient de veiller aux points suivants lorsqu'une obligation de construire est prévue par contrat.

- Le prix de vente en cas d'exercice du droit d'acquisition doit être fixé lors de la conclusion du contrat.
- Afin d'augmenter l'incitation à construire, le prix de vente prévu en cas d'exercice du droit d'acquisition doit être bas; ce dernier peut se fonder sur la valeur vénale, déterminante pour le calcul de la compensation de la plus-value (art. 142 ss). La taxe perçue pour compenser la plus-value résultant de mesures d'aménagement est également exigible en cas de vente au détenteur ou à la detentriche d'un droit d'acquisition et doit être prise en compte lors de la fixation du prix de vente afin d'éviter de pénaliser le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière qui ferait construire ou qui aliénerait son terrain volontairement par rapport à celui ou celle qui attend simplement que la commune exerce le droit d'acquisition.

¹²⁴⁾ Cf. ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, volume II, Berne 2010, note 7 ad article 119.

¹²⁵⁾ RS 220. Le droit d'emption permet l'acquisition d'un terrain à un prix défini par l'ayant droit, qui peut décider s'il souhaite exercer ce droit et, si tel est le cas, à quel moment. Le droit d'emption de droit privé est peu propre à favoriser la mobilisation de terrains à bâtir.

- La commune n'est pas tenue d'exercer le droit d'acquisition. Si tel était le cas, elle se trouverait dans l'obligation de faire de mauvaises affaires en cas de diminution de la demande de terrains à bâtir.
- Le droit d'acquisition doit pouvoir être transmis, afin que le terrain puisse au besoin être acquis directement par un investisseur.
- Le canton peut exercer le droit d'acquisition de manière subsidiaire si le terrain est nécessaire à la réalisation d'un projet important désigné dans le plan directeur cantonal.

En vertu de l'*alinéa 2*, les terrains que la commune obtient par le biais de l'exercice du droit d'acquisition doivent être construits ou utilisés le plus rapidement possible de manière conforme à l'affectation de la zone.

L'*alinéa 3* permet au canton d'exercer le droit d'acquisition à la place de la commune si le terrain est nécessaire à la réalisation d'un projet important désigné dans le plan directeur cantonal en tant qu'élément de «coordination réglée». Il peut notamment s'agir de pôles de développement (PDE) ou de zones stratégiques d'activités (ZSA). Dans un tel cas, le canton peut exercer le droit d'acquisition si la commune y renonce. Cette règle vise à promouvoir l'exercice d'une politique foncière plus active par le canton.

Article 126c (nouveau)

Cette disposition règle le nouvel instrument du classement conditionnel en zone à bâtir, dont les cantons d'Argovie et de Fribourg connaissent des variantes¹²⁶⁾. Le classement conditionnel n'est applicable que lorsqu'un nouveau classement intervient. Pour cette raison, seule la construction – et non l'utilisation conforme à la destination – est définie comme condition à l'article 126c. Le classement conditionnel ne se prête donc pas à la mise en œuvre de l'obligation d'une utilisation conforme à l'affectation de la zone d'un terrain déjà classé non construit ou sous-exploité en raison des conséquences qu'il entraîne (déclassement); dans un tel cas, on choisira de prononcer une décision imposant une obligation de construire (art. 126d). Le champ d'application du classement conditionnel est par ailleurs limité d'un point de vue spatial. Un classement de cette nature est généralement pertinent pour les terrains situés en périphérie d'une zone à bâtir dont le déclassement est compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire. Une telle mesure ne serait pas indiquée dans le cas où un déclassement créerait une discontinuité peu souhaitable dans le tissu bâti¹²⁷⁾.

¹²⁶⁾ Le classement conditionnel bernois se distingue de celui prévu par les cantons d'Argovie et de Fribourg en ce qu'il s'applique également à des zones à bâtir «normales» situées en marge du secteur bâti et pas seulement aux classements liés à des projets de grande envergure dont l'emplacement est imposé par la destination. Il se différencie également de l'obligation de construire assortie d'un déclassement automatique qui a cours dans le canton d'Appenzell Rhodes-Extérieures, où les zones à bâtir existantes sont également concernées.

¹²⁷⁾ D'éventuels problèmes survenant après le classement conditionnel d'un terrain destiné à accueillir un ensemble important de constructions devraient être combattus par des

L'*alinéa 1* prévoit que le classement d'un terrain en zone à bâtir peut être soumis à la condition que ce dernier soit construit dans un certain délai. Le délai, dont la durée doit être fixée au cas par cas et se situe en règle générale dans une fourchette de cinq à quinze ans (message relatif à la révision de la LAT, p. 986), commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement correspondante et est réputé respecté si le début des travaux (art. 2, al. 2 DPC) a lieu avant son expiration.

L'*alinéa 2* précise que le déclassement du terrain s'effectue sans contrepartie si ce dernier n'est pas construit dans le délai fixé. Le début des travaux au sens de l'article 2, alinéa 2 DPC est déterminant à cet égard. Le délai commence à courir lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement (classement). Si le classement exige l'équipement du terrain et que celui-ci est partiellement financé par la collectivité, il convient de procéder à l'information prévue à l'article 60a, alinéa 2 LC déjà lors du classement. La compétence financière est déléguée pour le montant ayant fait l'objet de l'information (art. 88, al. 3 et art. 95a LC) et il est ainsi garanti que la collectivité s'acquittera de son devoir et ne repoussera pas l'exécution des travaux d'équipement ou de construction.

En vertu de l'*alinéa 3*, le conseil communal rend une décision de constatation sur la caducité du classement, qu'il publie et communique au service compétent de la JCE si la construction n'est pas réalisée dans le délai imparti. En vertu de la LPJA, cette décision peut faire l'objet d'un recours auprès de la préfecture compétente.

Article 126d (nouveau)

Cette disposition règle l'obligation de construire imposée par voie de décision. Le prononcé d'une obligation de construire constitue un instrument très incisif de restriction du droit de propriété et ne peut donc être utilisé que lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie, que d'autres mesures sont inefficaces, que l'offre de terrains à bâtir est particulièrement limitée ou encore qu'un autre intérêt public prépondérant exige que le terrain soit construit ou utilisé (rapidement) de manière conforme à l'affectation de la zone. En vertu de l'*alinéa 1*, il peut être ordonné qu'un terrain classé soit construit dans un délai de 15 ans au plus lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit utilisé conformément à sa destination (c.-à-d. qu'il soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone). L'obligation de construire imposée par voie de décision est unilatérale, c'est-à-dire que la commune peut y avoir recours (de manière souveraine) sans l'assentiment ou, si nécessaire, contre la volonté du propriétaire foncier ou de la propriétaire foncière. Le délai imparti, dont la durée fixée au cas par cas ne doit pas dépasser 15 ans, commence à courir lors de l'entrée en force de l'obligation (mesure d'aménagement ou décision) et est réputé respecté si le début des travaux (art. 2, al. 2 DPC) a lieu avant son expiration.

mesures adéquates de compensation de la plus-value. Lorsque les travaux de construction d'un grand ensemble sont entrepris à temps mais que la construction d'une partie des bâtiments reste en souffrance, le déclassement de l'aire concernée ou d'une partie de celle-ci n'est guère envisageable.

L'*alinéa 2* prévoit que l'organe compétent pour l'édition des plans impose l'obligation de construire. En cas de classement, cette obligation est en règle générale imposée par le corps électoral (éventuellement sous réserve du référendum facultatif pouvant être demandé par le parlement communal) dans le cadre de la procédure d'édition des plans.

Selon l'*alinéa 3*, l'obligation de construire peut être ordonnée rétrospectivement par le conseil communal lorsqu'un terrain classé depuis un certain temps n'a pas été construit ni utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone (en d'autres termes, lorsqu'il a été thésaurisé). L'obligation de construire imposée par voie de décision ne doit pas seulement être appliquée en cas de classement mais doit aussi pouvoir concerner si nécessaire des zones à bâtir déjà existantes. Par conséquent, la possibilité de prononcer une obligation de construire a posteriori a été créée. Une telle mesure est prise par décision du conseil communal en sa qualité d'autorité chargée de l'aménagement (art. 66, al. 1 LC). Le délai de 15 ans maximum prévu à l'*alinéa 1* s'applique également en cas d'obligation de construire ordonnée de manière rétrospective. Exemple: un terrain est classé depuis cinq ans (sans avoir été assorti d'une obligation de construire) et n'est toujours pas construit. Le conseil communal peut obliger le propriétaire foncier ou la propriétaire foncière par voie de décision à faire construire le terrain concerné dans les dix ans. Le ou la propriétaire dispose par conséquent de 15 ans au total à cet effet.

Si les propriétaires fonciers ne respectent pas l'obligation de construire, l'*alinéa 4* prévoit à titre de sanction une taxe d'incitation périodique dont le montant augmente progressivement. Contrairement à l'obligation contractuelle de construire, l'obligation de construire imposée par voie de décision n'octroie pas à la commune de droit d'acquisition. Une fois le délai écoulé (15 ans au maximum), une taxe d'incitation périodique augmentant progressivement est due de par la loi. Lorsque la taxe est perçue pour la première fois, son montant se fonde sur la valeur vénale estimée (hypothétique) du terrain construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone. Il est ensuite majoré progressivement, de manière à ce que la pression exercée en faveur d'une construction ou d'une utilisation conforme à l'affectation de la zone augmente constamment. Le montant de la taxe est toutefois limité par l'interdiction de l'imposition confiscatoire, conformément à la Constitution. La taxe est perçue jusqu'à ce que le terrain soit construit, utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone ou encore classé en zone agricole – à condition que les intérêts de l'aménagement et le droit le permettent. Les détails seront réglés par voie d'ordonnance afin que la hiérarchie des textes de loi ainsi qu'une certaine flexibilité soient garanties. Les principes régissant le droit de la propriété et le droit fiscal énoncés dans la doctrine et dans la jurisprudence devront être pris en compte.

L'*alinéa 5* précise que le produit de la taxe d'incitation échoit entièrement à la commune et alimente le financement spécial prévu à l'article 142g, alinéa 2. Les sommes concernées sont affectées au financement de mesures relevant de l'aménagement du territoire au sens de l'article 142g, alinéa 1.

Article 142

Jusqu'à présent, l'article 142 contenait une réglementation de la compensation de la plus-value par voie contractuelle, qui ne satisfait plus aux exigences du droit fédéral, en tout cas en cas de classement en zone à bâtir. Afin que les procédures soient harmonisées, la possibilité de procéder à une compensation de la plus-value par voie contractuelle lors d'un changement d'affectation, d'une augmentation du degré d'affectation ou de l'affectation d'un terrain à une zone d'extraction de matériaux (qui est de toute façon facultative selon le droit fédéral) est supprimée et une telle compensation est dorénavant systématiquement imposée par voie de décision. L'article 142 est par conséquent entièrement remanié et règle dorénavant de manière générale l'assujettissement à la taxe servant à la compensation de la plus-value imposée par la loi, nouvellement réglée dans les articles suivants.

L'*alinéa 1* définit de manière générale les personnes assujetties au versement d'une taxe sur la plus-value, à savoir les propriétaires fonciers, qui sont les bénéficiaires des plus-values résultant de mesures d'aménagement. L'obligation de s'acquitter d'une taxe naît lors de l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement dont résulte la plus-value, même si le versement de la taxe n'est exigible qu'ultérieurement, en vertu de l'article 5, alinéa 1^{bis}, deuxième phrase LAT.

L'*alinéa 2* précise que la Confédération, le canton et les communes ainsi que les tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées sont soumis à la taxe si l'immeuble concerné fait partie du patrimoine financier (et qu'il ne sert donc pas directement à des fins publiques). Il découle de cette règle que la Confédération, le canton, les communes ainsi que les tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées sont en revanche exemptés du paiement de la taxe à condition qu'une plus-value résultant de mesures d'aménagement soit réalisée sur un immeuble faisant partie du patrimoine administratif, qui, par définition, sert directement à des fins publiques, ce qui est admissible en vertu de l'article 5, alinéa 1^{quinquies}, lettre a LAT. La notion de «collectivité publique», que le droit fédéral ne définit pas, est ici interprétée de manière très large, puisque la présente disposition est applicable à la Confédération, au canton, aux collectivités de droit public énumérées à l'article 2 LCo ainsi qu'aux tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées. De manière similaire à la pratique actuelle, les établissements communaux, les sociétés anonymes prévues par la législation spéciale et les entreprises semi-publiques ainsi que, en particulier, les communes et les corporations bourgeoises, qui possèdent de nombreux terrains, sont astreints au paiement de la taxe sur les biens-fonds qui ne servent pas directement à des fins publiques. De telles entités, assimilables à des communes, sont en revanche exemptées du versement de la taxe si les biens-fonds concernés servent directement à des fins publiques. Ainsi, une entreprise de transport, en sa qualité d'établissement de droit public, sera exemptée du paiement de la taxe lorsque son terrain est classé pour qu'elle puisse agrandir un dépôt, à condition qu'il fasse partie du patrimoine administratif.

L'*alinéa 3* prévoit que les ayants cause répondent solidairement de la taxe non versée dès leur acquisition de l'immeuble, comme il en va déjà actuellement des taxes de raccordement (eau, eaux usées).

Article 142a (nouveau)

La présente disposition règle les objets frappés par la taxe sur la plus-value. Alors que la compensation de la plus-value en cas de classement en zone à bâtir (prescrite par le droit fédéral) est dorénavant réglée de manière exhaustive dans la LC, le droit cantonal laisse aux communes la latitude de réglementer les autres cas dans lesquels une taxe peut être exigée pour se concentrer sur les dispositions concernant la forme et la procédure afin de garantir la sécurité du droit.

Il convient de relever que la taxe n'est due que si une mesure d'aménagement engendre une plus-value effectivement réalisable. En vertu de l'*alinéa 1*, la plus-value résultant de mesures d'aménagement prévoyant le classement durable de terrains en zone à bâtir doit être compensée. Conformément aux exigences minimales du droit fédéral, la perception de la taxe est obligatoire en cas de classement.

L'*alinéa 2* habilite les communes à aller au-delà du droit fédéral en prévoyant une compensation de la plus-value résultant de mesures d'aménagement fondée sur un règlement (édicte par le corps électoral au sens de l'art. 50, al. 2 LCo) en cas de classement de terrain en zone d'extraction et de décharge (lit. *a*), de changement d'affectation (lit. *b*) ou d'augmentation du degré d'affectation (lit. *c*). Le droit cantonal laisse donc les communes libres de choisir *si* elles souhaitent percevoir une taxe sur la plus-value dans de tels cas, tout en exigeant l'édiction d'un règlement communal à cet égard, et se borne par ailleurs à prévoir des taux minimaux pour la compensation ainsi que des prescriptions sur la forme et la procédure.

L'*alinéa 3* concrétise la possibilité offerte par l'article 5, alinéa 1^{quinquies}, lettre *b* LAT qui prévoit une exemption de la taxe lorsque son produit escompté serait insuffisant au regard du coût de son prélèvement. La présente disposition fixe un montant limite en dessous duquel l'exonération est prévue. Par conséquent, la taxe sur la plus-value n'est pas exigée lorsque la plus-value s'élève à moins de 20 000 francs. Il s'agit d'une limite en dessous de laquelle la taxe n'est pas perçue (et non d'une franchise). Les plus-values égales et supérieures à 20 000 francs sont soumises à la taxe dans leur totalité.

Article 142b (nouveau)

Cette disposition règle le calcul du montant de la taxe. L'*alinéa 1* définit la plus-value résultant de mesures d'aménagement et son mode de calcul. Il convient d'utiliser la formule suivante: «valeur vénale du terrain après l'entrée en force des mesures d'aménagement moins valeur vénale du terrain avant les mesures d'aménagement». La plus-value résultant de mesures d'aménagement doit être évaluée à l'aide des méthodes éprouvées appliquées actuellement à l'estimation de la valeur vénale notamment dans le cadre du droit régissant l'expropriation et de la compensation de la plus-value par voie contractuelle. De nouvelles procédures et méthodes d'évaluation pourront éventuellement aussi être appliquées, telles que les méthodes hédoniques ou économétriques, dès qu'elles seront bien établies. La valeur vénale constitue le fondement du calcul de la taxe.

En vertu de l'*alinéa 2*, le montant employé pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel dans un délai de deux ans est déduit du montant de la plus-value calculé lors d'un classement en zone à bâtir. Par conséquent, la taxe sur la plus-value est déterminée sur la base du montant de la plus-value encore disponible après la déduction des coûts d'acquisition d'un bâtiment agricole. La présente disposition remplit l'exigence énoncée à l'article 5, alinéa 1^{quater} LAT¹²⁸⁾ et la précise en fixant le «délai approprié» à deux ans. Le délai commence à courir lors de l'entrée en force du classement. Etant donné que la LAT révisée accorde une grande importance à la mobilisation rapide de terrains à bâtir, il est indiqué de prévoir un délai court. Les agriculteurs entendant faire usage de cette disposition envisageront l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement déjà avant le classement de leur terrain. Les conditions énoncées aux articles 16 ss LAT (et 34 OAT), exigeant qu'il soit prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme (art. 34, al. 4, lit. *c* OAT), doivent en outre être remplies.

L'*alinéa 3* règle la hauteur du montant de la taxe sur la plus-value et les taux pratiqués. Le taux applicable à la compensation de la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est défini exclusivement par le droit cantonal. Les taux applicables dans les autres situations pouvant (de manière facultative) donner lieu à la perception de la taxe s'entendent comme des minima que les communes doivent respecter; ces dernières peuvent toutefois élaborer des dispositions réglementaires plus poussées.

En vertu de la lettre *a*, le taux de la taxe frappant le *classement* de terrain en zone à bâtir dépend du laps de temps écoulé depuis l'entrée en force du classement. La progressivité du taux en fonction du temps constitue une incitation financière (s'ajoutant aux instruments prévus aux articles 126a ss) à la réalisation rapide de la plus-value et, par conséquent, à une mise sur le marché du terrain concerné et contribue par là à la mobilisation de terrains à bâtir. En ce qui concerne la hauteur du taux, le droit fédéral prévoit une valeur *plancher* de 20 pour cent. Etant donné que les expropriations matérielles faisant suite à un déclassement doivent parfois être compensées à hauteur de 100 pour cent, ce taux s'avère plutôt bas. Un taux trop élevé représenterait toutefois une violation de l'interdiction de l'imposition confiscatoire. Enfin, il convient de garder à l'esprit que les taux appliqués jusqu'à présent à la compensation de la plus-value par voie contractuelle dans les communes se situent aux alentours de 30 pour cent. Sur la base de ces considérations, il a été décidé que la plus-value générée par le classement en zone à bâtir serait compensée par une taxe de 40 pour cent pendant les cinq premières années, puis de 45 pour cent dès la sixième année, et enfin de 50 pour cent dès la onzième année suivant le classement. L'entrée en force de la mesure d'aménagement (classement en zone à bâtir) marque le moment où le délai commence à courir.

La lettre *b* prévoit que le classement de terrain en zone d'extraction et de décharge peut donner lieu de manière facultative au versement d'une taxe sur la plus-value

¹²⁸⁾ Etant donné que cette disposition a été ajoutée lors des débats parlementaires, les travaux préparatoires sur la révision de la LAT livrent très peu de précisions à son sujet. Aucun commentaire ne se trouve non plus dans le message du Conseil fédéral et dans les procès-verbaux des débats parlementaires.

de 40 pour cent au minimum. Il convient de tenir compte du fait que la plus-value éventuelle dépend en grande partie de la quantité de matériaux pouvant être extraite ou déposée, de leur valeur et de la durée des activités d'extraction ainsi que de la durée de vie de la décharge. Si ces facteurs doivent être pris en compte lors de la fixation du montant de la taxe, un certain schématisme s'impose toutefois pour des raisons pratiques. Le taux minimum a par conséquent été fixé à 40 pour cent. Un taux plus élevé peut toutefois être prévu dans le règlement que les communes édictent. La règle applicable à l'exigibilité (art. 142c, al. 5) tient compte de l'éventualité d'un échelonnement (un procédé usuel lors de l'exploitation d'un site d'extraction de matériaux ou d'une décharge).

Pour le cas où une commune décide de percevoir une taxe sur la plus-value en cas de réaffectation ou d'augmentation du degré d'affectation, la lettre *c* prévoit le versement de 20 pour cent de la plus-value au minimum, un taux nettement inférieur à celui appliqué en cas de classement en zone à bâtir. La mobilisation de terrains situés dans le milieu bâti (densification) par le changement d'affectation ou l'augmentation du degré d'affectation est souhaitable du point de vue de l'aménagement et encouragé par la nouvelle version de la LAT (cf. art. 15, al. 4, lit. *b* LAT); elle ne doit donc pas être compromise par la fixation de montants trop élevés pour la taxe sur la plus-value. Toutefois, comme il faut s'attendre à ce que les plus-values résultant de mesures d'aménagement soient désormais générées de plus en plus fréquemment par des mesures liées à l'urbanisation interne, il s'agit de trouver le juste milieu entre l'intérêt public à la densification et l'intérêt public à la compensation de la plus-value. L'abaissement du taux à 20 pour cent en cas de réaffectation ou d'augmentation du degré d'affectation tient compte de cette nécessité.

Article 142c (nouveau)

L'article 142c apporte des précisions aux exigences fédérales concernant l'exigibilité de la taxe (art. 5, al. 1^{bis} deuxième phrase LAT). Il prévoit que la taxe n'est exigible que lorsque la plus-value est réalisée par l'aliénation ou la construction du terrain concerné. Le droit fédéral exclut d'anticiper le moment où la taxe sur la plus-value en cas de classement est exigible (p. ex. en fixant l'exigibilité au moment de l'entrée en force de la mesure)¹²⁹⁾. Le droit cantonal peut toutefois formuler des précisions par rapport au droit fédéral; ainsi, il définit les notions de construction et d'aliénation. En outre, il découle du fait que le droit fédéral se limite à fixer des règles minimales pour la compensation de la plus-value en cas de classement en zone à bâtir qu'il peut également être dérogé à la réglementation applicable à

l'exigibilité de la taxe en cas de classement en zone d'extraction et de décharge ou en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation.

L'*alinéa 1, lettre a* précise que la plus-value est considérée comme réalisée lors du début des travaux au sens de l'article 2, alinéa 2 DPC, qui fixe le début des travaux à la réception du banquetage ou, si une réception du banquetage n'est pas nécessaire, à l'exécution de travaux, de changement d'affectation ou d'autres mesures qui, à eux seuls, nécessiteraient un permis de construire. L'exigibilité de la taxe en cas de classement en zone d'extraction et de décharge, où les projets n'impliquent pas la mise en place d'un banquetage, ainsi qu'en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation est réglée spécialement aux *alinéas 3 et 4*.

La *lettre b* fixe l'exigibilité en cas d'aliénation à l'entrée en vigueur de la nouvelle situation juridique. Ce moment diffère en fonction du type d'aliénation (vente, échange, don, transfert de propriété économique, etc.).

Selon l'*alinéa 2*, les procédés énumérés à l'article 130 LI ainsi que le droit d'acquisition exercé dans le cadre des mesures visant à favoriser la disponibilité de terrains à bâtir (art. 126b) sont considérés par analogie comme des cas d'aliénation. Il est justifié de se fonder sur la législation sur les impôts pour définir quels sont les cas d'aliénation; la LI évoque notamment la vente, l'échange, l'expropriation, l'apport dans une société, ainsi que les actes juridiques qui ont les mêmes effets économiques qu'une aliénation. Par souci d'exhaustivité, l'exercice du droit d'acquisition prévu par la loi (visant à faire appliquer l'obligation contractuelle de construire en tant qu'instrument propre à favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir) est également explicitement mentionné, malgré le fait qu'il s'agit d'un cas d'aliénation au sens de l'article 130 LI.

L'*alinéa 3* règle l'exigibilité de la taxe en cas de classement de terrain dans une zone d'extraction et de décharge. Dans un tel cas, il n'est pas possible de prendre comme point de référence le début des travaux, marqué par le relevé du banquetage. La plus-value est réputée réalisée lors de l'entrée en vigueur de l'autorisation d'extraction ou de l'autorisation d'aménager une décharge. La présente disposition est contraignante. Les communes ne sont donc pas autorisées à prévoir une autre réglementation applicable à l'exigibilité de la taxe.

L'*alinéa 4* règle l'exigibilité de la taxe en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation. La plus-value résultant de mesures d'aménagement est réputée réalisée lors de l'entrée en force de la mesure d'aménagement ayant généré une plus-value. La présente disposition est contraignante. Les communes ne sont donc pas autorisées à prévoir une autre réglementation applicable à l'exigibilité de la taxe.

L'*alinéa 5* prévoit que la totalité de la taxe sur la plus-value est exigible en cas de construction ou d'aliénation d'une partie d'un bien-fonds. Le même principe s'applique lorsque les nouvelles possibilités permises par une mesure d'aménagement dans une zone d'extraction et de décharge ou grâce à un changement d'affectation ou une augmentation du degré d'affectation ne sont qu'incomplètement mises à profit en raison d'une entrée en force partielle du per-

¹²⁹⁾ Au cours des délibérations parlementaires relatives à la révision de la LAT, l'avis selon lequel les propriétaires fonciers ne devraient pas être astreints au versement de la taxe tant que la plus-value n'est pas réalisée prédominait nettement. Les Chambres fédérales sont toutefois conscientes que le moment (plutôt tardif) de l'exigibilité fait de la taxe sur la plus-value un instrument à l'efficacité très limitée contre la thésaurisation de terrains à bâtir. Une proposition d'amendement, selon lequel la taxe aurait été perçue au plus tard après cinq ans, a été catégoriquement rejetée.

mis ou de la mesure d'aménagement. La règle voulant que la totalité de la taxe soit due lorsqu'une transaction porte sur une partie d'un bien-fonds uniquement est favorable non seulement à la mobilisation de terrains à bâtir et à la garantie de l'utilisation conforme à l'affectation de la zone, en particulier en cas de terrain classé (év. construit) et sous-exploité, mais également au principe d'économie de procédure. Cette règle ne s'applique pas lorsque les plans et les prescriptions applicables prévoient un échelonnement des travaux, comme souvent pour l'extraction de matériaux, les décharges et les grands projets de construction. Le cas échéant, la taxe est due au prorata.

Article 142d (nouveau)

Cette disposition règle la procédure de manière exhaustive. Elle s'applique à toutes les situations pouvant donner lieu à la perception d'une taxe sur la plus-value, notamment lorsque celle-ci est facultative et doit faire l'objet d'un règlement communal, comme lors du classement de terrain en zone d'extraction et de décharge, de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation.

L'*alinéa 1* précise que la taxe sur la plus-value fait l'objet d'une décision souveraine de la commune compétente pour les mesures d'aménagement. Cette réglementation est contraignante. Une compensation de la plus-value par voie contractuelle n'est plus possible dans aucune situation donnant lieu à la perception d'une taxe sur la plus-value.

