

Programme d'équipement pour les zones à bâtir

selon l'article 19 LAT

et selon les articles 14 et 15 LcAT



Canton du Valais
Département de la sécurité et des institutions
Service de l'aménagement du territoire

Service de l'aménagement du territoire

rue des Cèdres 11, 1950 Sion

tél. 027 606 32 50/51, fax 027 606 32 54

e-mail: SAT/DRP@vs.admin.ch

**Editeur**

Département de la sécurité et des institutions du canton du Valais

Service de l'aménagement du territoire

Réalisation et texte

WRU, Büro für Wirtschafts-, Raum- und Umweltplanung

Stany Andenmatten, 3925 Grächen

Bureau d'ingénieurs, Nicolas Cordonier & Gilles Rey SA, 3960 Sierre

Présentation et exemples

Bureau d'ingénieurs, Nicolas Cordonier & Gilles Rey SA, 3960 Sierre

Mise en forme

visucom, AG für visuelle Kommunikation

Winkelgasse 2, 3900 Brigue

Impression

Arts graphiques Schoechli, Technopôle, 3960 Sierre

Date

Sion, Novembre 1999

(Sommaire)

Préface 4

Introduction 5

Programme d'équipement pour les zones à bâtir

1. Préparation des données de base 6

2. Détermination des zones ou parties de zones à équiper 7

3. Définition des besoins d'équipement 8

4. Désignation des secteurs à équiper 9

5. Estimation des coûts 10

6. Planification financière 10

7. Etablissement du programme d'équipement 11

8. Mise en vigueur du programme d'équipement 12

9. Actualisation du programme d'équipement 13

10. Réalisation des équipements 13

Conclusion 15



(Préface)



La législation fédérale et cantonale sur l'aménagement du territoire a subi différentes modifications.

Les modifications récentes relatives à l'équipement et au programme d'équipement touchent directement les communes. Même si l'aménagement du territoire incombe aux communes, le Conseil d'Etat conseille et encourage les communes dans l'accomplissement de leurs tâches d'aménagement.

En bref, les zones à bâtir doivent être équipées par les collectivités intéressées dans le délai prévu par le programme d'équipement et il appartient aux Conseils municipaux d'établir ce programme et de l'actualiser si nécessaire; le premier programme d'équipement doit être établi pour le 31 décembre 2000 au plus tard.

Le but essentiel de ce vade-mecum ou de ce guide **est d'aider les communes à la réalisation du programme d'équipement** en fixant la démarche et la procédure à suivre.

J'espère vivement que ce vade-mecum serve de guide à toutes les communes et contribue à faire de l'aménagement du territoire un thème de dialogue et de concertation entre les différents partenaires.

Jean-René FOURNIER

Conseiller d'Etat

Chef du Département de la
sécurité et des institutions



(Introduction)

Selon l'article 22 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé.

Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (article 19 alinéa 1 LAT).

Depuis le 1er avril 1996, la loi fédérale sur l'aménagement du territoire exige pour les zones à bâtir un **programme d'équipement**. Ce dernier indique à quel moment et avec quels moyens la collectivité publique équipe les zones à bâtir dans les 15 ans.

Depuis le 1er juin 1999, la loi cantonale concernant l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LcAT), en particulier les articles 14 et 15, concrétise les exigences légales de la Confédération. Ainsi **le Conseil municipal doit établir le programme d'équipement** en la forme d'un document public qui le lie. **Il établit le premier programme d'équipement au plus tard pour le 31 décembre 2000.**

Le présent vade-mecum a pour but essentiel d'aider les communes à élaborer le programme d'équipement. Au besoin le Service cantonal de l'aménagement du territoire (SAT) se tient volontiers à disposition des communes pour les conseiller.

1 Préparation des données de base

La législation sur l'aménagement du territoire exige un programme d'équipement seulement pour les zones à bâtir. Les données de base nécessaires sont notamment :

1.1 Plans d'affectation des zones

Les plans d'affectation des zones légalisés constituent la base essentielle. Ces plans doivent être disponibles à une échelle appropriée comprenant le parcellaire et les constructions mis à jour.

