


# améliorations foncières en terrains à bâtir

*études préliminaires*

 Etat de Vaud

Département des infrastructures

Service des améliorations foncières

Service de l'aménagement du territoire

Parc aux Veaux  
La Petite Fie  
Cobiaz





 Etat de Vaud

Département des infrastructures

**Service des améliorations foncières**

7, place du Nord

CH-1014 Lausanne

Tél. 021/316 64 64

Fax 021/316 64 58

E-Mail: [info.saf@saf.vd.ch](mailto:info.saf@saf.vd.ch)

Service de l'aménagement du territoire

3, avenue de l'Université

CH-1014 Lausanne

Tél. 021/316 74 00

Fax 021/316 74 48

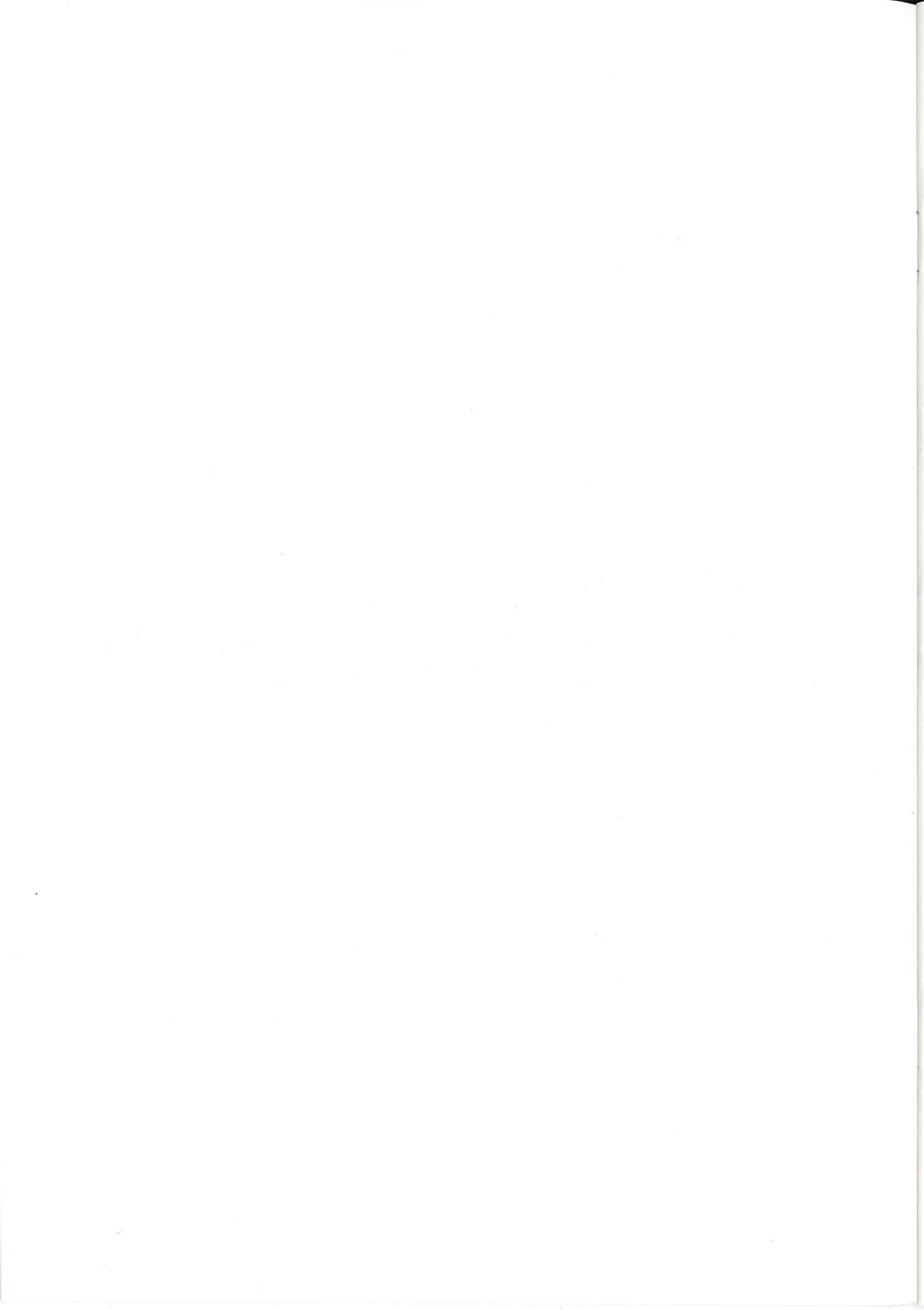
E-Mail: [info.sat@sat.vd.ch](mailto:info.sat@sat.vd.ch)

Adresse internet du Département  
des infrastructures: [www.dinf.vd.ch](http://www.dinf.vd.ch)

**Nouvel** instrument de mise en  
valeur de terrains à bâtir:

**les études préliminaires en**  
**améliorations foncières**





# La voie de la convergence et de la coopération

A l'époque de son introduction en Suisse, l'aménagement du territoire avait suscité une levée de boucliers de la part de groupes de propriétaires fonciers. L'idée d'une planification spatiale d'intérêt général semblait à beaucoup incompatible avec la notion même de propriété.

Cet antagonisme d'hier laisse aujourd'hui la place à la convergence et à la coopération. L'usage économe du sol, la protection de l'environnement et la qualité de la vie sont passés dans les mœurs comme des enjeux d'une importance incontestée pour l'ensemble de la collectivité. Et l'heure n'est plus aux oppositions de principe, mais à la recherche pragmatique des meilleures manières de concilier tous les intérêts en présence, ceux des propriétaires et ceux des autres.

La présente brochure contribue à cette intégration en présentant les *études préliminaires en améliorations foncières*, tests de faisabilité de projets sur des terrains à bâtir à effectuer avant d'engager des démarches plus complètes, afin de réduire les risques d'échecs, toujours coûteux et démoralisants.

Elle est le fruit d'une étroite collaboration entre six groupes d'acteurs: deux professions, l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres (AVIG) et la Fédération des urbanistes suisses (FUS); deux hautes écoles, l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL) et l'Ecole d'ingénieurs du Canton de Vaud (EiVD); et deux services de l'Etat, le Service de l'aménagement du territoire (SAT) et le Service des améliorations foncières (SAF).

Puissent ces efforts de décloisonnement faciliter la mise en valeur des terrains à bâtir, dans le respect des intérêts en présence et des principes d'économie et de responsabilité que résume, aujourd'hui, le concept de développement durable.

**Philippe Biéler, Conseiller d'Etat**  
Chef du Département des infrastructures





# Sommaire

## La voie de la convergence et de la coopération

3

## 1 Aménagement et foncier: l'étude de faisabilité

6

Deux tâches à coordonner	7
De nouveaux instruments	10
L'étude de faisabilité	11
Circonstances	12
Déroulement	14
Opportunité	14
Coûts et bénéfices	14
Concertation avec les propriétaires	15
Résultat	16
Un pas en avant important	17

## 2 Etudes préliminaires: la démarche pas à pas

18

Lancement	19
Elaboration	20
Consultation	24
Rapport final	25
Contact	26

## Annexe

27

Cahier des charges standard des études préliminaires en améliorations foncières

La réalisation de cette brochure a été pilotée par un groupe de travail comprenant l'Association vaudoise des ingénieurs géomètres (AVIG), la Fédération des urbanistes suisses (FUS), l'Ecole polytechnique fédérale de Lausanne (EPFL), l'Ecole d'ingénieurs du Canton de Vaud (EiVD), le Service des améliorations foncières (SAF) et le Service de l'aménagement du territoire (SAT) du Département des infrastructures de l'Etat de Vaud.

