
Loi portant adaptation de la législation en matière de gestion de la zone à bâtir

du 9 septembre 2015 (deuxième lecture)

Le Parlement de la République et Canton du Jura

arrête :

I.

La loi du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire¹⁾ est modifiée comme il suit :

Articles 45a et 45b (nouveaux)

1^{bis} Politique
foncière des
communes

Art. 45a ¹ Les communes œuvrent en faveur de la réalisation effective de leur planification par une politique foncière active adaptée aux circonstances du lieu, en plus des mesures prévues par la législation.

² Les communes adoptent des mesures afin de garantir la disponibilité du sol, notamment lors de nouvelles mises en zone ou de changements d'affectation.

1^{er} Disponibilité
des zones à bâtir

Art. 45b ¹ Les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier (art. 85). Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs. Le délai commence à courir au plus tôt avec l'entrée en vigueur de la présente disposition.

² Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale sur tout ou partie de la surface concernée, pour autant que l'intérêt public prime l'intérêt privé. Lorsque la commune souhaite faire usage de son droit, elle rend une décision.

³ Si les biens-fonds ne sont pas construits, se situent en dehors du milieu bâti et ne sont pas nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir, la commune procède à leur déclassement.

⁴ Pour augmenter davantage la disponibilité des zones à bâtir, la commune peut conclure des contrats de droit administratif avec les propriétaires qui fixent un droit d'emption en faveur de la commune dans un délai plus bref que celui de l'alinéa 1. Ce droit d'emption est mentionné au registre foncier.

Article 49, alinéas 2^{bis}, 2^{ter} et 2^{quater} (nouveaux)

2^{bis} Les communes déterminent dans leur règlement un indice minimal d'utilisation du sol, conformément aux règles fixées dans la planification directrice cantonale.

2^{ter} Les plans spéciaux peuvent s'écarter de l'indice minimal d'utilisation prévu pour la zone.

2^{quater} Les communes peuvent prévoir un indice maximal d'utilisation du sol.

Article 69a (nouveau)

Morcellement

Art. 69a ¹ Les projets de plans spéciaux doivent être accompagnés d'un avant-projet de plan de morcellement des parcelles comprises dans le périmètre du plan spécial.

² Le morcellement doit être effectué de manière à permettre le respect de l'indice minimal d'utilisation sur chacune des parcelles ou, globalement, sur l'ensemble du périmètre.

³ Les projets de morcellement ne peuvent être inscrits au registre foncier qu'après avoir été approuvés par le Service du développement territorial. Il en va de même en cas de modification du morcellement initial, lorsque la parcelle concernée n'est pas encore bâtie.

Article 74a (nouveau)

5^{bis} Mise en zone pour un projet particulier

Art. 74a ¹ Toute nouvelle mise en zone à bâtir liée à un projet particulier est soumise à la condition que les travaux de construction débutent dans les trois ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation. Le Service du développement territorial peut prolonger le délai pour de justes motifs.

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

Article 75 (nouvelle teneur)

Art. 75 ¹ Le Département et les communes sont compétents pour créer des zones réservées, dont le but est d'éviter les atteintes aux principes de l'aménagement du territoire (art. 27 LAT), eu égard notamment à la planification directrice ou à une modification de la législation.

² Une zone peut être déclarée réservée pour une durée n'excédant pas cinq ans. Le Département peut prolonger ce délai de trois ans au plus.

³ Pour les zones réservées créées par les communes, la procédure prévue par les articles 71 à 73 s'applique par analogie, le conseil communal étant toutefois l'autorité d'adoption et le Département l'autorité d'approbation. Pour celles créées par le Département, la procédure du plan spécial cantonal est applicable par analogie.

Article 91 (nouvelle teneur)

Art. 91 ¹ La participation des propriétaires fonciers est comprise entre :

- a) 80 % et 100 % des frais effectifs pour l'équipement de détail ainsi que pour l'équipement de la zone de maisons de vacances;
- b) 50 % et 80 % des frais effectifs pour les équipements de base à caractère collecteur de quartiers;
- c) 30 % et 50 % des frais effectifs pour les autres équipements de base.

² La part des frais d'équipement incombant aux propriétaires fonciers doit être fixée dans la procédure d'aménagement et est précisée dans la décision d'ouverture de crédit rendue par l'organe communal compétent.

Article 111 (nouvelle teneur)

Principe

Art. 111 Les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement ou de l'octroi d'autorisations exceptionnelles hors de la zone à bâtir font l'objet d'une compensation.

Articles 111a à 111k (nouveaux)

Avantage

Art. 111a ¹ L'augmentation de la valeur d'un bien-fonds est réputée constituer un avantage majeur lorsqu'elle résulte :

- a) de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir;
- b) d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir;
- c) d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir liée à un changement d'affectation, à l'exclusion de celles fondées sur l'article 24b de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire.