1.2 Aperçu de l'état de l'équipement

Les communes doivent élaborer un aperçu de l'état de l'équipement. Cet aperçu présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement effectués, ou qui pourront vraisemblablement l'être dans les cinq ans, si les travaux effectués se poursuivent conformément au programme établi (article 21 alinéa 2 OAT).

1.3 Concepts et plans d'équipement existants

Il s'agit notamment :

- des plans généraux des voies d'accès
- du plan d'alimentation en eau potable
- du plan d'alimentation en énergie (électricité, gaz, etc. . . .)
- du plan général d'évacuation des eaux (PGEE)
- et autres données existantes.

1.4 Planification financière communale

La réalisation des équipements nécessaires est souvent onéreuse pour les communes et absorbe une part importante de leurs moyens financiers.

La planification financière des communes doit montrer la part réservée à la réalisation des équipements nécessaires des zones à bâtir.

2 Détermination des zones ou parties de zones à équiper

Les données de base existantes servent à déterminer l'état d'équipement des zones à bâtir. Ainsi chaque zone ou partie de zone à bâtir qui n'est pas équipée de manière appropriée est déterminée.

2.1 Actualisation de l'aperçu de l'état de l'équipement

Les communes, selon l'article 21 OAT, doivent élaborer l'aperçu de l'état de l'équipement et le tenir à jour selon le développement de la construction.

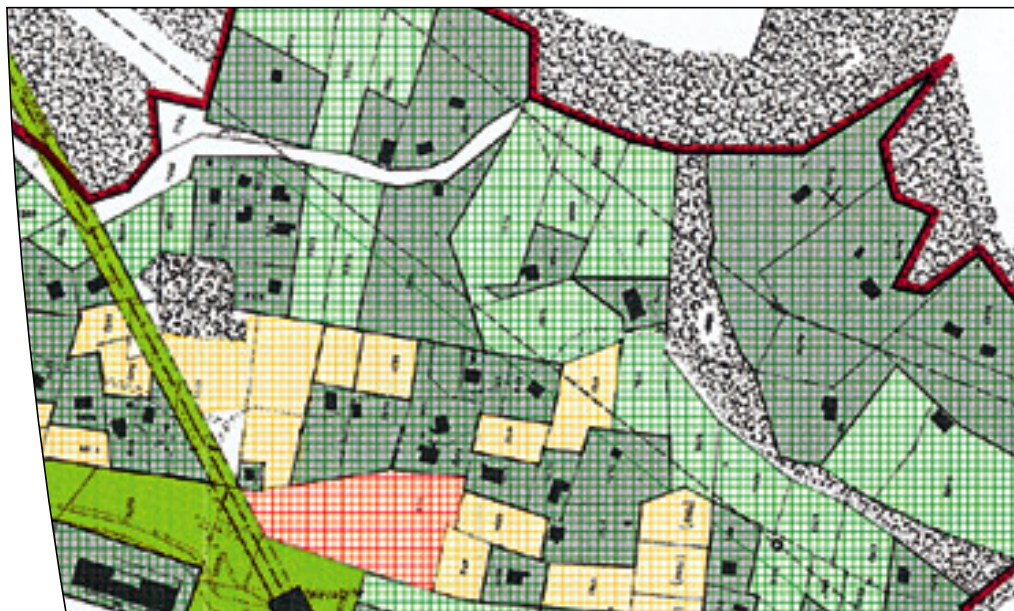
2.2 Détermination du degré de l'état d'équipement

Pour chaque zone ou partie de zone, le degré de l'état actuel de l'équipement est à définir en tenant compte des données de base relatives à l'équipement:

- voies d'accès
- alimentation en eau potable
- alimentation en énergie
- évacuation des eaux usées.

Les zones ou parties de zones à bâtir doivent être reportées sur les plans d'affectation des zones à une échelle appropriée en tenant compte du degré d'équipement, à savoir:

- terrains équipés
- terrains partiellement équipés
- terrains non équipés.