© Etat de Vaud, DINF/SAF-SAT, Lausanne, octobre 1999



## Aménagement et foncier: l'étude de faisabilité



Traditionnellement, les aménagistes et les géomètres interviennent successivement sur les terrains à bâtir. Les premiers dressent des projets d'affectation du sol, les seconds réorganisent la propriété du sol en conséquence. Cette manière de procéder présente un inconvénient: en dissociant deux démarches, elle expose au risque d'incohérence. Et de fait, il est arrivé que certains projets d'aménagement, conçus sans tenir compte des contraintes de la propriété foncière, s'avèrent irréalisables au moment de passer aux actes en raison de problèmes fonciers insurmontables.

De telles discordances sont extrêmement décourageantes lorsqu'elles sont découvertes à l'issue de procédures complètes, qui mobilisent des délais et des moyens parfois très importants. Un nouvel instrument, l'étude de faisabilité, permet d'éviter le gaspillage de démarches inutiles, en testant les possibilités de mise en valeur de terrains à bâtir du double point de vue de l'aménagement du territoire et de la propriété foncière.

## Deux tâches à coordonner

L'aménagement du territoire et la gestion foncière ont longtemps été, dans le canton de Vaud, deux tâches séparées.<sup>1</sup>

> L'aménagement du territoire s'occupe principalement de **l'affectation du sol**: tels terrains doivent être affectés à tels types de constructions, tels autres à des équipements publics, aux transports, à des espaces verts, ou encore être réaménagés pour la protection des eaux, de la nature, etc.

> La gestion foncière traite tout ce qui concerne **la propriété du sol**: la géométrie des parcelles, leurs propriétaires, les droits et servitudes qui leur sont liés, les remaniements fonciers, etc.

Ces deux tâches conditionnent les possibilités de **mise en valeur du sol**: son assainissement, le modelage de son relief, son équipement en canalisations amenant eau, gaz, électricité, télécommunications, la construction de murs de soutènement, de chemins, de routes, de bâtiments, etc.

La coordination entre aménagement du territoire et propriété foncière est prévue par la loi<sup>2</sup>. Elle est de plus en plus nécessaire avec les incertitudes de l'actuelle conjoncture, qui interdit plus que jamais tout gaspillage du sol, d'efforts ou de procédures.

Cette exigence renforcée peut être illustrée par quelques exemples.

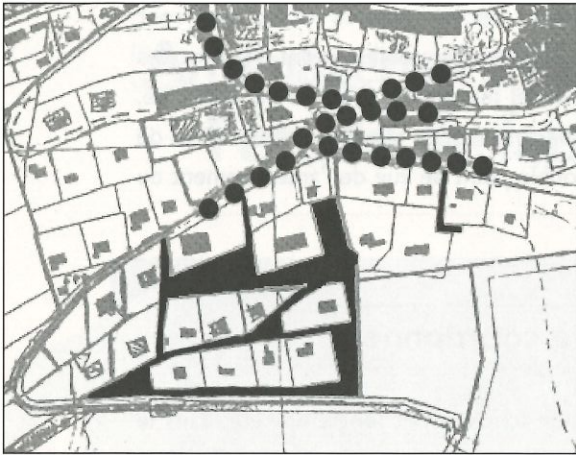
---

<sup>1</sup> Ce n'est pas le cas partout, ni à toutes les époques. Dans d'autres cantons ou pays, la gestion foncière est traitée comme un aspect particulier de l'aménagement du territoire, envisagé comme la discipline générale. Et longtemps, les professions gérant les terrains à bâtir furent les architectes et les géomètres, le métier d'aménagiste étant plus récent.

<sup>2</sup> Ainsi l'article 4 de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF) précise: "Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées".

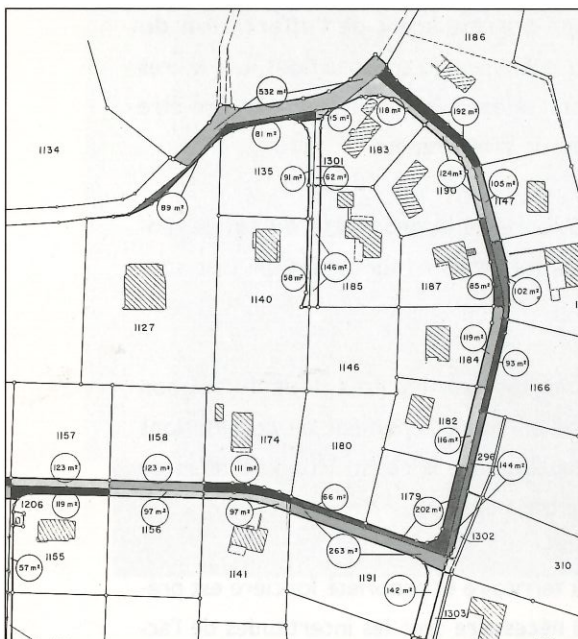
---





Ce qu'il ne faut pas faire...

● **Un sol mal divisé en parcelles est un sol gaspillé** - Dans le plan ci-contre, une grande parcelle a été fractionnée maladroitement, au coup par coup, sans vision d'ensemble. Le résultat présente deux défauts graves, très difficiles à corriger par la suite: des surfaces inoccupées entre les parcelles (en noir sur le plan), dont l'entretien incombe à la commune, et un problème de carrefour non résolu (en gros pointillés).



Forel, En-la-Chercottaz, 1979 (géomètre Jean Vautier)

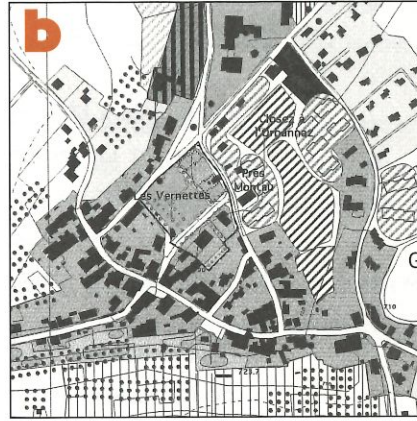
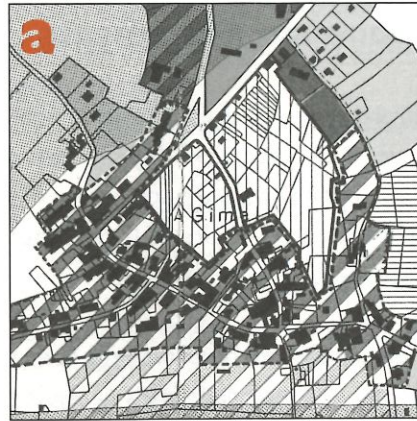
● **Impossible de construire des maisons si l'on ne prévoit pas, en même temps, une desserte adaptée** - Dans la zone de villas ci-contre, il est impossible de construire les maisons prévues si les parcelles ne sont pas desservies par une voirie adaptée. La surface de la nouvelle rue de desserte est trouvée en prenant une petite bande de terrain à chacune des parcelles riveraines.



Un pôle à développer: Vallorbe (urbanistes Urbaplan et Esplanade Aménagement SA, géomètre B. Schenk.)