Les procédures d'aménagement et de perception de la taxe doivent être coordonnées de manière à ce qu'aucune décision ne soit rendue «par anticipation» (étant donné qu'une telle décision pourrait donner lieu à des recours inutiles) et à ce qu'une protection juridique efficace des propriétaires fonciers soit garantie. Quiconque est astreint au versement d'une taxe sur la plus-value suite à un classement en zone à bâtir, à un changement d'affectation ou à une augmentation du degré d'affectation, doit en connaître le montant avant que les mesures d'aménagement n'entrent en vigueur. Étant donné que des oppositions peuvent être formées contre des mesures d'aménagement déjà lors du dépôt public, il est nécessaire que le montant de la taxe soit connu avec une certaine fiabilité à ce moment-là. Il ne doit toutefois pas être possible qu'une décision contraignante fixant le montant de la taxe soit rendue si tôt et qu'un propriétaire foncier ou une propriétaire foncière soit amenée à former recours contre cette décision avant que les mesures d'aménagement (l'objet sur lequel porte la taxe) n'aient donné lieu à une décision. L'*alinéa 2* prévoit par conséquent que la commune présente aux propriétaires fonciers le projet de la décision fixant le montant de la taxe au plus tard lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value. Ce projet de décision est contraignant dans la mesure où la commune n'a plus le droit d'augmenter le montant de la taxe; une correction vers le bas demeure possible. La procédure d'aménagement doit ensuite être poursuivie jusqu'à l'entrée en force.

En vertu de l'*alinéa 3*, la commune ne rend la décision définitive fixant le montant de la taxe que lorsque les plans sont entrés en force. Le montant de la taxe fixé ne peut dépasser celui indiqué dans le projet, sous réserve du renchérissement. La décision

rendue peut être attaquée selon les dispositions de la LPJA, qui prévoit que l'instance de recours est le préfet ou la préfète (art. 63, al. 1, lit. a LPJA).

Cette réglementation permet à quiconque n'est pas d'accord avec les mesures d'aménagement d'attaquer uniquement ces dernières dans un premier temps. Le montant de la taxe sur la plus-value ne doit pas constituer l'objet du litige dans le cadre de la procédure d'aménagement. Il le devient lorsque les mesures d'aménagement entrent en force. Quiconque souhaite contester uniquement le montant de la taxe peut renoncer à toute démarche lors de la procédure d'aménagement et attaquer uniquement la décision en fixant le montant. Il n'est pas exclu qu'il s'écoule entre l'entrée en force des mesures d'aménagement et celle de la décision fixant le montant de la taxe un laps de temps suffisamment long pour que certains terrains soient construits ou aliénés avant que la décision fixant le montant de la taxe n'entre en force. Même si une hypothèque légale visant à garantir le paiement de la taxe existe en faveur de la commune concernée en sa qualité de créancière (cf. art. 142e), elle ne peut faire l'objet d'une mention au registre foncier qu'au moment de la fixation du montant de la taxe.

La taxe fait l'objet d'une décision au moment de l'entrée en force des mesures d'aménagement, mais elle ne doit être versée qu'au moment où elle devient exigible. L'*alinéa 4* énonce clairement ce principe.

Pour les cas où il ne peut être établi de façon certaine et incontestable s'il y a ou non aliénation – opération qui donne lieu au versement de la taxe –, l'*alinéa 5* prévoit que la commune concernée rend une décision en constatation (après avoir facturé la taxe). La nature de la décision résulte du fait que l'assujettissement au paiement de la taxe intervient au moment où la décision est rendue suite à l'entrée en force des mesures d'aménagement (al. 3) et que l'exigibilité naît de par la loi.

Article 142e (nouveau)

Étant donné qu'il peut s'écouler un laps de temps assez long entre la fixation du montant de la taxe suite à l'approbation des plans et l'exigibilité de la taxe et qu'il ne peut être exclu que le propriétaire foncier concerné ou la propriétaire foncière concernée soit encore solvable à ce moment-là, la créance doit être garantie par la loi. L'hypothèque légale au sens de l'article 836 CCS s'impose comme mesure de sûreté. Une base légale explicite est nécessaire à cet égard dans le droit cantonal¹³⁰⁾. Malgré le fait que le produit de la taxe est partagé entre la commune responsable de l'aménagement et le canton, c'est la commune qui est créancière, raison pour laquelle un droit de gage lui est octroyé. Les droits de gage légaux naissent automatiquement, c'est-à-dire indépendamment de toute inscription au registre foncier. Les modalités de l'hypothèque légale, réglées aux articles 109d s. LiCCS, prévoient toutefois que les hypothèques légales doivent être inscrites au registre foncier dans les

¹³⁰⁾ Depuis la modification de la LiCCS lors de l'introduction des droits réels immobiliers et du nouveau droit du registre foncier (modification du 16 juin 2011; ROB 11-116), les hypothèques légales directes sont énumérées dans la législation spéciale ainsi qu'aux articles 109 ss. Un droit de gage légal direct pour les créances découlant de la taxe sur la plus-value doit par conséquent être inscrit dans la LC comme dans la LiCCS.

six mois depuis l'entrée en force de la décision fixant le montant de la taxe, afin qu'elles ne s'éteignent pas (art. 109d, al. 1, lit. a LiCCS). Les hypothèques légales inscrites au registre foncier l'emportent sur les droits de gage conventionnels (art. 109e, al. 1 LiCCS) et constituent donc une mesure de sûreté usuelle et éprouvée dans le domaine des taxes publiques¹³¹⁾.

Article 142f (nouveau)

Cette disposition règle la répartition du produit de la taxe sur la plus-value.

L'*alinéa 1* prévoit une répartition (fractionnement) du produit de la taxe entre le canton et les communes en cas de classement en zone à bâtir. Concrètement, les montants générés échoient dans ce cas à la commune responsable de l'aménagement à raison de 70 pour cent et au canton à raison de 30 pour cent. Les pourcentages ont été fixés en vertu des considérations suivantes: premièrement, l'édiction des plans d'affectation (contraignants pour les propriétaires fonciers), élément déclencheur des plus-values résultant de mesures d'aménagement, relève clairement de la commune; deuxièmement, c'est en règle générale la commune qui verse une indemnité en cas d'expropriation matérielle découlant d'un déclassement (art. 130, al. 2 LC). Ces deux éléments plaident pour une attribution d'une plus grande part du produit de la taxe à la commune qu'au canton. Cependant, il convient de garder à l'esprit que la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses lors de la perception d'un impôt sur les gains immobiliers (art. 5, al. 1^{sexies} LAT). Cette nouveauté provoque une baisse du produit de l'impôt sur les gains immobiliers pour le canton, alors que les communes connaîtront probablement une hausse du produit de ce même impôt. Si les indemnités éventuelles découlant de déclassements doivent être cofinancées ou préfinancées par le canton afin que des classements nécessaires du point de vue de l'aménagement et de l'économie puissent être compensés par des déclassements, il est indispensable de garantir que le canton dispose des moyens financiers suffisants. Enfin, il faut se souvenir que le canton participe de manière croissante au financement de mesures relevant de l'aménagement du territoire au sens de l'article 3 LAT, ce qui exige et justifie qu'une part du produit de la taxe lui échoie. Les considérations ci-dessus plaident pour une répartition (fractionnement) du produit de la taxe à raison de 70 pour cent en faveur des communes et de 30 pour cent en faveur du canton.

L'*alinéa 2* règle la répartition du produit de la taxe (facultative) résultant d'un classement en zone d'extraction et de décharge, d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du degré d'affectation. Si une commune décide de mettre à profit la possibilité de percevoir une taxe pour compenser les plus-values résultant de ce type de mesures d'aménagement, le produit de la taxe est attribué à raison de 90 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 10 pour

cent au canton. Il convient de partir du principe que la disposition de l'article 5, alinéa 1^{sexies} LAT, prévoyant que la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses lors de la perception d'un impôt sur les gains immobiliers, s'applique également à la compensation facultative de la plus-value en cas de classement en zone d'extraction et de décharge ainsi que de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation. La baisse des recettes de l'impôt sur les gains immobiliers que subira le canton doit être compensée.

Article 142g (nouveau)

L'*article 142g* règle l'affectation du produit de la taxe sur la plus-value. Dans les limites fixées par le droit fédéral à l'article 5, alinéa 1^{er} LAT, l'*alinéa 1* prévoit que le produit de la taxe sur la plus-value prescrite par le droit fédéral doit être exclusivement affecté au financement des indemnités en cas d'expropriation matérielle et à celui d'autres mesures d'aménagement au sens de l'article 3 LAT. L'affectation des montants exige que les financements spéciaux nécessaires soient créés (cf. al. 2).

Le droit fédéral règle uniquement l'affectation du produit de la taxe obligatoire frappant les classements en zone à bâtir, qui doit être affecté au financement des indemnités pour expropriation matérielle ou à celui d'autres mesures relevant de l'aménagement (en particulier celles prévues à l'art. 3, al. 2, lit. a et al. 3, lit. a^{bis} LAT). Il ne précise donc pas quelle doit être l'affectation du produit de la taxe portant sur d'autres objets. Il en découle que le droit cantonal peut prévoir d'autres utilisations pour le produit de cette dernière, ce que la présente disposition concrétise, sans toutefois énumérer les affectations possibles de manière exhaustive («notamment»). Ainsi, le produit de la taxe peut être affecté au financement de projets d'infrastructure publics, de l'étude scientifique d'un site archéologique ou d'un lieu de découverte archéologique au sens de la législation sur la protection du patrimoine (art. 24 de la loi du 8 septembre 1999 sur la protection du patrimoine [LPat]¹³²⁾ ou à l'acquisition de terrain destiné à la construction de logements ou de locaux de travail d'importance cantonale. Les moyens ainsi générés doivent donc être affectés à des fins spécifiques, mais peuvent être utilisés avec plus de latitude que ceux résultant de la taxe perçue en cas de classement en zone à bâtir.

Comme le prévoit l'*alinéa 2*, l'affectation du produit de la taxe (obligatoire et surobligatoire) sur la plus-value nécessite la création des financements spéciaux nécessaires de la part des communes comme de la part du canton. Les financements spéciaux consistent en moyens financiers affectés à l'accomplissement d'une tâche publique déterminée (art. 14, al. 1 de la loi du 26 mars 2002 sur le pilotage des finances et des prestations [LFP]¹³³⁾ et art. 86, al. 1 de l'ordonnance du 16 décembre 1998 sur les communes [OCo]¹³⁴⁾). La présente disposition constitue la base légale autorisant la création de financements spéciaux cantonaux et communaux. Les communes peuvent, par voie de règlement, édicter des dispositions plus précises –

¹³¹⁾ Les hypothèques légales dépassant 1000 francs ne peuvent être opposées à des tiers qui se sont fondés de bonne foi sur le registre foncier que lorsqu'elles sont inscrites au registre foncier dans les quatre mois à compter de l'exigibilité de la créance sur laquelle elles se fondent ou au plus tard dans les deux ans à compter de la naissance de la créance (art. 836, al. 2 CCS; art. 109d, al. 4 LiCCS).

¹³²⁾ RSB 426.41

¹³³⁾ RSB 620.0

¹³⁴⁾ RSB 170.111

dans les limites des prescriptions du droit supérieur (fédéral) – au sujet de la compétence pour effectuer les allocations et les prélèvements, de l'affectation du produit des taxes obligatoire et surobligatoire sur la plus-value (définition des autres mesures relevant de l'aménagement du territoire et des projets d'infrastructures publiques financés par les fonds provenant de la taxe) ou du montant minimal du fonds d'indemnisation pour les déclassements alimenté par la taxe sur la compensation obligatoire de la plus-value. Si les communes ne font pas usage de cette possibilité, les compétences ordinaires en matière de finances s'appliquent et l'affectation des ressources est régie par le droit fédéral (art. 5, al. 1^{er} LAT).

Le canton doit lui aussi créer un financement spécial (fonds) avec le produit de la taxe sur la plus-value. L'affectation des ressources accumulées est régie par les dispositions commentées ci-dessus. Les sommes concernées doivent par conséquent également être affectées principalement à d'éventuelles indemnités en cas de déclassement ainsi qu'au financement d'autres mesures relevant de l'aménagement au sens de l'article 3 LAT puis, subsidiairement, au financement des infrastructures de transports publics, de l'étude scientifique d'un site archéologique ou d'un lieu de découverte archéologique au sens de la législation sur la protection du patrimoine ou à l'achat de terrain destiné à la construction de logements ou de locaux de travail d'importance cantonale. Dans la mesure où l'affectation du produit de la compensation obligatoire de la plus-value (en cas de classement en zone à bâtir) exigée par le droit fédéral est garantie, les ressources du fonds cantonal peuvent être utilisées pour le financement d'infrastructures de transports publics, de fouilles archéologiques (de sauvetage) ou l'achat de terrain destiné à la réalisation de projets cantonaux revêtant une importance stratégique (p. ex. locaux de travail d'importance cantonale).

Article 144

En vue de l'introduction éventuelle de la procédure d'octroi du permis de construire par voie électronique (cf. art. 34a), la liste des objets réglés par l'ordonnance sur les constructions est complétée par une nouvelle *lettre m* à l'*alinéa 2*.

Dispositions transitoires

Chiffre 1

La présente disposition transitoire complète les nouvelles dispositions sur la mitigation des séismes (art. 21a à 21c) en fixant un délai dans lequel les constructions existantes doivent être examinées. Elle prévoit que les propriétaires fonciers ou les titulaires d'un droit de superficie examinent la capacité de résistance aux séismes des constructions et des installations importantes, qui doivent être soumises à un tel examen indépendamment de toute modification (art. 21b, al. 3), et prennent le cas échéant les mesures qui s'imposent (art. 21c) dans les dix ans qui suivent l'entrée en vigueur de la présente révision partielle.

Chiffre 2

Une disposition transitoire prévoit que les articles réglant la compensation de la plus-value (art. 142 ss) s'appliquent si le premier dépôt public de plans dont résulte une plus-value a lieu après l'entrée en vigueur de la présente modification. Si tel est le cas, tous les contrats réglant le paiement d'une taxe sur la plus-value sont frappés de nullité. Les nouvelles dispositions ne s'appliquent pas aux mesures d'aménagement ayant fait l'objet d'un dépôt public avant l'entrée en vigueur de la présente modification, et les contrats conclus selon l'ancien droit concernant de telles mesures conservent leur validité.

6.2 Adaptation indirecte d'autres actes législatifs

6.2.1 Loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS)

Article 109a

L'ajout de la lettre *e* montre clairement qu'il existe une hypothèque légale en faveur de la commune, indépendamment de toute inscription au registre foncier, pour garantir les créances et les intérêts moratoires découlant de la perception de la taxe sur la plus-value au sens des articles 142 ss LC.

6.2.2 Loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)

Article 142

L'article 142 règle les impenses déductibles lors du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers. L'*alinéa 2* en présente une liste non exhaustive.

Conformément aux nouvelles exigences du droit fédéral selon lesquelles, en cas d'impôt sur les gains immobiliers, la taxe perçue est déduite du gain en tant que partie des impenses (art. 5, al. 1^{sexies} LAT), la lettre *e* introduit dans la liste des impenses déductibles les taxes sur la plus-value dont se sont acquittés les propriétaires fonciers au titre de la compensation pour les avantages résultant de mesures d'aménagement. Le reste de la disposition n'est pas modifié.

Article 148

Jusqu'à présent, les plus-values résultant de mesures d'aménagement étaient compensées principalement lors de la perception de l'impôt sur les gains immobiliers. Les plus-values ayant déjà fait l'objet d'une compensation prévue par contrat étaient imputées sur la créance d'impôt sur les gains immobiliers de la commune. Ce procédé n'est plus compatible avec l'article 5, alinéa 1^{sexies} LAT, en tout cas en ce qui concerne les plus-values résultant d'un classement en zone à bâtir. Le droit supérieur (législation sur l'harmonisation fiscale et sur l'aménagement du territoire) n'exclut toutefois pas d'appliquer la réglementation prévue à l'article 5, alinéas 1^{bis} à 1^{sexies} LAT à l'impôt cantonal sur les gains immobiliers. Ce dernier ne se prête toutefois pas à la compensation de la plus-value. Premièrement, le nouveau droit fédéral exige qu'une partie au moins du produit de la taxe sur la plus-value soit affectée au

financement des expropriations et d'autres mesures d'aménagement du territoire (art. 5, al. 1^{er} LAT); deuxièmement, en raison des réductions accordées proportionnellement à la durée de possession, la compensation est incomplète ou inexistante si la durée de possession est longue, ce qui retiendrait les propriétaires de mettre leur terrain sur le marché. La disposition prévoyant la compensation de la plus-value par l'impôt sur les gains immobiliers est par conséquent abrogée. La compensation se déroulera dorénavant selon les articles 142 ss LC.

Articles 257 et 265

Les bases légales octroyant aux communes la compétence de piloter le développement du parc de résidences secondaires et de percevoir si nécessaire un impôt sur ces dernières sont créées dans la LI. Une telle modification est nécessaire car cette loi contient une liste exhaustive des impôts communaux.

Le complément ajouté à l'*article 257* prévoit que les communes peuvent percevoir un impôt sur les résidences secondaires en plus de la taxe immobilière (al. 1). L'*alinéa 2* ne subit pas de modification. Il en découle que la valeur officielle des immeubles ne peut pas être utilisée comme assiette pour le calcul d'un tel impôt.

Le nouvel *article 265* contient la base légale formelle permettant aux communes de percevoir un impôt sur les résidences secondaires (al. 1). En vertu de l'*alinéa 2*, les communes règlent la perception de ce dernier dans un règlement. Un règlement est un acte législatif édicté par le corps électoral ou le parlement communal (art. 50, al. 2 LCo). La perception d'un impôt sur les résidences secondaires nécessite par conséquent une base inscrite dans un règlement communal, déterminant notamment le calcul du montant d'un tel impôt. L'*alinéa 3* règle l'assujettissement subjectif à l'impôt. Les personnes physiques et les personnes morales qui, à la fin de l'année civile, sont inscrites comme propriétaires d'une résidence secondaire dans le registre foncier sont assujetties à l'impôt grevant ces dernières. En vertu de l'*alinéa 4*, le produit de l'impôt alimente un financement spécial de la commune (prévu par la loi) et est affecté au financement de mesures propres à garantir le maintien d'une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et à maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires. Cet impôt à l'objectif bien défini se distingue ainsi de l'actuel impôt sur la valeur locative frappant les immeubles qui ne servent pas de résidence principale (art. 25, al. 4 LI).

6.2.3 Loi du 14 février 1989 sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux (loi sur l'aménagement des eaux, LAE)¹³⁵⁾

Article 37a, alinéa 4

Le Grand Conseil a adopté, le 17 mars 2014, une modification de la loi sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux (loi sur l'aménagement des eaux, LAE), qui est entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 (ROB 14-89). Il a depuis lors été constaté que, dans

le cadre de cette modification, la compétence financière relative aux subventions pour la réalisation de mesures de protection contre les crues et de revitalisation des eaux avait passé de deux millions à un million de francs – sans que personne ne s'en aperçoive. Des recherches ont révélé que la modification non désirée découlait d'une erreur de la Commission de rédaction. Lors de sa séance du 13 septembre 2013, cette dernière avait en effet modifié l'article 37a, alinéa 4 de la manière suivante: «Le Conseil-exécutif donne la promesse de subventionnement. ~~Il autorise les subventions qui ne sont pas soumises à la votation facultative dans la mesure où cette autorisation de dépenses n'est pas déléguée à une unité administrative subordonnée.~~ Les dépenses liées à des travaux d'urgence sont approuvées par le Conseil-exécutif et ne sont soumises ni à l'autorisation de dépenses du Grand Conseil, ni à la votation facultative. Un crédit budgétaire n'est pas absolument nécessaire pour ces dépenses.»

Le procès-verbal de la séance mentionne que la deuxième phrase de l'article 37a, alinéa 4 est biffée, puisqu'elle constitue une répétition du droit en vigueur.

La suppression à laquelle a procédé la Commission de rédaction a toutefois eu une incidence sur le contenu (contrairement à l'avis exprimé au moment de la modification): selon le droit ancien, le Conseil-exécutif était compétent pour les subventions qui «ne sont pas soumises à la votation facultative» (art. 40, al. 3 LAE dans sa teneur ancienne), à savoir les dépenses uniques inférieures ou égales à deux millions de francs (art. 62, al. 1, lit. c ConstC). Conformément à l'article 37a, alinéa 4 LAE tel qu'il a été modifié, le Conseil-exécutif ne dispose plus que de la compétence «normale» pour les dépenses uniques jusqu'à concurrence d'un million de francs (art. 89, al. 2, lit. a ConstC). Le rapport concernant la modification de la LAE ne fait mention d'aucun changement en matière de compétence financière; il explique seulement qu'une disposition est déplacée (rapport concernant la modification de la LAE, Journal du Grand Conseil 2014, annexe 3, commentaire relatif à l'art. 37a, al. 4 et 7). La question de la compétence financière n'a par conséquent pas été abordée dans le cadre des débats parlementaires, ni au sein de la commission ni au Grand Conseil.

La présente modification de l'article 37a, *alinéa 4* LAE vise à réparer l'erreur commise par la Commission de rédaction en rétablissant la compétence financière du Conseil-exécutif en vigueur auparavant, à savoir que ce dernier est compétent pour les mesures de protection contre les crues et de revitalisation jusqu'à concurrence de deux millions de francs.

6.2.4 Loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (LPAF)

Article 1

Le renvoi mentionné à l'alinéa 2 (à l'article premier, 3^e alinéa, lettre *b aa* de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions) doit être corrigé. C'est à l'article 5, lettre *b* DPC qu'il doit être fait référence.

¹³⁵⁾ RSB 751.11

6.3 Modification du décret concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC)

La modification du préambule ne concerne que le texte allemand.

Article 6

Etant donné que la notion de «petites constructions», employée à l'alinéa 1, lettre *a* ne correspond pas à la définition donnée dans l'ONMC (où ce terme a un autre sens), elle doit être remplacée par «constructions» afin d'éviter tout malentendu.

Article 7

Une modification indirecte de l'article 11 LC a été effectuée dans le cadre de la modification de la loi du 14 février 1989 sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux (loi sur l'aménagement des eaux, LAE)¹³⁶⁾, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015. Le terme d'«espace réservé aux eaux», utilisé dans le droit fédéral, y remplace désormais celui de «zone riveraine protégée». Ce changement doit être repris dans le décret, d'où la modification de l'*alinéa 2*.

La modification de l'article 10c LC (qui ne compte plus qu'un seul alinéa) exige l'adaptation du renvoi à l'*alinéa 3*.

Article 7a (nouveau)

Conformément aux nouvelles exigences du droit fédéral (art. 18a LAT), une obligation d'annoncer les installations solaires est créée par l'insertion de l'article 7a. Cette obligation, qui s'applique à toutes les installations solaires non soumises au régime du permis de construire, et donc également aux installations annexes, garantit la sécurité du droit. Le maître d'ouvrage qui procède à l'annonce de manière conforme à la nouvelle réglementation est considéré comme étant de bonne foi.

En vertu de l'*alinéa 1*, les maîtres d'ouvrage annoncent à l'autorité de police des constructions les projets de construction d'installations solaires non soumises au régime du permis de construire au plus tard sept jours ouvrés avant le début des travaux. L'*alinéa 2* exige que l'emplacement, le type et la taille de l'installation fassent l'objet de la communication. Selon l'*alinéa 3*, un plan indiquant l'échelle et la direction du nord doit être joint.

L'*alinéa 4* précise que l'annonce doit être effectuée au moyen du formulaire officiel.

Article 8

Lors de l'édiction de la LEP¹³⁷⁾, le législateur a omis d'inscrire dans le DPC que les préfets ont la compétence de délivrer les autorisations d'exploitation pour les projets relatifs à l'exercice de la prostitution (de manière analogue à la réglementation

prévue à l'art. 31 de la loi du 11 novembre 1993 sur l'hôtellerie et la restauration [LHR])¹³⁸⁾. Cette erreur est réparée par l'ajout d'un complément (*lit. b*) à l'*alinéa 2*.

Par la même occasion, la compétence des préfets pour l'octroi d'autorisations pour des constructions situées sur les eaux qui ne sont soumises à la souveraineté d'aucune commune (cf. art. 101 OC) est inscrite par souci d'exhaustivité à la lettre *c*.

Afin d'améliorer la lisibilité de la disposition, les compétences sont énumérées dans les lettres *a* à *d*.

Article 9

Le contenu de l'*alinéa 1*, lettre *h*, qui renvoie aux dispositions applicables du droit fédéral (LAT), doit être modifié et complété conformément aux exigences de la technique législative.

A l'*alinéa 1*, lettre *k*, la loi cantonale sur l'énergie est ajoutée à l'énumération des actes législatifs cantonaux applicables.

L'ajout d'une nouvelle lettre *l* permet de préciser que les réclames qui, outre un permis de construire, nécessitent uniquement une approbation pour leur mise en place sur le domaine des routes nationales, sont considérées comme des projets nécessitant peu de coordination et sont par conséquent aussi du ressort des petites communes (art. 33, al. 2 LC).

Article 11

A l'*alinéa 1*, lettre *l*, l'expression «l'indice d'utilisation et le pourcentage de surface bâtie» est remplacée par celle de «degré d'affectation», plus conforme à l'ONMC.

Article 13

Le terme de «zones riveraines protégées» est remplacé par celui d'«espaces réservés aux eaux» à l'*alinéa 1*, lettre *b*, suite à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 2015, de la modification de la LAE (cf. commentaire concernant l'art. 7, al. 2 DPC).

L'*alinéa 1*, lettre *f* fait l'objet d'une précision en ce qui concerne la position du point fixe et celle du point de mesure pour le calcul de la hauteur totale. La notion de «périmètre d'évolution» est ajoutée à la lettre *h*.

Article 14

L'*alinéa 1*, lettres *b* et *c* ainsi que l'*alinéa 2* sont modifiés par souci de conformité à l'ONMC.

Article 15

L'expression «l'indice d'utilisation ou le pourcentage de surface bâtie» est remplacée par celle de «degré d'affectation», conforme à l'ONMC.

¹³⁶⁾ RSB 751.11; modification du 17 mars 2014 entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2015 (ROB 14-89)

¹³⁷⁾ Entrée en vigueur le 1^{er} avril 2013; ROB 13-1

¹³⁸⁾ RSB 935.11

Article 16

L'*alinéa 1* est adapté à l'ONMC, et la réglementation relative au garde-corps et au bord du toit est précisée.

Article 22

Le renvoi à la LC à l'*alinéa 3* doit être modifié, car l'article 10c LC ne comporte dorénavant plus qu'un seul alinéa. La réserve évoquée concerne (exclusivement) les monuments historiques dignes de conservation qui ne font pas partie d'un ensemble bâti (art. 10c, 2^e phrase LC).