Aperçu de l'état de l'équipement

Terrains bâtis ou largement bâtis	Terrains équipés	Zone d'installations et de constructions publiques
Terrains non bâtis	Terrains partiellement équipés	Forêt
	Terrains non équipés	Limite de la zone à bâtir

3 Définition des besoins d'équipement

Après avoir défini chaque zone ou partie de zone à bâtir qui est encore à équiper, il faut préciser quels types d'équipement sont nécessaires pour obtenir une zone équipée.

L'article 19 alinéa 1 LAT précise fondamentalement la notion d'équipement:

«Un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie ainsi que pour l'évacuation des eaux usées».

Les règlements communaux (eau, égout, etc.) contiennent généralement des dispositions complémentaires.

Pour chaque zone ou partie de zone à bâtir, il faut analyser si les équipements existants sont suffisants et conformes à la législation y relative; pour les terrains insuffisamment équipés, il faut définir les types d'équipement complémentaires nécessaires, afin de satisfaire la législation y relative.

(4 Désignation des secteurs à équiper)

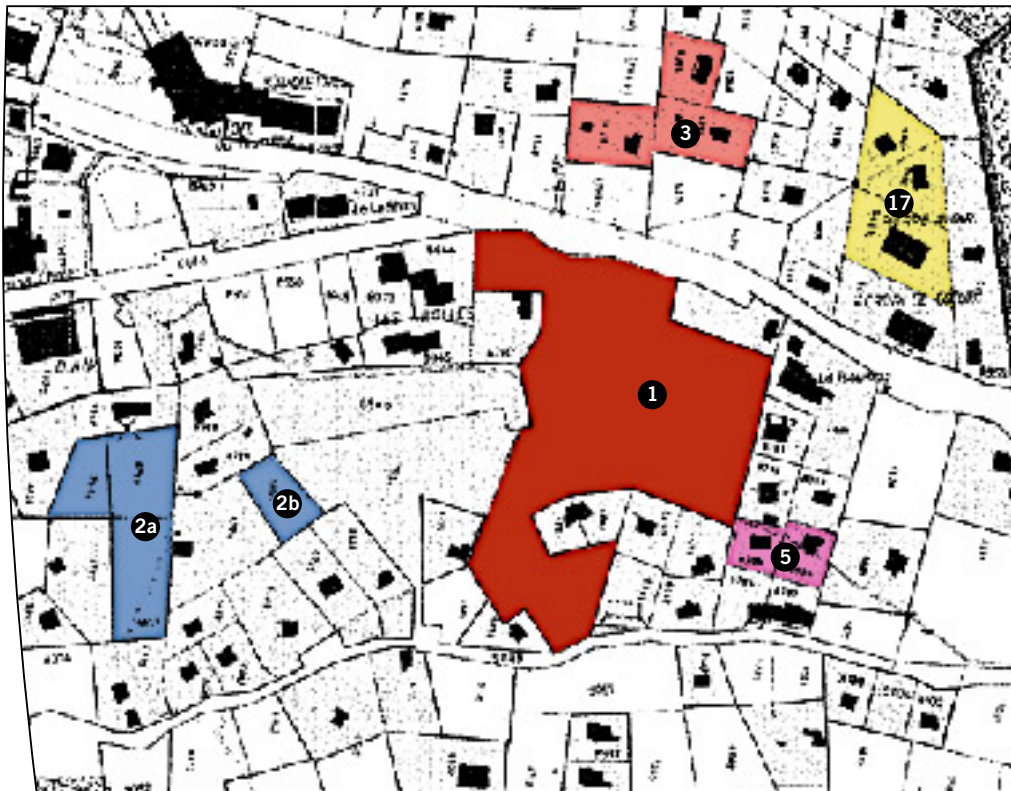
Après avoir défini les zones ou parties de zones à bâtir encore à équiper, il faut désigner les secteurs à équiper et les priorités d'équipement.

4.1 Identification des secteurs à équiper

Ces derniers sont l'assemblage de zones ou partie de zones à bâtir qui forment, entre elles, une certaine unité du point de vue fonctionnel et géographique. Ils sont identifiés et reportés sur un plan parcellaire à une échelle appropriée.