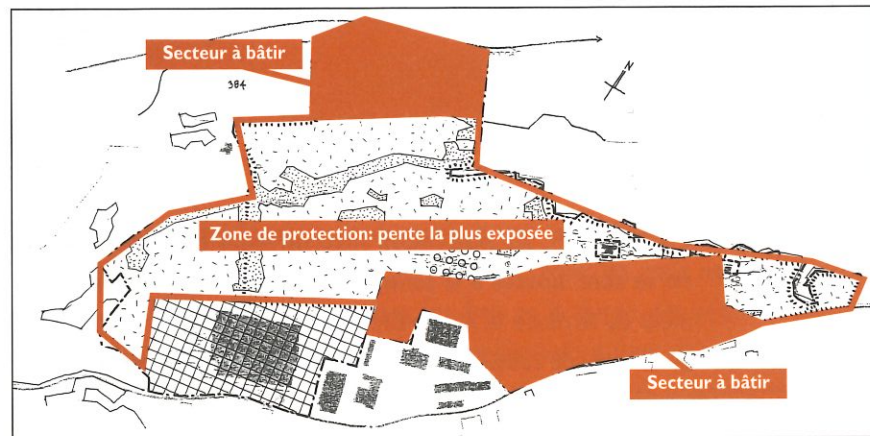
● **Impossible de promouvoir des zones d'activités si les terrains ne sont pas disponibles pour des entreprises.** En 1995, une étude démontrait que, sur l'ensemble du canton de Vaud, seuls 8% des terrains à bâtir légalisés pour des activités étaient à vendre et directement constructibles - les 8 millions de mètres carrés restants n'étant pas à vendre, mal équipés ou mal planifiés. Depuis 1997, le plan cantonal des pôles de développement économique s'emploie à améliorer la situation. L'un de ses volets porte sur l'organisation foncière et l'équipement de terrains, visant à les rendre immédiatement exploitables par la promotion économique.

Gimel, Closez-à-  
l'Orbonnaz,  
1981 et 1999  
(urbaniste ATAU,  
géomètre L.-E. Rossier)



● **Parcellaire trop complexe, il faut adapter la planification.** Il y a vingt ans, il avait été prévu de remplir une «poche» restée libre près du centre du village par des constructions de densité moyenne (plan "a" ci-dessus). Mais en vingt ans, il s'est avéré impossible de mener à bien la réorganisation d'ensemble des propriétés qui aurait été nécessaire. A quoi bon s'obstiner? Mieux vaut adapter la planification de façon à réduire la difficulté du problème foncier. Un nouveau plan d'aménagement "b" propose de renoncer à bâtir au centre du secteur, réaffecté à une zone de verdure, les constructions se concentrant le long des voies existantes.

Corsier, Côtes de Fenil,  
(urbaniste GEA,  
géomètres Frund  
et Cardinaux)



● **Enjeu d'environnement majeur, il faut corriger la règle.** Des terrains à bâtir étaient situés sur une superbe crête au-dessus du lac. Pendant des années, leurs propriétaires ont vu leurs projets refusés au nom de la protection de l'environnement. A quoi bon insister? Pour sortir du blocage, il faut mettre la règle en accord avec les faits: déclarer les terrains sensibles inconstructibles et trouver des compensations dans d'autres secteurs - ce qui nécessite à la fois des mesures d'aménagement et des démarches d'améliorations foncières.



## De nouveaux instruments

Un terrain à bâtir où le projet prévu n'est pas réalisable pour des raisons foncières est un terrain bloqué: il est impossible de le mettre en valeur sans un nouvel effort de planification - qu'il s'agisse d'y construire, d'y installer un équipement public, un parking, etc. ou au contraire de le réaffecter à un parc public, à une zone naturelle protégée, etc.

Pour éviter ces blocages, qui pénalisent les collectivités comme les particuliers, de nouveaux instruments ont été introduits dans la législation vaudoise. Ils appliquent plusieurs principes communs:

- > **des études légères** pour tester la faisabilité d'un projet sont une bonne précaution avant d'engager des procédures complètes d'aménagement ou de gestion foncière de terrains à bâtir
- > **tous les aspects en cause** (aménagement, propriété foncière, environnement, économie, etc.) sont à prendre en compte pour produire des premières évaluations fiables
- > **une concertation** doit s'engager très vite avec les principaux acteurs dont dépend la faisabilité du projet (propriétaires, autorités cantonales et communales, utilisateurs actuels, voisins, acteurs économiques, etc.)
- > **des options fermes** sont dégagées, qui garantissent le respect des enjeux publics et privés, tout en réservant **des marges de souplesse** ouvertes à la part d'imprévus que comprend toute mise en valeur de terrains à bâtir (changement de propriétaire, nouvel acteur immobilier, évolution du marché foncier, etc.).

Ces principes sont communs à deux séries de nouveaux instruments légaux, entrés en vigueur le 1er avril 1998, que l'on peut décrire comme suit.

- > D'une part, les **nouveaux instruments de l'aménagement du territoire** se sont ajoutés à la panoplie des instruments définis par la *loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)*: le *plan directeur localisé (PDL)*, le *plan de quartier de compétence municipale (PQCM)* et diverses autres dispositions.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Voir la brochure *Nouveaux instruments d'aménagement en pratique*, Etat de Vaud, Service de l'aménagement du territoire, mai 1999.

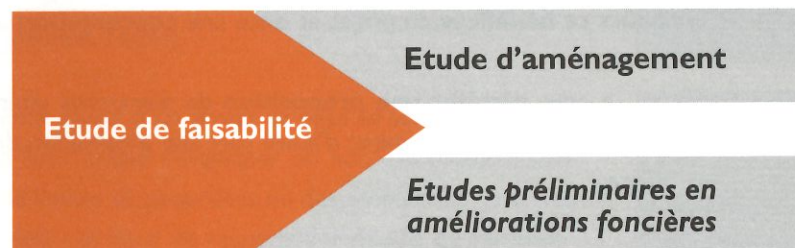
> D'autre part, un **nouveau concept de remaniement de terrains à bâtir** a été mis en place par la *loi sur les améliorations foncières (LAF)*, avec deux innovations principales:

- > **les études préliminaires en améliorations foncières** qui sont un nouveau type d'études à réaliser avant les procédures complètes de remaniement foncier, qu'il s'agisse de terrains agricoles ou de terrains à bâtir
- > la **simultanéité** de ces études foncières avec les études d'aménagement du territoire, au lieu de leur **succession** dans le temps comme auparavant.<sup>2</sup>

## L'étude de faisabilité

Une synthèse de ces nouvelles dispositions est l'**étude de faisabilité**, qui envisage un projet de mise en valeur de terrains à bâtir du double point de vue...

> ... de l'aménagement du territoire: selon les cas poursuite d'études déjà engagées, modification de plans ou schémas préexistants ou développement de documents nouveaux, par exemple *plans directeurs localisés (PDL)*



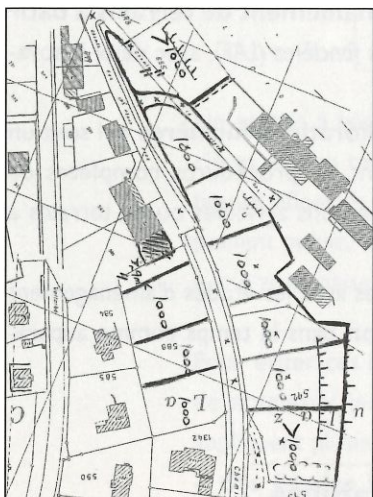
> ... de la propriété foncière: *études préliminaires en améliorations foncières*.

**L'étude de faisabilité** est légère, réalisable pour un coût et dans un délai limités, sans commune mesure avec les frais et la durée des procédures complètes d'aménagement du territoire ou d'améliorations foncières<sup>3</sup>. En particulier, la législation vaudoise prévoit expressément que les *études préliminaires en améliorations foncières* soient élaborées dans un délai maximal de trois mois<sup>4</sup>

<sup>2</sup> "Les études préliminaires sont basées sur les plans d'aménagement du territoire légalisés ou en cours d'élaboration" (art. 85c LAF).