Article 22a

La compétence de la CPS dans la procédure d'octroi du permis de construire est réglée de manière exhaustive à l'article 22a DPC. L'article 2 OCPS est abrogé. En outre, la CPS est retirée de la liste des services cantonaux spécialisés au sens de l'article 22 DPC (les motifs de consultation de la CPS sont dorénavant réglés à l'art. 22a DPC).

En vertu de l'*alinéa 1*, l'autorité d'octroi du permis de construire consulte la CPS lorsqu'un projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage suscite des réserves ou des objections de nature esthétique n'apparaissant pas manifestement injustifiées ou qu'il *pourrait* porter atteinte au site ou au paysage, tout particulièrement lorsque sa réalisation est prévue dans une zone inscrite dans l'IFP¹³⁹ ou dans l'ISOS¹⁴⁰ ou encore dans une zone de protection des sites ou du paysage au sens de l'article 86 LC.

Tout projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage présente en principe un tel risque, même s'il ne se situe pas dans une zone de protection ou qu'il est simplement adjacent à une telle zone. Si le projet est situé à l'intérieur d'une zone de protection, la probabilité d'une atteinte au site ou au paysage devient très élevée. La CPS doit actuellement être consultée seulement lorsque la question de l'esthétique a suscité des objections. La nouvelle réglementation diffère de l'ancienne en ce qu'elle prévoit l'intervention de la commission uniquement lorsque le site ou le paysage pourraient subir une atteinte, ce qui réduit considérablement le champ d'action de la CPS. Comme jusqu'à présent, ce sont des réserves ou des objections de nature esthétique qui déclenchent l'intervention de la commission. Les trois conditions inscrites à l'article 22a, alinéa 1 (réalisation du projet susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage, réserves ou objections de nature esthétique n'apparaissant pas manifestement injustifiées, risque d'atteinte portée au site ou au paysage) doivent *se cumuler* pour que la consultation de la CPS soit obligatoire. Les exceptions prévues à l'alinéa 2 sont réservées.

L'*alinéa 2* exclut l'intervention de la CPS lorsqu'un projet de construction a déjà été expertisé par la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage,

le Service cantonal des monuments historiques ou un service spécialisé local compétent. Le fait que la CPS ne soit pas consultée lorsqu'un autre service a déjà examiné le projet est conforme au droit actuel (cf. art. 2, al. 2 OCPS). Il est par contre nouveau que la CPS ne doive pas être consultée lorsqu'un projet est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues¹⁴¹.

La proposition envoyée en procédure de consultation, qui prévoyait (conformément à la motion Sommer) qu'un projet situé dans une zone industrielle ou artisanale ou dans une zone d'agriculture intensive ne doit pas être examiné par la CPS a été critiquée dans le cadre de cette procédure, notamment par les villes. Les réserves formulées ont été prises en compte lors du remaniement qui a suivi la procédure: les projets issus de concours organisés conformément à des règles de procédure reconnues ne doivent pas être examinés par la CPS, étant donné que l'aspect esthétique de tels projets a déjà été évalué de manière approfondie par des experts. Les projets dont l'aspect esthétique n'a pas fait l'objet d'une telle évaluation peuvent en revanche être examinés par la CPS, dans la mesure où les autres conditions présidant à l'intervention de la CPS sont réunies, ce qui correspond aux souhaits formulés dans le cadre de la procédure de consultation.

Article 23

Le numéro du titre marginal est modifié.

Article 27

A l'*alinéa 1, lettre a*, l'expression «les petites constructions, les constructions et installations annexes» est remplacée par celle de «les petites constructions», par souci de conformité à l'ONMC.

Article 49

L'expression «de l'indice d'utilisation» est remplacée par celle de «des mesures d'utilisation du sol», conforme à l'ONMC.

6.3.1 Décret concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)

Titre IV.

Au titre IV., «Manière de bâtir et utilisation» doit être remplacé par l'expression «Manière de bâtir et degré d'affectation», conforme à l'ONMC.

¹³⁹ Inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale

¹⁴⁰ Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse

¹⁴¹ Cf. article 93, alinéa 1, lettre *b* LC ainsi que l'ACE 1011 du 30 juin 2010 «Zones à planification obligatoire: renonciation à l'édiction d'un plan de quartier suite à un concours (art. 93, al.1, lit. *b* de la loi sur les constructions [LC; RSB 721.0]; fixation des règles de procédure reconnues»).

Article 12

A l'*alinéa 1*, la notion de «sol naturel» doit être remplacée par celle de «terrain de référence», par souci de conformité avec l'ONMC. En outre, il est précisé que la grande distance à la limite ne peut s'appliquer à la façade nord.

Les *alinéas 2 à 4* doivent être rendus conformes à l'ONMC.

Le nouvel *alinéa 5* précise que, dans la zone à bâtir, les distances à la limite sont régies par l'*alinéa 1*, alors que dans les zones affectées à des besoins publics, les distances à la limite des zones d'affectation attenantes s'appliquent.

Articles 13 et 14

A l'*alinéa 2* de chacun de ces articles, l'expression «ouvrages au sens de l'article 12, 3^e alinéa» est remplacée par «annexes et les petites constructions au sens de l'article 12, alinéa 3» par souci de conformité avec l'ONMC.

Titre VI.

La notion de «hauteur de bâtiment» est remplacée par celle de «hauteur des façades».

Article 18

Dans le *titre marginal* et dans les *alinéas 1 à 4*, la notion de «hauteur des bâtiments» est remplacée par celle de «hauteur des façades» et celle de «sol naturel» par celle de «terrain de référence». En outre, la méthode de mesure de la façade doit être adaptée aux dispositions de l'ONMC; il est précisé que, lorsque le toit est plat, la hauteur de la façade gouttereau est mesurée jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps si le toit est accessible et jusqu'à l'arête supérieure du bord du toit s'il ne l'est pas.

Article 19

L'*alinéa 1* doit être rendu conforme aux dispositions de l'ONMC; les superstructures (lucarnes, etc.) et les parties vitrées du toit ne doivent pas dépasser au total un tiers de la largeur de la façade du niveau immédiatement inférieur.

Article 20

L'*alinéa 4* renvoie à l'ordonnance concernant la réclame extérieure et sur la voie publique, qui a été abrogée, et doit donc lui-même être abrogé.

Titre X. et article 26

Etant donné que les responsabilités sont réglées de manière exhaustive aux articles 50 ss LC, l'article 26 DRN peut être abrogé. Suite à cette abrogation, «responsabilité» peut être supprimé dans le titre X.

6.3.2 Décret sur les contributions des propriétaires fonciers (DCPF)

Article 14

Aux *alinéas 1 et 2*, «indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol», conformément à la terminologie de l'ONMC. En outre, la valeur de l'indice doit être modifiée à l'*alinéa 2*.

Articles 15 et 16

La notion d'«indice d'utilisation» est remplacée par celle d'«indice brut d'utilisation du sol» (art. 15, al. 1 et art. 16, al. 1 à 3).

Article 17

A l'*alinéa 1, lettre a*, la notion d'«indice d'utilisation» est remplacée par celle d'«indice brut d'utilisation du sol», conforme à la terminologie de l'ONMC, et les valeurs extrêmes de la fourchette sont adaptées (de la même manière qu'à l'art. 14, al. 2). La présente révision fournit en outre l'occasion de corriger le renvoi à la loi d'introduction, depuis longtemps abrogée.

7. Place du projet dans le programme gouvernemental de législature (programme législatif) et dans d'autres planifications importantes

Le présent projet de révision sert l'objectif qui consiste à «favoriser le développement durable du territoire», inscrit dans le programme gouvernemental de législature 2015 à 2018. Les mesures visant à renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire contribuent en outre à la mise en œuvre de la stratégie économique 2025.

8. Répercussions financières

La compensation de la plus-value a des répercussions financières pour le canton. Les nouvelles exigences de la LAT, selon lesquelles la taxe perçue au titre de la compensation de la plus-value est déduite du gain en tant que partie des impenses lors du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers (art. 5, al. 1^{sexies} LAT) provoque une baisse du produit de l'impôt sur les gains immobiliers. Jusqu'à présent, les montants versés au titre de la compensation des plus-values résultant de mesures d'aménagement n'étaient pas considérés comme des frais d'investissement lors du calcul de l'impôt sur les gains immobiliers et ne donnaient donc pas lieu à une réduction de l'impôt (art. 142 LI). A présent, de tels montants sont imputés aux créances fiscales de la commune (dans le cadre de la répartition du produit de l'impôt sur les gains immobiliers entre le canton et les communes). Une extrapolation réalisée par l'Intendance cantonale des impôts montre que, suite à la mise en œuvre des nouvelles exigences fédérales, le canton pourrait subir une baisse des recettes générées par l'impôt sur les gains immobiliers alors que les communes pourraient voir leurs recettes augmenter. Un pointage réalisé pour l'année fiscale 2012 suggère que la diminution représente environ dix pour cent du produit de la

compensation de la plus-value. La répartition (fractionnement) du produit de la taxe sur la plus-value (art. 142f LC) compense les pertes subies par le canton dans le cadre de la perception de l'impôt sur les gains immobiliers. Les montants perçus ne peuvent toutefois pas être crédités en tant que produit de l'impôt mais doivent, en raison des prescriptions fédérales sur l'affectation du produit de la taxe sur la plus-value, être versés dans un fonds à affectation liée régi par un financement spécial et consacré au financement de mesures d'aménagement du territoire. La hauteur du produit de la taxe sur la plus-value qui sera perçue par le canton dépendra du nombre de classements qui seront effectués dans le cadre de la gestion de la taille des zones à bâtir conformément aux nouvelles prescriptions fédérales, du nombre de changements d'affectation qui seront réalisés, du nombre de cas d'augmentation du degré d'affectation et du nombre de zones d'extraction de matériaux et de décharge qui seront créées, ainsi que, pour chacune de ces mesures, de la surface des parcelles concernées. Aucune estimation sérieuse ne peut pour l'instant être formulée à cet égard. Certaines évaluations, qui postulent le classement de 25 à 35 hectares par année et avancent que la valeur des plus-values réalisées pourrait se situer entre 75 et 105 millions de francs¹⁴²⁾, doivent donc être relativisées. Le montant du produit de la taxe sur la plus-value attribué aux communes et son augmentation éventuelle ne peuvent pas non plus être estimés. Etant donné qu'une taxe est dorénavant obligatoirement perçue sur les plus-values résultant d'un classement en zone à bâtir, son produit est redistribué sur tout le territoire du canton et toutes les communes profiteront de l'augmentation de ces recettes.

9. Répercussions sur le personnel et l'organisation

Les modifications législatives n'ont pas de répercussion sur le personnel du canton. L'organisation subira les effets de la création d'un fonds garantissant l'affectation du produit de la taxe sur la plus-value (art. 142g, al. 2 LC). Le droit fédéral prévoit que le produit de cette taxe sera affecté principalement au financement des indemnités pour expropriation matérielle et à celui d'autres mesures d'aménagement (art. 5, al. 1^{ter} LAT). Si des recettes supplémentaires sont dégagées, elles peuvent être affectées au financement de projets d'infrastructure publics.

Il n'est pas possible pour l'instant d'évaluer si le nouveau système de compensation de la plus-value par voie de décision générera plus de recours que l'ancien, qui prévoyait une compensation par voie contractuelle. Le système actuel n'a que très rarement débouché sur un litige judiciaire. Si le nombre de recours croît, ces derniers devront être traités par le personnel disponible.

10. Répercussions sur les communes

Les communes, en leur qualité d'autorités d'aménagement, d'octroi du permis de construire et de police des constructions et en vertu de leurs compétences législa-

tives et exécutives, sont concernées à plusieurs égards par la présente révision. Elles le sont en premier lieu par les mesures à prendre pour favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir. Selon les articles 126a ss LC, elles prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans les zones à bâtir soient utilisés conformément à leur destination. La LC énumère les principaux procédés propres à remplir cet objectif, mais laisse les communes libres de choisir les mesures qu'elles jugent appropriées, dans le respect de leur autonomie en matière d'aménagement. Les communes sont donc non seulement autorisées, mais tenues, de choisir au cas par cas les mesures utiles, efficaces et conformes au principe de proportionnalité visant à garantir que les terrains à bâtir sont utilisés de manière conforme à leur destination. Il peut s'agir de l'exercice du droit d'acquisition ou de l'assujettissement (éventuellement rétroactif) à une obligation de construire. L'inscription dans la loi de la taxe d'incitation visant à faire respecter l'obligation de construire imposée par voie de décision (art. 126d LC) dote les communes d'un instrument adéquat pour lutter contre la thésaurisation et la sous-exploitation de terrains à bâtir tout en permettant de libérer des ressources pour le financement des déclassements et d'autres mesures relevant de l'aménagement du territoire.

La nouvelle réglementation cantonale, à certains égards exhaustive, concernant la compensation de la plus-value aux articles 142 ss LC concerne également les communes. Dorénavant la commune ne décide plus seule de l'opportunité de la compensation d'une plus-value, du taux applicable à la compensation et de l'affectation du produit de la taxe. La réglementation de la compensation d'avantages dus à l'aménagement en cas de classement en zone à bâtir (dans les limites prévues par le droit fédéral) est du ressort exclusif du canton, ce qui ôte toute compétence législative à la commune. Cette dernière est toutefois habilitée à légiférer sur la compensation des plus-values générées par un changement d'affectation, l'augmentation du degré d'affectation et le classement en zone d'extraction et de décharge. Le canton laisse les communes libres de choisir si elles souhaitent percevoir une taxe sur la plus-value dans ces cas-là, tout en leur imposant dans ce cas l'application de taux minimaux. La compensation de la plus-value par voie contractuelle est supprimée. La compensation fait désormais l'objet d'une décision rendue par la commune, aussi bien lorsque la compensation est obligatoire, en cas de classement, que lorsqu'elle est facultative, en cas de changement d'affectation, d'augmentation du degré d'affectation ou de classement en zone d'extraction et de décharge. Toutes les communes du canton devront donc dorénavant exiger la compensation des plus-values résultant de classements en zone à bâtir, cette nouvelle tâche allant de pair avec l'augmentation des recettes à hauteur de 70 à 90 pour cent du produit de la taxe perçue. Etant donné que les montants générés doivent être affectés à des buts précis, les communes ont l'obligation de créer un financement spécial à cet égard.

Dans le domaine des résidences secondaires, les communes sont appelées à prendre des mesures appropriées et à définir la réglementation nécessaire. L'obligation de piloter le développement du parc de résidences secondaires concerne les communes désignées dans le plan directeur comme présentant un pourcentage élevé de résidences secondaires. Les autres communes peuvent choisir de prendre ou non des mesures similaires. Les communes sur le territoire desquelles les résidences

¹⁴²⁾ Bericht ECOPLAN vom 14.2.2012 betreffend Verkehrsfinanzierung Kanton Bern (établi sur mandat de la TTE)

secondaires constituent plus de 20 pour cent du parc immobilier doivent en outre appliquer les prescriptions édictées par la Confédération (LRS et ORS) pour la mise en œuvre de l'initiative sur les résidences secondaires. Les communes présentant un pourcentage élevé de résidences secondaires sont aujourd'hui déjà appelées à prendre des mesures visant à maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires. Le présent projet crée la base légale formelle permettant aux communes de percevoir un impôt sur les résidences secondaires. Le choix des mesures à prendre est du ressort des communes.

Enfin, les communes sont également concernées par la mitigation des séismes. Ainsi, elles doivent dorénavant examiner la capacité de résistance aux séismes de certaines constructions et installations (art. 21b et 21c LC).

11. Répercussions sur l'économie

La perception d'une taxe sur la plus-value a des conséquences financières pour les propriétaires fonciers concernés. Le fait que la perception d'une telle taxe soit réglée de manière exhaustive par le droit cantonal en cas de classement en zone à bâtir garantit l'uniformité de la pratique et l'égalité de traitement. En outre, la progressivité prévue du taux de la taxe frappant le classement en zone à bâtir agit comme un catalyseur sur la mise en circulation des terrains à bâtir. Simultanément, cette taxe génère des fonds pouvant être affectés au financement des déclassements et d'autres mesures relevant de l'aménagement du territoire, ce dont bénéficie l'économie. La fixation (en vertu du droit fédéral) du moment où la taxe devient exigible garantit que la compensation de la plus-value n'est exigée qu'au moment où elle est réalisée.

Par l'introduction d'instruments et de mesures propres à favoriser et à garantir la disponibilité de terrains à bâtir, la présente révision contribue à combattre la thésaurisation de terrains à bâtir, à encourager la mobilisation de ces derniers et à renforcer le rôle de la commune dans la politique foncière. Le droit d'acquisition inscrit dans la loi en faveur du canton visant à la réalisation de projets revêtant une importance stratégique (désignés dans le plan directeur cantonal) renforce le rôle du canton dans l'aménagement du territoire, comme le demande la stratégie économique 2025.

L'élargissement du champ d'application du plan de quartier cantonal qui, outre les PDE, peut dorénavant être utilisé pour la réalisation de projets ayant des incidences importantes sur le territoire et l'environnement mentionnés dans le plan directeur, contribue également au renforcement du rôle du canton dans l'aménagement du territoire. Ce ne sont pas uniquement les investisseurs potentiels qui bénéficient de l'accélération et de la simplification des procédures des projets revêtant une importance cantonale, mais l'économie dans son ensemble.

Dans le domaine de l'extraction de matériaux, des décharges et des transports (EDT), les exploitants de sites d'extraction sont obligés par la loi de garantir les mêmes droits d'accès à toutes les entreprises régionales désireuses d'éliminer leurs déchets. L'inscription de cette obligation dans la loi a pour but de lutter contre le

manque aigu de décharges dans le canton. En outre, les distances d'acheminement, les émissions et les coûts pourront être réduits si des entreprises peuvent utiliser à égalité les décharges situées dans la région où elles opèrent. L'effet positif de cette nouvelle réglementation sur l'environnement va ainsi de pair avec des avantages économiques.

12. Résultat de la procédure de consultation

12.1 Participation et évaluation générale

La procédure de consultation s'est déroulée du 20 juin au 26 septembre 2014¹⁴³⁾. Un total de 161 prises de position ont été envoyées. Outre les Directions, la Chancellerie d'Etat et d'autres services administratifs ainsi que l'Office fédéral de l'environnement (OFEV), les entités suivantes ont exprimé leur opinion:

- neuf partis représentés au Grand Conseil (Les Verts, PBD, PEV, PLR, PS, PVB-AD, PVL, UDC, UDF) ainsi que l'Union syndicale du canton de Berne;
- le Conseil du Jura bernois, (CJB), le Conseil des affaires francophones du district bilingue de Bienne (CAF) ainsi que la Conférence des maires du Jura bernois et du district bilingue de Bienne (CM);
- l'Association des communes bernoises (ACB) (prise de position commune avec les Cadres des communes bernoises [CCB]);
- 66 communes politiques;
- l'Association bernoise des communes et corporations bourgeoises (ABCB);
- trois conférences régionales (conférence régionale de l'Oberland oriental, conférence régionale de Berne – Mittelland, conférence régionale de l'Emmental) ainsi que quatre régions d'aménagement (Association régionale Jura-Bienne, Association Seeland-Biel/Bienne, Espace de développement de Thoune, région de la Haute-Argovie);
- plusieurs associations économiques (Union du Commerce et de l'Industrie, PME Bernoises, Habitat durable – Mittelland, Société des propriétaires fonciers du canton de Berne, Société des propriétaires fonciers de Berne et environs, Migros, section bernoise de la Société suisse des entrepreneurs, Volkswirtschaft Berner Oberland [Economie de l'Oberland bernois]) ainsi que 20 représentants du secteur de l'extraction, des décharges et des transports (EDT);
- six associations défendant les intérêts des paysans et des agriculteurs (Organisation agricole bernoise et régions limitrophes, comité d'initiative à l'origine de l'initiative sur les terres cultivables, Chambre d'agriculture du Jura bernois, Gemüseproduzentenvereinigung [Association de maraîchers], Pro Agricultura Seeland, Bernisches Bäuerliches Komitee [Comité des paysans bernois]);

¹⁴³⁾ Parallèlement à la procédure de consultation portant sur la modification de la LC et du DPC, le Conseil-exécutif a lancé le 20 juin 2014 un débat politique de fond en posant un certain nombre de questions sur un éventuel transfert de compétences en matière d'aménagement et une répartition du produit de la taxe sur la plus-value entre le canton et les communes. Un communiqué de presse du Conseil-exécutif du 6 novembre 2014 (lien) présente le résultat de ce débat.

- plusieurs associations environnementales ou professionnelles (Patrimoine bernois, Pro Natura Berne, Association transports et environnement [ATE], WWF, Fondation suisse pour la protection et l'aménagement du paysage, initiative d'entrepreneurs Neue Energie Bern, Fédération suisse des urbanistes [FSU], Société suisse des ingénieurs et des architectes [SIA], Fédération suisse des architectes paysagistes [FSAP], Fachstelle SpielRaum [Service des espaces de jeu], Procap, Conférence cantonale bernoise des handicapés);
- trois tribunaux ou autorités judiciaires (Tribunal administratif, Cour suprême, Parquet général, Direction de la magistrature);
- Eglise nationale catholique romaine, Association des paroisses du canton de Berne;
- six entités diverses (particuliers, autres organisations).

Le projet envoyé en procédure de consultation a suscité des réactions critiques mesurées. C'est le débat politique de fond portant sur le transfert des compétences en matière d'aménagement et la répartition du produit de la taxe sur la plus-value, lancé parallèlement à la procédure de consultation, qui a donné lieu aux critiques les plus virulentes, ce qui a déteint sur l'évaluation du projet de révision au plan matériel. En outre, de nombreux participants ont pris position sur presque tous les thèmes concernés par la révision, ce qui livre un tableau d'ensemble assez éclaté. Enfin, si un grand nombre d'entre eux se sont exprimés de manière critique par rapport aux divers thèmes traités, ils n'ont pas évalué l'ensemble du projet.

Il ressort des quelques évaluations ayant porté sur l'ensemble du projet qu'il est nécessaire, voire indispensable, de procéder à *un certain nombre* de modifications dans la législation cantonale suite à la révision de la LAT. La densité normative souhaitée et le besoin d'adaptation sont toutefois évalués de manière très différente. Des voix se sont élevées pour demander que les adaptations soient limitées à la mise en œuvre des consignes contraignantes formulées par la Confédération dans la LAT révisée. D'autres ont réclamé que des règles supplémentaires ou plus précises soient édictées. Les quelques participants qui ont demandé à ce que la révision partielle se limite strictement à la mise en œuvre de la dernière révision de la LAT sans aborder d'autres thèmes méconnaissent que ce sont des mandats politiques nombreux, notamment l'adoption de onze interventions parlementaires (dont six motions), des mandats législatifs découlant du droit supérieur, des arrêts de tribunaux et des souhaits émanant des entités chargées de l'application et des praticiens qui ont donné lieu à la présente révision partielle, laquelle n'est donc pas uniquement une conséquence de la dernière révision de la LAT.

Presque toutes les prises de position contiennent des critiques à propos de la réglementation concernant les SDA, un thème qui revêt une importance particulière, de la réglementation concernant la disponibilité de terrains à bâtir (mesures visant à la mobilisation des terrains à bâtir) ainsi que de la réglementation de la compensation d'avantages dus à l'aménagement. Une grande partie d'entre elles ont en outre été critiquées par rapport à la CPS et aux mesures visant la protection du patrimoine. Les adaptations envisagées dans le domaine de la mitigation des séismes, de la

construction sans obstacles ainsi que des places de jeux et des aires de loisirs ont également essuyé des critiques.

Vu le nombre de prises de position reçues, la présente évaluation se limite à résumer les réponses les plus significatives et la manière dont elles ont été prises en compte. Pour plus de détails, l'on se référera au rapport de la JCE sur l'évaluation de la procédure de consultation.

12.2 Prises de position par thème

12.2.1 Adaptations rendues nécessaires par l'ONMC, modifications de nature rédactionnelle et autres adaptations mineures

Les opinions exprimées à ce sujet ont été largement positives et un remaniement conséquent n'est donc pas nécessaire. Le complément à l'article 58 LC proposé par la Ville de Berne, selon lequel il fallait, afin de raccourcir les procédures, renoncer à la procédure de participation lors de l'édiction d'un plan d'alignement ou d'aménagement, va trop loin et risque de poser des problèmes de délimitation dans la pratique. Il a donc été renoncé à l'intégrer. En revanche, il a été précisé à l'article 96d LC (et dans le commentaire) que les communes ne peuvent fixer d'alignements ou de périmètres d'évolution qu'en-deçà de la distance aux routes cantonales définies par le canton de manière générale ou spécifique.

12.2.2 Gestion des surfaces d'assolement

Les propositions de réglementation de la gestion des SDA (y compris des sols fertiles) a donné lieu à de nombreuses prises de position de la part des acteurs économiques (en particulier EDT) et des milieux agricoles, des communes et des associations actives dans les secteurs de l'organisation du territoire et de l'environnement. Les dispositions ont été entièrement remaniées et intégrées à une modification séparée de la LC, qui sera proposée comme contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables. La demande de divers participants souhaitant que la protection dont doivent jouir les SDA soit étendue aux surfaces agricoles utiles (SAU) a été prise en compte et une disposition réglant la gestion de telles surfaces a été élaborée sans toutefois que la stratégie de protection applicable aux SDA ait été reprise telle quelle. A titre d'exemple, il a été décidé que l'utilisation de SAU pour d'autres affectations ne donnerait pas lieu à une compensation. Par ailleurs, l'encouragement de l'urbanisation interne servira la protection des SDA, étant donné que les principes régissant l'aménagement ont été complétés à cet égard et que les organes responsables de l'aménagement sont dorénavant tenus de prendre les mesures qui s'imposent pour endiguer l'extension du milieu bâti dans le but de protéger les terres cultivables. Les SDA, en leur qualité de surfaces de grande valeur, doivent continuer à être protégées de manière stricte. Les dispositions régissant la protection des sols fertiles a subi des adaptations et a également été intégrée à la modification séparée de la LC.

12.2.3 Commission de protection des sites et du paysage

Les dispositions concernant la CPS ont été entièrement remaniées afin que les compétences de la commission soient (mieux) définies. La LC précise maintenant expressément – à la demande de plusieurs participants (dont notamment les communes) – qu’il est du ressort de l’autorité d’octroi du permis de construire d’estimer, dans le cadre de la pesée des intérêts, l’évaluation effectuée par la CPS. En outre, la notion de «projet dont la réalisation est susceptible d’avoir un impact considérable sur le site ou le paysage» (art. 22a DPC) a fait l’objet d’une précision. Elle comprend les projets qui suscitent des réserves ou des objections de nature esthétique n’apparaissant pas manifestement injustifiées ou qui pourraient porter atteinte au site ou au paysage, tout particulièrement lorsqu’ils sont prévus dans une zone inscrite dans l’IFP ou dans l’ISOS ou encore dans une zone de protection des sites ou du paysage au sens de l’article 86 LC. Le fait qu’un projet soit issu d’un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues compte dorénavant au nombre des raisons pour lesquelles la CPS ne doit pas être consultée.