4.2 Définition des priorités d'équipement

Les priorités sont à définir selon la demande de la construction et le développement souhaité par la commune en tenant compte des disponibilités financières y relatives.



Exemple: secteurs à équiper

Légende:

- Secteur 1: Crête, Remembrement
- Secteur 2a et 2b: Plaine, accès et eaux usées
- Secteur 3: Chapelle, accès et eaux usées
- Secteur 5: Au village, accès
- Secteur 17: Les champs, accès

5 Estimation des coûts

Les coûts des équipements encore à réaliser doivent être déterminés avec plus ou moins de précision. Pour des projets existants, il faut utiliser les devis. Pour les autres équipements (sans projet concret), on peut estimer les coûts sur la base d'indicateurs, tels que :

- prix au m² par secteur
- prix au mètre linéaire des différents équipements nécessaires.

Le coût total des équipements nécessaires correspond à la somme des coûts, pour les 15 ans à venir, des différents secteurs à équiper (article 15 LAT).

Exemple: estimation des coûts des secteurs à équiper

No de secteur	Nom de secteur	Surface (ha)	Coût total	Subvention et/ou autre financement	Part privée %	Solde à la charge de la commune
EQUIPEMENT DE BASE	STEP		5'100'000	3'473'000	75	407'000
	AMÉLIORATION ACCÈS		2'500'000		60	1'000'000
1	CRÈTE	12	2'820'000	20'000	75	700'000
2a	PLAINE (sud)	5	800'000		75	200'000
2b	PLAINE (nord)	2	120'000		75	30'000
3	CHAPELLE	3	580'000		75	145'000
5	AU VILLAGE	4	800'000		60	320'000
17	LES CHAMPS	3	500'000		60	200'000
TOTAL			13'220'000			3'002'000

6 Planification financière

Pour déterminer le coût à charge de la commune, il faut prendre en compte la marge d'autofinancement et connaître l'apport des subventions et la participation financière des propriétaires fonciers.

6.1 Marge d'autofinancement des communes

La marge d'autofinancement correspond au bénéfice du compte ordinaire. Il s'agit du montant pour l'année considérée qui peut être réservé à de nouveaux investissements sans augmenter la dette. Elle doit être déterminée sur la base de la planification financière de la commune.

6.2 Apport des subventions et autres contributions

La justification de subventions ou de participation de tiers doit être apportée.

6.3 Participation financière des propriétaires fonciers

Les communes fixent la participation financière des propriétaires aux frais d'équipement. La loi cantonale contient notamment les dispositions suivantes:

- «1. Les communes fixent dans chaque cas la participation financière des propriétaires fonciers aux frais d'équipement conformément à la législation spéciale.
2. Le règlement des zones et des constructions peut aussi prévoir que l'équipement sera effectué aux frais des privés.» (article 15 alinéa 1 et 2 LcAT).

La somme des coûts d'équipement diminués des subventions possibles et des éventuelles contributions de tiers ainsi que de la participation financière des propriétaires fonciers donne le solde à la charge de la commune.



7 Etablissement du programme d'équipement

Le programme d'équipement est établi par le Conseil municipal conformément à l'article 14 alinéa 2 LcAT en tenant compte:

- des secteurs à équiper
- de l'estimation des coûts à la charge de la commune
- des disponibilités financières
- des priorités arrêtées.

Programme Type d'installation Secteurs à équiper	No de secteur	type de zone à bâtir	Surface (ha)	Année / investissements en milliers de francs														
				2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
				5 ans			10 ans				15 ans							
STEP	EQUIPEMENT DE BASE			50	250	107												
AMÉLIORATION ACCES				300	200	200	200	100										
CRÊTE	1	Petit chalet	12															
CHAPELLE	3	ZH2	3			100	150	150	150	150								
PLAINE (sud)	2a	ZH3	7							145								
PLAINE (nord)	2b											150	80					
AU VILLAGE	5	Zone village	4															
LES CHAMPS	17	Petit chalet	3															