<sup>3</sup> Les procédures complètes de remaniement parcellaire impliquent souvent la constitution d'un syndicat d'améliorations foncières, diverses interventions des autorités publiques et des efforts importants et durables de la part des propriétaires.

<sup>4</sup> Art. 85e LAF.



Esquisse de lotissement

- L'étude de faisabilité ne fait que formaliser des pratiques antérieures. Ainsi les aménagistes et les géomètres ont toujours dessiné à grands traits des esquisses sur un fond cadastral, suffisantes en première approche pour tester la faisabilité d'une opération et entamer la concertation avec les acteurs concernés. Les études préliminaires en améliorations foncières doivent conserver ce statut d'esquisses et d'évaluations rapides, fournissant des éléments de décision relativement approximatifs, mais complets et fiables, facilitant l'adoption de lignes de conduite opératoires.

Selon la nouvelle législation, l'**étude de faisabilité** ...

- > ... est lancée dans certaines **circonstances**: chaque fois qu'est envisagé un projet de mise en valeur de terrains à bâtir pouvant nécessiter un remaniement foncier
- > ... a un **déroulement** rapide: elle répond à une **opportunité**, évalue les **coûts et bénéfices** du projet et lance une **concertation avec les propriétaires**
- > ... a pour **résultat une proposition** de démarches ultérieures: d'une part une esquisse d'aménagement; d'autre part une proposition de **démarche foncière**.

### Circonstances

Une **étude de faisabilité** est à lancer chaque fois qu'un projet de mise en valeur de terrains à bâtir implique ou risque d'impliquer un remaniement foncier. En pareil cas, les *études préliminaires en améliorations foncières* sont même obligatoires.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 85a. LAF.



Cette éventualité peut se présenter dans diverses circonstances:

- > **un projet de construction** - par exemple lotissement, réorganisation de terrains appartenant à plusieurs propriétaires, remodelage d'un ancien quartier industriel désaffecté
- > **une mesure de protection de l'environnement** - par exemple protection d'un biotope avec interdiction de construire et mesures compensatoires, revitalisation d'un cours d'eau, création d'une zone de verdure, mesures anti-bruit
- > **des travaux d'équipement** - par exemple pose de canalisations diverses, évacuation des eaux usées, construction de chemins ou voies de desserte, drainage de terrains humides, murs de soutènement et autres travaux de protection des sols, etc.
- > **un projet d'espace public** - par exemple création d'une rue, d'une place de marché, d'une place de jeux
- > **l'établissement d'accords privés sur l'usage du sol** - par exemple servitudes, droits (passage, alignement, règles).

Pour savoir si un projet de mise en valeur de terrain à bâtir risque d'impliquer ou non des modifications de limites de propriétés ou des adaptations de droits réels - et donc de requérir une **étude de faisabilité** -, le mieux est de prendre contact au plus tôt avec le Service des améliorations foncières (SAF), qui mettra à disposition son expérience des problèmes et des procédures et examinera avec les intéressés le contenu des études nécessaires.<sup>2</sup>



<sup>2</sup> Ces premiers contacts avec les responsables du volet "améliorations foncières" pourront déboucher sur un "accord préliminaire" comparable à celui que recommande le Service de l'aménagement du territoire (SAT) au départ des procédures d'examen préalable - voir la brochure-conseils *L'examen préalable*, Etat de Vaud, Service de l'aménagement du territoire, juin 1995.

## Déroulement

**L'étude de faisabilité** a pour but de vérifier si le projet de mise en valeur est...

- > ... conforme aux volontés publiques et aux éventuelles exigences de l'aménagement et de l'environnement
- > ... cohérent avec les intentions des propriétaires et avec les conditions du marché
- > ... réalisable par des améliorations foncières - remaniements parcellaires, équipements de terrains, etc. - dans le cadre de démarches foncières.

### ● **Opportunité**

Avec le temps, l'attitude des autorités publiques évolue, de nouvelles exigences légales apparaissent, par exemple pour la protection de l'environnement. Sur certains terrains à bâtir, il devient compliqué de savoir ce que prescrit l'intérêt général. Pour lever l'incertitude, il faut "faire le point": mettre à jour l'ensemble des contraintes d'intérêt public en recensant les intentions de la municipalité, les exigences fédérales et les contraintes cantonales en matière d'aménagement du territoire et de protection de l'environnement, notamment par des premiers contacts avec les acteurs et les groupements concernés (propriétaires, opérateurs immobiliers, région, régies, associations, etc.).

Généralement pilotée par les autorités communales, l'étude de faisabilité est suivie par les deux principaux services cantonaux concernés, étroitement coordonnés:

- > pour *l'étude d'aménagement*, le Service de l'aménagement du territoire (SAT)
- > pour les *études préliminaires en améliorations foncières*, le Service des améliorations foncières (SAF).

Conformément à sa mission, chaque service intègre en outre les exigences de la protection de l'environnement et pilote les communes dans leurs relations avec les autres services de l'Etat.

### ● **Coûts et bénéfices**

La faisabilité économique d'un projet de mise en valeur dépend des coûts à engager pour réaliser les améliorations foncières nécessaires et des bénéfices - ou pertes - escomptés le jour où le projet se concrétisera. S'il est impossible de prévoir d'entrée de jeu comment ces coûts et bénéfices - ou pertes - se répartiront entre les divers propriétaires, une étude rapide est capable d'évaluer l'économie d'ensemble de l'opération.

Une étude de faisabilité produit des évaluations qui sont des ordres de grandeur “à dire d’expert”, c’est-à-dire fiables moyennant des marges d’erreur conventionnées.

> **La plus- ou moins-value globale** prévisible sur les terrains à bâtir concernés par le projet de mise en valeur<sup>1</sup> s’exprime par un indicateur synthétique, par exemple en “mètres cubes à bâtir équivalents”. La connaissance du marché immobilier permet d’estimer dans quel délai une plus-value pourrait être réalisée.

> **Les coûts des améliorations foncières** sont également évalués sur l’ensemble du périmètre. Ils portent sur les modifications de propriété, la construction d’équipements, l’aménagement d’espaces publics, d’éventuelles mesures de protection, la mise à jour de servitudes, etc. Les frais incombant aux autorités publiques (par exemple aménagement d’un mur de soutènement) sont identifiés, ainsi que les ressources permettant de les couvrir.

#### ● **Concertation avec les propriétaires**

La faisabilité du projet de mise en valeur dépend également et en définitive de la capacité des propriétaires de s’entendre pour mener à bien les démarches nécessaires. Cette capacité peut être très variable, selon les communautés d’intérêts et les relations sociales existant ou non entre les propriétaires - qui peuvent résider ou travailler sur place, mais aussi habiter à l’autre bout de l’Europe, être une personne physique, mais aussi une entreprise en difficulté ou une banque domiciliée en Suisse orientale, etc. Pour évaluer les chances de réussite, il faut lancer une concertation préliminaire avec les propriétaires concernés.

Pour les *études préliminaires en améliorations foncières*, la loi prévoit deux contacts avec les propriétaires, au démarrage et à la fin des études, pour discuter de la proposition d’une **démarche d’améliorations foncières**.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> A l’exclusion des plus- ou moins-values liées à des mesures d’aménagement du territoire (art. 5 de la *loi fédérale sur l’aménagement du territoire LAT* du 22 juin 1979).

<sup>2</sup> Art. 85e et 85h LAF.

