



Schweizerische Eidgenossenschaft  
Confédération suisse  
Confederazione Svizzera  
Confederaziun svizra

Département fédéral de l'environnement,  
des transports, de l'énergie et de la communication DETEC  
Office fédéral du développement territorial ARE

16.10.2017

---

# Structure-modèle de loi cantonale sur les constructions

---

N° de référence : COO.2093.100.5.802695



## Table des matières

<b>Résumé</b> .....	<b>6</b>
<b>I Observations générales</b> .....	<b>7</b>
A But de la structure-modèle de loi sur les constructions.....	7
B Elaboration de la structure-modèle .....	7
C Définition de l'objet de la réglementation .....	7
<b>II Structure-modèle de loi sur les constructions accompagnée de quelques dispositions entièrement formulées</b> .....	<b>9</b>
A Structure-modèle de loi sur les constructions .....	9
B Dispositions entièrement formulées concernant certaines sections de la structure-modèle ..	15
1 Chiffre 1 : Définitions .....	15
2 Chiffre 2 : Aménagement du territoire .....	15
a) Chiffre 2.1 : Aménagement du territoire cantonal.....	15
aa) Chiffre 2.1.1 : Planification directrice.....	15
§ ... <i>Contenu, compétence et procédure</i> .....	15
ab) Chiffre 2.1.2 : Planification d'affectation .....	15
§ ... <i>Contenu, compétence et procédure</i> .....	15
<i>Variante 1</i> .....	16
<i>Variante 2</i> .....	16
3 Chiffre 3 : Prescriptions relatives à l'utilisation, la construction et la protection.....	16
a) Chiffre 3.1 : Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales .....	16
aa) Chiffre 3.1.1 : Protection de l'environnement .....	16
§ ... <i>Tâches et compétence</i> .....	16
§ ... <i>Traitement des déchets</i> .....	17
§ ... <i>Plan de mesures</i> .....	17
ab) Chiffre 3.1.2 : Protection des eaux .....	17
§ ... <i>Evacuation des eaux du secteur bâti</i> .....	17
§ ... <i>Contributions du canton</i> .....	17
§ ... <i>Installations publiques d'évacuation et d'épuration des eaux</i> .....	18
§ ... <i>Reprise d'installations privées d'évacuation des eaux</i> .....	18
§ ... <i>Financement</i> .....	18
ac) Chiffre 3.1.3 : Protection de la nature et du paysage et intégration des constructions.....	19
§ ... <i>Objets et mesures de protection</i> .....	19
§ ... <i>Compensation écologique</i> .....	19
§ ... <i>Intégration des constructions</i> .....	20
<i>Variante 1</i> .....	20
<i>Variante 2</i> .....	20

4	Chiffre 7 : Utilisation du sous-sol.....	20
a)	Chiffre 7.1 : Dispositions générales.....	20
aa)	Chiffre 7.1.1 : Souveraineté cantonale .....	20
	§ ... <i>Souveraineté cantonale</i> .....	20
	<i>Variante</i> .....	20
ab)	Chiffre 7.1.2 : Champ d'application .....	21
	§ ... <i>Champ d'application</i> .....	21
	<i>Variante</i> .....	21
ac)	Chiffre 7.1.3 : Régale des mines .....	21
	§ ... <i>Ressources du sol</i> .....	21
	<i>Variante</i> .....	22
ad)	Chiffre 7.1.4 : Obligation de tolérer et droit d'expropriation .....	22
	§ ... <i>Mesures préparatoires</i> .....	22
	§ ... <i>Droit d'expropriation</i> .....	22
b)	Chiffre 7.2 : Concessions et autorisations .....	22
	§ ... <i>Obligation de demander une autorisation</i> .....	22
	§ ... <i>Obligation de demander une concession</i> .....	23
	§ ... <i>Concession pour l'exploitation de ressources du sol</i> .....	23
	§ ... <i>Conditions d'octroi d'une concession</i> .....	23
	§ ... <i>Teneur de la concession</i> .....	24
	<i>Variante</i> .....	24
	§ ... <i>Demande de dédommagement</i> .....	25
c)	Chiffre 7.3 : Procédure.....	25
	§ ... <i>Plan directeur et plan d'affectation</i> .....	25
	§ ... <i>Demandes</i> .....	25
	§ ... <i>Transfert</i> .....	25
	§ ... <i>Extinction, renonciation et retrait</i> .....	25
	§ ... <i>Révocation</i> .....	25
	§ ... <i>Retour légal</i> .....	26
	§ ... <i>Mise hors service</i> .....	26
d)	Chiffre 7.4 : Responsabilité civile et assurance.....	26
	§ ... <i>Responsabilité civile</i> .....	26
	§ ... <i>Assurance</i> .....	26
	<i>Variante</i> .....	26
e)	Chiffre 7.5 : Redevances .....	27
	§ ... <i>Principe</i> .....	27
	§ ... <i>Redevance administrative</i> .....	27
	§ ... <i>Redevance d'utilisation</i> .....	27
	§ ... <i>Redevance unique de concession</i> .....	27
	§ ... <i>Redevance périodique de concession</i> .....	27
f)	Chiffre 7.6 : Dispositions pénales (variante : à intégrer au § 9.2) .....	28
	§ ... <i>Infractions à la loi</i> .....	28
g)	Chiffre 7.7 : Protection juridique (variante : à intégrer au § 9.2) .....	28
	§ ... <i>Litiges</i> .....	28

<b>III</b>	<b>Remarques concernant certaines sections de la structure-modèle.....</b>	<b>29</b>
A	Chiffre 1 : Définitions .....	29
B	Chiffre 2 : Aménagement du territoire .....	29
C	Chiffre 2.1.1 : Planification directrice.....	29
D	Chiffre 2.1.2 : Planification d'affectation .....	30
E	Chiffre 2.3.4 : Obligation de construire.....	30
F	Chiffre 2.3.6 : Obligation de créer des logements à loyer modéré.....	30
G	Chiffre 2.4.7 : Protection juridique .....	30
H	Chiffre 2.7 : Taxation de la plus-value.....	30
I	Chiffre 3.1 : Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales .....	30
J	Chiffre 3.3.2 : Constructibilité (périmètre et volume constructibles).....	31
K	Chiffre 7 : Utilisation du sous-sol.....	31
L	Chiffre 8.3 : Extension de l'expropriation ; rétrocession de l'objet exproprié, droit de préemption.....	32

## Résumé

En proposant la présente structure-modèle de loi cantonale sur les constructions, l'Office fédéral du développement territorial (ARE) entend contribuer à la standardisation des législations cantonales régissant la construction et à l'augmentation de l'efficacité des constructions. L'élaboration de ce modèle répond à un mandat que le Conseil fédéral a donné au Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication (DETEC) dans son rapport du 13 décembre 2013 sur les coûts de la réglementation. Cette structure-modèle comprend une table des matières détaillée de loi sur les constructions, ainsi que, pour certains domaines, des textes normatifs entièrement formulés. La structure-modèle est accompagnée d'explications qui décrivent plus en détail le contenu des réglementations là où c'est nécessaire.

L'un des avantages d'avoir des lois cantonales sur les constructions de structure semblable ou analogue est que les dispositions apportant les réponses à des questions déterminées seront plus faciles à identifier et à comprendre, y compris pour les justiciables d'autres cantons. De plus, l'existence d'une législation standardisée dans le domaine des constructions constitue une base importante pour l'harmonisation des pratiques administratives et judiciaires relatives au droit cantonal de la construction, ce qui améliore également la sécurité du droit et de la planification.

La structure-modèle proposée est une recommandation, à voir comme une « boîte à outils » dont les éléments peuvent aussi être utilisés séparément. Chaque canton est libre de décider d'adapter en conséquence sa législation sur les constructions, ou certaines de ses parties, et à quel moment il souhaite le faire. Les textes normatifs retenus dans la structure-modèle s'inspirent de formulations tirées de lois cantonales. Ils ont valeur d'illustration et ne représentent aucune appréciation.

Le projet de structure-modèle a été élaboré par le professeur Georg Müller sur mandat de l'Office fédéral du développement territorial (ARE). Il a été discuté et complété par un groupe de suivi réunissant des représentants de l'administration fédérale, du droit académique, de l'Association des communes et de plusieurs cantons.

## I Observations générales

### A But de la structure-modèle de loi sur les constructions

Dans son rapport du 13 décembre 2013 (p. 57 s.) sur les coûts de la réglementation, le Conseil fédéral a chargé le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la télécommunication (DETEC) d'élaborer une structure-modèle de loi sur les constructions qui serait mise à la disposition des cantons et des communes afin *d'harmoniser la structure et les conditions d'application des lois* cantonales et communales sur les constructions, ce qu'a fait l'Office fédéral du développement territorial (ARE).