² La plus-value est la différence entre la valeur vénale estimée du bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement ou l'octroi de l'autorisation exceptionnelle. Lorsque plusieurs biens-fonds bénéficiant de la mesure d'aménagement appartiennent à un même propriétaire, la plus-value est calculée sur l'ensemble desdits biens-fonds.

Contribution
a) Principe et
taux

Art. 111b ¹ En cas de plus-value, l'Etat perçoit une contribution comme il suit :

- a) 30 % lorsque la plus-value résulte de l'affectation du bien-fonds à la zone à bâtir ou d'une autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir;
- b) 20 % lorsqu'elle résulte d'un changement d'affectation ou d'une augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir.

² Le Gouvernement fixe le montant de la plus-value en-deçà duquel aucune contribution n'est perçue.

³ La contribution est due :

- a) en cas d'affectation à la zone à bâtir, de changement d'affectation ou d'augmentation des possibilités d'utilisation à l'intérieur de la zone à bâtir, par le propriétaire du bien-fonds au moment où la contribution est fixée;
- b) en cas d'autorisation exceptionnelle hors de la zone à bâtir, par son bénéficiaire.

⁴ Les collectivités publiques et leurs établissements ne sont pas assujettis à la contribution lorsque la plus-value est réalisée sur un bien-fonds leur appartenant et nécessaire à l'accomplissement de tâches publiques.

⁵ La perception d'un impôt sur les gains immobiliers est réservée.

b) Taxation et
perception

Art. 111c ¹ Après consultation de la commune, le Service du développement territorial arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle entre en force.

² Dans l'exercice de cette tâche, le Service du développement territorial peut faire appel à des estimateurs externes, indemnisés selon les mêmes principes que les estimateurs cantonaux collaborant à l'évaluation et au contrôle des valeurs officielles.

³ La contribution est exigible dès le moment où le bien-fonds est construit ou aliéné.

⁴ En règle générale, est réputé aliénation tout acte juridique pouvant donner lieu à la perception d'un impôt sur les gains immobiliers. Un immeuble est réputé construit dès le moment où il est fait usage du permis de construire ou de l'autorisation exceptionnelle.

⁵ Lorsque des circonstances particulières le justifient, le Service du développement territorial peut, à la demande du débiteur, accorder des facilités de paiements. Dans tous les cas, l'aliénation du bien-fonds ou l'utilisation de l'autorisation exceptionnelle rend la contribution exigible.

⁶ En cas de retard dans le paiement, la créance porte intérêt au taux fixé par le Gouvernement.

c) Bâtiments agricoles

Art. 111d Le montant utilisé pour l'acquisition ou la construction d'un bâtiment agricole de remplacement comparable au sens de l'article 5, alinéa 1^{quater}, de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire est déduit de la plus-value lorsque l'investissement intervient dans les trois ans dès l'entrée en force de la mesure d'aménagement. Le Service du développement territorial peut prolonger ce délai pour de justes motifs, notamment lorsqu'une procédure de permis de construire est en cours.

d) Exonération

Art. 111e Le Gouvernement peut exonérer de la plus-value les personnes qui aliènent leur bien-fonds sans bénéfice dans un but d'utilité publique ou lorsque le bien-fonds appartient à une personne chargée d'une tâche publique et qu'il est affecté à cette tâche.

e) Prescription

Art. 111f Le droit de fixer la contribution se prescrit par deux ans dès l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement ou l'autorisation exceptionnelle, celui de la percevoir par cinq ans dès son exigibilité.

f) Hypothèque légale

Art. 111g ¹ La contribution est garantie par une hypothèque légale conformément à l'article 88 de la loi d'introduction du Code civil suisse²⁾.

² L'hypothèque légale est inscrite au registre foncier.

Fonds de compensation 5 LAT

Art. 111h ¹ Les contributions de plus-value perçues sont versées dans le fonds de compensation 5 LAT. L'article 12 de la loi sur les forêts³⁾ est réservé.

² Le fonds est utilisé pour l'octroi de subventions fondées sur l'article 113 ainsi que pour couvrir les charges liées à la taxation et à la perception des contributions.

Inconvénient majeur

Art. 111i Une restriction du droit de propriété consécutive à une mesure d'aménagement est réputée inconvénient majeur lorsqu'elle constitue une expropriation matérielle.

Indemnisation
a) Principe

Art. 111j ¹ En cas d'expropriation matérielle, une juste indemnité est accordée.
² La loi sur l'expropriation⁴⁾ et les articles 102 à 105 de la présente loi sont au surplus applicables.