---



## Résultat

Le résultat d'une **étude de faisabilité** se présente sous deux formes coordonnées:

- > d'une part, une **esquisse d'aménagement** du territoire et des principes de mise en oeuvre: il s'agira, selon les cas, d'une étude, d'un schéma directeur ou d'un *plan directeur localisé (PDL)* à la faisabilité établie, qui a reçu des préavis favorables des services communaux et cantonaux concernés;
- > d'autre part, une **proposition de démarche foncière** adaptée, ayant les meilleures chances de réussite dans les meilleurs délais: dans certains cas, la mise en valeur des terrains à bâtir ne nécessitera que de simples modifications de limites de gré à gré ou des corrections de limites imposées; dans d'autres cas, il faudra entreprendre les démarches plus complètes d'un remaniement parcellaire, qui pourra lui-même être volontaire ou imposé.<sup>1</sup>

Dans le cas où le périmètre comprend non seulement des terrains à bâtir, mais aussi des terrains en zone intermédiaire ou en zone agricole, la démarche pourra être celle d'un remaniement soumis à péréquation réelle, qui peut être lui-même volontaire ou imposé.



Mais une **étude de faisabilité** peut aussi aboutir à la conclusion qu'il est inutile d'engager des procédures complètes d'aménagement ou d'améliorations foncières - soit parce que le projet de mise en valeur n'en nécessite pas, soit parce qu'il n'est pas faisable et qu'il vaut mieux y renoncer.

<sup>1</sup> Se référer aux notes 2 et 3 de la page 24.

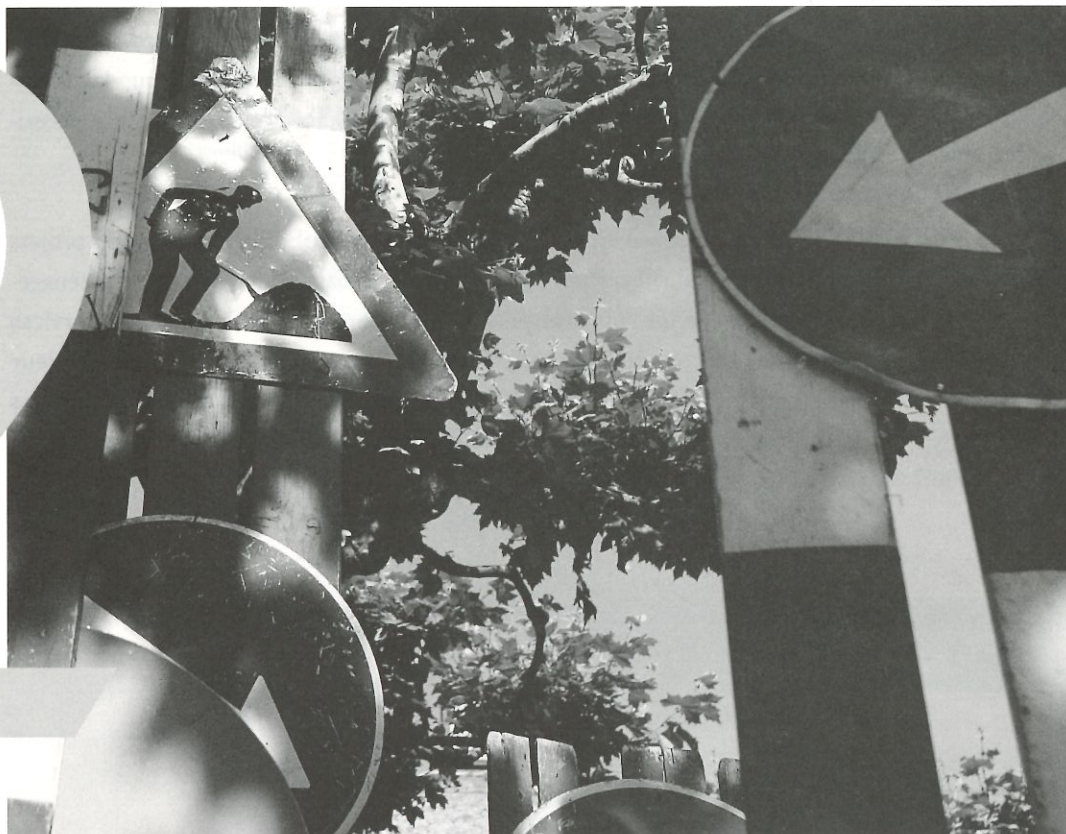
## Un pas en avant important

En levant plusieurs incertitudes sur les possibilités de mise en valeur de terrains à bâtir, l'étude de faisabilité aide considérablement les acteurs à se déterminer sur une ligne de conduite opératoire.

> **La municipalité** dispose d'une esquisse d'aménagement réaliste et approuvée par les services cantonaux, ainsi que d'un premier sondage sur les intentions des propriétaires: elle peut promouvoir l'intérêt général avec plus d'assurance et de fermeté.

> **Les propriétaires et les acteurs de l'immobilier** savent quels projets sont réalisables sur leurs terrains à bâtir, sur la base d'une esquisse d'aménagement établie par les autorités publiques et ayant reçu les préavis des services cantonaux et communaux concernés. En outre, l'étude de faisabilité leur apporte des éléments de décision sur l'économie de l'opération, sur les démarches à entreprendre et sur les chances de réussir leur projet en concertation avec les propriétaires voisins.

## Etudes préliminaires : la démarche pas à pas



Devant un problème foncier, on peut espérer un certain temps que les choses s'arrangent toutes seules. Mais lorsqu'elles ne s'arrangent pas, elles tendent à empirer: après plusieurs années d'insuccès, les terrains sont plus que jamais bloqués, les difficultés n'ayant fait que s'ajouter au fil du temps - nouvelle loi sur la protection de l'environnement, changement de propriétaire, mauvaise conjoncture immobilière... Et pourtant, personne n'a intérêt à laisser des terrains à bâtir éternellement en friche. Un propriétaire demande à la municipalité d'intervenir. Ou la municipalité décide de revoir le problème, de sa propre initiative. C'est ainsi que s'engage une étude de faisabilité, conduisant en parallèle une étude d'aménagement et des études préliminaires en améliorations foncières.



Laissant en arrière-plan les études d'aménagement, qui font l'objet de nombreuses publications spécifiques, ce chapitre au caractère plus technique se focalise sur les quatre phases des *études préliminaires en améliorations foncières*.

- > Lancement
- > Elaboration
- > Consultation
- > Rapport final.

## Lancement

**La demande** d'étudier la mise en valeur de terrains à bâtir peut émaner de plusieurs acteurs publics ou privés: un groupe de propriétaires qui envisage de former un syndicat d'améliorations foncières<sup>1</sup>; ou un propriétaire individuel qui demande à la municipalité d'intervenir<sup>2</sup>; ou encore la municipalité ou l'Etat, qui lancent l'étude de leur propre initiative.<sup>3</sup>

Les *études préliminaires en améliorations foncières* sont obligatoires chaque fois que l'on envisage un remaniement parcellaire ou des modifications de limites de propriété de gré à gré<sup>4</sup>. Elles sont réalisées dans le cadre d'une étude de faisabilité, en étroite coordination avec une étude d'aménagement.

**L'autorité compétente** qui engage et pilote des *études préliminaires en améliorations foncières* est, la plupart du temps, la municipalité (sa décision étant susceptible de recours). Lorsqu'un intérêt cantonal l'exige, l'Etat (Département des infrastructures) peut également initier et piloter de telles études.

---

1 Un syndicat d'améliorations foncières peut être constitué par la majorité des propriétaires d'un périmètre (art. 85j LAF), par le Département des infrastructures lorsqu'un intérêt cantonal est en jeu (art. 27 LAF) et par la municipalité "lorsque cette opération est rendue indispensable pour permettre l'établissement et la réalisation d'un plan de quartier de compétence municipale." (art. 85k LAF). Rappelons que le plan de quartier de compétence municipale (PQCM) est l'un des nouveaux instruments d'aménagement du territoire mis en vigueur par la loi du 1er avril 1998 modifiant la LATC. Voir *Nouveaux instruments d'aménagement en pratique*, Etat de Vaud, Service de l'aménagement du territoire, mai 1999.