12.2.4 Modifications dans le domaine de la protection du patrimoine

La réglementation formulée dans le projet est maintenue. La suppression de la catégorie des monuments historiques dignes de conservation à l’article 10c LC, proposée par quelques participants, dépasserait le cadre de la présente révision partielle et anticiperait sur l’examen des bases légales régissant la protection du patrimoine, prévu dans le cadre de la mise en œuvre de la stratégie de protection du patrimoine (cf. Stratégie de protection du patrimoine du canton de Berne, rapport du Conseil-exécutif au Grand Conseil du 27 août 2014, p. 6), ce qui n’en fait pas une proposition pertinente. Le même raisonnement vaut pour l’adaptation de l’article 10b, alinéa 3 LC, qui prévoit que les monuments historiques dignes de conservation ne doivent subir aucune transformation de leur extérieur. Cette demande va dans le même sens que les exigences formulées dans la motion Tanner (M 082/2014), qui seront également prises en compte lors de l’examen des bases légales à l’occasion de la mise en œuvre de la stratégie de protection du patrimoine. Il n’y a pas lieu d’anticiper sur ce processus, pas plus que d’adopter la proposition, formulée par divers participants, d’ajouter une disposition prévoyant que les rapports officiels et techniques concernant la protection du patrimoine doivent être évalués par l’autorité d’octroi du permis de construire ou par l’autorité compétente pour l’approbation des plans dans le cadre d’une pesée soignée de tous les intérêts en présence, étant donné que l’article 35, alinéa 2 DPC contient déjà une règle semblable et que l’article 8, alinéa 1 LCoord prévoit également une pesée exhaustive des intérêts.

12.2.5 Inventaire des paysages particulièrement beaux

La modification provoquée par l’adoption de la motion Jost (M 149/2013) est préservée. Les explications contenues dans le rapport concernant la mise en œuvre du mandat fédéral (art. 6, al. 2 LAT) dans le plan directeur cantonal, critiquées par

quelques participants (Diemtigen, Eriz, Lenk, St. Stephan, Gessenay, KSE), ont été supprimées suite à la modification de la fiche de mesure E_08 conformément aux demandes contenues dans la motion Jost, effectuée dans le cadre des adaptations apportées au plan directeur (plan directeur 2030).

12.2.6 Terrains de jeu et aires de loisirs

La réglementation soumise à la procédure de consultation s’est révélée peu compréhensible et trop détaillée. Elle a par conséquent été entièrement remaniée et simplifiée. La nouvelle version de ces dispositions prévoit que seules les bases sont inscrites dans la loi (comme jusqu’à présent) et que les détails sont fixés par voie d’ordonnance. La possibilité de renoncer à l’aménagement d’aires de loisirs s’est révélée inopportune et a été adaptée suite à la procédure de consultation. Par conséquent, il est possible de renoncer à l’aménagement de places de jeux ou de grands terrains de jeu, mais une aire de loisirs au moins doit être aménagée. Les dispositions concernant les prescriptions devant être contenues dans les plans de quartier au sujet des terrains de jeu et des aires de loisirs (art. 88, al. 2 et art. 93, al. 1 LC) ont été supprimées. Enfin, l’article 69, alinéa 4 LC a subi une modification relevant de la technique législative.

12.2.7 Centres d’achat

La réglementation prévue dans le projet envoyé en procédure de consultation est maintenue. Toutefois, des précisions ont été ajoutées dans le rapport (en particulier en ce qui concerne les notions de «quartier commerçant» et de «nombre d’étages»). La proposition formulée par Pro Natura, le WWF, la LOBAG et les Verts de fixer dans la loi le nombre d’étages et l’intégration de places de stationnement dans le bâtiment n’a pas été retenue. Une telle réglementation porterait une trop grande atteinte à la garantie de la propriété. Il a également été renoncé à prescrire une obligation de gérer les places de stationnement et de rendre le stationnement payant dès la première heure, comme le demandait le PS, faute de lien entre la demande et le présent projet de révision partielle. Diverses précisions ont été ajoutées dans le rapport, et l’article 20, alinéa 4 LC a subi une adaptation d’ordre rédactionnel.

12.2.8 Immeubles élevés, maisons-tours

La procédure de consultation n’a pas révélé le besoin de procéder à des adaptations. La réglementation proposée dans le projet reste par conséquent telle quelle. Quelques voix se sont élevées pour critiquer le fait que les propriétaires fonciers ne puissent plus demander à ce que le plan de quartier les concernant soit soumis au corps électoral (art. 19, al. 3 LC). La suppression de cette disposition est toutefois amplement motivée dans le rapport. En outre, la portée de la réglementation actuelle s’est jusqu’à présent révélée minime dans la pratique. Il convient de relever qu’une formulation peu précise a été choisie délibérément à l’article 20, alinéa 4, lettre a LC («régles de manière suffisamment précise dans la réglementation fondamentale»), dont la tournure a été jugée vague et approximative par certains parti-

cipants. Il va de soi que la mise en œuvre au niveau communal doit être adaptée aux circonstances, justifiée et adéquate. Cette manière de procéder ne fait pas l'objet d'une réglementation moins poussée que l'édiction d'un plan d'affectation spécial et dépend donc de la tâche à accomplir et de la stratégie d'aménagement adoptée par la commune. Il convient par conséquent que la commune dispose d'une certaine marge de manœuvre.

12.2.9 Mitigation des séismes

La nouvelle réglementation est maintenue dans les grandes lignes. Face aux critiques formulées lors de la procédure de consultation, il convient de relever que les prescriptions concernant la mitigation des séismes dans les normes SIA applicables – en leur qualité de règles de l'art reconnues au sens de l'article 57 OC – doivent être respectées, ce qui ne ressort pas suffisamment des dispositions actuellement en vigueur (art. 21 LC et art. 57 OC). Les dispositions soumises à la procédure de consultation se sont toutefois révélées trop compliquées et susceptibles de prêter à confusion. Elles ont par conséquent été remaniées, réorganisées, condensées et simplifiées. Les explications parfois peu claires contenues dans le rapport ont été reformulées. L'obligation de dresser un inventaire et l'obligation d'informer prévues dans le projet ont toutes deux été supprimées, car elles auraient représenté une charge administrative disproportionnée pour les communes. En outre, l'examen des constructions importantes (CO II et III) doit relever exclusivement de la responsabilité du propriétaire (pour les bâtiments de cette classe, il s'agit souvent des pouvoirs publics). La simplification radicale de la réglementation concernant la mitigation des séismes proposée par l'OFEV est trop poussée et n'a donc pas été retenue. La notion de «construction importante» (CO II et CO III) sera définie dans l'OC, conformément à la hiérarchie des textes législatifs.

12.2.10 Construction sans obstacles

La réglementation soumise à la procédure de consultation est conservée. Dans la mesure du nécessaire, des précisions et des compléments ont été ajoutés dans le rapport. Il a notamment été explicité que les règles cantonales visant à la mise en œuvre de l'interdiction de discriminer inscrite à l'article 8, alinéa 4 Cst. étaient indispensables, étant donné que la LHand ne formule que des exigences minimales et que la compétence législative en matière de construction est détenue par les cantons. Il incombe par conséquent au canton d'édicter des normes applicables à la construction sans obstacles et en particulier à l'aménagement des intérieurs exempt d'obstacles. Il convient de s'inscrire en faux contre les critiques affirmant que la nouvelle réglementation représente un durcissement inutile; en effet, le droit en vigueur n'est pas plus souple que le droit fédéral (LHand) sur tous les points et est même parfois contraire à ce dernier (en ce qui concerne les maisons locatives sans appartements familiaux). L'adaptation des seuils est proportionnée, alignée sur les valeurs fixées dans la plupart des cantons et prend en compte l'obligation d'éliminer les inégalités frappant les personnes handicapées, ce qui sert un intérêt commun à la société dans son ensemble. En outre, la manière dont les seuils ont été adaptés

tient compte du fait que la part des frais engendrés par la construction sans obstacles diminue par rapport au total des coûts proportionnellement à l'augmentation de la taille du bâtiment. Il convient de renvoyer à la norme SIA 500:2009 (ch. 9.1.3) en réponse à la question posée dans le cadre de la procédure de consultation (Kandersteg, SP) concernant l'obligation d'installer un ascenseur. Selon cette norme, il n'est pas nécessaire que tous les étages soient accessibles au moyen d'un ascenseur s'il est garanti qu'ils peuvent être rendus accessibles a posteriori, éventuellement à l'aide d'un monte-escalier. Lorsqu'un immeuble comprend entre cinq et huit logements, seuls les logements situés sur un étage entier doivent être accessibles, l'installation d'un ascenseur n'étant pas obligatoire dans tous les cas. La réduction de la valeur limite pour les constructions comprenant des places de travail (de 50 à 25 places de travail), demandée par quelques participants, doit être refusée pour des raisons économiques; une telle règle serait en outre trop restrictive par rapport à celle adoptée par d'autres cantons (Schwyz, Zoug, Schaffhouse, l'Argovie, les Grisons et Zurich fixent également la limite à 50). La crainte que la réglementation de la construction sans obstacles n'engendre des coûts supplémentaires disproportionnés, exprimée de diverses manières par les participants, n'est pas fondée: lorsqu'un nouveau bâtiment est construit, ces coûts demeurent modiques (de 2,5 à 3 %); en cas de transformations, les principes de proportionnalité, les intérêts de la protection du site et du patrimoine ainsi que l'exigence d'une relation fonctionnelle mitigent l'obligation d'éliminer les obstacles et limitent ainsi les coûts qui y sont liés. La proposition émanant de l'Association des locataires de considérer la préservation de logements à loyer modéré comme un intérêt prépondérant n'a pas été retenue.

12.2.11 Extraction de matériaux, décharges et transport (EDT)

La réglementation soumise à la procédure de consultation est maintenue. La critique (formulée par les associations économiques et certains acteurs du secteur EDT) visant l'obligation de traiter sur un pied d'égalité les fournisseurs de matériaux de comblement est infondée, étant donné qu'aucune obligation de prendre en charge des matériaux n'est inscrite dans la loi. En réponse à ces interventions, il convient de relever qu'il reste possible de fermer provisoirement un site pour des raisons liées à son exploitation. Le principe de l'égalité de traitement exige uniquement que tous les acteurs du marché (y compris l'exploitant lui-même) soient traités sur un pied d'égalité. Seule la remise en culture des sites d'extraction de matériaux est visée par la nouvelle disposition (art. 25 LC), la législation sur les déchets (LD) prévoyant déjà la garantie de l'égalité de traitement pour l'accès aux décharges. L'inscription d'une obligation de prise en charge, demandée par la Ville de Berne, n'a pas été considérée comme pertinente, étant donné que la prise en charge de certains matériaux peut se révéler techniquement impossible. Cette proposition n'a donc pas été retenue. La proposition visant à l'édiction d'une réglementation différenciée en fonction des régions est considérée comme peu pertinente, voire contre-productive, étant donné qu'un tel principe inciterait au transport de matériaux sur de longues distances. Les Verts, le PS, Pro Natura et le WWF ont demandé à ce que les surfaces de qualité écologique particulière ne soient pas visées par l'obligation de

remblayer et de remettre en culture et que les exploitants soient tenus de lutter contre les organismes exotiques envahissants. Leur proposition n'a pas été retenue, d'une part parce que des exceptions à l'obligation de remblayer et de remettre en culture des fosses existantes pourraient conduire à la création de nouvelles décharges où des éléments de grande valeur naturelle pourraient être altérés, et, d'autre part, parce que la lutte contre les organismes exotiques envahissants n'a pas sa place dans la LC.

12.2.12 Procédure électronique d'octroi du permis de construire (eBAU)

La création d'une base légale prévoyant la mise en place de la procédure électronique d'octroi du permis de construire a été saluée par la plupart des participants. Aucune adaptation majeure ne s'impose par conséquent. Seules des adaptations de nature rédactionnelle visant à une meilleure précision ont été ajoutées dans le texte de loi ainsi que dans le rapport.

12.2.13 Procédure de recours

La modification prévue des dispositions concernant la procédure de recours a été bien accueillie dans l'ensemble. Quelques participants (ACB ainsi que plusieurs communes) ont objecté que la détermination de la compétence pour former recours au sein d'organisations privées était juridiquement contestable au vu de la réglementation exhaustive contenue dans le droit civil fédéral. Il convient de s'inscrire en faux contre cette opinion, car une réglementation analogue existe déjà concernant l'opposition (art. 35a LC) et que seule une adaptation aux prescriptions fédérales, pouvant être interprétée de manière conforme au droit fédéral (commentaire sur la LPE ad art. 55, al. 4), a été effectuée (art. 55, al. 4 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement [loi sur la protection de l'environnement, LPE]¹⁴⁴⁾ et art. 12, al. 4 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage [LPN]¹⁴⁵⁾). La remarque formulée par le Tribunal administratif, qui relève que les motifs de restriction de la qualité pour recourir prévus dans la législation actuellement en vigueur sont toujours valides, correspond à la réalité; il est toutefois difficile de tracer des limites dans la pratique et il n'est pas pertinent de le faire dans le cadre de la procédure d'édition des plans, étant donné que le droit fédéral est presque toujours applicable. L'octroi de la qualité pour recourir aux organisations privées dans le cadre de la législation sur les forêts, tel que l'ont demandé de rares participants, n'est pas nécessaire, dans la mesure où les griefs invoqués concernent en général la législation sur les constructions ou le droit fédéral et que la qualité pour recourir existe donc déjà. Enfin, quelques participants ont demandé à ce que des mesures d'accompagnement (p. ex. assujettissement des opposants n'ayant pas qualité pour recourir au paiement d'un émolument, simplification de la suppression de l'effet suspensif, etc.) soient prévues. Il n'est pas conforme aux principes régissant le système que la procédure d'opposition génère des

frais (même les procédures d'opposition s'apparentant à une voie de droit, p. ex. dans le domaine fiscal, sont gratuites). En outre, une telle mesure ne serait pas pertinente, car les autorités sont dans tous les cas tenues de procéder à un examen complet de la demande de permis ou des plans et l'examen de la qualité pour recourir est souvent omis, ce qui fait que la procédure de recours entraîne aujourd'hui déjà des frais pour les recourants n'ayant pas qualité pour recourir. Il n'est donc pas nécessaire de prévoir des mesures d'accompagnement.

Il a été demandé lors de la procédure de consultation que l'article 61 LC soit adapté de manière à ce que la scission des voies de droit dans le cadre de la procédure simplifiée soit supprimée et que les compétences soient concentrées entre les mains de l'autorité compétente pour l'approbation des plans (OACOT). Étant donné que la scission actuelle des voies de droit n'est pas satisfaisante, il a été donné suite à la demande. En sa qualité d'autorité compétente pour l'approbation des plans, l'OACOT dispose des connaissances spécialisées nécessaires. En outre, une telle modification permet de simplifier la procédure d'approbation des plans. La modification de l'article 61 LC opère une concentration complète des compétences, ce qui implique que les recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation des plans sont toujours traités par l'OACOT. Consulté de manière informelle, le directoire des préfectures a déclaré son consentement à la modification de l'article 61 LC. Il n'a pas été donné suite à la proposition de renoncer à la qualité d'instance de recours de la JCE dans l'idée d'une simplification plus poussée de la procédure. En effet, le principe de la double instance doit être observé dans le cadre de la procédure d'approbation des plans (ainsi que dans la procédure d'octroi du permis de construire). La suppression de la JCE en tant qu'instance inférieure exigerait que des ressources supplémentaires soient mobilisées au Tribunal administratif et entraînerait un affaiblissement de la protection juridique en raison du pouvoir d'examen limité de ce dernier.

12.2.14 Montant minimal des amendes sanctionnant les mesures de construction illégales effectuées intentionnellement

La réglementation proposée n'ayant pas soulevé de critiques importantes, aucune adaptation n'a eu lieu.

12.2.15 Zone réservée

La procédure de consultation n'a donné lieu à aucune adaptation. L'obligation de mener des pourparlers de conciliation lorsqu'une zone réservée est créée est maintenue. De tels pourparlers correspondent à une étape de la procédure habituelle et éprouvée dans le droit de l'aménagement. Il peut en outre arriver que les pourparlers de conciliation donnent lieu au retrait d'une opposition – et contribuent ainsi à une simplification des procédures. Les pourparlers de conciliation offrent en outre la possibilité aux autorités chargées de l'aménagement d'exprimer leur point de vue et de répondre à des questions en suspens.

¹⁴⁴⁾ RS 814.01

¹⁴⁵⁾ RS 451

12.2.16 Pilotage du développement du parc de résidences secondaires

La réglementation du pilotage du développement du parc de résidences secondaires n'a pas subi de modification majeure suite à la procédure de consultation. Le fait que le préfet soit désigné comme autorité de surveillance au sens de la législation fédérale sur les résidences secondaires a suscité quelques critiques, sans toutefois qu'il ait été jugé nécessaire de modifier la disposition concernée. Le champ d'application des nouvelles règles ayant soulevé des questions, il a été précisé lors du remaniement du projet que seules les communes désignées dans le plan directeur cantonal prennent des mesures appropriées en vue de piloter le développement du parc de résidences secondaires. Ces communes, qui présentent un pourcentage de résidences secondaires approchant ou dépassant les 20 pour cent, sont par conséquent tenues de prendre de telles mesures. Le but recherché ne serait pas atteint s'il était donné suite à la requête des quelques participants ayant demandé à ce que l'obligation ne s'applique qu'aux communes dont le pourcentage de résidences secondaires dépasse les 20 pour cent, car les mesures d'aménagement visant à maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires doivent être prises de manière prospective. Le complément apporté précise que les communes n'étant pas désignées dans le plan directeur peuvent choisir si elles souhaitent prendre les mesures prévues et édicter les dispositions nécessaires. Il n'a pas été donné suite à la requête (les Verts, SLS) portant sur l'ajout d'un complément à l'article 73 LC prévoyant l'édiction d'une ZPO également pour le maintien des résidences principales et des hôtels. Une ZPO, qui sert à l'aménagement, est impropre à régler la nature de l'affectation. En raison des objectifs qu'elle sert, une telle zone est édictée seulement pour une partie de la zone à bâtir, alors que la prise de mesures visant à piloter le développement du parc de résidences secondaires exige la prise en compte de l'ensemble du territoire communal (cf. JTA du 18 décembre 2014 en la cause «Révision de l'aménagement local de Zweisimmen»).

12.2.17 Construction hors de la zone à bâtir

La plupart des adaptations proposées dans le projet ont été accueillies positivement. Suite à la procédure de consultation, quelques précisions ont été ajoutées dans le rapport, et le texte de loi a subi une modification minime (relevant de la technique législative). Quelques voix se sont élevées pour demander que l'on renonce à l'introduction d'une charge d'enlèvement, ce qui n'a pas été fait. En effet, la charge d'enlèvement est facultative (formulation potestative). Elle doit pouvoir être imposée lorsque l'enlèvement d'un bâtiment situé hors de la zone à bâtir revêt un intérêt public et est conforme au principe de proportionnalité. En outre, l'article 29 LC prévoit aujourd'hui déjà une réglementation analogue applicable aux dérogations accordées au sein de la zone à bâtir. Les communes ont demandé dans la procédure de consultation qu'une nouvelle disposition soit adoptée interdisant que soit ajoutée aux compétences de l'OACOT celle d'examiner des questions autres que celles de la conformité à l'affectation de la zone et des conditions présidant à l'octroi de dérogations (art. 24 ss et 37a LAT). Cette requête n'a pas été prise en compte en raison du

fait qu'une telle réglementation négative des compétences serait contraire à l'esprit de la législation bernoise sur les constructions et que les auteurs de la demande méconnaissent le droit en vigueur, selon lequel, lorsqu'un projet dont la réalisation est prévue hors de la zone à bâtir se voit délivrer un permis de construire, l'OACOT, en sa qualité d'autorité cantonale compétente, est tenu en vertu du droit fédéral de procéder à une pesée exhaustive des intérêts et d'examiner sa compatibilité avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire (cf. ATF 1C_345/2008 et JTA du 22 septembre 2008, publié dans la JAB 2009 p. 87 ss). Cette pesée des intérêts doit régulièrement tenir compte de questions touchant à la protection des sites et du paysage¹⁴⁶⁾. Le fait que les compétences de l'autorité d'octroi du permis de construire et celles de l'OACOT se recoupent en partie lorsqu'il s'agit de procéder à des évaluations dans le domaine de la construction hors de la zone à bâtir découle de la pesée des intérêts prescrite par le droit fédéral dans ce domaine (cf. p. ex. art. 24, lit. b, art. 24c, al. 5, art. 24d, al. 3, lit. e, art. 24e, al. 5 LAT; art. 34, al. 4, lit. b, art. 34a, al. 4, art. 34b, al. 6 OAT). Les préfets et préfètes ont invoqué le fait que l'obligation de communiquer en cas de décision de rétablissement de l'état antérieur était contraire à l'esprit du système ainsi que difficile à faire respecter et à vérifier. Cette remarque est infondée, ne serait-ce que parce que l'obligation de communiquer est inscrite depuis longtemps dans le droit bernois de la construction (cf. art. 37, al. 3 DPC).

12.2.18 Plan de quartier pour les zones à planification obligatoire

La plupart des modifications proposées concernant l'édiction d'un plan de quartier dans une ZPO ont rencontré un écho favorable lors de la procédure de consultation. Il a été répondu aux remarques formulées par l'ajout de précisions dans le rapport. Une erreur relevant de la technique législative a par ailleurs été corrigée à l'article 94, alinéa 4 LC. Il n'a pas été donné suite à la proposition de plusieurs participants ayant demandé à ce que l'article 92, alinéa 2 LC permette uniquement l'organisation des concours codifiés prévus par les normes SIA 142 et 143. En effet, le Grand Conseil avait clairement établi lors de la dernière révision de la loi sur les constructions, qui a eu lieu en 2009, que les communes ne devaient pas être soumises à l'obligation d'organiser des concours de projets au sens des normes SIA. L'objection émise par le Tribunal administratif et la Ville de Berne, qui estiment incompréhensible le fait que les principes d'agencement des bâtiments, des installations et des espaces extérieurs ne doivent pas nécessairement être pris en compte lors de l'organisation d'un concours, a par contre été acceptée (adaptation de l'art. 92, al. 2 LC). En revanche, la proposition de quelques participants (les Verts, SLS) de rendre obligatoire l'organisation d'un concours codifié pour les zones comprenant des sites et des paysages particuliers n'a pas été adoptée. La protection des zones sensibles est déjà mise en œuvre en ce que, lorsque des mesures d'aménagement y sont envisagées, les services spécialisés cantonaux compétents doivent régulièrement livrer

¹⁴⁶⁾ RUDOLF MUGGLI, Kommentar zum Raumplanungsgesetz, note 15 ad article 24; BERNHARD WALDMANN/PETER HÄNNI, Handkommentar zum Raumplanungsgesetz, notes 21 ss ad article 24; ALDO ZAUGG/PETER LUDWIG, BauG-Kommentar, volume II, notes 15 s. ad articles 81 à 83.

leurs évaluations et, éventuellement, formuler des réserves d'approbation. La proposition visant à octroyer aux communes la compétence de définir des éléments autres que les buts de l'aménagement, la nature de l'affectation et le degré de cette dernière servant de valeur de planification pour un concours n'a pas été retenue. En effet, l'inscription dans la loi de pareille réglementation serait en contradiction avec la hiérarchie normative.

12.2.19 Aménagement régional

Toutes les prises de position portant sur la modification de l'article 97a LC ont été positives. Certaines d'entre elles réclamaient la mention des régions d'aménagement, étant donné que des conférences régionales n'existent pas (encore) dans toutes les régions. Il n'a pas été donné suite à cette demande, étant donné que l'article 97a LC régit les conférences régionales uniquement. Les régions d'aménagement sont, elles, régies par l'article 97 LC.

12.2.20 Renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire

La réglementation envoyée en procédure de consultation ne subit aucune adaptation. La question de savoir s'il est juridiquement et politiquement pertinent que la JCE soit compétente pour l'édiction d'un plan de quartier cantonal a été soulevée à plusieurs reprises. La réglementation des compétences en vigueur a ses origines dans la révision de la LC du 25 novembre 2004 (en vigueur depuis le 1^{er} août 2005), qui prévoyait le transfert de la compétence pour l'édiction d'un plan de quartier cantonal du Conseil-exécutif à la JCE, car il avait été estimé que les circonstances justifiaient l'édiction d'un plan de quartier par une Direction, ce qui permettait par ailleurs d'accélérer considérablement les procédures. Il n'existe aucun mandat politique, pas plus que des problèmes de mise en œuvre, pouvant justifier une nouvelle modification des compétences. Il n'a pas été donné suite à la requête, peu pertinente, des quelques participants ayant demandé que les mesures visant à promouvoir l'urbanisation interne viennent compléter le catalogue d'objets pouvant être réglés dans un plan de quartier cantonal. En revanche, un instrument supplémentaire propre à renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire en relation avec les mesures visant à favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir a été inscrit dans la loi sous la forme d'un droit d'acquisition en faveur du canton pour les terrains nécessaires à la réalisation de projets revêtant une importance stratégique.

12.2.21 Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir

Les nouvelles dispositions visant à favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir ont suscité des réactions partiellement négatives. Alors que le besoin de légiférer imposé par la révision de la LAT est reconnu par la plupart des participants, les opinions concernant les modalités de la mise en œuvre des prescriptions fédérales dans la législation cantonale divergent. Le principe selon lequel la LC énumère de manière non exhaustive des instruments propres à favoriser et garantir la disponibi-

lité de terrains à bâtir et selon lequel il est du ressort des communes de décider au cas par cas quel est l'instrument approprié est maintenu. La nécessité de prendre des mesures à cet égard découle déjà du droit fédéral (art. 15, al. 4, lit. d et 15a LAT). En raison des critiques qui ont été émises, le Conseil-exécutif a décidé de remplacer le droit d'expropriation sanctionnant le non-respect de l'obligation de construire imposée par voie de décision par une taxe d'incitation dont le montant augmente progressivement.

En outre, dans le but de renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire et pour lui faire exercer une politique foncière (plus) active, la palette d'instruments visant à favoriser la mobilisation de terrains à bâtir a été complétée par un droit d'acquisition subsidiaire en faveur du canton pour les terrains nécessaires à la réalisation de projets revêtant une importance stratégique. Par ailleurs, le texte de loi et le rapport ont été retravaillés de manière à ce que soit rendu explicite le fait que les mesures visant à favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir (à l'exception du classement conditionnel en zone à bâtir) sont applicables aux terrains nouvellement classés aussi bien qu'aux terrains classés depuis un certain temps mais non construits ou sous-exploités.