La structure-modèle de loi sur les constructions doit contribuer à une standardisation du droit de la construction des cantons. Si les lois cantonales sur les constructions ont une structure semblable ou analogue, les dispositions correspondant à chaque situation spécifique seront *plus faciles à identifier et à comprendre*. Cette amélioration concernera en premier lieu les justiciables d'autres cantons. L'accès au droit cantonal des constructions leur serait ainsi facilité. Un *accroissement de l'efficacité de la construction* dans son ensemble en est attendu. A titre d'illustration et pour donner une représentation plus concrète, trois sections (aménagement du territoire cantonal, prescriptions de protection, utilisation du sous-sol) de textes normatifs ont été formulées de manière détaillée. Ces textes se fondent sur des dispositions cantonales existantes, mais ont été intégrés à la structure-modèle sans appréciation. Là où le texte standard prévoit une indication chiffrée (nombre d'années ou de jours, pourcentage, dimension, montant en francs) figurent à son emplacement des points de suspension. Il appartient aux cantons d'ajouter les données nécessaires dans leur législation.

La structure-modèle est une *recommandation* qui devrait être largement suivie par le plus grand nombre possible de cantons. Elle facilite la *comparaison* entre les lois cantonales sur les constructions ; les promoteurs pourront ainsi plus facilement identifier les différences, les particularités ainsi que les avantages et les inconvénients des différentes lois. Elle constitue par ailleurs une base pour l'harmonisation des pratiques administratives et judiciaires.

### B Elaboration de la structure-modèle

Le projet de structure-modèle a été élaboré sur mandat de l'ARE par le professeur Georg Müller. Il s'inspire de la structure de la loi du canton d'Argovie du 19 janvier 1993 sur le développement territorial et les constructions (Baugesetz, BauG ; SAR 713.100, ci-après : BauG AG), mais contient des éléments de diverses lois sur les constructions ou de projets de révision totale de lois sur les constructions d'autres cantons. Les textes normatifs ont été extraits de lois et projets de lois de quelques cantons ainsi que d'une loi-type.

Le projet a été discuté au sein d'un groupe de suivi<sup>1</sup>, puis révisé en conséquence. Le présent projet a été accepté par l'ARE le 28 août 2017.

### C Définition de l'objet de la réglementation

La première question qui se pose lors de la conception d'un tel projet est de savoir comment définir l'objet d'une réglementation : quelle doit être la *teneur* d'un tel texte ? Quelle est la *matière* à réglementer ? Quelles réglementations doivent être intégrées à un autre texte ? Une loi doit-elle contenir *toutes les dispositions* qui présentent une certaine connexité, ou celles-ci doivent-elles être réparties dans *plusieurs lois spéciales* ?

Ces questions se posent précisément pour la structuration d'une loi cantonale sur les constructions. Une telle loi traite du *droit de l'aménagement du territoire et de la police des constructions*. Elle peut

---

<sup>1</sup> Membres : H. Aemisegger (Cercle de droit de l'aménagement du territoire), G. Barth (Association des Communes Suisses), P. Cattaneo Beretta (Canton du Tessin), C. Dupré (Conférence Suisse des Secrétaires des Travaux publics), N. Gonseth (OFEV), G. Hefti (ARE), S. Iseli (OFEN), Th. Kappeler (ARE), O. Martin (OFC), G. Müller, E. Poltier (Cercle de droit de l'aménagement du territoire), W. Ryter (Conférence Suisse des Secrétaires des Travaux publics), St. Scheidegger (ARE), E. Tophinke (OFJ) et B. Tinner (Association des Communes Suisses).

également comporter des dispositions relatives au *droit des routes, des eaux et de l'expropriation* ainsi que des prescriptions sur *l'utilisation du sous-sol*, et même sur le *droit de l'environnement*, dans la mesure où un lien avec d'autres réglementations existe.

La définition de l'objet de la réglementation suit *deux critères déterminants*<sup>2</sup> :

- 1.) La loi sur les constructions doit *s'intégrer* du mieux possible à *l'ordre juridique existant*. Il est par conséquent nécessaire de définir cet objet de façon à *préserver* ou créer *une certaine connexité* et *éviter les contradictions*.
- 2.) Les dispositions doivent être *faciles à consulter* et être présentées sous la forme d'un ensemble qui favorise *la compréhension de leur contenu*. Il importe donc d'examiner s'il est préférable, pour faciliter la consultation et la compréhension des dispositions, de *réunir en un seul texte de loi* le plus grand nombre possible de dispositions relatives à des domaines apparentés ou au contraire de *les répartir dans plusieurs textes de loi*. La question concrète qui se pose est donc de savoir si une réglementation sur la distance séparant les bâtiments des routes a sa place dans une loi sur les constructions ou dans une loi sur les routes et si sa compréhension sera meilleure dans le contexte de la loi sur les constructions ou de celle sur les routes.

La présente structure-modèle part d'une définition *large de l'objet de la réglementation* qui comprend tous les domaines sectoriels en relation avec la planification et la réalisation de bâtiments et installations. Elle s'inspire donc largement de la structure de la BauG AG qui « *codifie* » *les principales prescriptions en matière d'aménagement et de construction*. Néanmoins, on peut penser, non sans bonnes raisons, que les dispositions sur les routes, les eaux ou l'expropriation sont *plus faciles à consulter* si elles figurent dans *des lois spéciales* (lois sur les routes, les aménagements des cours d'eau, la protection des eaux, le domaine public, l'expropriation). Par contre, *le lien entre les dispositions* est plus difficile à saisir si les dispositions sont réparties dans plusieurs lois spéciales ; la *lisibilité des textes* et la *coordination matérielle*, très importante dans la pratique, des différentes réglementations concernant la planification et la construction de bâtiments et installations peuvent en pâtir. De plus, lors de la *révision* d'une de ces lois, le risque existe de ne pas voir les répercussions sur les prescriptions d'une autre loi.

La *tradition législative* des cantons joue également un rôle dans la définition de l'objet de la réglementation : dans les cantons dotés jusqu'à présent de lois spéciales dans le domaine des routes et de l'expropriation, le regroupement en une seule loi peut péjorer la lisibilité des textes.

La structure-modèle constitue une sorte de « *boîte à outils* » dont *certaines pièces* peuvent être utilisées sans que cela ne fasse obstacle au but recherché, à savoir l'harmonisation de la législation sur les constructions. Dans tous les cas, elle devrait démontrer que les autres domaines réglementés dans les lois spéciales, notamment le droit des routes, des eaux ou de l'expropriation, sont importants pour le droit de l'aménagement du territoire et de la construction et donc, que ces lois doivent être *coordonnées entre elles*.

---

<sup>2</sup> Cf. à ce propos Georg Müller / Felix Uhlmann, Elemente einer Rechtssetzungslehre, 3<sup>e</sup> édition, Zurich / Bâle / Genève 2013, N. 186 s.

## **II Structure-modèle de loi sur les constructions accompagnée de quelques dispositions entièrement formulées**

### **A Structure-modèle de loi sur les constructions**

#### **1. Définitions**

#### **2. Aménagement du territoire**

##### 2.1 Aménagement du territoire cantonal

###### 2.1.1 Planification directrice

###### 2.1.2 Planification d'affectation

##### 2.2 Aménagement du territoire régional

###### 2.2.1 Organisation des régions d'aménagement

###### 2.2.2 Planification directrice

###### 2.2.3 Plans d'affectation

###### 2.2.4 Autres tâches

##### 2.3 Aménagement du territoire communal

###### 2.3.1 Planification directrice

###### 2.3.2 Plan général d'affectation (plan de zones)

- Délimitation des zones d'affectation, description par le canton et / ou les communes

###### 2.3.3 Plan d'affectation spécial

- Plan d'équipement
- Plan de quartier
- Plan d'alignement
- etc.

###### 2.3.4 Obligation de construire

###### 2.3.5 Obligation d'affecter une quote-part des volumes constructibles à des fins d'habitation

###### 2.3.6 Obligation de créer des logements à loyer modéré

##### 2.4 Procédure et protection juridique

###### 2.4.1 Participation de la population

###### 2.4.2 Examen préalable

###### 2.4.3 Publication

###### 2.4.4 Oppositions

###### 2.4.5 Décision

###### 2.4.6 Approbation

###### 2.4.7 Protection juridique (variante : à insérer au § 9.2)

##### 2.5 Mesures provisoires visant à assurer le bon déroulement de la procédure de planification

###### 2.5.1 Zone réservée

###### 2.5.2 Blocage des possibilités de construire

- 2.6 Coûts de la planification
    - 2.6.1 Canton
    - 2.6.2 Communes
    - 2.6.3 Particuliers
    - 2.6.4 Décision concernant la répartition des coûts
  - 2.7 Taxation de la plus-value
    - 2.7.1 Objet
    - 2.7.2 Cercle des personnes assujetties
    - 2.7.3 Assiette et taux
    - 2.7.4 Compétence et procédure
    - 2.7.5 Protection juridique (variante : à insérer au § 9.2)
    - 2.7.6 Utilisation du produit
  - 2.8 Réglementation contractuelle instaurant une obligation de construire
- 3. Prescriptions relatives à l'utilisation, la construction et la protection**
- 3.1 Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales
    - 3.1.1 Protection de l'environnement
    - 3.1.2 Protection des eaux
    - 3.1.3 Protection de la nature et du paysage et intégration des constructions
  - 3.2 Equipement
    - 3.2.1 Obligation d'équiper
      - Communes
      - Particuliers
    - 3.2.2 Exigences concernant l'équipement
    - 3.2.3 Financement
      - Communes
      - Particuliers
      - Contributions et taxes mises à la charge des propriétaires fonciers
      - Procédure de fixation et de répartition des frais
    - 3.2.4 Conventions en matière d'équipement
  - 3.3 Distances, hauteur et indices d'utilisation
    - 3.3.1 Densification et qualité du bâti
    - 3.3.2 Constructibilité (périmètre et volume constructibles)
    - 3.3.3 Distances à la limite et distances entre bâtiments
    - 3.3.4 Hauteur des bâtiments
    - 3.3.5 Distances à la forêt
    - 3.3.6 Indices d'utilisation
    - 3.3.7 Transfert d'indice d'utilisation
  - 3.4 Règles diverses
    - 3.4.1 Exigences générales
      - Sécurité
      - Protection contre les dangers naturels
      - Protection de la santé / hygiène des logements
    - 3.4.2 Exigences énergétiques concernant les constructions et installations
    - 3.4.3 Aménagements pour les personnes handicapées
    - 3.4.4 Places de jeux
    - 3.4.5 Exigences concernant des constructions et installations particulières

