

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

Texte déposé

Lorsque des projets d'équipement cantonaux ou communaux, spécialement routiers — route nouvelle ou modifiée, trottoirs, aménagements d'espaces publics — touchent des terrains privés, il arrive que l'Etat ou les communes doivent acquérir ces terrains par voie d'expropriation. L'article 1 de la Loi vaudoise sur l'expropriation indique que : « L'expropriation est la procédure par laquelle une personne est contrainte de céder sa propriété ou tout autre droit sur un immeuble ou sur un meuble totalement ou partiellement. » Même si la procédure se base sur la Loi sur l'expropriation, notion a priori repoussante pour les propriétaires, la plupart du temps, il s'agit d'acquisition des terrains à l'amiable, avec accord entre l'expropriant et l'exproprié. S'il n'y a pas d'accord, cela résulte en général d'un refus du projet routier lui-même, d'où le refus de céder son terrain à la collectivité.

La fixation de la valeur du terrain exproprié dépend évidemment des possibilités de bâtir ou non sur la parcelle touchée. Le même article de la loi précise que : « L'expropriation ne peut avoir lieu que moyennant pleine indemnité, en cas d'intérêt public préalablement et légalement constaté. » Toutefois, l'intérêt de la collectivité qui exproprie est d'acquérir les terrains à la valeur la plus basse, voire même par cession gratuite.

L'intérêt public est souvent accompagné d'un intérêt privé, par exemple meilleure sécurité routière aux abords de la parcelle, trottoir, aménagements d'espaces publics valorisants. Le propriétaire privé est alors enclin à céder son terrain à une valeur plus basse que la valeur du marché. Certains règlements communaux sur la police des constructions et l'aménagement du territoire incitent les expropriés à céder leur terrain gratuitement ou à une valeur symbolique — au plus les 20% de la valeur réelle — et, pour cela, ils leur maintiennent les droits à bâtir de la partie expropriée. Mais il faut relever que les accords amiables sont des actes relevant de l'expropriation et qu'ils n'ont pas de publicité relative au droit de la police des constructions. Que peut alors faire un exproprié qui veut utiliser pour une nouvelle construction les droits à bâtir maintenus sur une surface dont il n'est plus propriétaire ? Il devra opposer à la Municipalité l'accord amiable montrant la volonté de maintenir les droits à bâtir. Et si l'Etat est l'expropriant, la commune voudra-t-elle maintenir les droits ?

Afin de redonner une base légale qui a été supprimée de la Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) en 2018 — suppression de l'article 47 LATC ancien — et une publicité liée à la foi publique au maintien des droits à bâtir, il est proposé de modifier la loi sur l'expropriation et de créer un article 73 bis nouveau :

« 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. »

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures.

*(Signé) Régis Courdesse
et 27 cosignataires*

Développement

M. Régis Courdesse (V'L) : — Je déclare mes intérêts : c'est en qualité de président de la Commission cantonale immobilière que j'ai été inspiré pour déposer cette motion. En effet, à ce titre, je suis amené régulièrement à devoir négocier des emprises de terrains avec des propriétaires privés lors de projets d'équipements cantonaux ou communaux, spécialement routiers : routes nouvelles ou

modifiées, trottoirs, aménagements d'espaces publics. Les emprises sont, la plupart du temps, acquises à l'amiable, avec convention entre l'expropriant et l'exproprié. La fixation de la valeur du terrain exproprié dépend évidemment des possibilités de bâtir de la parcelle touchée. J'ai constaté que le propriétaire exproprié est souvent enclin à céder son terrain à un prix plus bas que la valeur vénale, pour tenir compte de l'intérêt public. Je trouve dès lors normal de le récompenser. Comme certains règlements communaux sur la police des constructions prévoient le maintien des droits à bâtir de la parcelle expropriée, c'est la solution incitative à proposer. Encore faut-il qu'il y ait une base légale cantonale aux règlements communaux. Cette dernière existait dans la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), à l'article 47 ancien, mais par souci de simplifier la LATC, sans en voir les conséquences, cette base légale a été supprimée en 2018, il y a à peu près deux semaines. Dès lors, ma motion redonne une base légale au maintien des droits à bâtir en cas d'expropriation et permet également de donner une publicité à ce maintien avec l'inscription d'une mention au Registre foncier qui donnera la foi publique à l'accord amiable entre les parties. Le passage en commission permettra de développer des éléments complémentaires.

La motion, cosignée par au moins 20 députés, est renvoyée à l'examen d'une commission.