12.2.22 Compensation des avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value)

La nouvelle réglementation applicable à la compensation de la plus-value a suscité de nombreuses prises de position partiellement contradictoires. Les communes ont critiqué le fait que la réglementation ressortisse dorénavant exclusivement au canton, ce qui leur ôte toute marge de manœuvre en la matière. La répartition du produit de la taxe entre les communes et le canton (fractionnement) a elle aussi été jugée inacceptable. Une écrasante majorité des participants s'est par ailleurs déclarée hostile à l'exemption de la Confédération, du canton et des communes du paiement de la taxe. En revanche, les prescriptions concernant la forme, les délais et la procédure, qui favorisent la sécurité du droit, ont été bien accueillies. Suite aux critiques formulées, des adaptations parfois substantielles ont été effectuées. Ainsi, l'idée de donner au canton la compétence exclusive de régler la compensation de la plus-value a été abandonnée. Par respect pour l'autonomie des communes, le principe de subsidiarité et le principe selon lequel le droit cantonal doit ménager aux communes la plus grande liberté d'action possible, la marge de manœuvre souhaitée est ménagée aux communes dans le domaine de la compensation de la plus-value en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation ainsi que lorsqu'un terrain est classé en zone d'extraction et de décharge. Afin de garantir la sécurité du droit, des prescriptions cantonales uniformisées concernant la forme, les délais, la procédure ainsi que les taux minimaux sont maintenues. Les communes sont laissées libres de choisir si elles prévoient par voie de règlement (édicte par le corps électoral) la compensation de la plus-value en cas de changement d'affectation, d'augmentation du degré d'affectation ou de classement de terrain en zone d'extraction et de décharge – outre la compensation intervenant en cas de classement. Le Conseil-exécutif a conservé le principe du

fractionnement du produit de la taxe tout en l'adaptant et en définissant des taux différents selon les cas. La part échéant au canton de la taxe issue de la compensation «surobligatoire» intervenant en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation a été limitée à l'équivalent des pertes estimées sur le produit de l'impôt sur les gains immobiliers (10 %). Enfin, suite aux critiques formulées à cet égard, les collectivités ne sont plus exemptées de la taxe que pour les biens-fonds faisant partie du patrimoine administratif (qui, par définition, sert directement à des fins publiques), alors que la réalisation d'une plus-value résultant de mesures d'aménagement sur des biens-fonds relevant du patrimoine financier est pleinement soumise au paiement de la taxe.

12.2.23 Obligation d'annoncer les installations solaires non soumises au permis de construire

Le délai prévu dans le nouvel article 7a DPC, qui met en œuvre l'obligation d'annoncer les installations solaires non soumises au régime du permis de construire prévue par le droit fédéral, a été fixé à sept jours ouvrés suite à la procédure de consultation. Il a en outre été précisé que l'annonce devait être effectuée au moyen du formulaire officiel. Aucun autre élément n'a subi de modification. Quelques participants (Berne, Port, FSU) ont relevé que l'objectif de l'obligation d'annoncer ainsi que les conséquences en cas de non-observation n'étaient pas claires. L'objectif de l'obligation d'annoncer, prescrite par le droit fédéral, est de garantir la sécurité du droit. Le maître d'ouvrage annonçant son installation est considéré être de bonne foi. Celui qui manque à l'obligation d'annoncer n'est pas considéré être de bonne foi en cas de rétablissement de l'état antérieur. Il n'est pas nécessaire de régler dans la loi les conséquences d'un manquement à l'obligation d'annoncer.

12.2.24 Autres propositions formulées dans le cadre de la procédure de consultation

Les communes ont demandé à ce que l'article 13 LR soit modifié indirectement dans le cadre de la révision de la LC de manière à ce que l'affectation d'une route privée à l'usage commun soit mentionnée au registre foncier. Une telle adaptation n'est pas urgente; en outre, elle n'entre pas dans le champ de la présente révision partielle. Il est donc renoncé à procéder à la modification indirecte demandée. La demande sera toutefois examinée lors de la prochaine modification de la LR.

Divers participants (PS, les Verts, Pro Natura, WWF) ont demandé à ce que des dispositions portant sur la biodiversité soient inscrites dans la LC. Il n'a pas été donné suite à cette proposition, étant donné qu'il convient d'attendre pour voir si et, le cas échéant, comment les dispositions à cet égard seront mises en œuvre dans le cadre de la deuxième étape de la révision de la LAT, actuellement en cours, qui contient entre autres des prescriptions concernant la préservation de la biodiversité. Si tant est que la législation cantonale doive contenir des dispositions sur la biodiversité, ces dernières ne devront pas être contraires au droit fédéral. De telles dispositions

ne seront par conséquent pas ajoutées dans le cadre de la présente révision. A l'obligation de compenser les SDA utilisées pour d'autres affectations, prévue dans le contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables dans le cadre de la modification séparée de la LC répondra celle de remplacer les surfaces de promotion de la biodiversité par des surfaces de qualité ou de fonction équivalente, qui sera également inscrite dans la loi (art. 8b, al. 5).

Quelques prises de position (émanant du WWF, du PVL et de l'ATE) proposaient que soit intégrée à la législation sur les constructions une disposition visant à ce que les prescriptions communales sur les zones puissent imposer les principes du projet de société à 2000 watts. Il n'a pas été donné suite à cette demande, qui touche à un domaine (énergie) sans rapport avec la présente révision et devrait pour cette raison être traitée dans le cadre de la législation sur l'énergie. L'inscription d'une telle réglementation dans la législation sur les constructions serait par conséquent discutable du point de vue de la systématique. Par ailleurs, la stratégie énergétique 2006, fondée sur les principes du projet de société à 2000 watts et adoptée (le 5 juillet 2006) par le Conseil-exécutif, est toujours valable dans sa version d'origine. Le 1^{er} janvier 2012, la loi cantonale du 15 mai 2011 sur l'énergie (LCEn¹⁴⁷⁾) entièrement révisée, par laquelle la stratégie énergétique du Conseil-exécutif est mise en œuvre, est entrée en vigueur.

Un certain nombre de participants ont demandé que soient édictées de nouvelles prescriptions obligeant les communes à prendre des mesures favorisant l'urbanisation interne. Cette requête s'inscrit parfaitement dans la logique des objectifs de la dernière révision partielle de la LAT (1^{ère} étape de la révision de la LAT). Il y est par conséquent donné suite dans le contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables dans le cadre de la modification séparée de la LC au moyen d'un ajout dans la liste des principes régissant l'aménagement (art. 54, al. 2, lit. i) ainsi que dans le catalogue énumérant les tâches des communes dans le cadre de l'aménagement local (art. 64, al. 2, lit. f).

12.3 Vue d'ensemble des principales modifications effectuées suite à la procédure de consultation

Thème	Articles	Adaptation effectuée
Adaptations exigées par l'ONMC et autres modifications de nature rédactionnelle Autres adaptations mineures	Divers	Article 96c, alinéa 4 LC: modification de nature rédactionnelle Article 96d (nouveau) LC: complément apporté concernant les alignements et les périmètres d'évolution par rapport aux routes cantonales

¹⁴⁷⁾ RSB 741.1

Thème	Articles	Adaptation effectuée
Protection des terres cultivables / gestion des surfaces d'assolement (SDA)	Articles 5a et 5b, article 72 de la version de la LC destinée à la procédure de consultation (LC VPC)	Après la procédure de consultation, les dispositions sur la protection des terres cultivables et des SDA ont été détachées de l'ensemble et font l'objet d'une modification séparée de la LC en tant que contre-projet à l'initiative sur les terres cultivables, dans le cadre de laquelle les modifications suivantes sont effectuées: – Modification concernant la systématique (position dans la LC): nouveau titre «1.a protection des terres cultivables» – Numérotation des articles 5a et 5b LC → maintenant: articles 8a à 8c LC – Article 8a (nouveau) LC: protection des surfaces agricoles utiles (SAU) – Article 8b (nouveau) LC: adaptation fondamentale des dispositions concernant la gestion des SDA sur la base des prescriptions fédérales de l'article 30 OAT. – Article 8c (nouveau) LC: condensation et adaptation des termes. Ajout du critère «judicieux du point de vue écologique». – Articles 54 et 64 LC: une réglementation concernant l'urbanisation interne complète la liste de principes.
Commission de protection des sites et du paysage (CPS)	Article 10 LC VPC Article 22a DPC VPC	– Article 10 LC: reformulation; la nouvelle tournure précise que l'évaluation est effectuée par la CPS à la demande de l'autorité d'octroi du permis de construire, qui demeure compétente pour la pesée des intérêts. – Article 22a DPC: ajout d'un complément concernant les projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site et le paysage. Ajout d'un cas de figure dans lequel la CPS ne doit pas être consultée: tel est dorénavant le cas

Thème	Articles	Adaptation effectuée
		lorsque le projet est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues.
Terrains de jeu et aires de loisirs	Articles 15, 69, 88 et 93 LC VPC	– Article 15 LC: adaptation fondamentale (condensation). – Article 69, alinéa 4 LC: adaptation exigée par la technique législative. – Article 88, alinéa 2 LC et article 93, alinéa 1 LC: il n'est plus exigé que le plan de quartier doive prévoir des terrains de jeu ou des aires de loisirs.
Centres d'achat	Articles 19 et 20 LC VPC	Article 20, alinéa 3 LC: adaptation de nature rédactionnelle
Immeubles élevés, maisons-tours	Articles 19 et 20 LC VPC	Article 20, alinéa 4 LC: la lettre <i>d</i> est également abrogée (tout comme la lit. <i>e</i>), puisque les constructions et installations de nature particulière sont énumérées de manière exhaustive à l'article 19, alinéa 2 LC et ne comprennent plus que les maisons-tours, les locaux destinés au commerce de détail ainsi que les projets de construction désignés par le Conseil-exécutif.
Mitigation des séismes	Articles 21a à 21c LC VPC	Articles 21a à 21c LC et dispositions transitoires (ch. 1): reformulation et condensation
Procédure électronique d'octroi du permis de construire (eBAU)	Articles 34, 34a et 144 LC VPC	– Article 34, alinéa 3 LC: précision concernant les autorités intervenant dans la procédure <i>électronique</i> d'octroi du permis de construire. – Article 34a, alinéa 1 LC: précision quant au fait que le Conseil-exécutif peut prévoir de <i>rendre possible</i> le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire <i>également</i> par la voie électronique. – Le contenu de l'article 34a, alinéa 3 LC est transféré à l'article 35 (al. 2) LC.

Thème	Articles	Adaptation effectuée
		– Article 35, alinéa 2 LC: ajout d'un complément concernant la publication dans le cadre de la procédure électronique.
Procédure de recours	Articles 40, 40a, 61a et 102 LC VPC Article 61 LC	Outre les modifications apportées dans la version destinée à la procédure de consultation, l'article 61 LC est complété (ajout de l'al. 2) et ne prévoit plus dorénavant de scission des voies de droit en cas de recours contre un remaniement des plans effectué selon la procédure simplifiée. La compétence de l'OACOT pour traiter les recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation des plans est inscrite dans la loi dans le but de concentrer les compétences. Une réglementation analogue se trouve dans la législation sur les communes en ce qui concerne le recours contre le règlement d'organisation (art. 56 LCo). Dorénavant, l'OACOT connaîtra des recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation des plans à la place du préfet ou de la préfète.
Pilotage du développement du parc de résidences secondaires	Article 71a LC VPC	– Article 71a, alinéa 1 LC: précision du champ d'application: «Les communes désignées dans le plan directeur». – Article 71a, alinéa 3 LC: complément précisant que les autres communes peuvent choisir ou non de prendre des mesures au sens des alinéas 1 et 2 (l'ajout fait de l'ancien alinéa 3 l'alinéa 4).
Construction hors de la zone à bâtir (art. 80 ss LC)	Articles 80 ss LC VPC	– Article 80, alinéa 1 LC: complément (analogue à la teneur de l'art. 72, al. 1 LC) précisant que la délimitation des zones agricoles est régie par le droit fédéral.

Thème	Articles	Adaptation effectuée
Renforcer le rôle du canton dans l'aménagement du territoire	Article 102 LC VPC Article 126b, alinéa 3 LC	Un droit d'acquisition en faveur du canton inscrit dans la loi concernant les terrains d'importance stratégique est en outre ajouté à l'article 126b, alinéa 3 LC en tant que nouvel instrument permettant au canton de mener une politique foncière plus active.
Favoriser et garantir la disponibilité de terrains à bâtir	Articles 126a à 126d, articles 128 et 129 LC VPC	Valable pour tous les articles concernés: le fait que la mesure s'applique à la construction ou à l'utilisation conforme à l'affectation a été explicité. – Article 126b, alinéa 3 LC: droit d'acquisition subsidiaire en faveur du canton – Articles 126d, 128 et 129 LC: suppression du droit d'expropriation. Dorénavant, une taxe d'incitation dont le montant augmente progressivement est prévue. – Articles 128 et 129 LC: aucun changement suite au renoncement au droit d'expropriation.
Compensation des avantages dus à l'aménagement (compensation de la plus-value)	Articles 142 ss LC VPC	Remaniement approfondi: – Abandon d'une réglementation valable pour tout le canton et octroi d'une certaine marge de manœuvre aux communes. – La réglementation de la compensation de la plus-value en cas de classement de terrain en zone à bâtir demeure du ressort exclusif du canton et les dispositions concernant la forme et la procédure (la décision remplace le contrat) restent applicables au niveau cantonal. – Les communes sont habilitées à percevoir de manière facultative (sur la base d'un règlement) une taxe sur la plus-value en cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation ainsi qu'en cas de classement de terrain en zone d'extraction et de décharge. Le droit

Thème	Articles	Adaptation effectuée
		cantonal se borne à prévoir des taux minimaux pour le calcul du montant de la taxe. – La répartition du produit de la taxe (fractionnement) est adaptée et réglée de manière différenciée. – Les collectivités publiques (Confédération, canton, communes) ne sont exemptées que si les terrains concernés font partie du patrimoine administratif. Cette exemption s'étend aux tiers accomplissant des tâches publiques.
Obligation d'annoncer les installations solaires (mise en œuvre de l'art. 18a LAT)	Article 7a DPC VPC	Article 7a DPC: adaptation du délai à sept jours ouvrés (au lieu de 30). Il est précisé que le formulaire officiel doit être utilisé.
Compensation en cas de défrichement (art. 20 LCFo)	Modification indirecte de l'article 20 LCFo	Abandon de la modification indirecte de l'article 20 LCFo.

13. Proposition

Pour les motifs exposés ci-dessus, le Conseil-exécutif propose au Grand Conseil d'adopter la présente modification de la LC et du DPC, ainsi que les modifications indirectes d'autres lois et décrets.

Berne, le 2 septembre 2015

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Käser*
le chancelier: *Auer*

Proposition du Conseil-exécutif

Loi sur les constructions (LC) (Modification)

721.0

*Le Grand Conseil du canton de Berne,
sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:*

I.

La loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC) est modifiée comme suit:

Art. 4 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Les prescriptions fédérales en matière d'affectation (art. 15 à 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [loi sur l'aménagement du territoire, LAT]¹⁾) et celles de la présente loi (art. 71 à 87) sont réservées.

1.2 Protection
particulière
du paysage

Art. 9a (nouveau) ¹Il convient d'accorder une attention particulière aux objets suivants:

- a* les lacs, les rivières et cours d'eau naturels ainsi que leurs rives;
- b* les paysages particulièrement beaux ou ayant une grande valeur historique et les points de vue publics importants;
- c* les groupes d'arbres et les bosquets qui sont caractéristiques d'un paysage ou d'un lieu bâti;
- d* les objets naturels protégés, l'espace vital indispensable au maintien de la faune et de la flore, tels que lisières de forêt, zones humides etc.;
- e* les sites historiques et archéologiques, les lieux de découvertes et les ruines.

² Les communes peuvent édicter des dispositions de détail.

1.3 Commission
de protection
des sites et
du paysage

Art. 10 ¹Le Conseil-exécutif constitue une Commission de protection des sites et du paysage (CPS) composée de spécialistes.

¹⁾ RS 700

Proposition commune du Conseil-exécutif et de la commission

Loi sur les constructions (LC) (Modification)

721.0

*Le Grand Conseil du canton de Berne,
sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:*

I.

La loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC) est modifiée comme suit:

Art. 4 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Les prescriptions fédérales en matière d'affectation (art. 15 à 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [loi sur l'aménagement du territoire, LAT]¹⁾) et celles de la présente loi (art. 71 à 87) sont réservées.

1.2 Protection
particulière
du paysage

Art. 9a (nouveau) ¹Il convient d'accorder une attention particulière aux objets suivants:

- a* les lacs, les rivières et cours d'eau naturels ainsi que leurs rives;
- b* les paysages particulièrement beaux ou ayant une grande valeur historique et les points de vue publics importants;
- c* les groupes d'arbres et les bosquets qui sont caractéristiques d'un paysage ou d'un lieu bâti;
- d* les objets naturels protégés, l'espace vital indispensable au maintien de la faune et de la flore, tels que lisières de forêt, zones humides etc.;
- e* les sites historiques et archéologiques, les lieux de découvertes et les ruines.

² Les communes peuvent édicter des dispositions de détail.

1.3 Commission
de protection
des sites et
du paysage

Art. 10 ¹Le Conseil-exécutif constitue une Commission de protection des sites et du paysage (CPS) composée de spécialistes.

¹⁾ RS 700

² A la demande de l'autorité d'octroi du permis de construire, la CPS évalue les projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage. La pesée des intérêts est du ressort de l'autorité d'octroi du permis de construire.

³ La CPS conseille les organes cantonaux et prend position sur les questions concernant la protection des sites et du paysage dans le cadre de procédures d'aménagement, d'octroi de concession et de recours.

⁴ Elle peut également conseiller les maîtres d'ouvrage et les auteurs de projet dans le cadre de l'évaluation de projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site et le paysage au sens de l'alinéa 2.

1.4 Monuments
historiques
1.4.1 Notions

Art. 10a Inchangé.

1.4.2 Protection
et conservation

Art. 10b Inchangé.

1.5 Procédure

Art. 10c Si les planifications et les procédures d'autorisation concernent des objets archéologiques visés à l'article 9a, alinéa 1, lettre e, des monuments historiques dignes de protection ou des monuments historiques dignes de conservation qui font partie d'un ensemble bâti inventorié dans le recensement architectural, le service cantonal spécialisé doit toujours être associé à la procédure. Si aucun objet ou monument historique de telle nature n'est concerné, la participation des communes à la procédure suffit.

1.6 Inventaires
1.6.1 Objet,
procédure

Art. 10d ¹Un inventaire doit être dressé

a inchangée,

b «article 10, 1^{er} alinéa, lettre e» est remplacé par «article 9a, alinéa 1, lettre e»,

c des autres objets relevant de la protection particulière du paysage conformément à l'article 9a, à l'exception des paysages particulièrement beaux.

^{2 et 3} Inchangés.

1.6.2 Recensement
architectural

Art. 10e Inchangé.

1.7 Découvertes

Art. 10f Inchangé.

Art. 12 ^{1 et 2} Inchangés.

³ Ne concerne que le texte allemand.

² A la demande de l'autorité d'octroi du permis de construire, la CPS évalue les projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage. La pesée des intérêts est du ressort de l'autorité d'octroi du permis de construire.

³ La CPS conseille les organes cantonaux et prend position sur les questions concernant la protection des sites et du paysage dans le cadre de procédures d'aménagement, d'octroi de concession et de recours.

⁴ Elle conseille, à leur demande, les maîtres d'ouvrage et les auteurs de projet dans le cadre de l'évaluation de projets dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site et le paysage au sens de l'alinéa 2.

1.4 Monuments
historiques
1.4.1 Notions

Art. 10a Inchangé.

1.4.2 Protection
et conservation

Art. 10b Inchangé.

1.5 Procédure

Art. 10c Si les planifications et les procédures d'autorisation concernent des objets archéologiques visés à l'article 9a, alinéa 1, lettre e, des monuments historiques dignes de protection ou des monuments historiques dignes de conservation qui font partie d'un ensemble bâti inventorié dans le recensement architectural, le service cantonal spécialisé doit toujours être associé à la procédure. Si aucun objet ou monument historique de telle nature n'est concerné, la participation des communes à la procédure suffit.

1.6 Inventaires
1.6.1 Objet,
procédure

Art. 10d ¹Un inventaire doit être dressé

a inchangée,

b «article 10, 1^{er} alinéa, lettre e» est remplacé par «article 9a, alinéa 1, lettre e»,

c des autres objets relevant de la protection particulière du paysage conformément à l'article 9a, à l'exception des paysages particulièrement beaux.

^{2 et 3} Inchangés.

1.6.2 Recensement
architectural

Art. 10e Inchangé.

1.7 Découvertes

Art. 10f Inchangé.

Art. 12 ^{1 et 2} Inchangés.

³ Ne concerne que le texte allemand.

⁴ Les dispositions particulières relatives aux distances à la limite figurant dans les lois fédérales, dans d'autres lois cantonales ainsi que dans les plans d'alignement (art. 96a et 96b) et celles qui concernent le périmètre d'évolution (art. 96c) sont réservées.

Art. 15 ¹«de maisons locatives» est remplacé par «d'immeubles à plusieurs logements».

² Inchangé.

³ «maisons locatives» est remplacé par «immeubles à plusieurs logements».

⁴ «de maisons locatives» est remplacé par «d'immeubles à plusieurs logements».

⁵ Le maître d'ouvrage peut être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu lorsqu'un nombre suffisant de places de jeux pour enfants et de grands terrains de jeu facilement accessibles se trouvent ou sont prévus à proximité du terrain à bâtir.

Art. 19 ¹Inchangé.

² «les maisons-tours, les immeubles élevés, les centres d'achat, les places de dépôt et de stationnement» est remplacé par «les maisons-tours et les locaux destinés au commerce de détail».

³ Abrogé.

⁴ Les dispositions particulières relatives aux distances à la limite figurant dans les lois fédérales, dans d'autres lois cantonales ainsi que dans les plans d'alignement (art. 96a et 96b) et celles qui concernent le périmètre d'évolution (art. 96c) sont réservées.

Art. 14 ¹Inchangé.

² Les communes peuvent adopter des prescriptions plus détaillées concernant l'aménagement des abords. Elles peuvent plus particulièrement

a à c inchangées;

d édicter des dispositions sur la biodiversité dans les surfaces affectées à l'urbanisation, en particulier sur la promotion des espèces animales et végétales indigènes et le maintien de leur milieu naturel.

Art. 15 ¹«de maisons locatives» est remplacé par «d'immeubles à plusieurs logements».

² Inchangé.

³ «maisons locatives» est remplacé par «immeubles à plusieurs logements».

⁴ «de maisons locatives» est remplacé par «d'immeubles à plusieurs logements».

⁵ Le maître d'ouvrage peut être libéré de l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu lorsqu'un nombre suffisant de places de jeux pour enfants et de grands terrains de jeu facilement accessibles se trouvent ou sont prévus à proximité du terrain à bâtir.

Art. 18 ¹Dans leurs prescriptions, les communes peuvent notamment *a à c* inchangées.

² Les communes de plus de 40 000 habitants peuvent déroger aux dimensions minimales des parkings définies par le Conseil-exécutif en vertu de l'article 17 s'il n'y a pas de demande de la part de leurs habitants.

Art. 19 ¹Inchangé.

² «les maisons-tours, les immeubles élevés, les centres d'achat, les places de dépôt et de stationnement» est remplacé par «les maisons-tours et les locaux destinés au commerce de détail».

³ S'agissant des projets de maisons-tours, il convient de mettre en évidence leur compatibilité avec le tissu urbain et les infrastructures de transport dans un périmètre régional donné ainsi que les liens avec l'espace public.

Art. 20 ¹Sont réputés maisons-tours les bâtiments dont la hauteur totale est supérieure à 30 m.

² Abrogé.

³ Les locaux destinés au commerce de détail sont réputés de nature particulière lorsque leur surface de plancher excède 750 m². Les surfaces souterraines destinées au stationnement de véhicules ne sont pas imputables.

⁴ Un plan de quartier n'est pas nécessaire dans les cas suivants:

- a* pour les projets de construction au sens de l'article 19, alinéa 2, lorsqu'ils sont prévus et réglés de manière suffisamment précise dans la réglementation fondamentale;
- b* abrogée;
- c* inchangée;
- d* et *e* abrogées.

3.1 (nouveau) Sécurité et hygiène

1. Principes

Art. 21 Inchangé.

2. Mesures parasismiques concernant les nouvelles constructions et installations

Art. 21a (nouveau) Les nouvelles constructions et installations doivent être conçues pour résister aux séismes.

3. Mesures parasismiques concernant les constructions et installations existantes 3.1 Obligation d'examiner

Art. 21b (nouveau) ¹La capacité de résistance aux séismes des constructions et installations existantes est examinée lorsqu'elles

- a* sont destinées à de grands rassemblements de personnes;
- b* sont des éléments de l'infrastructure assurant une fonction importante ou vitale ou
- c* abritent des marchandises ou des installations ayant une valeur particulière.

² Elle est examinée lorsque les constructions et installations font l'objet de rénovations, de transformations ou d'agrandissements touchant leur structure porteuse.

³ Elle est examinée indépendamment de toute modification lorsque les constructions et installations sont situées dans des régions où l'aléa sismique est élevé.

⁴ L'architecture des maisons-tours doit faire l'objet d'un soin particulier.

Art. 20 ¹Sont réputés maisons-tours les bâtiments dont la hauteur totale est supérieure à 30 m.

² Abrogé.

³ Les locaux destinés au commerce de détail sont réputés de nature particulière lorsque leur surface de plancher excède 750 m². Les surfaces souterraines destinées au stationnement de véhicules ne sont pas imputables.

⁴ Un plan de quartier n'est pas nécessaire dans les cas suivants:

- a* pour les projets de construction au sens de l'article 19, alinéa 2, lorsqu'ils sont prévus et réglés de manière suffisamment précise dans la réglementation fondamentale;
- b* abrogée;
- c* inchangée;
- d* et *e* abrogées.

3.1 (nouveau) Sécurité et hygiène

1. Principes

Art. 21 Inchangé.

2. Mesures parasismiques concernant les nouvelles constructions et installations

Art. 21a (nouveau) Les nouvelles constructions et installations doivent être conçues pour résister aux séismes.

Art. 21b (nouveau) ¹La capacité de résistance aux séismes des constructions et installations existantes est examinée lorsqu'elles

- a* sont destinées à de grands rassemblements de personnes;
- b* sont des éléments de l'infrastructure assurant une fonction importante ou vitale;
- c* abritent des marchandises ou des installations ayant une valeur particulière ou
- d* menaceraient sensiblement l'environnement en cas de séisme.

² Elle est examinée lorsque les constructions et installations font l'objet de rénovations, de transformations ou d'agrandissements touchant leur structure porteuse.