- 3.5 Places de stationnement pour les véhicules
  - 3.5.1 Obligation de créer de telles places
  - 3.5.2 Nombre et conception
  - 3.5.3 Gestion des places de stationnement
  - 3.5.4 Interdiction de créer de telles places
  - 3.5.5 Taxes de compensation
- 3.6 Constructions hors de la zone à bâtir
- 3.7 Décision préalable
- 3.8 Autorisation de construire
  - 3.8.1 Obligation de demander une autorisation de construire
  - 3.8.2 Demande d'autorisation de construire
  - 3.8.3 Autorité compétente
  - 3.8.4 Procédure ordinaire
  - 3.8.5 Procédure simplifiée
  - 3.8.6 Approbation et autorisation par d'autres autorités
  - 3.8.7 Coordination
  - 3.8.8 Durée de validité
- 3.9 Autorisations exceptionnelles / dérogations
- 3.10 Garantie des situations acquises
  - Entretien, rénovation, transformation et reconstruction de constructions (devenues non conformes aux prescriptions)
- 3.11 Exécution des travaux
  - Obligations d'annonce
  - Contrôle des travaux
  - Suspension des travaux
- 4. Remembrement**
  - 4.1 Définitions
  - 4.2 Procédure
  - 4.3 Principes de remaniement
  - 4.4 Compensation financière et indemnisation
  - 4.5 Répartition des frais
  - 4.6 Protection juridique (variante : à insérer au § 9.2)
- 5. Routes**
  - 5.1 Définition et différenciation
    - 5.1.1 Définition (la route et ses parties intégrantes)
    - 5.1.2 Routes cantonales
    - 5.1.3 Routes communales
    - 5.1.4 Pistes cyclables, chemins piétonniers et chemins de randonnée
    - 5.1.5 Routes privées
  - 5.2 Planification
    - 5.2.1 Exigences concernant les routes
    - 5.2.2 Les projets routiers dans les plans directeurs et les plans d'affectation
    - 5.2.3 Projets routiers

- 5.3 Construction et financement
  - 5.3.1 Compétence
  - 5.3.2 Prise en charge des coûts
  - 5.3.3 Contributions des propriétaires fonciers
- 5.4 Entretien
  - 5.4.1 Exigences quant à l'entretien
  - 5.4.2 Obligation d'entretien
- 5.5 Gestion et utilisation
  - 5.5.1 Gestion
  - 5.5.2 Usage commun
  - 5.5.3 Usage accru
  - 5.5.4 Usage privatif
  - 5.5.5 Autorisation
  - 5.5.6 Concession
  - 5.5.7 Souillures et dommages
- 6. Eaux**
  - 6.1 Eaux publiques : définition
  - 6.2 Propriété / Maîtrise / Souveraineté (cantonale ou communale)
  - 6.3 Règles diverses
    - Aménagement de cours d'eau
    - Végétation riveraine
    - Infiltration
    - Installations privées d'épuration
    - Mise sous tuyau
    - Renaturation
  - 6.4 Ouvrages en lien avec les eaux publiques
    - 6.4.1 Exigences à respecter
    - 6.4.2 Compétence
    - 6.4.3 Procédure
  - 6.5 Entretien
    - 6.5.1 Exigences
    - 6.5.2 Compétence
  - 6.6 Gestion et utilisation
    - 6.6.1 Usage commun
    - 6.6.2 Usage accru
    - 6.6.3 Usage privatif
    - 6.6.4 Autorisation
    - 6.6.5 Concession
    - 6.6.6 Compétence
    - 6.6.7 Procédure
  - 6.7 Eaux et propriétaires fonciers riverains
    - 6.7.1 Interdiction de porter atteinte aux eaux
    - 6.7.2 Obligations de tolérer des riverains
    - 6.7.3 Espace riverain / distances à respecter par les constructions (variante : à insérer au § 3.3)

## **7. Utilisation du sous-sol**

- 7.1 Dispositions générales
  - 7.1.1 Souveraineté cantonale
  - 7.1.2 Champ d'application
  - 7.1.3 Régale des mines
  - 7.1.4 Obligation de tolérer et droit d'expropriation
- 7.2 Concessions et autorisations
- 7.3 Procédure
- 7.4 Responsabilité civile et assurance
- 7.5 Redevances
- 7.6 Dispositions pénales (variante : à intégrer au § 9.2)
- 7.7 Protection juridique (variante : à intégrer au § 9.2)

## **8. Expropriation**

- 8.1 Expropriation formelle
  - 8.1.1 Champ d'application
  - 8.1.2 Compétence
  - 8.1.3 Objet
  - 8.1.4 Octroi du droit d'expropriation
  - 8.1.5 Renonciation
  - 8.1.6 Rétrocession
- 8.2 Expropriation matérielle
  - 8.2.1 Définition
  - 8.2.2 Collectivité débitrice de l'obligation d'indemniser
  - 8.2.3 Transformation en expropriation formelle
  - 8.2.4 Restitution
- 8.3 Extension de l'expropriation ; rétrocession de l'objet exproprié, droit de préemption
- 8.4 Organisation
  - 8.4.1 Tribunal compétent
  - 8.4.2 Organisation
- 8.5 Procédure d'expropriation formelle
  - Mesures préparatoires
  - Ouverture
  - Ban d'expropriation
  - Séance de conciliation
  - Contrat d'expropriation
  - Fixation de l'indemnisation
  - Prétentions ultérieures
  - Envoi en possession anticipé
- 8.6 Procédure d'expropriation matérielle
  - Décision relative à l'obligation d'indemniser
  - Fixation de l'indemnisation
  - Moment déterminant pour la décision

**9. Protection juridique**

- 9.1 Renvoi à la législation sur la procédure administrative sous réserve de prescriptions spéciales de la loi sur les constructions
- 9.2 Aspects particuliers de la protection juridique dans le champ d'application de la loi sur les constructions (à moins que ces aspects ne soient déjà réglés dans un autre chapitre)

**10. Exécution et sanctions administratives**

- 10.1 Rétablissement de l'état conforme au droit (contrainte administrative)
  - Mesures provisionnelles (suspension des travaux de construction, interdiction d'utilisation)
  - Démolition ou modification de constructions non conformes
- 10.2 Sanctions administratives
  - Faits constitutifs d'infraction
  - Poursuite pénale
  - Rapport avec la contrainte administrative
  - Procédure pénale

**11. Dispositions finales et transitoires**

- 11.1 Entrée en vigueur
- 11.2 Publication
- 11.3 Dispositions abrogées ou modifiées
- 11.4 Dispositions transitoires

## **B Dispositions entièrement formulées concernant certaines sections de la structure-modèle**

### **1 Chiffre 1 : Définitions**

Définitions légales ; renvoi éventuel à l'AIHC

### **2 Chiffre 2 : Aménagement du territoire**

a) Chiffre 2.1 : Aménagement du territoire cantonal

aa) Chiffre 2.1.1 : Planification directrice

§ ... Contenu, compétence et procédure

<sup>1</sup> Le plan directeur cantonal comprend les plans directeurs partiels coordonnés entre eux des domaines suivants :

- a. urbanisation et paysage ;
- b. constructions et installations publiques ;
- c. transport ;
- d. approvisionnement.

<sup>2</sup> Les plans directeurs partiels comprennent en principe un plan et un rapport, incluant un rapport explicatif sur les indications contraignantes et des données relatives à leurs effets économiques, sociaux et écologiques ainsi qu'à leur exécution sous les angles technique, financier et temporel.

<sup>3</sup> Si nécessaire, il peut être établi d'autres plans directeurs partiels.

<sup>4</sup> L'exécutif élabore le projet de plan directeur cantonal en collaboration avec les régions d'aménagement. Il le soumet à la consultation des communes.