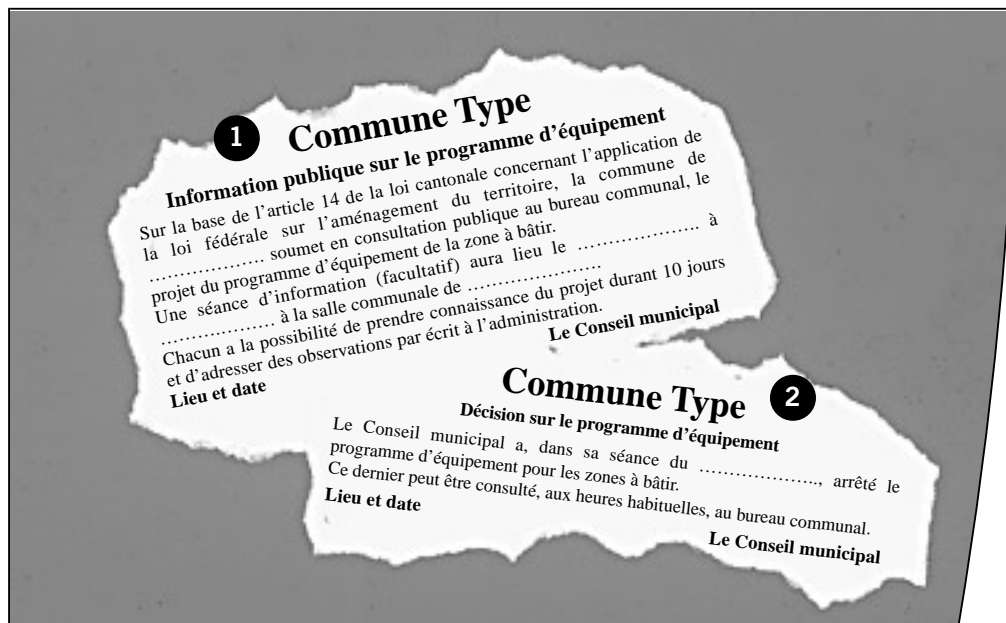
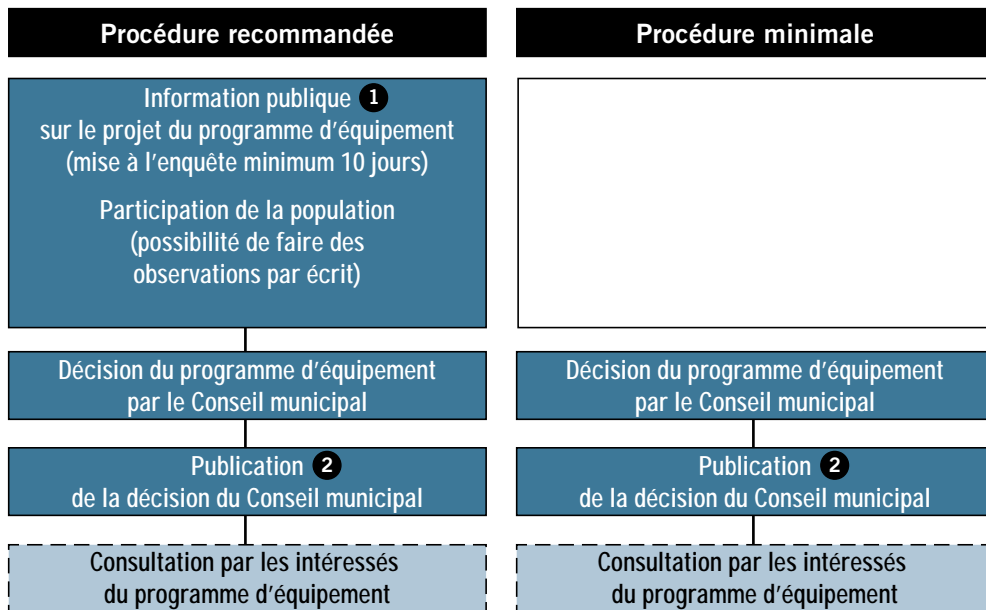
Exemple: programme d'équipement

100 100

8 Mise en vigueur du programme d'équipement

Le programme d'équipement doit être établi en la forme d'un document public qui lie le Conseil municipal sans toutefois conférer des droits ou imposer des obligations aux propriétaires (article 14 alinéa 2 LcAT).