³ Elle est examinée indépendamment de toute modification lorsque les constructions et installations sont situées dans des régions où l'aléa sismique est élevé.

3.2 Obligation
d'adapter

Art. 21c (nouveau) Les constructions et installations existantes au sens de l'article 21b doivent être transformées conformément aux principes du génie parasismique à condition que de telles mesures soient nécessaires à une réduction adéquate du risque de dommage et raisonnablement exigibles.

3.2 (nouveau) Construction sans obstacles

Titre marginal
abrogé

Art. 22 ¹L'accès aux bâtiments et installations ouverts au public, aux bâtiments de plus de 50 places de travail et aux bâtiments comprenant plus de quatre logements ainsi que la possibilité de se servir de leurs aménagements doivent être garantis aux personnes handicapées.

² Les espaces intérieurs des bâtiments comprenant plus de quatre logements doivent être conçus de manière à ce qu'ils puissent être adaptés aux besoins des personnes handicapées sans que d'importants travaux soient nécessaires.

³ Les alinéas 1 et 2 s'appliquent à condition qu'aucun intérêt prépondérant, relevant en particulier de la protection des sites et du patrimoine, ne s'y oppose, et que les frais entraînés en cas de rénovation ne soient pas disproportionnés.

Art. 23 Abrogé.

3.3 (nouveau) Immissions, protection de l'environnement et extraction de matériaux

Immissions et
protection de
l'environnement

Art. 24 Inchangé

Extraction
de matériaux

Art. 25 ¹Les sites d'extraction de matériaux doivent être créés et exploités de manière à ce que l'incidence sur le territoire et les atteintes à l'environnement soient réduites au minimum.

² Ils doivent autant que possible être maintenus dans un état qui s'accorde avec leur environnement naturel et remis en culture au plus tard une année après la fin du remblayage.

³ Les exploitants des sites d'extraction de matériaux sont tenus de traiter sur un pied d'égalité les fournisseurs de matériaux de comblement de la région et de leur garantir un accès au site concerné.

⁴ Ils informent régulièrement les services cantonaux compétents de la progression de l'extraction et du remblayage.

3.2 Obligation
d'adapter

Art. 21c (nouveau) Les constructions et installations existantes au sens de l'article 21b doivent être transformées conformément aux principes du génie parasismique à condition que de telles mesures soient nécessaires à une réduction adéquate du risque de dommage et raisonnablement exigibles.

3.2 (nouveau) Construction sans obstacles

Titre marginal
abrogé

Art. 22 ¹L'accès aux bâtiments et installations ouverts au public, aux bâtiments de plus de 50 places de travail et aux bâtiments comprenant plus de quatre logements ainsi que la possibilité de se servir de leurs aménagements doivent être garantis aux personnes handicapées.

² Les espaces intérieurs des bâtiments comprenant plus de quatre logements doivent être conçus de manière à ce qu'ils puissent être adaptés aux besoins des personnes handicapées sans que d'importants travaux soient nécessaires.

³ Les alinéas 1 et 2 s'appliquent à condition qu'aucun intérêt prépondérant, relevant en particulier de la protection des sites et du patrimoine, ne s'y oppose, et que les frais entraînés en cas de rénovation ne soient pas disproportionnés.

Art. 23 Abrogé.

3.3 (nouveau) Immissions, protection de l'environnement et extraction de matériaux

Immissions et
protection de
l'environnement

Art. 24 Inchangé

Extraction
de matériaux

Art. 25 ¹Les sites d'extraction de matériaux doivent être créés et exploités de manière à ce que l'incidence sur le territoire et les atteintes à l'environnement soient réduites au minimum.

² Ils doivent autant que possible être maintenus dans un état qui s'accorde avec leur environnement naturel et remis en culture au plus tard une année après la fin du remblayage. Les petites surfaces ayant une valeur écologique peuvent ne pas être soumises à l'obligation de remise en culture.

³ Les exploitants des sites d'extraction de matériaux sont tenus de traiter sur un pied d'égalité les fournisseurs de matériaux de comblement de la région et de leur garantir un accès au site concerné.

⁴ Ils informent régulièrement les services cantonaux compétents de la progression de l'extraction et du remblayage.

Art. 26 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «Les articles 81 à 83» est remplacé par «Les articles 81 à 84a».

Art. 28 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «Les articles 81 à 84» est remplacé par «Les articles 81 à 84a».

Art. 29 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «(revers d'enlèvement ou de plus-value)» est remplacé par «(charge d'enlèvement ou réversal de plus-value)».

⁴ L'autorité d'octroi du permis de construire ordonne au bureau du registre foncier d'inscrire les mentions au sens de l'alinéa 3 sur le feuillet de l'immeuble. Elle vérifie que les mentions relatives aux conditions et aux charges dont l'autorisation a été assortie ont été portées au registre foncier.

Art. 34 Inchangé.

Art. 34a (nouveau) ¹Le Conseil-exécutif peut rendre possible, par voie d'ordonnance, le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire également par la voie électronique.

² L'autorité d'octroi du permis de construire peut, au cas par cas, autoriser les autorités intervenant dans la procédure à consulter le dossier de demande électronique dans la mesure où elles en ont besoin pour l'accomplissement de leurs tâches.

³ Les autorités intervenant dans la procédure électronique d'octroi du permis de construire sont habilitées à traiter des données personnelles particulièrement dignes de protection.

Art. 35 ¹Inchangé.

² Dans le cadre de la procédure électronique, les publications nécessaires sont de plus effectuées sur Internet.

^{3 à 5} Anciens alinéas 2 à 4.

Art. 35c ¹Abrogé.

² «article 35, alinéa 2, lettre c» est remplacé par «article 35, alinéa 3, lettre c».

³ Inchangé.

4. Introduction
et forme de
la procédure
4.1 Introduction

4.2 Procédure
électronique

Art. 26 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «Les articles 81 à 83» est remplacé par «Les articles 81 à 84a».

Art. 28 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «Les articles 81 à 84» est remplacé par «Les articles 81 à 84a».

Art. 29 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «(revers d'enlèvement ou de plus-value)» est remplacé par «(charge d'enlèvement ou réversal de plus-value)».

⁴ L'autorité d'octroi du permis de construire ordonne au bureau du registre foncier d'inscrire les mentions au sens de l'alinéa 3 sur le feuillet de l'immeuble. Elle vérifie que les mentions relatives aux conditions et aux charges dont l'autorisation a été assortie ont été portées au registre foncier.

Art. 34 Inchangé.

Art. 34a (nouveau) ¹Le Conseil-exécutif peut rendre possible, par voie d'ordonnance, le déroulement de la procédure d'octroi du permis de construire également par la voie électronique.

² L'autorité d'octroi du permis de construire peut, au cas par cas, autoriser les autorités intervenant dans la procédure à consulter le dossier de demande électronique dans la mesure où elles en ont besoin pour l'accomplissement de leurs tâches.

³ Les autorités intervenant dans la procédure électronique d'octroi du permis de construire sont habilitées à traiter des données personnelles particulièrement dignes de protection.

Art. 35 ¹Inchangé.

² Dans le cadre de la procédure électronique, les publications nécessaires sont de plus effectuées sur Internet.

^{3 à 5} Anciens alinéas 2 à 4.

Art. 35c ¹Abrogé.

² «article 35, alinéa 2, lettre c» est remplacé par «article 35, alinéa 3, lettre c».

³ Inchangé.

4. Introduction
et forme de
la procédure
4.1 Introduction

4.2 Procédure
électronique

Art. 39 ¹Inchangé.

- ² La décision, accompagnée des autres autorisations, est notifiée
- a* «au requérant» est remplacé par «au requérant ou à la requérante»,
- b* ne concerne que le texte allemand,
- c* inchangée,
- d* ne concerne que le texte allemand.

³ Inchangé.

Art. 40 ¹Inchangé.

- ² Les requérants, les opposants et l'autorité communale compétente ont qualité pour recourir.

^{3 à 5} Inchangés.

Art. 40a ¹Le droit de former recours d'une organisation privée appartient à son organe exécutif suprême.

^{2 et 3} Inchangés.

Art. 46 ^{1 et 2} Inchangés.

- ³ «a été connu» est remplacé par «aurait pu être constaté».

Art. 50 ¹«allant de 1000 à 40 000 francs» est remplacé par «de 40 000 francs au plus».

- ² «allant de 1000 à 40 000 francs» est remplacé par «de 40 000 francs au plus».

³ Si l'infraction a été commise intentionnellement, l'amende se monte à 1000 francs au moins.

⁴ Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction a été réalisé malgré le refus entré en force du permis de construire, que les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende est comprise entre 5000 et 100 000 francs. En outre, les gains illicites sont confisqués conformément aux articles 70 et 71 du Code pénal suisse¹⁾.

Art. 56 ^{1 et 2} Inchangés.

- ³ «(PTT, entreprises de transports publics, services industriels, voirie)» est remplacé par «(La Poste suisse, entreprises de transports publics et de télécommunication, services industriels, voirie)».

¹⁾ RS 311.0

Art. 39 ¹Inchangé.

- ² La décision, accompagnée des autres autorisations, est notifiée
- a* «au requérant» est remplacé par «au requérant ou à la requérante»,
- b* ne concerne que le texte allemand,
- c* inchangée,
- d* ne concerne que le texte allemand.

³ Inchangé.

Art. 40 ¹Inchangé.

- ² Les requérants, les opposants et l'autorité communale compétente ont qualité pour recourir.

^{3 à 5} Inchangés.

Art. 40a ¹Le droit de former recours d'une organisation privée appartient à son organe exécutif suprême.

^{2 et 3} Inchangés.

Art. 46 ^{1 et 2} Inchangés.

- ³ «a été connu» est remplacé par «aurait pu être constaté».

Art. 50 ¹«allant de 1000 à 40 000 francs» est remplacé par «de 40 000 francs au plus».

- ² «allant de 1000 à 40 000 francs» est remplacé par «de 40 000 francs au plus».

³ Si l'infraction a été commise intentionnellement, l'amende se monte à 2000 francs au moins.

⁴ Dans les cas graves, notamment lorsqu'un projet de construction a été réalisé malgré le refus entré en force du permis de construire, que les prescriptions ont été violées par cupidité ou qu'il y a récidive, l'amende est comprise entre 10 000 et 100 000 francs. En outre, les gains illicites sont confisqués conformément aux articles 70 et 71 du Code pénal suisse¹⁾.

Art. 56 ^{1 et 2} Inchangés.

- ³ «(PTT, entreprises de transports publics, services industriels, voirie)» est remplacé par «(La Poste suisse, entreprises de transports publics et de télécommunication, services industriels, voirie)».

¹⁾ RS 311.0

Art. 58 ¹Inchangé.

² «pour ce qui est de l'édiction et de toute modification n'étant pas de peu d'importance» est remplacé par «pour ce qui est de l'édiction, de toute modification n'étant pas de peu d'importance et de l'abrogation».

^{3 à 5}Inchangés.

Art. 60 ¹Inchangé.

² «articles 35, alinéas 2 et 3» est remplacé par «articles 35, alinéas 3 et 4».

^{3 et 4}Inchangés.

Art. 61 ¹Inchangé.

² Le service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques traite à la place du préfet ou de la préfète les recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation.

^{3 à 7}Anciens alinéas 2 à 6.

Art. 61a ¹Inchangé.

² Ont qualité pour recourir
a les opposants;
b et *c* inchangées.

^{3 et 4}Inchangés.

Art. 63 ¹Inchangé.

² Par voie d'opposition écrite, il est possible de faire valoir dans les 30 jours qui suivent la publication que la zone réservée ou sa durée de validité n'est pas nécessaire ou que le but poursuivi, figurant dans la publication, est inopportun. L'opposition doit être motivée. L'article 35, alinéas 3 et 4 ainsi que les articles 35a à 35d s'appliquent par analogie. Des pourparlers de conciliation doivent être menés.

³ Le service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques statue sur les oppositions non vidées formées contre des zones réservées communales ou régionales. Le service ayant édicté une zone réservée cantonale statue sur les oppositions non vidées formées contre de telles zones.

^{4 et 5}Anciens alinéas 3 et 4.

Art. 58 ¹Inchangé.

² «pour ce qui est de l'édiction et de toute modification n'étant pas de peu d'importance» est remplacé par «pour ce qui est de l'édiction, de toute modification n'étant pas de peu d'importance et de l'abrogation».

^{3 à 5}Inchangés.

Art. 60 ¹Inchangé.

² «articles 35, alinéas 2 et 3» est remplacé par «articles 35, alinéas 3 et 4».

^{3 et 4}Inchangés.

Art. 61 ¹Inchangé.

² Le service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques traite à la place du préfet ou de la préfète les recours en matière de droit de vote dans le cadre de la procédure d'approbation.

^{3 à 7}Anciens alinéas 2 à 6.

Art. 61a ¹Inchangé.

² Ont qualité pour recourir
a les opposants;
b et *c* inchangées.

^{3 et 4}Inchangés.

Art. 63 ¹Inchangé.

² Par voie d'opposition écrite, il est possible de faire valoir dans les 30 jours qui suivent la publication que la zone réservée ou sa durée de validité n'est pas nécessaire ou que le but poursuivi, figurant dans la publication, est inopportun. L'opposition doit être motivée. L'article 35, alinéas 3 et 4 ainsi que les articles 35a à 35d s'appliquent par analogie. Des pourparlers de conciliation doivent être menés.

³ Le service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques statue sur les oppositions non vidées formées contre des zones réservées communales ou régionales. Le service ayant édicté une zone réservée cantonale statue sur les oppositions non vidées formées contre de telles zones.

^{4 et 5}Anciens alinéas 3 et 4.

Art. 69 ¹Inchangé.

² Dans les limites des dispositions légales, les communes peuvent notamment régler de façon plus détaillée

a et *b* inchangées;

c «(art. 9 et 10)» est remplacé par «(art. 9 et 9a)»;

d à *l* inchangées.

³ Inchangé.

⁴ Elles peuvent prévoir dans le règlement de construction ou dans des règlements particuliers les redevances suivantes:

a à *e* inchangées;

f taxe de remplacement à affectation liée pour l'octroi d'une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu.

3a. Pilotage du développement du parc de résidences secondaires

Art. 71a (nouveau) ¹Les communes désignées dans le plan directeur cantonal prennent des mesures appropriées en vue de piloter le développement du parc de résidences secondaires, de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, de maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires et de promouvoir l'hôtellerie.

² Elles édictent les prescriptions nécessaires, dans lesquelles elles peuvent notamment

a fixer des quotas de résidences principales;

b prévoir la perception d'une taxe d'incitation unique ou périodique;

c limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou la réaffectation de logements existants en résidences secondaires.

³ Il est loisible aux autres communes de prendre des mesures au sens des alinéas 1 et 2 et d'édicter les prescriptions nécessaires.

⁴ Le préfet compétent ou la préfète compétente est l'autorité de surveillance au sens de la législation fédérale sur les résidences secondaires.

Art. 73 Les parties de la zone à bâtir dans lesquelles les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site ou ont une très grande importance pour le développement local (terrains en pente, sommets, centres de village ou de vieille ville, secteurs de nouvelles constructions, p. ex.) peuvent être désignées zones à planification obligatoire s'il s'avère impossible d'édicter les prescriptions nécessaires dans la réglementation fondamentale.

Art. 69 ¹Inchangé.

² Dans les limites des dispositions légales, les communes peuvent notamment régler de façon plus détaillée

a et *b* inchangées;

c «(art. 9 et 10)» est remplacé par «(art. 9 et 9a)»;

d à *l* inchangées.

³ Inchangé.

⁴ Elles peuvent prévoir dans le règlement de construction ou dans des règlements particuliers les redevances suivantes:

a à *e* inchangées;

f taxe de remplacement à affectation liée pour l'octroi d'une dérogation totale ou partielle à l'obligation d'aménager des places de jeux pour enfants ou de grands terrains de jeu.

3a. Pilotage du développement du parc de résidences secondaires

Art. 71a (nouveau) ¹Les communes désignées dans le plan directeur cantonal prennent des mesures appropriées en vue de piloter le développement du parc de résidences secondaires, de garantir une offre suffisante de logements abordables à la population résidente, de maintenir une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, de maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires et de promouvoir l'hôtellerie.

² Elles édictent les prescriptions nécessaires, dans lesquelles elles peuvent notamment

a fixer des quotas de résidences principales;

b prévoir la perception d'une taxe d'incitation unique ou périodique;

c limiter la construction de nouvelles résidences secondaires ou la réaffectation de logements existants en résidences secondaires.

³ Il est loisible aux autres communes de prendre des mesures au sens des alinéas 1 et 2 et d'édicter les prescriptions nécessaires.

⁴ Le préfet compétent ou la préfète compétente est l'autorité de surveillance au sens de la législation fédérale sur les résidences secondaires.

Art. 73 Les parties de la zone à bâtir dans lesquelles les constructions doivent être particulièrement bien intégrées au paysage ou au site ou ont une très grande importance pour le développement local (terrains à bâtir ayant un potentiel de densification ou de changement d'affectation, terrains en pente, sommets, centres de village ou de vieille ville, secteurs de nouvelles constructions, p. ex.) peuvent être désignées zones à planification obligatoire s'il s'avère impossible d'édicter les prescriptions nécessaires dans la réglementation fondamentale.

Art. 80 ¹La délimitation des zones agricoles est régie par les prescriptions du droit fédéral.

^{2 et 3} Abrogés.

10. Constructions et installations hors de la zone à bâtir

Art. 81 ¹L'édification, la modification, l'agrandissement et la réédification de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir sont régis par les prescriptions du droit fédéral.

Art. 82 et 83 Abrogés.

Art. 84 ¹«au sens des articles 24 à 24d et 37a LAT» est remplacé par «au sens des articles 24 à 24e et 37a LAT».

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations au sens de l'article 24d, alinéa 2 LAT requiert l'approbation du service compétent de la Direction de l'instruction publique.

³ Les décisions en matière de construction ainsi que les décisions de rétablissement de l'état antérieur concernant des projets de construction hors de la zone à bâtir doivent être portées à la connaissance du service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques.

⁴ Inchangé.

12a. Charge d'enlèvement

Art. 84a (nouveau) ¹Un permis de construire ou une dérogation pour des constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir ou dans une zone spéciale située hors de la zone à bâtir peuvent être assortis d'une disposition annexe prévoyant qu'elles doivent être enlevées après l'écoulement d'un certain délai ou lorsqu'elles ne sont plus utilisées de manière conforme à leur affectation originelle, s'il n'existe pas à ce moment-là de permis de construire entré en force pour une nouvelle affectation.

² Une fois le délai écoulé ou l'affectation devenue caduque, les constructions et installations concernées doivent être enlevées sans délai et sans indemnisation par le ou la propriétaire et l'état naturel du terrain doit être rétabli.

Art. 88 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Si les coûts d'aménagement liés au plan de quartier et les dépenses destinées à l'acquisition de terrain et à l'équipement technique ne dépassent pas le montant escompté selon l'article 60a, alinéa 2, l'organe compétent en matière de plan de quartier décide simultanément de ce dernier et desdites dépenses. Dans le cas contraire, les dépenses sont soumises au régime ordinaire des compétences communales.

Art. 80 ¹La délimitation des zones agricoles est régie par les prescriptions du droit fédéral.

^{2 et 3} Abrogés.

10. Constructions et installations hors de la zone à bâtir

Art. 81 ¹L'édification, la modification, l'agrandissement et la réédification de constructions et d'installations hors de la zone à bâtir sont régis par les prescriptions du droit fédéral.

Art. 82 et 83 Abrogés.

Art. 84 ¹«au sens des articles 24 à 24d et 37a LAT» est remplacé par «au sens des articles 24 à 24e et 37a LAT».

² Le changement complet d'affectation de constructions et d'installations au sens de l'article 24d, alinéa 2 LAT requiert l'approbation du service compétent de la Direction de l'instruction publique.

³ Les décisions en matière de construction ainsi que les décisions de rétablissement de l'état antérieur concernant des projets de construction hors de la zone à bâtir doivent être portées à la connaissance du service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques.

⁴ Inchangé.

12a. Charge d'enlèvement

Art. 84a (nouveau) ¹Un permis de construire ou une dérogation pour des constructions et installations implantées hors de la zone à bâtir ou dans une zone spéciale située hors de la zone à bâtir peuvent être assortis d'une disposition annexe prévoyant qu'elles doivent être enlevées après l'écoulement d'un certain délai ou lorsqu'elles ne sont plus utilisées de manière conforme à leur affectation originelle, s'il n'existe pas à ce moment-là de permis de construire entré en force pour une nouvelle affectation.

² Une fois le délai écoulé ou l'affectation devenue caduque, les constructions et installations concernées doivent être enlevées sans délai et sans indemnisation par le ou la propriétaire et l'état naturel du terrain doit être rétabli.

Art. 88 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Si les coûts d'aménagement liés au plan de quartier et les dépenses destinées à l'acquisition de terrain et à l'équipement technique ne dépassent pas le montant escompté selon l'article 60a, alinéa 2, l'organe compétent en matière de plan de quartier décide simultanément de ce dernier et desdites dépenses. Dans le cas contraire, les dépenses sont soumises au régime ordinaire des compétences communales.

^{4 à 6}Inchangés.

Art. 89 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Lorsqu'un plan de quartier diverge de la réglementation fondamentale en ce qui concerne la nature et le degré de l'affectation, il doit en être fait mention dans le projet.

⁴ Inchangé.

Art. 90 et 91 Abrogés.

Art. 92 ¹La réglementation fondamentale fixe pour chaque zone à planification obligatoire (art. 73) les buts de l'aménagement, la nature de l'affectation, le degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que les principes d'agencement des bâtiments, installations et espaces extérieurs. Le conseil communal peut fixer des prescriptions en matière de construction qui ne concernent pas ces éléments dans le plan de quartier en dérogation à la réglementation fondamentale.

² La réglementation fondamentale peut en outre prévoir l'organisation d'un concours ou d'une procédure analogue selon des règles de procédure reconnues pour l'édiction d'un plan de quartier.

Art. 93 ¹«et, le cas échéant, les directives» est abrogé.

² «et aux éventuelles directives» est abrogé.

^{3 à 5}Inchangés.

Art. 94 ¹La procédure d'édiction d'un plan de quartier est régie par les articles 58 ss sous réserve des dispositions suivantes.

² Le conseil communal introduit la procédure à la demande écrite des propriétaires fonciers de la zone, ou d'office après les avoir entendus.

³ Ancien alinéa 2.

⁴ Il statue en général sur le plan de quartier dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai d'opposition. L'approbation est régie par l'article 61.

^{4 à 6}Inchangés.

Art. 89 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Lorsqu'un plan de quartier diverge de la réglementation fondamentale en ce qui concerne la nature et le degré de l'affectation, il doit en être fait mention dans le projet.

⁴ Inchangé.

Art. 90 et 91 Abrogés.

Art. 92 ¹La réglementation fondamentale fixe pour chaque zone à planification obligatoire (art. 73) les buts de l'aménagement, la nature de l'affectation, le degré de cette dernière servant de valeur de planification ainsi que les principes d'agencement des bâtiments, installations et espaces extérieurs. Le conseil communal peut fixer des prescriptions en matière de construction qui ne concernent pas ces éléments dans le plan de quartier en dérogation à la réglementation fondamentale.

Proposition du Conseil-exécutif

² La réglementation fondamentale peut en outre prévoir l'organisation d'un concours ou d'une procédure analogue selon des règles de procédure reconnues pour l'édiction d'un plan de quartier

Proposition de la commission

² Biffer.

Art. 93 ¹«et, le cas échéant, les directives» est abrogé.

² «et aux éventuelles directives» est abrogé.

^{3 à 5}Inchangés.

Art. 94 ¹La procédure d'édiction d'un plan de quartier est régie par les articles 58 ss sous réserve des dispositions suivantes.

² Le conseil communal introduit la procédure à la demande écrite des propriétaires fonciers de la zone, ou d'office après les avoir entendus.

³ Ancien alinéa 2.

⁴ Il statue en général sur le plan de quartier dans les trois mois qui suivent l'expiration du délai d'opposition. L'approbation est régie par l'article 61.

⁵ Si l'un des délais fixés aux alinéas 3 et 4 n'est pas respecté, les propriétaires fonciers peuvent présenter le projet de plan de quartier qu'ils ont élaboré à leurs frais et ont le droit d'exiger qu'il fasse immédiatement l'objet d'une procédure d'examen préalable, de mise à l'enquête publique et d'approbation. Les modifications du projet par le conseil communal sont réservées; le conseil communal demeure l'autorité chargée de l'aménagement.

⁶ Ancien alinéa 5.

Art. 95 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Abrogé.

⁴ Inchangé.

Art. 95a ¹Inchangé.

² Si le plan de quartier a valeur de permis de construire, un émolument est perçu à ce titre.

2.6 (nouveau) Alignements et périmètre d'évolution

Art. 96a (nouveau) ¹Les plans d'alignement sont édictés dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation.

² Ils prévalent sur les prescriptions générales en matière de distance à la limite.

³ Les communes déterminent si et dans quelle mesure certains éléments de construction, des installations mobiles apposées sur un bâtiment ou des installations souterraines peuvent dépasser l'alignement fixé. Lorsque de telles dispositions font défaut, les prescriptions de la législation sur les routes se rapportant à l'utilisation de la zone d'interdiction de construire s'appliquent en matière de distance par rapport aux routes publiques; la distance par rapport aux biens-fonds voisins est régie par les dispositions de la LiCCS.

⁴ S'il s'avère nécessaire, lors de la construction ou de l'aménagement d'une installation de communication, de déplacer ou d'élargir l'espace réservé à la voie publique, il n'y a pas lieu de modifier le plan d'affectation ou le plan de quartier, à condition que l'alignement de part et d'autre ne soit pas dépassé. Il convient dans la mesure du possible de tenir compte des intérêts des riverains.

⁵ L'alignement qui définit également la distance par rapport à la forêt (alignement forestier) ne peut être fixé à une distance inférieure à la distance réglementaire ou être dépassé par certains éléments de construction (al. 3) qu'avec l'accord du service compétent de la Direction de l'économie publique.

Alignements
1. En général

⁵ Si l'un des délais fixés aux alinéas 3 et 4 n'est pas respecté, les propriétaires fonciers peuvent présenter le projet de plan de quartier qu'ils ont élaboré à leurs frais et ont le droit d'exiger qu'il fasse immédiatement l'objet d'une procédure d'examen préalable, de mise à l'enquête publique et d'approbation. Les modifications du projet par le conseil communal sont réservées; le conseil communal demeure l'autorité chargée de l'aménagement.

⁶ Ancien alinéa 5.

Art. 95 ^{1 et 2}Inchangés.

³ Abrogé.

⁴ Inchangé.

Art. 95a ¹Inchangé.

² Si le plan de quartier a valeur de permis de construire, un émolument est perçu à ce titre.