<sup>5</sup> L'exécutif (variante : le parlement) adopte le plan directeur cantonal.

ab) Chiffre 2.1.2 : Planification d'affectation

§ ... Contenu, compétence et procédure

<sup>1</sup> L'exécutif peut établir des plans d'affectation cantonaux si des intérêts cantonaux ou régionaux, notamment la protection des paysages, des espaces de vie, des eaux, de monuments, d'objets archéologiques, de constructions ou installations, la nécessité d'assurer à long terme la disponibilité de ressources en matières premières (graviers ou calcaires notamment) et de terrains pour l'édification d'ouvrages publics (transports publics, approvisionnement et élimination des déchets) l'exigent.

<sup>2</sup> L'exécutif abroge un plan d'affectation cantonal lorsque les objectifs régionaux ou cantonaux que celui-ci visait ont été transposés dans les plans d'affectation communaux.

<sup>3</sup> Le Département compétent / la Direction compétente élabore les projets de plans d'affectation cantonaux en collaboration avec les groupements, régions d'aménagement et communes concernés.

### Variante 1

§ ... Contenu, compétence et procédure

<sup>1</sup> Afin de préserver des intérêts cantonaux ou régionaux, l'exécutif peut établir des plans d'affectation cantonaux notamment concernant :

- a. des ouvrages publics, des installations de transport, des places de tir ;
- b. des zones industrielles, des lieux de décharge et d'extraction de matériaux ;
- c. des mesures destinées à l'aménagement des sites, du paysage et des rives ;
- d. des mesures destinées à l'équipement et à la mise en valeur des lieux de détente et de loisirs ;
- e. des zones réservées aux utilisations d'intérêt public, des zones réservées aux installations de sport et de loisirs, des zones de verdure, des réserves et territoires protégés ;
- f. des mesures en vue de la réalisation des pôles de développement désignés dans le plan directeur cantonal.

<sup>2</sup> Le Département compétent / la Direction compétente élabore les projets de plan d'affectation cantonal en collaboration avec les groupements, régions d'aménagement et communes concernés.

### Variante 2

§ ... Contenu, compétence et procédure

<sup>1</sup> L'exécutif peut établir des plans d'affectation cantonaux concernant :

- a. des lieux d'extraction d'importance cantonale et régionale ;
- b. des dépôts / décharges d'importance cantonale et régionale ;
- c. des installations de production d'énergie ;
- d. des installations liées à l'exploitation du sous-sol ;
- e. des routes et des aménagements hydrauliques si ces projets sont en rapport avec les lettres a à d de la présente disposition ;
- f. des communes qui ne remplissent pas leur obligation légale d'établir ou de modifier un plan d'affectation.

<sup>2</sup> Le Département compétent / la Direction compétente élabore les projets de plan d'affectation cantonal en collaboration avec les groupements, régions d'aménagement et communes concernés.

## **3 Chiffre 3 : Prescriptions relatives à l'utilisation, la construction et la protection**

a) Chiffre 3.1 : Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales

aa) Chiffre 3.1.1 : Protection de l'environnement

§ ... Tâches et compétence

<sup>1</sup> L'application des prescriptions relatives à la protection de l'environnement incombe en principe aux communes, sous réserve des dispositions différentes des lois spéciales. Le parlement définit les exceptions nécessaires à une application efficace et édicte les prescriptions d'exécution.

<sup>2</sup> Le canton surveille l'exécution de la législation sur la protection de l'environnement et conseille les communes et les particuliers.

<sup>3</sup> Le canton et les communes peuvent déléguer des tâches d'exécution à des particuliers. Ces derniers seront liés par une obligation contractuelle si la nature de la tâche l'exige.

<sup>4</sup> Lorsque l'élimination écologique des déchets par des services privés ou par des organisations de droit public n'est pas garantie, le canton peut créer et exploiter lui-même les installations nécessaires ou participer à leur exploitation. Les coûts sont pris en charge par la collectivité publique responsable de l'élimination des déchets dans la mesure où des tiers ne sont pas tenus de les assumer.

#### § ... Traitement des déchets

<sup>1</sup> L'exécutif élabore avec la participation des communes, des exploitants des installations et des groupements communaux concernés un rapport sur l'élimination des déchets et soumet celui-ci au parlement.

<sup>2</sup> Le rapport :

- a. présente la situation dans le domaine de l'élimination des déchets ;
- b. identifie les défauts et les lacunes ;
- c. montre comment y remédier.

<sup>3</sup> Le rapport présente un plan de gestion des déchets conforme aux prescriptions de droit fédéral ; il doit être adapté au moins tous les ... ans aux circonstances et à l'état de la technique d'élimination.

#### § ... Plan de mesures

<sup>1</sup> L'exécutif désigne les territoires où sont observées ou attendues des immissions excessives, pour autant que celles-ci ne soient pas occasionnées par une installation fixe.

<sup>2</sup> Il établit un plan de mesures au sens de la législation fédérale.

<sup>3</sup> Il peut fixer par ordonnance les mesures nécessaires à la prévention ou la suppression d'immissions excessives, notamment le renforcement de la limitation des émissions, des prescriptions sur les constructions et l'équipement ou sur les transports et leur exploitation.

<sup>4</sup> Le Département compétent / la Direction compétente applique le plan de mesures et en vérifie l'efficacité en règle générale tous les ... ans.

#### ab) Chiffre 3.1.2 : Protection des eaux

##### § ... Evacuation des eaux du secteur bâti

<sup>1</sup> Les communes sont responsables de l'évacuation respectueuse de l'environnement des eaux en provenance des zones habitées. Elles établissent les plans généraux d'évacuation des eaux (PGEE).

<sup>2</sup> Les PGEE constituent la base de référence pour la mise en œuvre de l'évacuation et de l'épuration des eaux usées et de leur financement selon le principe du pollueur-payeur. Ils sont mis à jour en continu et doivent être réactualisés en règle générale tous les ... ans.

<sup>3</sup> Les collectivités intercommunales établissent si nécessaire des plans intercommunaux d'évacuation des eaux pour leur territoire (PGEE intercommunaux).

<sup>4</sup> Les PGEE et les PGEE intercommunaux sont approuvés par le Département compétent / la Direction compétente. L'office cantonal compétent approuve les modifications de peu d'importance.

##### § ... Contributions du canton

<sup>1</sup> Le canton participe aux coûts de réalisation et de mise à jour des PGEE et PGEE intercommunaux par des contributions allant jusqu'à ... % des coûts.

<sup>2</sup> Le canton peut contribuer aux coûts de réalisation d'études et de planifications spéciales qui touchent l'évacuation des eaux en provenance des zones habitées jusqu'à ... % des coûts au maximum si cela correspond à son intérêt.

§ ... Installations publiques d'évacuation et d'épuration des eaux

<sup>1</sup> Les communes ou les collectivités intercommunales exploitent et entretiennent les installations servant à l'évacuation et à l'épuration des eaux usées.

<sup>2</sup> Elles peuvent déléguer cette tâche à des tiers.

<sup>3</sup> Dans l'intérêt d'une optimisation écologique et économique, le Département compétent / la Direction compétente peut exiger un système d'évacuation des eaux commun à plusieurs communes.

§ ... Reprise d'installations privées d'évacuation des eaux

<sup>1</sup> La propriété des canalisations privées existantes, à l'exception des raccordements privés, sera transférée à la commune si cela correspond à un intérêt public et que ces canalisations sont indiquées dans le PGEE.

<sup>2</sup> Les conduites qui ne remplissent pas les exigences des canalisations publiques devront être renouvelées ou rénovées avant la reprise.

<sup>3</sup> Les propriétaires de conduites assujettis à une obligation de cession peuvent, au nom de l'intérêt public, être astreints au paiement d'une partie des frais.

<sup>4</sup> La réalisation, le renouvellement et la rénovation complète d'installations privées d'évacuation des eaux usées hors de la zone à bâtir et d'installations publiques d'évacuation des eaux usées requièrent l'approbation du service cantonal compétent.

§ ... Financement

<sup>1</sup> Les communes perçoivent en application du principe du pollueur-payeur une taxe pour l'évacuation des eaux usées.

<sup>2</sup> Elles fixent les règles de l'évacuation des eaux usées et leur financement dans un règlement communal. L'exécutif cantonal peut définir par voie d'ordonnance des exigences y relatives.

ac) Chiffre 3.1.3 : Protection de la nature et du paysage et intégration des constructions

§ ... Objets et mesures de protection

<sup>1</sup> La préservation, l'entretien et l'aménagement des paysages, des lieux et objets de la protection de la nature et du paysage, des sites, monuments historiques et objets archéologiques et des points de vue relèvent du canton et des communes. Pour ces objets protégés, le canton et les communes prennent notamment des mesures pour :

- a. préserver la faune et la flore indigènes et protéger, développer et si nécessaire recréer leurs habitats ;
- b. permettre l'équilibre de la nature et du paysage ainsi que la compensation écologique en tenant compte des spécificités régionales et des intérêts de l'agriculture ;
- c. promouvoir les utilisations du sol qui se prêtent au maintien d'habitats menacés de la faune et de la flore ;
- d. protéger les paysages naturels des atteintes nouvelles et diminuer l'impact des atteintes existantes ;
- e. préserver ou remettre en état les zones alluviales du canton qui sont remarquables du point de vue paysager et biologique ;
- f. préserver les localités et sites, les monuments historiques, les objets archéologiques et les points de vue caractéristiques compte tenu de leur valeur et aménager le milieu bâti de façon à créer une bonne harmonie.

