

**RAPPORT DE LA COMMISSION  
chargée d'examiner l'objet suivant :**

**Motion Régis Courdesse et consorts - Maintien des droits à bâtir en cas de cession de terrain lors  
d'expropriation**

**1. PREAMBULE**

La commission nommée pour étudier cette motion s'est réunie le vendredi 21 septembre 2018, à la Salle Cité, Rue Cité-Devant 13, à Lausanne. Elle était composée de Mesdames les Députées Roxanne Meyer Keller et Valérie Schwaar ainsi que de Messieurs les Députés Jean-Daniel Carrard, Régis Courdesse, Claude Matter, Pierre-François Mottier, Olivier Petermann et du soussigné, confirmé dans le rôle de président-rapporteur.

Madame la Conseillère d'Etat Jacqueline de Quattro, cheffe du Département du territoire et de l'environnement (DTE) était également présente ainsi que Messieurs Pierre Imhof, Chef du service du Service du développement territorial (SDT) et Matthieu Carrel, Responsable du service juridique du SDT.

Les notes de séance ont été prises par Monsieur Caryl Giovannini, Secrétaire de commissions parlementaires au Secrétariat général du Grand Conseil (SGC), ce dont nous le remercions sincèrement.

**2. POSITION DU MOTIONNAIRE**

Le motionnaire rappelle l'objectif de sa proposition. Il peut arriver que des procédures d'expropriation concernent des terrains constructibles dont la valeur est très élevée. Dans de tels cas, l'enjeu est de définir si le terrain en question est cédé au prix du marché (auquel cas les droits à bâtir ne sont pas conservés puisque le propriétaire vend son terrain), ou si une convention est signée entre l'expropriant (le canton ou une commune) et l'exproprié. L'établissement d'une telle convention traduit un accord à l'amiable, dans lequel l'exproprié cède son terrain en dessous du prix du marché, voire, dans certains cas, gratuitement.

Dans certains règlements communaux, l'accord amiable maintient les droits à bâtir de l'exproprié. Cependant, aucune base légale cantonale ne règle ce fait. De plus, dans ce genre de cas, la foi publique<sup>1</sup> est relativement limitée. La motion propose ainsi, d'une part, d'augmenter la publicité du maintien des droits à bâtir en l'inscrivant au Registre foncier et, d'autre part, de modifier la Loi sur l'expropriation (LE) en y inscrivant le principe d'un report des droits à bâtir des terrains expropriés sur le solde de la parcelle touchée.

Le motionnaire demande donc de modifier la LE et de créer un article 73bis nouveau qui aurait la teneur suivante :

*« En cas de cession gratuite des terrains expropriés et pour autant que le règlement communal sur le plan d'affectation (PGA ou plan spécial) le prévoit, les droits à bâtir des terrains expropriés sont reportés sur le solde de la parcelle touchée. Afin de concrétiser ce report, il est procédé à l'inscription d'une mention au Registre foncier aux frais de l'expropriant (Etat ou communes), mention contresignée par la commune si l'expropriant est l'Etat. »*

---

<sup>1</sup> La foi publique désigne les systèmes de confiance mutuelle que les autorités et les citoyens entretiennent dans leurs relations, lesquels sont formalisés dans des dispositions réglementaires.

### 3. POSITION DU CONSEIL D'ETAT

La Cheffe du département rappelle que la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) révisée permet déjà de régler les situations décrites dans le développement du motionnaire. L'article 24, alinéa 3 de la LATC dispose que les plans d'affectation communaux :

*« (...) peuvent également contenir d'autres dispositions en matière d'aménagement du territoire et de restriction du droit à la propriété, pour autant qu'elles ne soient pas contraires à la loi et au plan directeur cantonal. (...) »*

En outre, la Cheffe de département estime qu'il serait plus judicieux d'insérer cette disposition dans la révision de la seconde partie de la LATC – qui est en cours – à savoir la partie « Constructions ». Dans le cadre de cette révision, il est ainsi prévu d'introduire un article réglant le report des droits à bâtir. Plus précisément, la disposition en question vise à autoriser les municipalités – si leurs règlements le permettent – à transférer la capacité constructible d'une parcelle d'un terrain à un autre.

### 4. DISCUSSION GENERALE

Dans le cadre de la discussion, il est précisé que la motion cible spécifiquement le maintien des droits à bâtir sur un terrain réduit par l'expropriation d'une parcelle, et non le transfert de ces droits sur une autre parcelle, ni la possibilité pour les communes de joindre des dispositions supplémentaires d'aménagement du territoire dans leurs règlements. Celles-ci étant possibles grâce à l'article 24, alinéa 3 de la LATC.

Une Députée fait remarquer que le maintien des droits à bâtir peut ne pas être stratégique suivant la localisation de la parcelle cédée. D'autres principes liés à la cohérence du quartier concerné doivent notamment donc être pris en compte lors de tels reports.

La majorité des Député-e-s estiment qu'il serait intéressant que la loi cantonale, prévoit une disposition qui règle les cas du maintien des droits à bâtir en cas d'expropriation à l'amiable. Cela permettrait d'uniformiser les pratiques observées à l'échelon communal. En effet, certains règlements communaux ne permettent pas – ou ne mentionnent pas – cette possibilité.

**Après discussion, le motionnaire** accepte que l'objet de sa motion soit inséré dans la partie « Constructions » de la LATC, l'essentiel étant pour lui de doter le canton d'une base légale concernant cet enjeu.

Il se dit ainsi prêt à transformer sa motion en postulat. Ceci permettra de changer le siège de la matière dans lequel la motion s'inscrira.

### 5. VOTE DE LA COMMISSION

*Transformation de la motion en postulat (avec l'accord du motionnaire)*

*La commission recommande au Grand Conseil de renvoyer au Conseil d'Etat la motion transformée en postulat à l'unanimité des membres présents.*

Yverdon-les-Bains, 5 mars 2019.

*Le rapporteur :  
(Signé) Vassilis Venizelos*