2.6 (nouveau) Alignements et périmètre d'évolution

Art. 96a (nouveau) ¹Les plans d'alignement sont édictés dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation.

² Ils prévalent sur les prescriptions générales en matière de distance à la limite.

³ Les communes déterminent si et dans quelle mesure certains éléments de construction, des installations mobiles apposées sur un bâtiment ou des installations souterraines peuvent dépasser l'alignement fixé. Lorsque de telles dispositions font défaut, les prescriptions de la législation sur les routes se rapportant à l'utilisation de la zone d'interdiction de construire s'appliquent en matière de distance par rapport aux routes publiques; la distance par rapport aux biens-fonds voisins est régie par les dispositions de la LiCCS.

⁴ S'il s'avère nécessaire, lors de la construction ou de l'aménagement d'une installation de communication, de déplacer ou d'élargir l'espace réservé à la voie publique, il n'y a pas lieu de modifier le plan d'affectation ou le plan de quartier, à condition que l'alignement de part et d'autre ne soit pas dépassé. Il convient dans la mesure du possible de tenir compte des intérêts des riverains.

⁵ L'alignement qui définit également la distance par rapport à la forêt (alignement forestier) ne peut être fixé à une distance inférieure à la distance réglementaire ou être dépassé par certains éléments de construction (al. 3) qu'avec l'accord du service compétent de la Direction de l'économie publique.

Alignements
1. En général

2. Alignements
spéciaux

Art. 96b (nouveau) ¹Un alignement architectural peut prescrire la construction à la limite, déterminer l'emplacement et la forme des bâtiments ou régler l'alignement d'une rangée de façades.

² L'alignement arrière et intérieur détermine la profondeur horizontale autorisée et la dimension des cours intérieures.

³ L'alignement accessoire détermine la ligne jusqu'à laquelle la construction est autorisée à défaut de prescriptions générales plus détaillées en matière de distances obligatoires à la limite.

Périmètre
d'évolution

Art. 96c (nouveau) ¹Le périmètre d'évolution est fixé dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation.

² Il prévaut sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite et d'alignement.

³ Les communes déterminent si et dans quelle mesure certains éléments de construction, des installations mobiles apposées sur un bâtiment ou des installations souterraines peuvent dépasser le périmètre d'évolution fixé. Lorsque de telles dispositions font défaut, les prescriptions de la législation sur les routes se rapportant à l'utilisation de la zone d'interdiction de construire s'appliquent en matière de distance par rapport aux routes publiques; la distance par rapport aux biens-fonds voisins est régie par les dispositions de la LiCCS.

⁴ Si le périmètre d'évolution définit également une distance inférieure à la distance réglementaire par rapport à la forêt, sa délimitation nécessite l'accord du service compétent de la Direction de l'économie publique.

Routes
cantonales

Art. 96d (nouveau) ¹Le long des routes cantonales, les communes peuvent définir uniquement des alignements et des périmètres d'évolution motivés par des considérations urbanistiques ou architecturales.

² Les distances à la route prévues par la LR doivent être respectées.

Art. 97a ¹Inchangé.

² La conférence régionale est en outre compétente pour élaborer le plan directeur régional. Si la planification directrice régionale ne concerne qu'une partie du périmètre de la conférence, toute décision portant sur un plan directeur partiel régional incombe aux représentants des communes concernées à l'assemblée régionale.

³ Inchangé.

2. Alignements
spéciaux

Art. 96b (nouveau) ¹Un alignement architectural peut prescrire la construction à la limite, déterminer l'emplacement et la forme des bâtiments ou régler l'alignement d'une rangée de façades.

² L'alignement arrière et intérieur détermine la profondeur horizontale autorisée et la dimension des cours intérieures.

³ L'alignement accessoire détermine la ligne jusqu'à laquelle la construction est autorisée à défaut de prescriptions générales plus détaillées en matière de distances obligatoires à la limite.

Périmètre
d'évolution

Art. 96c (nouveau) ¹Le périmètre d'évolution est fixé dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation.

² Il prévaut sur les prescriptions générales en matière de distances à la limite et d'alignement.

³ Les communes déterminent si et dans quelle mesure certains éléments de construction, des installations mobiles apposées sur un bâtiment ou des installations souterraines peuvent dépasser le périmètre d'évolution fixé. Lorsque de telles dispositions font défaut, les prescriptions de la législation sur les routes se rapportant à l'utilisation de la zone d'interdiction de construire s'appliquent en matière de distance par rapport aux routes publiques; la distance par rapport aux biens-fonds voisins est régie par les dispositions de la LiCCS.

⁴ Si le périmètre d'évolution définit également une distance inférieure à la distance réglementaire par rapport à la forêt, sa délimitation nécessite l'accord du service compétent de la Direction de l'économie publique.

Routes
cantonales

Art. 96d (nouveau) ¹Le long des routes cantonales, les communes peuvent définir uniquement des alignements et des périmètres d'évolution motivés par des considérations urbanistiques ou architecturales.

² Les distances à la route prévues par la LR doivent être respectées.

Art. 97a ¹Inchangé.

² La conférence régionale est en outre compétente pour élaborer le plan directeur régional. Si la planification directrice régionale ne concerne qu'une partie du périmètre de la conférence, toute décision portant sur un plan directeur partiel régional incombe aux représentants des communes concernées à l'assemblée régionale.

³ Inchangé.

Art. 102 ¹Afin de sauvegarder des intérêts cantonaux ou, s'ils sont menacés, des intérêts régionaux, la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques peut régler en particulier les objets suivants dans un plan de quartier cantonal:

a à *d* inchangées;

e les zones affectées à des besoins publics, notamment à l'aménagement d'aires de séjour et de transit destinées aux gens du voyage, les zones destinées aux installations de sport et de loisirs, les zones de verdure et les zones à protéger;

f les mesures destinées à la réalisation de pôles de développement (PDE) et d'autres projets désignés dans le plan directeur cantonal susceptibles d'avoir une incidence importante sur le territoire et l'environnement.

^{2 et 3} Inchangés.

⁴ «dans le cadre des griefs qu'ils avaient invoqués dans leur opposition» est abrogé.

⁵ Inchangé.

3a. (nouveau) Promotion et garantie de la disponibilité de terrains à bâtir

Principe

Art. 126a (nouveau) ¹Les communes prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone.

² Sont notamment considérés comme mesures au sens de l'alinéa 1

a le remaniement parcellaire (art. 119 ss),

b l'obligation contractuelle de construire (art. 126b),

c le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c),

d la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d),

e la compensation d'avantages dus à l'aménagement (art. 142 ss).

Obligation contractuelle de construire

Art. 126b (nouveau) ¹La commune peut obliger par contrat les propriétaires fonciers à faire construire ou à utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un certain délai les terrains classés en zone à bâtir ainsi qu'à lui conférer un droit d'acquisition transmissible lui permettant d'acheter un terrain à sa valeur vénale au cas où l'obligation ne serait pas respectée. Le droit d'acquisition doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.

² La commune fait construire ou utilise de manière conforme à l'affectation de la zone dès que possible le terrain obtenu par l'exercice du droit d'acquisition.

Art. 102 ¹Afin de sauvegarder des intérêts cantonaux ou, s'ils sont menacés, des intérêts régionaux, la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques peut régler en particulier les objets suivants dans un plan de quartier cantonal:

a à *d* inchangées;

e les zones affectées à des besoins publics, notamment à l'aménagement d'aires de stationnement destinées aux gens du voyage, les zones destinées aux installations de sport et de loisirs, les zones de verdure et les zones à protéger;

f les mesures destinées à la réalisation de pôles de développement (PDE) et d'autres projets désignés dans le plan directeur cantonal susceptibles d'avoir une incidence importante sur le territoire et l'environnement.

^{2 et 3} Inchangés.

⁴ «dans le cadre des griefs qu'ils avaient invoqués dans leur opposition» est abrogé.

⁵ Inchangé.

3a. (nouveau) Promotion et garantie de la disponibilité de terrains à bâtir

Principe

Art. 126a (nouveau) ¹Les communes prennent les mesures nécessaires pour que les terrains situés dans la zone à bâtir soient construits ou utilisés conformément à l'affectation de la zone.

² Sont notamment considérés comme mesures au sens de l'alinéa 1

a le remaniement parcellaire (art. 119 ss),

b l'obligation contractuelle de construire (art. 126b),

c le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c),

d la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d),

e la compensation d'avantages dus à l'aménagement (art. 142 ss).

Obligation contractuelle de construire

Art. 126b (nouveau) ¹La commune peut obliger par contrat les propriétaires fonciers à faire construire ou à utiliser de manière conforme à l'affectation de la zone dans un certain délai les terrains classés en zone à bâtir ainsi qu'à lui conférer un droit d'acquisition transmissible lui permettant d'acheter un terrain à sa valeur vénale au cas où l'obligation ne serait pas respectée. Le droit d'acquisition doit faire l'objet d'une mention au registre foncier.

² La commune fait construire ou utilise de manière conforme à l'affectation de la zone dès que possible le terrain obtenu par l'exercice du droit d'acquisition.

³ Le canton peut exercer le droit d'acquisition à la place de la commune si le terrain est nécessaire à la réalisation d'un projet important désigné dans le plan directeur cantonal et que la commune ait renoncé à exercer son droit.

Classement
conditionnel
en zone à bâtir

Art. 126c (nouveau) ¹Le classement d'un terrain en zone à bâtir peut être soumis à la condition que ce dernier soit construit dans un certain délai.

² Si les travaux de construction ne sont pas entrepris avant l'écoulement du délai, le terrain classé conditionnellement en zone à bâtir est attribué à la zone agricole sans indemnisation.

³ Le conseil communal rend une décision de constatation sur la caducité du classement, qu'il publie et communique au service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques.

Décision imposant
une obligation
de construire

Art. 126d (nouveau) ¹Il peut être imposé qu'un terrain classé soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai de 15 ans au plus lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit utilisé conformément à son affectation.

² L'organe compétent pour l'édiction des plans peut imposer l'obligation de construire dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation et en fait porter mention au registre foncier.

³ Lorsqu'un terrain dont le classement est entré en force n'a pas été construit ou n'est pas utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone, le conseil communal peut, par voie de décision, l'assortir rétroactivement d'une obligation de construire. Il fait porter mention de cette dernière au registre foncier.

⁴ Si le terrain n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans le délai imparti, le ou la propriétaire doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant, fixé par rapport à la valeur vénale du terrain construit ou utilisé conformément à l'affectation de la zone, augmente progressivement. Le Conseil-exécutif règle les modalités de la taxe par voie d'ordonnance.

⁵ Le produit de la taxe d'incitation au sens de l'alinéa 4 échoit entièrement à la commune. Il alimente un financement spécial au sens de l'article 142g, alinéa 2 et est destiné à la mise en œuvre de mesures au sens de l'article 142g, alinéa 1.

³ Le canton peut exercer le droit d'acquisition à la place de la commune si le terrain est nécessaire à la réalisation d'un projet important désigné dans le plan directeur cantonal et que la commune ait renoncé à exercer son droit.

Classement
conditionnel
en zone à bâtir

Art. 126c (nouveau) ¹Le classement d'un terrain en zone à bâtir peut être soumis à la condition que ce dernier soit construit dans un certain délai.

² Si les travaux de construction ne sont pas entrepris avant l'écoulement du délai, le terrain classé conditionnellement en zone à bâtir est attribué à la zone agricole sans indemnisation.

³ Le conseil communal rend une décision de constatation sur la caducité du classement, qu'il publie et communique au service compétent de la Direction de la justice, des affaires communales et des affaires ecclésiastiques.

Décision imposant
une obligation
de construire

Art. 126d (nouveau) ¹Il peut être imposé qu'un terrain classé soit construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans un délai de 15 ans au plus lorsqu'un intérêt public prépondérant le justifie et que d'autres mesures sont insuffisantes pour garantir que le terrain concerné soit utilisé conformément à son affectation.

² L'organe compétent pour l'édiction des plans peut imposer l'obligation de construire dans le cadre de la procédure relative au plan d'affectation et en fait porter mention au registre foncier.

³ Lorsqu'un terrain dont le classement est entré en force n'a pas été construit ou n'est pas utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone, le conseil communal peut, par voie de décision, l'assortir rétroactivement d'une obligation de construire. Il fait porter mention de cette dernière au registre foncier.

⁴ Si le terrain n'est pas construit ou utilisé de manière conforme à l'affectation de la zone dans le délai imparti, le ou la propriétaire doit s'acquitter chaque année d'une taxe d'incitation dont le montant, fixé par rapport à la valeur vénale du terrain construit ou utilisé conformément à l'affectation de la zone, augmente progressivement. Le Conseil-exécutif règle les modalités de la taxe par voie d'ordonnance.

⁵ Le produit de la taxe d'incitation au sens de l'alinéa 4 échoit entièrement à la commune. Il alimente un financement spécial au sens de l'article 142g, alinéa 2 et est destiné à la mise en œuvre de mesures au sens de l'article 142g, alinéa 1.

6. (nouveau) Compensation d'avantages dus à l'aménagementAssujettissement
à une taxe sur
la plus-value

Art. 142 ¹Les propriétaires fonciers qui réalisent une plus-value résultant de mesures d'aménagement doivent s'acquitter d'une taxe sur la plus-value.

² La Confédération, le canton, les communes au sens de l'article 2 LCo ainsi que les tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées ne sont assujettis à la taxe sur la plus-value que si l'immeuble concerné ne sert pas directement à des fins publiques.

³ Tous les ayants cause répondent solidairement des taxes qui n'ont pas encore été payées au moment où ils acquièrent l'immeuble.

Objet

Art. 142a (nouveau) ¹Dans la mesure où une plus-value est réalisée, une taxe est perçue en cas de classement durable d'un terrain en zone à bâtir.

² Les communes peuvent en outre percevoir une taxe sur la plus-value sur la base d'un règlement

- a* en cas de classement d'un terrain en zone d'extraction et de décharge;
- b* en cas de classement d'un terrain situé en zone à bâtir dans une zone à bâtir d'une autre nature offrant de meilleures possibilités d'utilisation (changement d'affectation);
- c* en cas d'adaptation des prescriptions régissant l'affectation, lorsque les possibilités d'utilisation sont améliorées (augmentation du degré d'affectation).

6. (nouveau) Compensation d'avantages dus à l'aménagementAssujettissement
à une taxe sur
la plus-value

Art. 142 ¹Les propriétaires fonciers qui réalisent une plus-value résultant de mesures d'aménagement doivent s'acquitter d'une taxe sur la plus-value.

² La Confédération, le canton, les communes au sens de l'article 2 LCo ainsi que les tiers accomplissant des tâches de droit public à eux confiées ne sont assujettis à la taxe sur la plus-value que si l'immeuble concerné ne sert pas directement à des fins publiques.

³ Tous les ayants cause répondent solidairement des taxes qui n'ont pas encore été payées au moment où ils acquièrent l'immeuble.

Objet

Art. 142a (nouveau) ¹Dans la mesure où une plus-value est réalisée, une taxe est perçue en cas de classement durable d'un terrain en zone à bâtir.

Proposition du Conseil-exécutif

² Les communes peuvent en outre percevoir une taxe sur la plus-value sur la base d'un règlement

- a* en cas de classement d'un terrain en zone d'extraction et de décharge;
- b* en cas de classement d'un terrain situé en zone à bâtir dans une zone à bâtir d'une autre nature offrant de meilleures possibilités d'utilisation (changement d'affectation);
- c* en cas d'adaptation des prescriptions régissant l'affectation, lorsque les possibilités d'utilisation sont améliorées (augmentation du degré d'affectation).

Proposition de la commission

² Les communes peuvent en outre percevoir une taxe sur la plus-value

- a* en cas de classement d'un terrain situé en zone à bâtir dans une zone à bâtir d'une autre nature offrant de meilleures possibilités d'utilisation (changement d'affectation);
- b* en cas d'adaptation des prescriptions régissant l'affectation, lorsque les possibilités d'utilisation sont améliorées (augmentation du degré d'affectation).

³ Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n'est pas perçue.

Calcul du
montant

Art. 142b (nouveau) ¹La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un terrain avant et après un remaniement des plans. Son montant doit être évalué à l'aide de méthodes éprouvées.

² Le montant employé pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel dans un délai de deux ans est déduit du montant de la plus-value calculé en cas de classement en zone à bâtir.

³ Le montant de la taxe sur la plus-value est calculé comme suit:

- a* en cas de classement en zone à bâtir, au moment de son exigibilité: pendant les cinq premières années à compter de l'entrée en force du classement, il correspond à 40 pour cent de la plus-value; dès la sixième année et jusqu'à la dixième année à partir de l'entrée en force du classement, il correspond à 45 pour cent de la plus-value et, dès la onzième année, à 50 pour cent de la plus-value;
- b* en cas d'affectation du terrain à une zone d'extraction et de décharge, il correspond au moins à 40 pour cent de la plus-value;
- c* en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation, il correspond au moins à 20 pour cent de la plus-value.

Proposition du Conseil-exécutif

³ Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n'est pas perçue.

Proposition de la commission

³ Les communes édictent un règlement relatif à la perception de la taxe sur la plus-value.

⁴ Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n'est pas perçue.

Proposition subsidiaire du Conseil-exécutif

³ Les communes édictent un règlement relatif à la perception de la taxe sur la plus-value. Dans la mesure où elles n'ont pas établi de dispositions propres, la perception de la taxe sur la plus-value en cas de classement en zone à bâtir est régie par la présente loi, et les communes doivent appliquer les taux prévus à l'article 142b, alinéa 3, lettre *a*.

⁴ Si la plus-value se monte à moins de 20 000 francs, la taxe n'est pas perçue.

Calcul du
montant

Art. 142b (nouveau) ¹La plus-value correspond à la différence entre la valeur vénale d'un terrain avant et après un remaniement des plans. Son montant doit être évalué à l'aide de méthodes éprouvées.

² Le montant employé pour l'acquisition d'un bâtiment agricole de remplacement destiné à être exploité à titre personnel dans un délai de deux ans est déduit du montant de la plus-value calculé en cas de classement en zone à bâtir.

Proposition du Conseil-exécutif

³ Le montant de la taxe sur la plus-value est calculé comme suit:

- a* en cas de classement en zone à bâtir, au moment de son exigibilité: pendant les cinq premières années à compter de l'entrée en force du classement, il correspond à 40 pour cent de la plus-value; dès la sixième année et jusqu'à la dixième année à partir de l'entrée en force du classement, il correspond à 45 pour cent de la plus-value et, dès la onzième année, à 50 pour cent de la plus-value;
- b* en cas d'affectation du terrain à une zone d'extraction et de décharge, il correspond au moins à 40 pour cent de la plus-value;
- c* en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation, il correspond au moins à 20 pour cent de la plus-value.

Exigibilité

Art. 142c (nouveau) ¹La taxe sur la plus-value suscitée par un classement en zone à bâtir est exigible lorsque la plus-value résultant de mesures d'aménagement est réalisée suite à une construction ou à une aliénation:

- a* dès le début des travaux (art. 2, al. 2 DPC) en cas de construction,
- b* au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle situation juridique en cas d'aliénation.

² Les procédés énumérés à l'article 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)¹⁾ ainsi que le droit d'acquisition exercé dans le cadre de l'obligation contractuelle de construire (art. 126b) sont considérés par analogie comme des cas d'aliénation.

³ En cas d'affectation d'un terrain à une zone d'extraction et de décharge, la taxe est exigible lorsque l'autorisation d'extraction ou l'autorisation d'exploiter une décharge entre en force.

⁴ En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, la taxe est exigible lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement.

⁵ La totalité de la taxe sur la plus-value est exigible en cas de construction ou d'aliénation d'une partie d'un immeuble ainsi qu'en cas d'entrée en force partielle des autorisations nécessaires ou des mesures d'aménagement. Si un échelonnement des travaux est prévu, la taxe est due au prorata.

¹⁾ RSB 661.11

Exigibilité

Proposition de la commission

- ³ Le montant de la taxe sur la plus-value est calculé comme suit:
- a* en cas de classement en zone à bâtir, au moment de son exigibilité: pendant les cinq premières années à compter de l'entrée en force du classement, il correspond au moins à 30 pour cent de la plus-value; dès la sixième année et jusqu'à la dixième année à partir de l'entrée en force du classement, il correspond au moins à 35 pour cent de la plus-value et, dès la onzième année, au moins à 40 pour cent de la plus-value;
 - b* en cas de changement d'affectation et d'augmentation du degré d'affectation, il correspond au moins à 20 pour cent de la plus-value.

Art. 142c (nouveau) ¹La taxe sur la plus-value suscitée par un classement en zone à bâtir est exigible lorsque la plus-value résultant de mesures d'aménagement est réalisée suite à une construction ou à une aliénation:

- a* dès le début des travaux (art. 2, al. 2 DPC) en cas de construction,
- b* au moment de l'entrée en vigueur de la nouvelle situation juridique en cas d'aliénation.

² Les procédés énumérés à l'article 130 de la loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)¹⁾ ainsi que le droit d'acquisition exercé dans le cadre de l'obligation contractuelle de construire (art. 126b) sont considérés par analogie comme des cas d'aliénation.

Proposition du Conseil-exécutif

³ En cas d'affectation d'un terrain à une zone d'extraction et de décharge, la taxe est exigible lorsque l'autorisation d'extraction ou l'autorisation d'exploiter une décharge entre en force.

Proposition de la commission

³ Biffer.

⁴ En cas de changement d'affectation ou d'augmentation du degré d'affectation, la taxe est exigible lors de l'entrée en force des mesures d'aménagement.

⁵ La totalité de la taxe sur la plus-value est exigible en cas de construction ou d'aliénation d'une partie d'un immeuble ainsi qu'en cas d'entrée en force partielle des autorisations nécessaires ou des mesures d'aménagement. Si un échelonnement des travaux est prévu, la taxe est due au prorata.

¹⁾ RSB 661.11

Procédure	Art. 142d (nouveau) ¹La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une décision rendue par la commune. ² La commune présente aux propriétaires fonciers le projet de décision fixant le montant de la taxe au plus tard lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value. ³ Elle rend la décision fixant le montant de la taxe dès l'entrée en force des plans. Le montant de la taxe fixé par voie de décision ne peut dépasser celui indiqué dans le projet, sous réserve du renchérissement. ⁴ La commune facture le montant dès que la taxe sur la plus-value est exigible. ⁵ Si l'exigibilité est contestée, la commune rend une décision de constatation.
Hypothèque légale	Art. 142e (nouveau) Afin que les créances et les intérêts moratoires découlant de la taxe sur la plus-value soient garantis, il existe, en faveur de la commune, une hypothèque légale au sens de l'article 109a, lettre e LiCCS.
Répartition du produit de la taxe	Art. 142f (nouveau) ¹Le produit de la taxe sur la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir est attribué à raison de 70 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 30 pour cent au canton. ² Le produit de la taxe résultant d'un classement en zone d'extraction et de décharge, d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du degré d'affectation est attribué à raison de 90 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 10 pour cent au canton.

Procédure	Art. 142d (nouveau) ¹La taxe sur la plus-value fait l'objet d'une décision rendue par la commune. ² La commune présente aux propriétaires fonciers le projet de décision fixant le montant de la taxe au plus tard lors du dépôt public des mesures d'aménagement dont résulte une plus-value. ³ Elle rend la décision fixant le montant de la taxe dès l'entrée en force des plans. Le montant de la taxe fixé par voie de décision ne peut dépasser celui indiqué dans le projet, sous réserve du renchérissement. ⁴ La commune facture le montant dès que la taxe sur la plus-value est exigible. ⁵ Si l'exigibilité est contestée, la commune rend une décision de constatation.
Hypothèque légale	Art. 142e (nouveau) Afin que les créances et les intérêts moratoires découlant de la taxe sur la plus-value soient garantis, il existe, en faveur de la commune, une hypothèque légale au sens de l'article 109a, lettre e LiCCS.
Proposition du Conseil-exécutif Art. 142f (nouveau) ¹Le produit de la taxe sur la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir est attribué à raison de 70 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 30 pour cent au canton. ² Le produit de la taxe résultant d'un classement en zone d'extraction et de décharge, d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du degré d'affectation est attribué à raison de 90 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 10 pour cent au canton.	
Proposition de la commission Art. 142f (nouveau) ¹Le produit de la taxe sur la plus-value résultant d'un classement en zone à bâtir est attribué à raison de 85 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 15 pour cent au canton. ² Le produit de la taxe résultant d'un changement d'affectation ou d'une augmentation du degré d'affectation est attribué à raison de 90 pour cent à la commune responsable de l'aménagement et à raison de 10 pour cent au canton.	

Affectation
du produit de
la taxe

Art. 142g (nouveau) ¹Le produit de la taxe sur la plus-value doit être affecté au financement des indemnisations en cas d'expropriation matérielle et à celui d'autres mesures d'aménagement au sens de l'article 3 LAT, notamment de projets d'infrastructures publiques, de l'étude scientifique d'un site archéologique ou d'un lieu de découverte archéologique au sens de la législation sur la protection du patrimoine ou de l'acquisition de terrain destiné à la construction de logements ou de locaux de travail d'importance cantonale.

² Le canton et les communes créent les financements spéciaux nécessaires.

Art. 144 ¹Inchangé.

² L'ordonnance sur les constructions porte en particulier sur
a à *i* inchangées;

m le règlement des détails de la procédure d'octroi du permis de construire menée par la voie électronique.

³ Inchangé.

II.

Les actes législatifs suivants sont modifiés:

1. Loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS)¹⁾

Art. 109a Il existe une hypothèque légale en faveur des communes, indépendamment de toute inscription au registre foncier, pour garantir

a à *d* inchangées;

e les créances et les intérêts moratoires découlant de la perception de la taxe sur la plus-value au sens des articles 142 ss LC;

f et *g* anciennes lettres *e* et *f*.

2. Loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)²⁾

Art. 142 ¹Inchangé.

² Les dépenses suivantes sont en particulier des impenses:

a à *d* inchangées;

e les taxes sur la plus-value dont les propriétaires fonciers se sont acquittés au titre de la compensation pour les avantages résultant de mesures d'aménagement;

f et *g* inchangées.

³ Inchangé.

¹⁾ RSB 211.1

²⁾ RSB 661.11

Affectation
du produit de
la taxe

Art. 142g (nouveau) ¹Le produit de la taxe sur la plus-value doit être affecté au financement des indemnisations en cas d'expropriation matérielle et à celui d'autres mesures d'aménagement au sens de l'article 3 LAT, notamment de projets d'infrastructures publiques, de l'étude scientifique d'un site archéologique ou d'un lieu de découverte archéologique au sens de la législation sur la protection du patrimoine ou de l'acquisition de terrain destiné à la construction de logements ou de locaux de travail d'importance cantonale.

² Le canton et les communes créent les financements spéciaux nécessaires.

Art. 144 ¹Inchangé.

² L'ordonnance sur les constructions porte en particulier sur
a à *i* inchangées;

m le règlement des détails de la procédure d'octroi du permis de construire menée par la voie électronique.