<sup>2</sup> Il convient notamment de protéger les milieux naturels suivants :

- a. les eaux courantes et stagnantes proches de l'état naturel, les petits plans d'eau, les sources, les formations de tuf, les rives et leur végétation, les roselières et les roseaux ainsi que les prairies humides maigres et les prés à litière, les marais et les prairies marécageuses ;
- b. les milieux secs et les prairies maigres sèches, les bosquets champêtres et les rives boisées, les haies et les buissons ;
- c. les associations végétales forestières rares et les autres peuplements forestiers d'une valeur particulière.

<sup>3</sup> Pour accomplir cette tâche, le canton et les communes prennent les mesures nécessaires, notamment :

- a. délimiter des zones protégées ;
- b. édicter des prescriptions ou des ordonnances sur la protection, l'aménagement et l'entretien d'objets protégés ;
- c. conclure des contrats d'exploitation et d'entretien ;
- d. prendre en charge entièrement ou partiellement les coûts de protection, d'aménagement et d'entretien des objets protégés.

<sup>4</sup> Le canton veille à assurer le suivi du développement de la faune et de la flore sur le long terme.

<sup>5</sup> Le canton et les communes prennent en charge les dépenses liées à leurs mesures de protection et d'exploitation. Le parlement fixe par voie d'ordonnance la répartition des frais entre le canton et les communes.

<sup>6</sup> L'exécutif règle les détails par voie d'ordonnance.

§ ... Compensation écologique

<sup>1</sup> Le maître de l'ouvrage assure une compensation écologique pour les constructions et installations qui peuvent avoir des répercussions importantes sur l'environnement. Une compensation est due notamment pour les installations d'infrastructure, la mise sous tuyau de cours d'eau, les installations de loisirs en zone non constructible, les lieux d'extraction de matériaux et les relocalisations agricoles.

<sup>2</sup> La surface de compensation correspond au maximum à ... % de la superficie modifiée par le projet de construction. Pour les sites d'extraction de matériaux, la compensation écologique peut être effectuée durant l'exploitation.

<sup>3</sup> Les communes peuvent introduire des taxes de compensation à affectation spéciale. Les décisions relatives à des taxes de compensation peuvent être attaquées devant le tribunal administratif spécialisé.

## § ... Intégration des constructions

<sup>1</sup> Le volume, la structure et la façade du corps des bâtiments et les aménagements extérieurs doivent s'intégrer à l'environnement construit de façon à ce qu'il en résulte une bonne harmonie.

<sup>2</sup> Les constructions et installations, les indications d'adresses, les peintures, les antennes et les réclames ne doivent pas porter atteinte aux paysages, aux sites, aux quartiers ou à l'espace-rue.

## Variante 1

## § ... Intégration des constructions

<sup>1</sup> La réalisation et la transformation de bâtiments et installations qui altèrent le site ou le paysage ou portent atteinte à des monuments historiques sont interdites.

<sup>2</sup> Dans les noyaux historiques, dans les sites construits protégés ainsi que dans d'autres sites précisément décrits, les communes peuvent prévoir l'obligation d'intégrer les bâtiments et installations en projet à l'environnement construit de façon à ce qu'il en résulte une bonne harmonie.

## Variante 2

## § ... Intégration des constructions

<sup>1</sup> Les bâtiments, les installations et les surfaces non construites devront être conçus de façon à ce qu'il en résulte une harmonie satisfaisante. Cette exigence vaut également pour les matériaux et les couleurs.

<sup>2</sup> Une attention particulière sera accordée aux objets de la protection de la nature et du paysage. Ceux-ci ne doivent pas être altérés par des travaux d'entretien ou des modifications de leur utilisation non soumises à autorisation.

**4 Chiffre 7 : Utilisation du sous-sol**

a) Chiffre 7.1 : Dispositions générales

aa) Chiffre 7.1.1 : Souveraineté cantonale

## § ... Souveraineté cantonale

<sup>1</sup> Le canton détient la souveraineté du sous-sol, y compris de ses ressources ainsi que de tous les droits d'usage et de disposition, sous réserve de dispositions différentes du droit civil fédéral.

<sup>2</sup> Le canton peut exercer les droits d'utilisation du sous-sol lui-même ou concéder ceux-ci à des tiers.

## Variante

## § ... Souveraineté cantonale

<sup>1</sup> Le canton détient le droit régalien d'exploiter les matières minérales et d'utiliser la géothermie profonde (régale des mines). Il peut l'exercer lui-même ou le concéder à des tiers.

<sup>2</sup> La réglementation de l'étendue de la propriété au sens de l'article 667 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210) est réservée.

ab) Chiffre 7.1.2 : Champ d'application

§ ... Champ d'application

<sup>1</sup> Le canton dispose de droits d'utilisation notamment concernant :

- a. l'exploration et l'exploitation des ressources du sol ;
- b. la géothermie, c'est-à-dire l'utilisation de la chaleur du sous-sol, y compris l'exploitation thermique des eaux souterraines ;
- c. le stockage de gaz, c'est-à-dire le stockage de gaz tels que le gaz carbonique, l'hydrogène ou l'air comprimé dans des entrepôts souterrains (par exemple séquestration de CO<sub>2</sub>, stockage d'hydrogène ou d'air comprimé) ;
- d. la réalisation et l'utilisation d'infrastructures d'entreposage servant au dépôt intermédiaire ou final de matériaux à l'exception des déchets et des matériaux nucléaires ;
- e. les études géologiques et géophysiques (par exemple, travaux de creusage / fouilles, forages, études sismiques).

<sup>2</sup> La présente loi ne s'applique pas :

- a. aux infrastructures souterraines de transport ;
- b. aux pompes à chaleur jusqu'à une profondeur de ... m ;
- c. à l'utilisation de la chaleur des eaux souterraines.

Variante

§ ... Champ d'application

<sup>1</sup> Le canton dispose de droits d'utilisation notamment concernant :

- a. les études géologiques et géophysiques telles que les travaux de creusage / fouilles, forages et études sismiques ;
- b. l'exploitation des ressources du sol ;
- c. le captage et la réception de chaleur ;
- d. le stockage de gaz tels que le gaz carbonique, l'hydrogène ou l'air comprimé ;
- e. la création et l'utilisation de dépôts souterrains tels que les infrastructures d'entreposage et de stockage.

<sup>2</sup> La loi ne s'applique pas :

- a. à l'exploitation de roches meubles et dures à ciel ouvert ;
- b. aux infrastructures de transport ;
- c. au stockage de gaz, réglé dans la loi sur les installations de transport par conduites du 4 octobre 1963 (LITC ; RS 746.1) ;
- d. au captage ou à la réception de chaleur jusqu'à une profondeur de ... m ;
- e. à l'utilisation des eaux souterraines jusqu'à une profondeur de ... m ;
- f. à la création et l'utilisation de dépôts souterrains tels que les infrastructures d'entreposage et de stockage jusqu'à une profondeur de ... m.

ac) Chiffre 7.1.3 : Régale des mines

§ ... Ressources du sol

Les ressources du sol, relevant de la régale, comprennent :

- a. les métaux, minerais et minéraux tels que le gypse, le talc, l'amiante, la dolomie ou le graphite ;
- b. les sels ;
- c. les combustibles fossiles tels que le pétrole, le gaz naturel, le charbon ;
- d. l'asphalte et les bitumes.

## Variante

## § ... Régale des mines

<sup>1</sup> Le canton détient la régale des mines.

<sup>2</sup> Celle-ci comprend l'exploitation :

- a. de minerais métalliques ;
- b. de sels en tous genres et provenant de toute source ;
- c. de combustibles et phosphores fossiles tels que le soufre, le pétrole, le gaz naturel et le charbon.

<sup>3</sup> Ne relèvent de la régale des mines ni les sources minérales ni l'exploitation de pierres, de terres, de salpêtre et de tourbe.

## ad) Chiffre 7.1.4 : Obligation de tolérer et droit d'expropriation

## § ... Mesures préparatoires

<sup>1</sup> Les titulaires de droits réels sont tenus de tolérer sur leur propriété privée des atteintes nécessitées par des études géologiques et géophysiques.

<sup>2</sup> Celui qui est à l'origine de telles atteintes est tenu de réparer les dommages causés aux cultures et aux choses du propriétaire lésé et d'indemniser celui-ci lorsque les restrictions de l'utilisation ou de l'exploitation du bien-fonds sont importantes.

<sup>3</sup> Les litiges concernant les dispositions, l'étendue ou les modalités d'exercice du droit d'occupation de la propriété foncière pour des mesures préparatoires sont jugés par ...

<sup>4</sup> Les litiges concernant l'indemnisation sont jugés par ...