2 "Un seul propriétaire peut déclencher les études préliminaires par une requête écrite et motivée adressée à la municipalité. La décision de la municipalité relative au déclenchement des études préliminaires intervient dans un délai maximal de trois mois dès réception de la requête du propriétaire. Cette décision est susceptible de recours" (art. 85d LAF).

3 "Le Département des infrastructures ou la municipalité peuvent de leur propre initiative engager des études préliminaires" (art. 85d LAF).

4 "Préalablement à la constitution d'un syndicat dont le but est le remaniement parcellaire de terrains à bâtir ou à la constitution d'une autre entité juridique dont le but est une modification de limites de gré à gré de terrains à bâtir, des études préliminaires sont effectuées" (art. 85a LAF).

---

**Les frais d'étude** sont avancés par l'autorité compétente et, le cas échéant, par un propriétaire qui aurait demandé cette étude à la municipalité<sup>1</sup>. Lorsque l'étude débouche sur la constitution d'un **syndicat d'améliorations foncières** ou d'une autre **entité juridique** dont le but est une modification de limites de gré à gré, ces frais sont ensuite portés aux comptes de ces organismes. Sinon, ils sont assumés par l'initiateur.<sup>2</sup>

**Un groupe d'experts** est mandaté par l'autorité compétente<sup>3</sup>. Il comprend, au minimum, un aménagiste et un géomètre pour chaque volet de l'étude. Il peut également intégrer, selon les cas, d'autres experts spécialisés (notaire, spécialiste en environnement, en transports, etc.).

**Un premier contact avec les propriétaires concernés** permet de les réunir, de les informer de la démarche et de récolter leurs vœux.<sup>4</sup>

## Elaboration

**Un cahier des charges** définit les modalités des *études préliminaires en améliorations foncières*. Etant donné que ces études doivent être élaborées dans un délai maximal de 3 mois<sup>5</sup>, le mandat doit être très strictement cadré:

- > en amont, par les éventuelles études et démarches antérieures, notamment en aménagement
- > en aval, par une définition du niveau de prestations attendu et par un calendrier
- > par une liste des acteurs à contacter au cours de l'étude: propriétaires des terrains, bien sûr, mais aussi, selon les cas, voisins, associations, groupes d'intérêt, services communaux, services cantonaux, communes voisines, régions, régies de transport et de services industriels, responsables de l'assainissement, acteurs économiques intéressés, etc.

---

<sup>1</sup> "En cas de décision favorable, la municipalité peut exiger une avance de frais du requérant destinée à financer tout ou partie des études préliminaires. Le montant maximal est défini par le règlement" (art. 85d LAF).

<sup>2</sup> Les conditions sont précisées par le règlement d'application de la loi du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (RLAF) du 13 janvier 1988.

<sup>3</sup> "L'autorité compétente mandate un groupe d'experts en vue d'effectuer les études préliminaires" (art. 85e LAF).

<sup>4</sup> "(L'autorité compétente)... convoque les propriétaires compris dans le périmètre défini à l'article 85c à une séance d'information et veille à ce qu'ils puissent participer de manière adéquate. Elle s'assure que l'on tienne compte, dans la mesure du possible, de leurs observations" (art. 85e LAF).

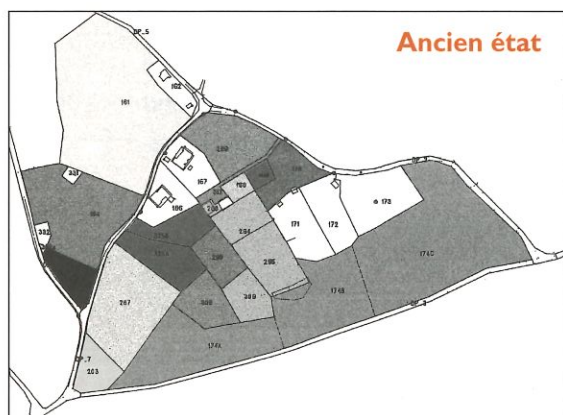
<sup>5</sup> "Le projet est établi dans un délai maximal de trois mois dès la décision définitive de l'autorité compétente déclenchant les études préliminaires" (art. 85e LAF).

---

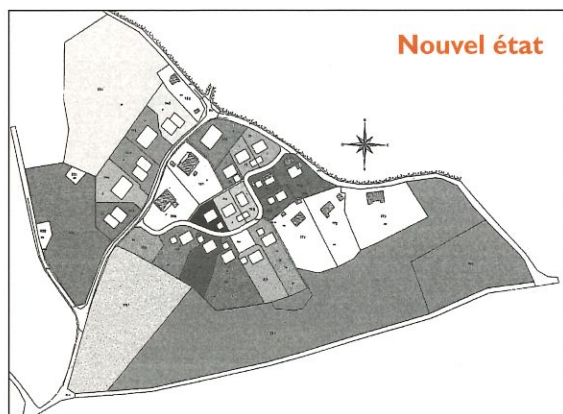
**La stabilisation du périmètre d'étude** est la première tâche du groupe d'experts. En effet, le choix d'inclure ou non certains terrains dans le périmètre de l'étude est déterminant pour la faisabilité du projet:

> du point de vue de l'aménagement, le périmètre doit inclure tous les terrains à prendre en compte: on distingue souvent entre un **périmètre opérationnel** (terrain d'action) et un **périmètre de référence** plus large (incluant les réalités démographiques, économiques, paysagères, etc. pertinentes pour le projet de mise en valeur)

> du point de vue de la propriété foncière, il faut considérer toutes les parcelles concernées par le projet, sans étendre le nombre des propriétaires au-delà du nécessaire et sachant que l'adhésion d'une majorité d'entre eux conditionne la faisabilité de démarches ultérieures d'améliorations foncières.<sup>5</sup>



Montpreveyres, syndicat "La Mellette", 1985-1997 (urbaniste ATAU, géomètre J.-J. Lehmann).



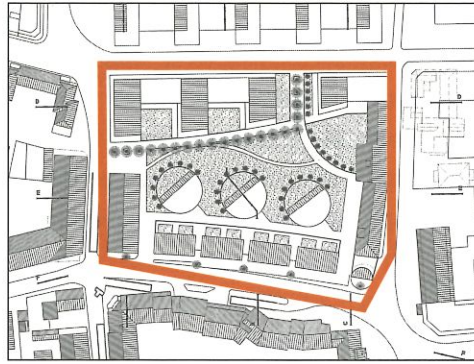
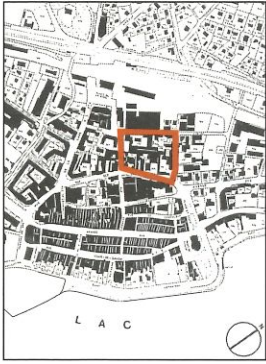
● A Montpreveyres, le remaniement parcellaire a porté sur 12,7 hectares classés en zone intermédiaire. Ce périmètre a permis...

- > ... de concentrer les terrains à bâtir dans un noyau de 3.3 hectares et de créer une voie de desserte les désenclavant, libérant les possibilités de construire
- > ... de réserver une zone verte de près d'un hectare
- > ... de restituer 7 hectares en zone agricole.