³ Inchangé.

II.

Les actes législatifs suivants sont modifiés:

1. Loi du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse (LiCCS)¹⁾

Art. 109a Il existe une hypothèque légale en faveur des communes, indépendamment de toute inscription au registre foncier, pour garantir

a à *d* inchangées;

e les créances et les intérêts moratoires découlant de la perception de la taxe sur la plus-value au sens des articles 142 ss LC;

f et *g* anciennes lettres *e* et *f*.

2. Loi du 21 mai 2000 sur les impôts (LI)²⁾

Art. 142 ¹Inchangé.

² Les dépenses suivantes sont en particulier des impenses:

a à *d* inchangées;

e les taxes sur la plus-value dont les propriétaires fonciers se sont acquittés au titre de la compensation pour les avantages résultant de mesures d'aménagement;

f et *g* inchangées.

³ Inchangé.

¹⁾ RSB 211.1

²⁾ RSB 661.11

Art. 148 Abrogé.

Art. 257 ¹«la taxe immobilière» est remplacé par «la taxe immobilière et l'impôt sur les résidences secondaires».

² Inchangé.

Art. 265 ¹Les communes peuvent percevoir un impôt sur les résidences secondaires.

² Elles règlent sa perception par voie de règlement.

³ Les personnes physiques et les personnes morales qui, à la fin de l'année civile, sont inscrites comme propriétaires d'une résidence secondaire dans le registre foncier sont assujetties à l'impôt sur les résidences secondaires.

⁴ Le produit de l'impôt alimente un financement spécial de la commune et est affecté au financement de mesures propres à garantir le maintien d'une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et à maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires.

3. Loi du 14 février 1989 sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux (Loi sur l'aménagement des eaux, LAE)¹⁾

Art. 37a ^{1 à 3}Inchangés.

⁴ Le Conseil-exécutif donne la promesse de subventionnement. Il autorise les subventions qui ne sont pas soumises à la votation facultative dans la mesure où cette autorisation de dépenses n'est pas déléguée à une unité administrative subordonnée. Les dépenses liées à des travaux d'urgence sont approuvées par le Conseil-exécutif et ne sont soumises ni à l'autorisation de dépenses du Grand Conseil, ni à la votation facultative. Un crédit budgétaire n'est pas absolument nécessaire pour ces dépenses.

^{5 à 7}Inchangés.

4. Loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (LPAF)²⁾

Art. 1 ¹Inchangé.

² «article premier, 3^e alinéa, lettre *b aa* de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions» est remplacé par «article 5, lettre *b* du décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC)».

¹⁾ RSB 751.11

²⁾ RSB 913.1

Art. 148 Abrogé.

Art. 257 ¹«la taxe immobilière» est remplacé par «la taxe immobilière et l'impôt sur les résidences secondaires».

² Inchangé.

Art. 265 ¹Les communes peuvent percevoir un impôt sur les résidences secondaires.

² Elles règlent sa perception par voie de règlement.

³ Les personnes physiques et les personnes morales qui, à la fin de l'année civile, sont inscrites comme propriétaires d'une résidence secondaire dans le registre foncier sont assujetties à l'impôt sur les résidences secondaires.

⁴ Le produit de l'impôt alimente un financement spécial de la commune et est affecté au financement de mesures propres à garantir le maintien d'une proportion équilibrée de résidences principales et de résidences secondaires, à promouvoir l'hôtellerie et à maximiser le taux d'occupation des résidences secondaires.

3. Loi du 14 février 1989 sur l'entretien et sur l'aménagement des eaux (Loi sur l'aménagement des eaux, LAE)¹⁾

Art. 37a ^{1 à 3}Inchangés.

⁴ Le Conseil-exécutif donne la promesse de subventionnement. Il autorise les subventions qui ne sont pas soumises à la votation facultative dans la mesure où cette autorisation de dépenses n'est pas déléguée à une unité administrative subordonnée. Les dépenses liées à des travaux d'urgence sont approuvées par le Conseil-exécutif et ne sont soumises ni à l'autorisation de dépenses du Grand Conseil, ni à la votation facultative. Un crédit budgétaire n'est pas absolument nécessaire pour ces dépenses.

^{5 à 7}Inchangés.

4. Loi du 16 juin 1997 sur la procédure des améliorations foncières et forestières (LPAF)²⁾

Art. 1 ¹Inchangé.

² «article premier, 3^e alinéa, lettre *b aa* de la loi du 9 juin 1985 sur les constructions» est remplacé par «article 5, lettre *b* du décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC)».

¹⁾ RSB 751.11

²⁾ RSB 913.1

^{3 et 4}Inchangés.

III.

Dispositions transitoires

1. Les propriétaires fonciers ou les titulaires d'un droit de superficie concernés examinent la capacité de résistance aux séismes des constructions et des installations au sens de l'article 21b, alinéa 3 et prennent les mesures prévues à l'article 21c au plus tard dix ans après l'entrée en vigueur de la présente modification.
2. Les articles 142 à 142g LC, qui concernent la compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement, s'appliquent si le dépôt public des plans dont résulte une plus-value commence après l'entrée en vigueur de la présente modification. Si tel est le cas, les éventuels contrats réglant le versement d'une taxe sur la plus-value sont frappés de nullité. Dans tous les autres cas, de tels contrats conservent leur validité.

Entrée en vigueur

Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

Berne, le 2 septembre 2015

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Käser*
le chancelier: *Auer*

Le droit en vigueur peut être obtenu auprès de la Chancellerie d'Etat avant la session ou auprès des huissiers pendant la session.

^{3 et 4}Inchangés.

III.

Dispositions transitoires

1. Les propriétaires fonciers ou les titulaires d'un droit de superficie concernés examinent la capacité de résistance aux séismes des constructions et des installations au sens de l'article 21b, alinéa 3 et prennent les mesures prévues à l'article 21c au plus tard dix ans après l'entrée en vigueur de la présente modification.
2. Les articles 142 à 142g LC, qui concernent la compensation des avantages résultant de mesures d'aménagement, s'appliquent si le dépôt public des plans dont résulte une plus-value commence après l'entrée en vigueur de la présente modification. Si tel est le cas, les éventuels contrats réglant le versement d'une taxe sur la plus-value sont frappés de nullité. Dans tous les autres cas, de tels contrats conservent leur validité.

Entrée en vigueur

Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

Berne, le 9 décembre 2015

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Käser*
le chancelier: *Auer*

Berne, le 20 novembre 2015

Au nom de la commission,
le président: *Kropf*

Proposition du Conseil-exécutif

Décret 725.1 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC) (Modification)

Le Grand Conseil du canton de Berne,
sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:

I.

Le décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC) est modifié comme suit:

Préambule:

Ne concerne que le texte allemand.

Art. 6 ¹Ne sont pas soumis à l'octroi d'un permis de construire, sous réserve de l'article 7,
a «les petites constructions» est remplacé par «les constructions»;
b à *t* inchangées.

² Inchangé.

Art. 7 ¹Inchangé.

² «une zone riveraine protégée» est remplacé par «l'espace réservé aux eaux».

³ «l'article 10c, alinéa 1 LC» est remplacé par «l'article 10c, première phrase LC».

Art. 7a (nouveau) ¹Les maîtres d'ouvrage annoncent la construction d'installations solaires non soumises au régime du permis de construire à l'autorité de police des constructions au plus tard sept jours ouvrés avant le début des travaux.

² Ils communiquent les informations suivantes:

- a* l'emplacement de l'installation,
- b* le type de l'installation,
- c* la taille de l'installation.

Obligation
d'annoncer les
installations
solaires

Proposition commune du Conseil-exécutif et de la commission

Décret 725.1 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC) (Modification)

Le Grand Conseil du canton de Berne,
sur proposition du Conseil-exécutif,
arrête:

I.

Le décret du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire (DPC) est modifié comme suit:

Préambule:

Ne concerne que le texte allemand.

Art. 6 ¹Ne sont pas soumis à l'octroi d'un permis de construire, sous réserve de l'article 7,
a «les petites constructions» est remplacé par «les constructions»;
b à *t* inchangées.

² Inchangé.

Art. 7 ¹Inchangé.

² «une zone riveraine protégée» est remplacé par «l'espace réservé aux eaux».

³ «l'article 10c, alinéa 1 LC» est remplacé par «l'article 10c, première phrase LC».

Art. 7a (nouveau) ¹Les maîtres d'ouvrage annoncent la construction d'installations solaires non soumises au régime du permis de construire à l'autorité de police des constructions au plus tard sept jours ouvrés avant le début des travaux.

² Ils communiquent les informations suivantes:

- a* l'emplacement de l'installation,
- b* le type de l'installation,
- c* la taille de l'installation.

Obligation
d'annoncer les
installations
solaires

³ Un plan indiquant l'échelle et la direction du nord doit être joint.

⁴ L'annonce est effectuée au moyen du formulaire officiel.

Art. 8 ¹Inchangé.

² Sont toujours du ressort du préfet ou de la préfète

a les projets relatifs à l'hôtellerie et à la restauration,

b les projets relatifs à l'exercice de la prostitution,

c les projets prévoyant la réalisation de constructions sur les eaux qui ne sont soumises à la souveraineté d'aucune commune,

d les projets propres à la commune.

³ Inchangé.

Art. 9 ¹La compétence des petites communes au sens de l'article 33, alinéa 2 LC d'octroyer le permis de construire se limite aux projets qui, outre ce permis, ne nécessitent pas plus que

a à *g* inchangées,

h la dérogation pour la construction hors de la zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT)¹⁾,

i ne concerne que le texte allemand,

k la dérogation au sens des articles 26 ou 28 LC, de l'article 81 de la loi du 4 juin 2008 sur les routes (LR)²⁾ ou de l'article 62, alinéa 3 de la loi cantonale du 15 mai 2011 sur l'énergie (LCEn)³⁾,

l l'approbation de l'Office fédéral des routes (OFROU) concernant les réclames situées sur le domaine des routes nationales au sens de l'article 99, alinéa 1 OSR.

^{2 à 4} Inchangés.

Art. 11 ¹La demande comprendra

a à *k* inchangées;

l le degré de l'affectation, si celui-ci est limité par les prescriptions en matière de construction; le calcul sera présenté de manière à pouvoir être vérifié.

² Inchangé.

¹⁾ RS 700

²⁾ RSB 732.11

³⁾ RSB 741.1

³ Un plan indiquant l'échelle et la direction du nord doit être joint.

⁴ L'annonce est effectuée au moyen du formulaire officiel.

Art. 8 ¹Inchangé.

² Sont toujours du ressort du préfet ou de la préfète

a les projets relatifs à l'hôtellerie et à la restauration,

b les projets relatifs à l'exercice de la prostitution,

c les projets prévoyant la réalisation de constructions sur les eaux qui ne sont soumises à la souveraineté d'aucune commune,

d les projets propres à la commune.

³ Inchangé.

Art. 9 ¹La compétence des petites communes au sens de l'article 33, alinéa 2 LC d'octroyer le permis de construire se limite aux projets qui, outre ce permis, ne nécessitent pas plus que

a à *g* inchangées,

h la dérogation pour la construction hors de la zone à bâtir au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (loi sur l'aménagement du territoire, LAT)¹⁾,

i ne concerne que le texte allemand,

k la dérogation au sens des articles 26 ou 28 LC, de l'article 81 de la loi du 4 juin 2008 sur les routes (LR)²⁾ ou de l'article 62, alinéa 3 de la loi cantonale du 15 mai 2011 sur l'énergie (LCEn)³⁾,

l l'approbation de l'Office fédéral des routes (OFROU) concernant les réclames situées sur le domaine des routes nationales au sens de l'article 99, alinéa 1 OSR.

^{2 à 4} Inchangés.

Art. 11 ¹La demande comprendra

a à *k* inchangées;

l le degré de l'affectation, si celui-ci est limité par les prescriptions en matière de construction; le calcul sera présenté de manière à pouvoir être vérifié.

² Inchangé.

¹⁾ RS 700

²⁾ RSB 732.11

³⁾ RSB 741.1

Art. 13 Le plan de situation indiquera notamment

- a* inchangée;
- b* «les zones riveraines protégées» est remplacé par «les espaces réservés aux eaux»;
- c* à *e* inchangées;
- f* «les mesures extérieures du bâtiment» est remplacé par «les limites extérieures du bâtiment, la position du point fixe ainsi que celle du point de mesure si la hauteur totale est indiquée»;
- g* inchangée;
- h* «les cotes de niveau» est remplacé par «les périmètres d'évolution, les cotes de niveau»;
- i* inchangée.

Art. 14 ¹A la demande, seront joints les plans suivants, à l'échelle 1:100 ou 1:50:

- a* inchangée;
- b* les coupes nécessaires à la compréhension du projet, avec l'indication des dimensions principales, de la hauteur d'étage, de l'épaisseur approximative des planchers, de la hauteur du mur de combles. Seront en outre indiquées la cote du sol fini des rez-de-chaussée au-dessus d'un point fixe porté sur le plan de situation et l'épaisseur de l'isolation du toit. La position des coupes sera indiquée sur le plan de situation ou sur le plan du rez-de-chaussée;
- c* «de la hauteur de construction selon le mode de mesure prévu par le règlement de construction communal» est remplacé par «de la hauteur de la façade ou de la hauteur totale»;
- d* «(art. 10 à 10b LC)» est remplacé par «(art. 9a à 10b LC)».

² «le terrain existant» est remplacé par «le terrain de référence» et «le terrain définitivement aménagé» par «le terrain tel qu'il se présente après l'achèvement des travaux».

^{3 et 4} Inchangés.

Art. 15 ¹«l'indice d'utilisation ou le pourcentage de surface bâtie» est remplacé par «le degré d'affectation».

^{2 et 3} Inchangés.

Art. 16 ¹Parallèlement au dépôt de la demande de permis, le requérant ou la requérante doit piqueter et marquer par un gabarit dans le terrain les limites extérieures des constructions et installations projetées. Le gabarit indiquera, notamment dans les angles des bâtiments, la hauteur des façades et l'inclinaison des lignes du toit; pour les toits plats, il indiquera la hauteur du garde-corps ou du bord du toit ainsi que, éventuellement, la hauteur totale au point de référence. La cote du sol fini des rez-de-chaussée sera marquée au moyen d'une latte transversale.

Art. 13 Le plan de situation indiquera notamment

- a* inchangée;
- b* «les zones riveraines protégées» est remplacé par «les espaces réservés aux eaux»;
- c* à *e* inchangées;
- f* «les mesures extérieures du bâtiment» est remplacé par «les limites extérieures du bâtiment, la position du point fixe ainsi que celle du point de mesure si la hauteur totale est indiquée»;
- g* inchangée;
- h* «les cotes de niveau» est remplacé par «les périmètres d'évolution, les cotes de niveau»;
- i* inchangée.

Art. 14 ¹A la demande, seront joints les plans suivants, à l'échelle 1:100 ou 1:50:

- a* inchangée;
- b* les coupes nécessaires à la compréhension du projet, avec l'indication des dimensions principales, de la hauteur d'étage, de l'épaisseur approximative des planchers, de la hauteur du mur de combles. Seront en outre indiquées la cote du sol fini des rez-de-chaussée au-dessus d'un point fixe porté sur le plan de situation et l'épaisseur de l'isolation du toit. La position des coupes sera indiquée sur le plan de situation ou sur le plan du rez-de-chaussée;
- c* «de la hauteur de construction selon le mode de mesure prévu par le règlement de construction communal» est remplacé par «de la hauteur de la façade ou de la hauteur totale»;
- d* «(art. 10 à 10b LC)» est remplacé par «(art. 9a à 10b LC)».

² «le terrain existant» est remplacé par «le terrain de référence» et «le terrain définitivement aménagé» par «le terrain tel qu'il se présente après l'achèvement des travaux».

^{3 et 4} Inchangés.

Art. 15 ¹«l'indice d'utilisation ou le pourcentage de surface bâtie» est remplacé par «le degré d'affectation».

^{2 et 3} Inchangés.

Art. 16 ¹Parallèlement au dépôt de la demande de permis, le requérant ou la requérante doit piqueter et marquer par un gabarit dans le terrain les limites extérieures des constructions et installations projetées. Le gabarit indiquera, notamment dans les angles des bâtiments, la hauteur des façades et l'inclinaison des lignes du toit; pour les toits plats, il indiquera la hauteur du garde-corps ou du bord du toit ainsi que, éventuellement, la hauteur totale au point de référence. La cote du sol fini des rez-de-chaussée sera marquée au moyen d'une latte transversale.

^{2 à 4}Inchangés.

Art. 22 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «article 10c, 2^e alinéa» est remplacé par «article 10c, deuxième phrase».

4. Commission
de protection
des sites et
du paysage

Art. 22a (nouveau) ¹L'autorité d'octroi du permis de construire consulte la Commission de protection des sites et du paysage (CPS) lorsqu'un projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage suscite des réserves ou des objections de nature esthétique n'apparaissant pas manifestement injustifiées ou pourrait porter atteinte au site ou au paysage, en particulier lorsqu'il est prévu dans

- a* un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP),
- b* un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ou
- c* une zone de protection des sites ou du paysage au sens de l'article 86 LC.

² La CPS n'est pas consultée lorsque le projet de construction a déjà été examiné par la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage, le Service cantonal des monuments historiques ou un service spécialisé local compétent ou quand il est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues.

Art. 23 Inchangé.

Art. 27 ¹Si un projet de construction soumis à l'octroi d'un permis de construire touche uniquement les voisins, une communication à ces derniers suffit. Sous réserve de l'alinéa 5, sont notamment considérés comme tels les projets suivants:

- a* les petites constructions,
- b* à *f* inchangées.

^{2 à 5}Inchangés.

Art. 49 «de l'indice d'utilisation et du pourcentage de surface bâtie» est remplacé par «des mesures d'utilisation du sol».

5. Examens
supplémentaires

^{2 à 4}Inchangés.

Art. 22 ^{1 et 2}Inchangés.

³ «article 10c, 2^e alinéa» est remplacé par «article 10c, deuxième phrase».

4. Commission
de protection
des sites et
du paysage

Art. 22a (nouveau) ¹L'autorité d'octroi du permis de construire consulte la Commission de protection des sites et du paysage (CPS) lorsqu'un projet dont la réalisation est susceptible d'avoir un impact considérable sur le site ou le paysage suscite des réserves ou des objections de nature esthétique n'apparaissant pas manifestement injustifiées ou pourrait porter atteinte au site ou au paysage, en particulier lorsqu'il est prévu dans

- a* un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des paysages, sites et monuments naturels d'importance nationale (IFP),
- b* un périmètre compris dans l'inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (ISOS) ou
- c* une zone de protection des sites ou du paysage au sens de l'article 86 LC.

² La CPS n'est pas consultée lorsque le projet de construction a déjà été examiné par la Commission fédérale pour la protection de la nature et du paysage, le Service cantonal des monuments historiques ou un service spécialisé local compétent ou quand il est issu d'un concours de projets organisé conformément à des règles de procédure reconnues.

Art. 23 Inchangé.

Art. 27 ¹Si un projet de construction soumis à l'octroi d'un permis de construire touche uniquement les voisins, une communication à ces derniers suffit. Sous réserve de l'alinéa 5, sont notamment considérés comme tels les projets suivants:

- a* les petites constructions,
- b* à *f* inchangées.

^{2 à 5}Inchangés.

Art. 49 «de l'indice d'utilisation et du pourcentage de surface bâtie» est remplacé par «des mesures d'utilisation du sol».

5. Examens
supplémentaires

II.

Les actes législatifs suivants sont modifiés:

Décret du 10 février 1970 concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)¹⁾:

IV. Manière de bâtir et degré d'affectation

Art. 12 ¹Pour les constructions qui font saillie au-dessus du terrain de référence, une distance minimale à la limite de trois mètres doit être respectée; elle est de six mètres pour la façade la plus longue exposée au soleil. Si la façade la plus longue exposée au soleil ne peut être définie, par exemple dans le cas d'immeubles de forme approximativement carrée ou irrégulière, ou lorsque les pièces d'habitation ou de travail sont orientées dans le sens est-ouest, l'autorité de police des constructions décide à quel côté, à l'exception de la façade nord, s'applique la grande distance à la limite.

² La grande distance à la limite est mesurée perpendiculairement à la projection du pied de façade de la façade concernée.

³ «Pour des constructions inhabitées à un niveau, édifiées en annexe ou en contiguïté, qui ont une hauteur moyenne» est remplacé par «Pour les annexes ou les petites constructions inhabitées à un niveau, dont les façades ont une hauteur moyenne»

⁴ «mur extérieur» est remplacé par «plan de façade».

⁵ Dans la zone à bâtir, les distances à la limite sont régies par l'alinéa 1. Dans les zones affectées à des besoins publics, les distances à la limite des zones d'affectation attenantes s'appliquent.

Art. 13 ¹Inchangé.

² «ouvrages au sens de l'article 12, 3^e alinéa» est remplacé par «annexes et les petites constructions au sens de l'article 12, alinéa 3».

Art. 14 ¹Inchangé.

² «ouvrages au sens de l'article 12, 3^e alinéa» est remplacé par «annexes et les petites constructions au sens de l'article 12, alinéa 3».

¹⁾ RSB 723.13

II.

Les actes législatifs suivants sont modifiés:

Décret du 10 février 1970 concernant le règlement-norme sur les constructions (DRN)¹⁾:

IV. Manière de bâtir et degré d'affectation

Art. 12 ¹Pour les constructions qui font saillie au-dessus du terrain de référence, une distance minimale à la limite de trois mètres doit être respectée; elle est de six mètres pour la façade la plus longue exposée au soleil. Si la façade la plus longue exposée au soleil ne peut être définie, par exemple dans le cas d'immeubles de forme approximativement carrée ou irrégulière, ou lorsque les pièces d'habitation ou de travail sont orientées dans le sens est-ouest, l'autorité de police des constructions décide à quel côté, à l'exception de la façade nord, s'applique la grande distance à la limite.

² La grande distance à la limite est mesurée perpendiculairement à la projection du pied de façade de la façade concernée.

³ «Pour des constructions inhabitées à un niveau, édifiées en annexe ou en contiguïté, qui ont une hauteur moyenne» est remplacé par «Pour les annexes ou les petites constructions inhabitées à un niveau, dont les façades ont une hauteur moyenne»

⁴ «mur extérieur» est remplacé par «plan de façade».

⁵ Dans la zone à bâtir, les distances à la limite sont régies par l'alinéa 1. Dans les zones affectées à des besoins publics, les distances à la limite des zones d'affectation attenantes s'appliquent.

Art. 13 ¹Inchangé.

² «ouvrages au sens de l'article 12, 3^e alinéa» est remplacé par «annexes et les petites constructions au sens de l'article 12, alinéa 3».

Art. 14 ¹Inchangé.

² «ouvrages au sens de l'article 12, 3^e alinéa» est remplacé par «annexes et les petites constructions au sens de l'article 12, alinéa 3».

¹⁾ RSB 723.13

Hauteur
des façades**VI. Hauteur des façades, combles aménagés, attique**

Art. 18 ¹Il convient de distinguer entre la façade gouttereau et la façade pignon. Lorsque le toit est plat, la hauteur de la façade gouttereau seule est déterminante; celle-ci est mesurée jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps lorsque le toit est accessible et jusqu'à l'arête supérieure du bord du toit dans le cas inverse.

² La hauteur de la façade gouttereau est de sept mètres; celle de la façade pignon, de dix mètres. L'alinéa 3 est réservé.

³ «sol naturel» est remplacé par «terrain de référence».

⁴ «sol naturel» est remplacé par «terrain de référence».

Art. 19 ¹«supérieur» est remplacé par «inférieur».

² Inchangé.

Art. 20 ^{1 à 3}Inchangés.

⁴ Abrogé.

X. Compétence et procédure

Art. 26 Abrogé.

2. Décret du 12 février 1985 sur les contributions des propriétaires fonciers pour les installations d'équipement et pour les ouvrages et mesures d'intérêt public (Décret sur les contributions des propriétaires fonciers, DCPF)¹:

Art. 14 ¹«indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol».

² «indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol», «0,2» par «0,25» ainsi que «0,3» par «0,35».

³ Inchangé.

Art. 17 ¹Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone de fermes ainsi qu'aux biens-fonds correspondants (loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole, LDFB²):

a «indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol» et «0,1 et 0,3» est remplacé par «0,1 et 0,35»;

b inchangée.

¹) RSB 732.123.44

²) RSB 215.124.1

Hauteur
des façades**VI. Hauteur des façades, combles aménagés, attique**

Art. 18 ¹Il convient de distinguer entre la façade gouttereau et la façade pignon. Lorsque le toit est plat, la hauteur de la façade gouttereau seule est déterminante; celle-ci est mesurée jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps lorsque le toit est accessible et jusqu'à l'arête supérieure du bord du toit dans le cas inverse.

² La hauteur de la façade gouttereau est de sept mètres; celle de la façade pignon, de dix mètres. L'alinéa 3 est réservé.

³ «sol naturel» est remplacé par «terrain de référence».

⁴ «sol naturel» est remplacé par «terrain de référence».

Art. 19 ¹«supérieur» est remplacé par «inférieur».

² Inchangé.

Art. 20 ^{1 à 3}Inchangés.

⁴ Abrogé.

X. Compétence et procédure

Art. 26 Abrogé.

2. Décret du 12 février 1985 sur les contributions des propriétaires fonciers pour les installations d'équipement et pour les ouvrages et mesures d'intérêt public (Décret sur les contributions des propriétaires fonciers, DCPF)¹:

Art. 14 ¹«indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol».

² «indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol», «0,2» par «0,25» ainsi que «0,3» par «0,35».

³ Inchangé.

Art. 17 ¹Les dispositions suivantes s'appliquent à la zone de fermes ainsi qu'aux biens-fonds correspondants (loi du 21 juin 1995 sur le droit foncier rural et le bail à ferme agricole, LDFB²):

a «indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol» et «0,1 et 0,3» est remplacé par «0,1 et 0,35»;

b inchangée.

¹) RSB 732.123.44

²) RSB 215.124.1

^{2 à 4}Inchangés.

«indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol»
aux articles 15, alinéa 1 et 16.

III.

Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

Berne, le 2 septembre 2015

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Käser*
le chancelier: *Auer*

*Le droit en vigueur peut être obtenu auprès de la Chancellerie d'Etat
avant la session ou auprès des huissiers pendant la session.*

^{2 à 4}Inchangés.

«indice d'utilisation» est remplacé par «indice brut d'utilisation du sol»
aux articles 15, alinéa 1 et 16.

III.

Le Conseil-exécutif fixe la date d'entrée en vigueur de la présente modification.

Berne, le 9 décembre 2015

Au nom du Conseil-exécutif,
le président: *Käser*
le chancelier: *Auer*

Berne, le 20 novembre 2015

Au nom de la commission,
le président: *Kropf*