## § ... Droit d'expropriation

<sup>1</sup> Si l'intérêt public l'exige et qu'il n'est pas possible de faire l'acquisition des droits réels de gré à gré, l'autorité compétente peut conférer le droit d'expropriation au titulaire d'une autorisation ou d'une concession.

<sup>2</sup> Un propriétaire peut exiger du titulaire de l'autorisation ou du concessionnaire la reprise de son bien-fonds si l'usage de son bien-fonds est considérablement restreint durant au moins ... ans ou si le sol ne peut définitivement plus être exploité comme auparavant.

<sup>3</sup> Au demeurant, les dispositions de la loi cantonale sur l'expropriation sont applicables.

## b) Chiffre 7.2 : Concessions et autorisations

## § ... Obligation de demander une autorisation

<sup>1</sup> L'utilisation du sous-sol est soumise à autorisation en vertu de la présente loi à moins qu'elle ne nécessite une demande de concession. Doivent notamment faire l'objet d'une autorisation :

- a. la prospection / l'exploration du sous-sol par des travaux de creusage / fouilles, des forages et des études sismiques ;
- b. l'utilisation commerciale de cavernes ;
- c. le dépôt de matières dans des infrastructures souterraines d'entreposage ;
- d. l'installation de sondes géothermiques, de registres de terre, de pieux énergétiques ou d'accumulateurs de froid ou de chaleur en vue de l'utilisation de la géothermie à partir d'une profondeur de ... m ou d'une puissance maximale de plus de ... kW.

<sup>2</sup> L'autorisation est délivrée si le projet ne met en péril aucun intérêt de tiers. Le demandeur / requérant doit par ailleurs apporter la garantie d'une exécution conforme à la loi.

#### § ... Obligation de demander une concession

Une concession est requise pour :

- a. l'extraction de ressources du sol ;
- b. le dépôt de matières dans des infrastructures souterraines d'entreposage à partir d'un volume de ... m<sup>3</sup> ;
- c. la réalisation de constructions et installations permettant au canton d'exercer ses droits d'utilisation (§ ...)
- d. l'utilisation de la géothermie à partir d'une puissance maximale de ... kW ;
- e. le stockage de gaz.

#### § ... Concession pour l'exploitation de ressources du sol

<sup>1</sup> La concession pour l'exploitation de ressources du sol fait l'objet d'un appel d'offres public. Les candidats doivent disposer d'un délai d'au moins ... jours pour présenter une demande d'octroi d'une concession. L'autorité veille à la confidentialité des demandes.

<sup>2</sup> Le choix du candidat se fait dans le respect des critères de la législation fédérale sur le marché intérieur.

<sup>3</sup> Le canton veille par ailleurs à respecter les principes de rentabilité, de transparence, de neutralité concurrentielle et d'égalité de traitement des candidats.

#### § ... Conditions d'octroi d'une concession

<sup>1</sup> Une concession peut être délivrée si :

- a. le sous-sol se prête à l'utilisation projetée ;
- b. il est garanti que les constructions et installations en projet seront construites, exploitées et entretenues sans défaut, de manière écologique et sûre et dans le respect du programme de travail du requérant ;
- c. le financement du projet incluant les coûts de prospection / exploration du sous-sol et les coûts de remise en état est assuré ;
- d. aucun intérêt public ou privé prépondérant ne s'oppose à l'utilisation prévue ; et
- e. toutes les prescriptions de la présente loi et des autres textes applicables sont respectées.

<sup>2</sup> Au cas où plusieurs candidats de valeur analogue sollicitent l'octroi d'une concession, la préférence sera donnée à celui :

- a. dont le projet sert le mieux l'intérêt public ; ou
- b. qui a déjà procédé à des études en vue de l'utilisation prévue dans la concession.

<sup>3</sup> Nul ne peut se prévaloir d'un droit à l'octroi d'une concession.

## § ... Teneur de la concession

<sup>1</sup> La concession règle la nature, l'étendue et la durée de l'utilisation.

<sup>2</sup> L'autorité compétente peut prévoir des dispositions complémentaires, notamment concernant :

- a. les délais d'exécution des travaux ;
- b. la sécurité de l'exploitation ;
- c. l'indemnisation des travaux d'exploration du sous-sol pour les utilisations subordonnées à une concession et pour l'utilisation des données collectées si les travaux d'exploration n'ont pas été effectués par le concessionnaire ;
- d. l'exclusion ou la limitation de la responsabilité du canton ainsi que de la garantie de dédommagement de celui-ci envers le concessionnaire ;
- e. la présentation d'un rapport et l'obligation de livrer les données géologiques et hydrogéologiques ;
- f. le transfert, l'extinction, le retrait et le rachat ;
- g. le retour légal des constructions et installations et l'indemnisation en cas de renoncement au retour légal ;
- h. le calcul et la détermination de la redevance annuelle ;
- i. les obligations de remise en état et la constitution de sûretés.

<sup>3</sup> La concession est octroyée pour une durée maximale de ... ans. Une durée plus longue peut être prévue dans des situations exceptionnelles justifiées.

## Variante

## § ... Teneur de la concession

<sup>1</sup> La concession ou l'autorisation règle la nature, l'étendue et la durée d'utilisation.

<sup>2</sup> L'autorité compétente peut prévoir des dispositions complémentaires, notamment concernant :

- a. les délais d'exécution des travaux ;
- b. la sécurité de l'exploitation et les plans d'urgence ;
- c. les demandes de dédommagement si les travaux d'exploration du sous-sol n'ont pas été effectués par le concessionnaire ;
- d. la présentation d'un rapport et l'obligation de livrer les données géologiques et hydrogéologiques ;
- e. le transfert, l'extinction, la caducité et la révocation ;
- f. le retour légal des constructions et installations et l'indemnisation en cas de renoncement au retour légal ;
- g. la redevance d'utilisation ;
- h. l'obligation de remettre en état ;
- i. la constitution de sûretés ;
- j. la prévention de conséquences négatives pour les tiers de l'utilisation énergétique du sous-sol.

<sup>3</sup> La concession est octroyée pour une durée maximale de ... ans. Dans des cas justifiés, une durée plus longue peut être prévue.

## § ... Demande de dédommagement

<sup>1</sup> Le requérant qui a effectué avec succès les travaux d'exploration du sous-sol peut réclamer au canton le dédommagement de ses dépenses, et en plus, une rémunération raisonnable, si sa demande de concession n'a pas été retenue et que le canton ou un tiers se charge de l'exploitation.

<sup>2</sup> La demande de dédommagement est payable ... jours après la réception de toutes les pièces justificatives requises. La demande de dédommagement est sans intérêts et ajournée jusqu'à l'entrée en vigueur de la décision d'octroi de la concession.

<sup>3</sup> La demande de dédommagement est invalidée lorsqu'une concession d'exploitation ne peut pas être délivrée en raison d'obstacles juridiques, de questions de sécurité ou de tout autre intérêt public prépondérant.

## c) Chiffre 7.3 : Procédure

### § ... Plan directeur et plan d'affectation

<sup>1</sup> Le plan directeur cantonal indique les zones d'extraction et les installations subordonnées à une concession si l'impact de celles-ci sur le territoire et l'environnement l'exige.

<sup>2</sup> L'exécutif peut édicter un plan d'affectation relatif aux activités d'extraction de ressources du sol subordonnées à une concession.

### § ... Demandes

L'exécutif règle les détails de la procédure d'autorisation et de concession dans une ordonnance.

### § ... Transfert

Le transfert d'une autorisation ou d'une concession requiert l'accord de l'autorité compétente.

### § ... Extinction, renonciation et retrait

<sup>1</sup> L'autorisation ou la concession prend fin par expiration au terme de la durée de l'autorisation ou de la concession ou lorsque les délais d'exécution des travaux n'ont pas été respectés ou qu'il n'a pas été fait usage de l'autorisation ou de la concession durant ... ans ou que les travaux ont été interrompus durant ... ans ou plus.

<sup>2</sup> Le titulaire de l'autorisation ou de la concession peut renoncer à l'autorisation ou à la concession. Le renoncement partiel à une autorisation ou à une concession n'est possible qu'avec l'accord de l'autorité compétente.

<sup>3</sup> L'autorisation ou la concession peut être retirée avant son expiration si :

- a. elle a été obtenue sur la base d'indications erronées ou trompeuses ;
- b. les dispositions relatives à l'autorisation ou à la concession ont été violées en dépit d'un avertissement écrit ; ou
- c. l'autorisation, la concession ou l'exploitation qui en découle contreviennent au droit en vigueur ou mettent en péril des biens de police.

<sup>4</sup> Le retrait se fait sans indemnisation. Les éventuelles obligations relatives à la remise en état, au retour légal et à la mise hors service sont réservées.

<sup>5</sup> Une concession qui a été délivrée ne peut être ni prolongée ni renouvelée. Le titulaire de la concession est autorisé à présenter une nouvelle demande dans les délais avant l'expiration de la concession.

### § ... Révocation

<sup>1</sup> Une concession peut être révoquée si un intérêt public prépondérant l'exige. Le titulaire de la concession est entièrement dédommagé si la concession n'a pas été retirée. Il peut être tenu de remettre en état les constructions et installations.