³ La commune et le propriétaire du bien-fonds peuvent convenir de l'indemnité par contrat de droit administratif. Le contrat doit être approuvé par le Service du développement territorial.

b) Ayant droit **Art. 111k** ¹ L'indemnité est versée à la personne qui était propriétaire du bien-fonds touché au moment où son montant a été définitivement fixé.

² Si, dans le cadre d'un transfert du bien-fonds, les parties au contrat en ont convenu autrement, l'indemnité est versée à la personne désignée dans le contrat.

Article 113 (nouvelle teneur)

2. Subventions **Art. 113** ¹ L'Etat octroie aux communes des aides financières pour les indemnités à verser aux propriétaires fonciers pour les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire.

² L'Etat peut verser des aides financières aux collectivités publiques ainsi qu'aux particuliers pour :

- a) l'établissement et la révision des plans d'aménagement régional;
- b) l'établissement et la révision des plans d'aménagement local présentant un intérêt régional;
- c) les mesures de protection des sites et du paysage;
- d) les programmes visant à l'utilisation rationnelle du territoire, s'ils sont conformes au plan directeur cantonal.

³ Ces subventions sont exclusivement à la charge du fonds de compensation 5 LAT (art. 111h). Sous réserve d'une période initiale de dix ans pendant laquelle la fortune du fonds pourra être négative, elles ne seront versées que dans la mesure des disponibilités du fonds.

Article 114

(Abrogé.)

TITRE TROISIEME bis (nouveau, à introduire après l'article 114)

TITRE TROISIEME bis : Voies de droit

Article 114a (nouveau)

Art. 114a Sauf dispositions contraires, les décisions rendues en application de la présente loi sont susceptibles d'opposition et de recours conformément au Code de procédure administrative⁵⁾.

Article 115, lettre e

Art. 115 Le Parlement édicte les décrets suivants :

e) (Abrogée.)

Article 116, alinéa 2, lettre k (nouvelle)

² Il peut en particulier régler par voie d'ordonnance les matières suivantes :

k) les modalités d'octroi de subventions.

II.

La loi du 9 novembre 1978 sur les communes⁶⁾ est modifiée comme il suit :

Article 27, alinéa 3 (nouveau)

³ Le prix de vente des terrains à bâtir propriété de la commune doit être fixé de manière à couvrir au moins le prix de revient.

III.

La loi d'introduction du Code civil suisse du 9 novembre 1978²⁾ est modifiée comme il suit :

Article 88, alinéa 1, lettre n (nouvelle)

Art. 88 ¹ Il existe une hypothèque légale pour les créances suivantes :

n) en faveur de l'Etat, pour la contribution perçue sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire (art. 111g de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire).

IV.

La loi d'impôt du 26 mai 1988⁷ est modifiée comme il suit :

Article 97, alinéa 2, lettre i (nouvelle)

² En font partie notamment :

- i) la contribution perçue sur la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire.

V.

La loi du 20 mai 1998 sur les forêts³ est modifiée comme il suit :

Article 11 (nouvelle teneur)

Art. 11 Les avantages et les inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement en forêt sont compensés conformément aux dispositions de la loi sur les constructions et l'aménagement du territoire¹.

Article 12, alinéa 1 (nouvelle teneur)

Art. 12 ¹ La part de la contribution de plus-value qui concerne la forêt revient à raison de 50 % à l'Etat et de 50 % à la commune du lieu concerné par la mesure d'aménagement.

VI.

Le décret du 11 décembre 1992 concernant les contributions des propriétaires fonciers⁸ est modifié comme il suit :

Article 14 (nouvelle teneur)

Art. 14 ¹ La participation des propriétaires fonciers est comprise entre :

- a) 80 % et 100 % des frais effectifs pour l'équipement de détail ainsi que pour l'équipement de la zone de maisons de vacances;
- b) 50 % et 80 % des frais effectifs pour les équipements de base à caractère collecteur de quartiers;
- c) 30 % et 50 % des frais effectifs pour les autres équipements de base.

² La part des frais d'équipement incombant aux propriétaires fonciers doit être fixée dans la procédure d'aménagement et est précisée dans la décision d'ouverture de crédit rendue par l'organe communal compétent. Les dispositions relatives à la taxe d'équipement (art. 30 à 39) sont réservées.

VII.

Le décret du 6 décembre 1978 concernant le financement de l'aménagement⁹⁾ est abrogé.

VIII.

¹ La présente loi est soumise au référendum facultatif.

² Le Gouvernement fixe l'entrée en vigueur de la présente loi.

Le président :
Jean-Yves Gentil

Le secrétaire :
Jean-Baptiste Maître

- 1) RSJU 701.1
- 2) RSJU 211.1
- 3) RSJU 921.11
- 4) RSJU 711
- 5) RSJU 175.1
- 6) RSJU 190.11
- 7) RSJU 641.11
- 8) RSJU 701.71
- 9) RSJU 702.611