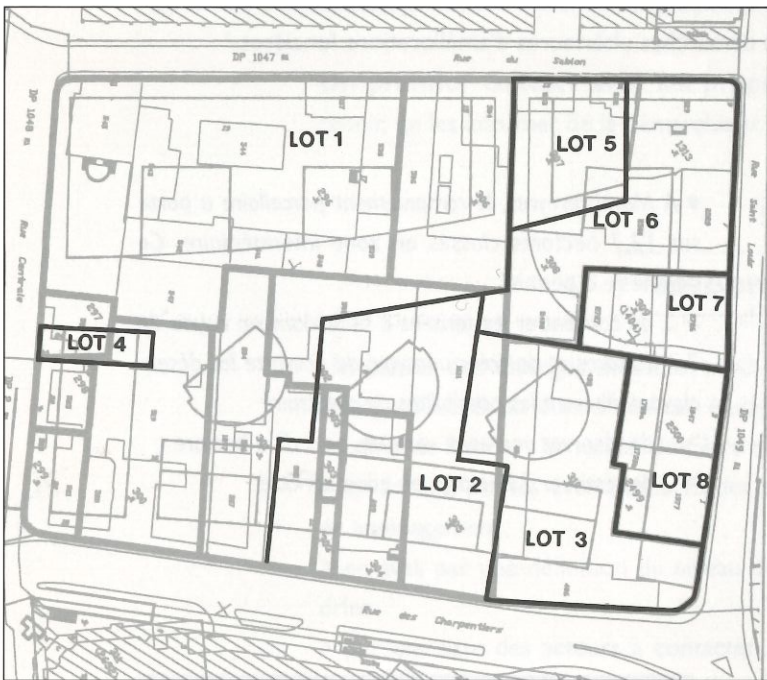


<sup>5</sup> "Le syndicat d'améliorations foncières de terrains à bâtir peut être valablement constitué par l'adhésion de la majorité des propriétaires" (art. 85) LAF).





Plan de quartier "Charpentiers Nord" à Morges, état 1994 (urbaniste M. Plarel, géomètre M. Biner).



- A Morges, le vaste îlot "Charpentiers Nord" est un ancien secteur industriel en déclin, occupé par des entrepôts désuets. Le projet se développe à deux échelles.

- > D'une part, l'utilisation d'un site aussi stratégique, à mi-chemin du centre-ville ancien et de la gare CFF, doit être envisagée à l'échelon de la ville toute entière. Ce périmètre de référence large est notamment celui où s'étudient les questions de circulation, de parking, de densité, d'espaces urbains, etc.

- > D'autre part, le périmètre opérationnel est celui de l'îlot. C'est à cet échelon que se précise l'esquisse d'aménagement et que s'étudient les remaniements fonciers nécessaires à sa réalisation.

**Les données de base** sont souvent les mêmes pour les deux volets d'une étude de faisabilité, l'étude d'aménagement et les études préliminaires en améliorations foncières. Conformément aux usages en vigueur, ces données comprennent:

- > des informations sur l'existant: état cadastral, topographie (éventuellement avec modèle numérique de terrain), géologie, hydrologie, équipement des terrains, environnement, paysage, patrimoine, etc.

- > les potentialités significatives pour le projet: planifications antérieures (aménagement, espaces publics, circulation, etc.), opportunités à exploiter (par exemple cours d'eau à revitaliser), etc.

**Les contacts avec les services de l'Etat** passent par le Service de l'aménagement du territoire (SAT) et le Service des améliorations foncières (SAF), interlocuteurs des communes et relais auprès des autres services cantonaux. L'un ou l'autre peut être contacté, les deux services travaillant en étroite collaboration. Mais bien sûr, le service plus particulièrement concerné par les *études préliminaires en améliorations foncières* est le Service des améliorations foncières.

**L'évaluation de la faisabilité du projet** s'effectue du double point de vue de la propriété foncière et de l'aménagement. Sur la base d'une esquisse d'aménagement, les *études préliminaires en améliorations foncières* déterminent:

- > un avant-projet en cas de travaux collectifs à réaliser: des esquisses d'ouvrages (ponts, terrassements, murs de soutènement, voies, etc.) suffisent, dans la plupart des cas, pour mesurer leurs implications environnementales et évaluer leurs coûts
- > une estimation des plus- et moins-values globales impliquées par le projet<sup>1</sup>, sur la base des données élaborées: volume de constructions réalisables ou droits à bâtir supprimés, valeurs des terrains et des surfaces de plancher sur le marché, échéances probables de réalisation de plus-values, etc.
- > des principes pour la répartition ultérieure des coûts et bénéfices entre les autorités et les propriétaires des terrains: frais incombant aux collectivités (construction d'un pont, par exemple); bases d'évaluation de l'ancien état, du nouvel état, de terrains déjà bâtis; pondérations à introduire pour tenir compte de l'équipement, de la pente, des nuisances; étapes à prévoir, etc.<sup>2</sup>

**Une proposition de démarche ultérieure** est le résultat des *études préliminaires en améliorations foncières*. Pour un périmètre ne comprenant que des terrains à bâtir, trois éventualités sont possibles:

- > **modification de limites de gré à gré:** un accord formalisé entre les propriétaires suffit pour assurer, du point de vue foncier, la faisabilité du projet d'aménagement;
- > **corrections de limites:** les autorités communales ont la possibilité, en cas d'intérêt public prépondérant, d'obliger des propriétaires à procéder à des

---

<sup>1</sup> A l'exclusion des plus- ou moins-values liées directement à des mesures d'aménagement du territoire (art. 5 LAT).

<sup>2</sup> "Les études préliminaires sont basées sur les plans d'aménagement du territoire légalisés ou en cours d'élaboration. Elles peuvent définir notamment: le périmètre; l'avant-projet des travaux collectifs et la vérification de leur compatibilité à la législation sur la protection de l'environnement ainsi que l'estimation de leur coût; les principes d'estimation des terres et des valeurs passagères selon l'ancien et le nouvel état; les principes de la répartition des frais; une proposition de démarche foncière (art. 85h)" (art. 85c LAF).

---



corrections de limites de propriété<sup>1</sup>. La *loi sur les améliorations foncières* cite deux motifs d'intérêt public prépondérant: la densification souhaitable de terrains à bâtir et la mise à disposition de terrains appartenant à un pôle de développement économique cantonal. D'éventuels autres motifs sont à établir au cas par cas.

> **remaniement parcellaire**: les démarches complètes (avec syndicat) peuvent être **volontaires**, c'est-à-dire choisies par une majorité des propriétaires concernés<sup>2</sup>, ou **imposées** par les autorités cantonales<sup>3</sup> (notamment sur des périmètres à cheval sur plusieurs communes) ou par les autorités communales (en cas de *plan de quartier de compétence municipale PQCM*)<sup>4</sup>. Pour les périmètres comprenant non seulement des terrains à bâtir, mais aussi des terrains en zone intermédiaire ou agricole dont on envisage de modifier le statut, une démarche complète peut être le **remaniement soumis à péréquation réelle**<sup>5</sup>, lui-même volontaire ou imposé.

## Consultation

Un projet de rapport d'étude de faisabilité peut alors être établi par le groupe d'experts. Il comprend deux volets coordonnés:

- > *l'étude d'aménagement*: esquisse avec renvoi aux documents correspondants annexés - selon les cas, chapitre du plan directeur communal, convention particulière, *plan directeur localisé*, plan d'affectation avec rapport d'aménagement (26 OAT), rapport d'étude d'impact, etc.
- > *les études préliminaires en améliorations foncières*: rapport débouchant sur une proposition de démarche foncière.