<sup>2</sup> La procédure est régie par la loi cantonale sur l'expropriation.

## § ... Retour légal

<sup>1</sup> Lorsqu'une concession expire ou n'est pas renouvelée, l'autorité qui octroie les concessions peut, en lieu et place de la mise hors service de l'installation, demander le retour légal au canton des installations subordonnées à la concession moyennant une indemnité fixée en fonction de la valeur de l'installation compte tenu de son âge et de son état.

<sup>2</sup> Pour faire valoir son droit de retour légal, l'autorité qui octroie les concessions doit annoncer sa demande au bénéficiaire du droit d'utilisation au moins ... ans à l'avance.

<sup>3</sup> Les bénéficiaires maintiendront les installations en bon état jusqu'au retour légal.

## § ... Mise hors service

A l'extinction de l'autorisation ou de la concession par expiration, renonciation ou révocation, les bénéficiaires prennent à leurs frais toutes les mesures nécessaires à la mise hors service et au démantèlement de l'installation ainsi qu'au rétablissement de l'état antérieur ou tel qu'ordonné dans l'autorisation ou la concession.

## d) Chiffre 7.4 : Responsabilité civile et assurance

## § ... Responsabilité civile

<sup>1</sup> Si l'utilisation du sous-sol a été transférée à des tiers, le canton ne répond pas des dommages occasionnés par le titulaire de l'autorisation ou de la concession ou leur personnel auxiliaire lors de l'exercice d'activités prévues dans le cadre de l'autorisation ou de la concession.

<sup>2</sup> Au demeurant, les dispositions du droit cantonal de la responsabilité sont applicables.

## § ... Assurance

<sup>1</sup> En vue de l'octroi d'une autorisation ou d'une concession, le candidat doit apporter la preuve qu'il dispose d'une couverture d'assurance suffisante ou qu'il peut présenter une garantie financière correspondante.

<sup>2</sup> Si ce montant s'avère par la suite inadéquat, l'autorité compétente peut en exiger l'augmentation ou autoriser une diminution.

## Variante

## § ... Constitution de sûretés

L'autorité qui délivre l'autorisation ou la concession peut exiger des requérants ou des bénéficiaires du droit d'utilisation de constituer des sûretés afin :

- a. de couvrir les dommages causés aux propriétaires fonciers par les travaux préparatoires ;
- b. de garantir le respect des conditions et charges ;
- c. de couvrir les coûts pour le rétablissement de l'état antérieur en cas de révocation ou de renonciation à ce droit ;
- d. de couvrir les coûts à prévoir pour l'arrêt et le démantèlement de l'installation ainsi que le rétablissement de l'état antérieur ou ordonné dans le cadre de la concession.

e) Chiffre 7.5 : Redevances

§ ... Principe

<sup>1</sup> Pour l'octroi d'une autorisation, une redevance unique est due pour les frais administratifs ainsi qu'une redevance annuelle d'exploitation.

<sup>2</sup> Pour l'octroi d'une concession, le concessionnaire s'acquitte :

- a. d'une redevance administrative ;
- b. d'une redevance unique de concession ; et
- c. d'une redevance annuelle de concession.

<sup>3</sup> L'exécutif définit le montant des redevances dans une ordonnance en respectant les principes ci-après.

§ ... Redevance administrative

<sup>1</sup> La redevance administrative sert à couvrir les frais administratifs occasionnés par l'examen de la demande, la conduite de la procédure, l'octroi de l'autorisation ou de la concession et la réception des constructions et installations.

<sup>2</sup> L'autorité compétente peut exiger une avance de frais d'un montant correspondant à la redevance administrative présumée.

§ ... Redevance d'utilisation

Le montant de la redevance annuelle d'utilisation est de ... francs. La redevance est calculée compte tenu de l'étendue des droits d'utilisation octroyés et de l'importance économique du projet.

§ ... Redevance unique de concession

<sup>1</sup> L'autorité compétente perçoit une redevance unique de concession d'un montant de ... francs. La redevance est calculée compte tenu de l'étendue des droits d'utilisation octroyés, de la durée de la concession et de l'importance économique du projet.

<sup>2</sup> Lorsqu'un requérant non retenu fait valoir vis-à-vis du canton un droit de dédommagement, la redevance de concession est augmentée du montant correspondant.

§ ... Redevance périodique de concession

<sup>1</sup> La redevance périodique de concession est due pour chaque année de concession pleine ou commencée.

<sup>2</sup> La redevance périodique de concession est la suivante :

- a. ... % de la valeur marchande actuelle ou du prix de vente des ressources produites durant l'année de concession ;
- b. ... % des montants encaissés ou habituellement perçus pour l'entreposage souterrain de matériaux ;
- c. ... % de la valeur marchande ou du prix de vente de la quantité d'énergie extraite du sous-sol ; cependant, l'autorité d'exécution peut disposer que le montant peut être partiellement ou entièrement couvert par la cession de droits de prélèvement d'énergie injectée dans le réseau calculés au prix coûtant ;
- d. CHF ... par mètre cube de volume net utile pour toutes les autres utilisations subordonnées à une concession.

<sup>3</sup> Une quote-part de ... % au total de ces redevances périodiques revient aux communes concernées.

f) Chiffre 7.6 : Dispositions pénales (variante : à intégrer au § 9.2)

§ ... Infractions à la loi

<sup>1</sup> Sera puni d'une amende jusqu'à concurrence de ... francs toute personne qui aura intentionnellement :

- a. accompli une tâche au sens du § ... sans autorisation ;
- b. accompli une tâche au sens du § ... sans concession ;
- c. obtenu une autorisation ou une concession au sens de la présente loi par des indications intentionnellement fausses ; ou
- d. contrevenu aux conditions de l'autorisation ou de la concession au sens de la présente loi.

<sup>2</sup> Si l'acte punissable a été commis par négligence, la peine est une amende de ... francs au plus.

<sup>3</sup> En lieu et place d'une personne morale ou d'une société de personnes, les personnes physiques qui ont agi ou auraient dû agir pour ces premières sont punissables. S'il n'est pas possible de les identifier sans recherches disproportionnées, la personne morale ou la société de personnes sera condamnée à verser l'amende.

<sup>4</sup> Les compétences et la procédure suivent les dispositions du Code de procédure pénale du 5 octobre 2007 (CPP ; RS 312.0).

g) Chiffre 7.7 : Protection juridique (variante : à intégrer au § 9.2)

§ ... Litiges

Les prescriptions de la loi cantonale sur la juridiction administrative sont applicables aux litiges découlant de la présente loi et de ses dispositions d'exécution.

### **III Remarques concernant certaines sections de la structure-modèle**

La structure-modèle est structurée en *trois niveaux hiérarchiques* (2, 2.1, 2.1.1). Le contenu de certains paragraphes est indiqué par des *mots-clés* ; trois paragraphes (2.1 Aménagement du territoire cantonal, 3.1 Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales, 7. Utilisation du sous-sol) sont donnés à titre d'exemple sous forme de textes normatifs. Il est possible que *d'autres niveaux hiérarchiques* soient nécessaires ou au contraire que le *troisième niveau* soit *superflu*. On peut également imaginer qu'un canton puisse ou doive supprimer l'un ou l'autre (par ex. le paragraphe sur l'aménagement régional ou celui qui concerne la réglementation contractuelle instaurant une obligation de construire).

#### **A Chiffre 1 : Définitions**

Une introduction indiquant les buts n'est pas nécessaire car la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) contient déjà une énumération complète des buts et principes de l'aménagement du territoire. Par contre, il est indispensable de définir les notions utilisées dans la loi (définitions légales). Les cantons qui ont adhéré à l'AIHC peuvent le faire par un renvoi aux définitions figurant dans cet accord.

#### **B Chiffre 2 : Aménagement du territoire**

Au lieu d'opter pour une structure différenciant l'aménagement cantonal, régional et communal, on pourrait choisir une structuration basée sur les instruments de planification (conceptions directrices / plans directeurs / plans d'affectation / plans d'affectation spéciaux) avec des subdivisions correspondant aux échelons canton / région / commune. La structure-modèle proposée est à privilégier dans le but d'améliorer la facilité de consultation et la compréhension.

#### **C Chiffre 2.1.1 : Planification directrice**

Depuis la révision de la LAT du 15 juin 2012, le plan directeur cantonal a une importance accrue. Il pourrait en résulter un besoin de légiférer sur l'organisation et la procédure d'élaboration du plan directeur cantonal, notamment dans la perspective de la délimitation de nouvelles zones à bâtir au sens de l'article 15 LAT.

La disposition sur le contenu, la compétence et la procédure de planification directrice cantonale s'appuie sur le § 20 de la loi du canton de Zurich du 7 septembre 1975 sur l'aménagement et les constructions (PBG ; LS 700.1, ci-après : PBG ZH) et sur le § 9 BauG AG.