Par conséquent, les procédures suivantes sont proposées:



Modèles de publication

9 Actualisation du programme d'équipement

Selon l'article 14 alinéa 2 de la LcAT, le Conseil municipal actualise, en cas de nécessité, le programme d'équipement *«notamment pour tenir compte des besoins de construction et lors de chaque adaptation des plans d'affectation des zones»*.

La procédure à respecter est identique à celle de l'élaboration du programme d'équipement.

10 Réalisation des équipements

«La réalisation des équipements est régie par la législation spéciale. Les procédures doivent être introduites dans un délai compatible avec le respect du programme des équipements et permettant, le cas échéant, l'appel à contribution des propriétaires fonciers» (article 14 alinéa 4 LcAT).

Les diverses possibilités pour réaliser les équipements sont les suivantes:

10.1 Réalisation conforme au programme d'équipement

Les travaux sont réalisés par les **communes** et peuvent seulement débuter lorsque les plans sont approuvés, les diverses procédures coordonnées et le financement assuré.

Dans ce contexte, il faut savoir que *«les frais d'équipement des zones à bâtir constituent des dépenses à caractère obligatoire au sens de la loi du 13 novembre 1980 sur le régime communal lorsqu'ils sont conformes au programme d'équipement en vigueur»* (article 15 alinéa 5 LcAT).

10.2 Réalisation non conforme au programme d'équipement

Si la commune n'équipe pas, selon les plans approuvés, la zone à bâtir dans le délai prévu (article 15 alinéa 3 LAT), le particulier a deux possibilités:

10.2.1 Réalisation par les privés selon les plans approuvés

Le particulier peut *«procéder lui-même en arrêtant avec la commune, par convention, notamment les modalités d'exécution des travaux, le droit de propriété sur les équipements, les conditions auxquelles les voisins peuvent se raccorder et le transfert des droits et des obligations à la collectivité publique»* (article 15 alinéa 3 lettre a LcAT).

Les travaux peuvent débuter lorsque les projets d'exécution sont approuvés par l'autorité compétente sous réserve de l'obtention des diverses autorisations nécessaires et de la signature de la convention entre la commune et les privés.

10.2.2 Réalisation par les communes avec avance de frais des privés

Le particulier peut *«faire l'avance des frais d'équipement en arrêtant avec la commune, par convention, notamment le montant à sa charge, le droit de propriété sur les équipements jusqu'au remboursement de l'avance, les conditions auxquelles les voisins peuvent se raccorder et les intérêts dus en raison de la somme avancée»* (article 15 alinéa 3 lettre b LcAT).

Dans ce cas, la commune reste maître d'ouvrage et règle par convention les conditions y relatives avant le début des travaux.

(Conclusion)

L'établissement du programme d'équipement pour les zones à bâtir est une nouvelle tâche des communes en matière d'aménagement du territoire. Le présent guide devrait faciliter la tâche de ces dernières.

Le Conseil municipal établit le premier programme d'équipement au plus tard jusqu'au 31 décembre 2000.

Cependant les Conseils municipaux doivent en cas de nécessité, notamment pour tenir compte des besoins de construction et lors de chaque adaptation des plans d'affectation des zones, actualiser leur programme d'équipement.

Le Conseil municipal est contraint de respecter le programme d'équipement.

S'il ne le fait pas, il crée pour les propriétaires fonciers un droit à équiper eux-mêmes ou à avancer les frais. Une convention est alors nécessaire entre la commune et les privés. Cependant cette manière d'opérer devrait être l'exception et non la règle.

Il est recommandé de débiter rapidement l'élaboration du programme d'équipement. L'on crée ainsi la clarté et la sécurité du droit en matière d'équipement des zones à bâtir.

**Service cantonal de
l'aménagement du territoire**