---

<sup>1</sup> "La municipalité invite les propriétaires et les titulaires de droits réels touchés à procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt public prépondérant en vue d'assurer notamment une utilisation rationnelle du sol en relation avec la densité de la zone constructible ou la mise en oeuvre des pôles de développement économique cantonaux inscrits au plan directeur cantonal, et sur la base des études préliminaires éventuelles.

A défaut d'entente, la municipalité transmet le dossier au Département des infrastructures. Celui-ci charge une commission de classification et un géomètre officiel d'établir un plan de correction de limites ainsi qu'un règlement financier qui sont soumis aux propriétaires.

En cas de désaccord, la commission de classification est tenue d'examiner les autres variantes des propriétaires et des autres titulaires de droits réels.

Avec l'accord préalable du Département des infrastructures, la commission de classification approuve le plan de correction de limites conformément au principe de la compensation réelle. La participation financière des propriétaires, des autres titulaires de droits réels et de la commune à cette opération est également définie. La mise en oeuvre de cette décision est assurée par la commission de classification.

L'inscription au registre foncier est requise par la commission de classification.

L'exigibilité des soultes et des frais de l'opération intervient simultanément à l'inscription au registre foncier" (art. 93a LAF).

<sup>2</sup> Art. 85j LAF.

<sup>3</sup> "Le Département des infrastructures peut créer d'office et organiser des syndicats d'améliorations foncières, sur tout ou partie du territoire d'une ou plusieurs communes, lorsque cette opération est rendue indispensable par: a) pour remédier à un morcellement excessif du sol; b) pour permettre la construction de voies publiques (routes, chemins de fer et canaux) et, de manière générale, la réalisation de grands travaux; c) pour permettre la réalisation d'un plan d'affectation prévu par la LATC; d) pour procéder au remaniement parcellaire à l'intérieur d'un périmètre de terrains en mouvement; e) pour permettre des travaux d'intérêt public" (art. 27 LAF).

<sup>4</sup> "La municipalité peut créer d'office un syndicat d'améliorations foncières lorsque cette opération est rendue indispensable pour permettre l'établissement et la réalisation d'un plan de quartier de compétence municipale" (art. 85k LAF).

<sup>5</sup> Art. 98b à d LAF.



**L'examen de ce projet de rapport par les services de l'Etat** et, le cas échéant, par les services communaux, s'effectue dans un délai maximal de trois mois<sup>5</sup>. Le Service des améliorations foncières (SAF) assure la circulation du projet de rapport entre les autres services de l'Etat (aménagement du territoire, environnement, routes, agriculture, forêts, etc.), effectue la synthèse des préavis et la transmet à l'autorité compétente. Le cas échéant, le groupe d'experts modifie le projet de rapport en conséquence.

**Une consultation publique pendant trente jours**<sup>6</sup> permet de vérifier qu'aucun acteur important n'a été oublié et que tous les intérêts en présence ont été pris en compte.

Lancée par un premier contact avec les propriétaires, la démarche se conclut par un **deuxième contact avec les propriétaires**, organisé au plus tard un mois après la clôture de la consultation publique<sup>7</sup>. Il porte sur les démarches ultérieures à mettre en oeuvre. L'autorité compétente présente les propositions finales de démarches ultérieures et incite les propriétaires à prendre une décision opératoire.

## Rapport final

Le groupe d'experts établit, sous l'autorité des services concernés, un rapport final intégrant les nouveaux éléments éventuels apportés par l'examen cantonal, par la consultation publique et par la discussion avec les propriétaires. Ce rapport servira de référence aux démarches ultérieures d'aménagement du territoire et d'améliorations foncières. Il est consultable auprès de l'autorité compétente (généralement la municipalité) et au Service des améliorations foncières.

---

<sup>5</sup> "Le Département des infrastructures soumet le projet pour préavis à la municipalité et aux services de l'Etat intéressés et l'examine dans un délai de trois mois au maximum.

Dans le même délai, le projet est remis pour détermination à la municipalité lorsque les études préliminaires ont été déclenchées par le Département des infrastructures" (art. 85f LAF).

<sup>6</sup> "L'autorité compétente met le projet en consultation par avis dans la «Feuille des avis officiels» et au pilier public de la commune pendant une durée de trente jours. Tout intéressé peut émettre ses observations" (art. 85g LAF).

<sup>7</sup> "L'autorité compétente convoque les propriétaires à une séance d'information et de discussion qui a lieu au plus tard un mois à compter de la clôture de la consultation publique.

La démarche foncière peut consister en: un remaniement parcellaire selon la présente loi (art. 85j); une correction de limites au sens de l'article 93a; une modification des limites de gré à gré" (art. 85h LAF).

---

## Contact

Toute innovation nécessite un temps d'apprentissage et de rodage. L'étude de faisabilité et son composant foncier, les *études préliminaires*, bouleversent des habitudes établies dans un domaine riche en contraintes et en déterminations.

Cette brochure tire les enseignements des premières applications réalisées. Mais plusieurs années de pratique seront sans doute nécessaires pour que la nouvelle démarche soit intégrée par les acteurs de l'aménagement et précisée dans ses moindres détails.

Le réseau Web a été mobilisé pour établir un dialogue permanent sur la mise en pratique des *études préliminaires*. Le site "[www.dinf.vd.ch](http://www.dinf.vd.ch)" a pour fonction d'offrir aux intéressés des conseils circonstanciés et de recueillir leurs expériences. Des questions peuvent être posées à l'adresse "[info.saf@saf.vd.ch](mailto:info.saf@saf.vd.ch)" afin d'obtenir une réponse dans le meilleur délai.

# Cahier des charges standard des études préliminaires en améliorations foncières

## **1 Travaux préparatoires en vue de la première consultation des propriétaires (contexte)**

Remarque liminaire: les travaux ci-dessous reprennent, autant que possible, les études d'aménagement déjà réalisées.

- > Récolte des documents disponibles et énumération des documents à obtenir.
- > Analyse des infrastructures techniques et des données économiques.
- > Recherche et analyse des données relatives à la topographie, à la géologie, à la géotechnique, à l'hydrologie, à la circulation, au droit de la propriété, à la gestion et à l'exploitation du sol, à la protection de l'environnement, à l'aménagement et à la gestion du territoire et aux problèmes énergétiques.
- > Recours éventuel à des professionnels spécialisés, formulation de leurs mandats, de leurs fonctions et de leurs responsabilités.

## **2 Etablissement des documents en vue de la consultation des services de l'Etat et de la consultation publique - variantes**

- > Périmètre.
- > Avant-projet des travaux collectifs (contenu variable en fonction de la complexité du dossier): esquisse d'aménagement et des ouvrages, ainsi que leurs implications environnementales.
- > Principes d'estimation des terres (de façon générale, liée à la plus- ou moins-value résultant des mesures d'améliorations foncières et non de la modification de l'affectation).
- > Principes de répartition des frais.
- > Proposition de démarche foncière, choix du système:
  - > conventions entre propriétaires
  - > application des articles 81 et ss LAF (remaniement)
  - > système de péréquation réelle
  - > application de l'article 93a LAF (correction de limites).

## **3 Etablissement de documents avec schéma d'organisation du déroulement de la démarche foncière coordonnée à la démarche d'aménagement du territoire en vue du rapport final**

- > Rapport sur les résultats de la consultation.
- > Propositions avec motivation.
- > Etablissement d'un rapport final sur la base des propositions retenues.
- > Etablissement du schéma d'organisation basé sur la démarche foncière retenue.







Etat de Vaud

Groupe opérationnel des pôles p.a.  
Service de l'aménagement du territoire

3, avenue de l'Université  
CH-1014 Lausanne  
Tél. 021/316 74 00  
Fax 021/316 74 48  
E-Mail: poles.gop@sat.vd.ch