Selon la nouvelle teneur des articles 6 et 8 LAT après la révision partielle du 15 juin 2012, les études de base (concept du développement territorial cantonal) ne sont plus seulement le fondement du plan directeur, mais font partie intégrante du plan directeur cantonal, dans lequel le cours que doit suivre l'aménagement du territoire doit être précisé. La possibilité de soumettre cette partie du plan directeur à l'approbation ou à une prise de décision du parlement demeure, même si le parlement ne se prononce en principe pas sur le plan directeur.

Comme les exécutifs et les législatifs des cantons portent des dénominations différentes, les termes neutres : exécutif et parlement ont été choisis pour l'échelon gouvernemental et législatif et les deux termes : Département / Direction pour l'échelon suivant de la hiérarchie cantonale.

**D Chiffre 2.1.2 : Planification d'affectation**

La disposition reprend pour l'essentiel le § 10 BauG AG, la variante 1 reprend l'article 102 de la loi sur les constructions du 9 juin 1985 du canton de Berne (LC ; RSB 721.0, ci-après : LC BE), la variante 2 l'article 33 de la loi saint-galloise du 17 avril 2016 sur l'aménagement et les constructions (BauG SG, feuille officielle n° 21 du 23 mai 2016, 1481 s.). L'alinéa 1, lettre f, de la variante 2 (exécution par substitution) reprend l'article 45, alinéa 2, lettre d, de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du canton de Vaud (LATC ; RSV 700.11).

**E Chiffre 2.3.4 : Obligation de construire**

Selon l'article 15a, alinéa 2, LAT, le droit cantonal doit prévoir que si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution ordonner les mesures prévues par le droit cantonal. Les cantons sont donc tenus de régler dans la loi les conditions, la compétence et la procédure à suivre pour ordonner une obligation de construire et de fixer les sanctions prévues lorsque l'obligation de construire n'est pas respectée dans les délais légaux.

**F Chiffre 2.3.6 : Obligation de créer des logements à loyer modéré**

Le droit cantonal peut prévoir l'obligation de créer, dans certaines zones et à certaines conditions, une quote-part de logements (à loyer modéré) préalablement définie.

**G Chiffre 2.4.7 : Protection juridique**

Deux variantes sont proposées concernant la protection juridique : cette matière est traitée soit spécifiquement, soit avec toutes les procédures, à la fin du paragraphe 9.2. Cette remarque s'applique à tous les paragraphes relatifs à la protection juridique.

**H Chiffre 2.7 : Taxation de la plus-value**

Selon l'article 5 LAT, les cantons perçoivent une taxe sur la plus-value tenant compte des avantages résultant de mesures d'aménagement que le droit cantonal doit définir dans le respect du droit fédéral. En raison de leur étroite connexité thématique avec les plans d'affectation, les dispositions relatives à ces questions ont leur place dans la loi sur les constructions, et non pas dans la loi fiscale ou une loi spéciale.

Lorsqu'un canton ne respecte pas l'obligation d'édicter les prescriptions y relatives, les communes peuvent le faire à sa place dans certaines conditions (Arrêt du Tribunal fédéral du 16 novembre 2016 concernant la commune de Münchenstein, 2C\_886/2015).

**I Chiffre 3.1 : Protection de l'environnement et du patrimoine, dispositions générales**

Dans la section consacrée à la protection, il convient de choisir les dispositions qui ont une importance pour l'aménagement du territoire et la construction. Le champ de ces dispositions est très large afin de montrer toutes les interdépendances possibles. De nombreux cantons ont opté pour d'autres solutions. Les dispositions relatives à la protection de l'environnement et des eaux font souvent l'objet de lois spéciales.

Le paragraphe relatif aux tâches et compétences dans le domaine de la protection de l'environnement se trouvait dans l'ancienne BauG AG du 19 janvier 1993 (§ 39). Celui sur l'élimination des déchets est extrait de la loi d'introduction à la législation sur la protection de l'environnement et des eaux du 4 septembre 2007 du canton d'Argovie (EG Umweltrecht, EG UWR ; SAR 781.200, ci-après : EG UWR AG). Il en va de même du paragraphe sur le plan de mesures (§§ 7 et 24).

Le texte normatif de la section 3.1.2 (Protection des eaux) a été repris de la EG UWR AG (§§ 17 s.).

A la section 3.1.3 (Protection de la nature et du paysage et intégration des constructions), la disposition relative aux objets et mesures de protection s'appuie sur le § 40 BauG AG et celle sur l'intégration des bâtiments sur le § 42 BauG AG (variante 1 : article 99 BauG SG, variante 2 : E PBG ZH). Les dispositions réglant la compensation écologique correspondent au § 40a BauG AG. Il s'agit là de la compensation écologique au sens de l'article 18b, alinéa 2, de la loi fédérale du 1<sup>er</sup> juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN ; RS 451) et non de mesures de reconstitution ou de remplacement prescrites en cas d'atteintes aux biotopes dignes de protection au sens de l'article 18, alinéa 1<sup>er</sup>, LPN.

## **J Chiffre 3.3.2 : Constructibilité (périmètre et volume constructibles)**

La constructibilité d'un bien-fonds peut être délimitée par le calcul d'un « périmètre utile » obtenu en appliquant les prescriptions sur la hauteur des bâtiments et les distances à la limite et entre les bâtiments. Il est également possible de maîtriser la construction par d'autres moyens, par exemple l'indice d'occupation du sol<sup>3</sup>.

## **K Chiffre 7 : Utilisation du sous-sol**

La structure de la section consacrée à l'utilisation du sous-sol ainsi que la formulation des textes normatifs tiennent compte de la loi argovienne du 19 juin 2012 sur l'utilisation du sous-sol profond et l'exploitation de ressources du sol (GNB ; SAR 671.200), de la loi du 18 juin 2003 sur la régle des mines du canton de Berne (LRéMi ; RSB 931.1), de la loi-type du 2 décembre 2013 sur l'utilisation du sous-sol (ci-après : loi-type sous-sol) et du projet de loi du 15 mars 2016 sur l'utilisation du sous-sol du canton de Zurich (E GNU ZH).

Indication de la source des différentes dispositions :

- Souveraineté cantonale : § 3 loi-type sous-sol ; variante : art. 2 LRéMi
- Champ d'application, al. 1 : § 2, al. 2 et al. 4 à 6, loi-type sous-sol ; al. 2, let. a : § 2, al. 7, loi-type sous-sol ; al. 2, let. b : § 2, al. 3, GNB ; al. 2, let. c : art. 1 LRéMi ; variante : § 2, al. 2 et 3, E GNU ZH
- Ressources du sol : § 2, al. 3, loi-type sous-sol ; variante : § 5 E GNU ZH
- Mesures préparatoires : art. 7 LRéMi
- Droit d'expropriation : § 17 loi-type sous-sol
- Obligation de demander une autorisation : § 4 loi-type sous-sol
- Obligation de demander une concession : § 5 loi-type sous-sol
- Concession pour l'exploitation de ressources du sol : § 6 loi-type sous-sol
- Conditions d'octroi d'une concession : § 7 loi-type sous-sol
- Teneur de la concession : § 8 loi-type sous-sol ; variante : § 8 E GNU ZH
- Demande de dédommagement : § 9 loi-type sous-sol
- Procédure : § 11 loi-type sous-sol
- Demandes : la loi-type sous-sol et quelques lois cantonales contiennent des dispositions sur la procédure d'octroi d'une autorisation et d'une concession ; l'établissement de ces réglementations peut toutefois être délégué à l'exécutif cantonal.
- Transfert : § 14 loi-type sous-sol
- Extinction, renonciation et retrait : § 15 loi-type sous-sol
- Révocation : § 16 loi-type sous-sol
- Retour légal : art. 25 LRéMi

---

<sup>3</sup> Cf. l'art. 102 s. de la loi nidwaldienne du 21 mai 2014 sur l'aménagement du territoire et le droit public des constructions (Planungs- und Baugesetz, PBG ; NG 611.1).

- Mise hors service : art. 24 LRéMi
- Responsabilité civile, assurance, redevances : §§ 18–24 loi-type sous-sol ; variante : constitution de sûretés : art. 8 LRéMi
- Dispositions pénales : § 29 loi-type sous-sol
- Protection juridique : § 28 loi-type sous-sol

**L        Chiffre 8.3 : Extension de l'expropriation ; rétrocession de l'objet exproprié, droit de préemption**

Le *droit de rétrocession* désigne le droit du propriétaire foncier de demander à certaines conditions la reprise de son bien-fonds contre une pleine indemnité (cf. par ex. le § 41 PBG ZH). *L'extension de l'expropriation* peut être exercée par une collectivité qui peut demander lors de la procédure d'indemnisation pour expropriation matérielle que le terrain concerné lui soit attribué, notamment lorsque l'indemnité dépasse un certain montant (cf. le § 43a PBG ZH). A certaines conditions, un *droit de préemption* sur des biens-fonds situés dans des zones déterminées (par ex. des zones de loisirs ou non construites) peut être accordé aux collectivités (cf. le § 64 PBG ZH).

Si le droit d'expropriation est réglé dans une loi spéciale, les droits de retour légal, de retrait et de préemption qui seraient éventuellement prévus devront figurer dans la loi sur les constructions, et plus spécifiquement dans les dispositions relatives aux zones concernées.