

COMMENT LES COMMUNES ASSURENT LA DISPONIBILITÉ JURIDIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES DANS UN PROJET DE PLANIFICATION ?

1. GÉNÉRALITÉS

L'obligation d'assurer la disponibilité juridique des terrains constructibles figure à l'art. 15 al. 4 let. d LAT et à l'art. 15a LAT. Elle a été concrétisée en droit vaudois à l'art. 52 LATC.

Selon l'art. 15a al. 2 LAT, un terrain constructible est disponible dès lors que des mesures sont prises pour qu'il soit utilisé conformément à son affectation, c'est-à-dire qu'il soit construit.

La disponibilité des terrains constructibles vise ainsi principalement à éviter la thésaurisation du sol, en s'assurant que les propriétaires aient la volonté de construire. Elle permet également d'éviter la création de réserves difficilement traitables en zone à bâtir et d'assurer ainsi à la commune une plus grande maîtrise de son développement.

Pour assurer la disponibilité juridique des terrains, il appartient à la commune de prendre des mesures juridiques spécifiques, au moment de la planification, qui tendent à ce que les terrains soient bâtis dans les 15 ans qui suivent l'entrée en vigueur du plan.

L'exigence de garantir la disponibilité des terrains s'applique à tous les terrains qui ont vocation à être construits.

La garantie de la disponibilité des terrains est exigée à l'occasion d'une modification de plan ou de l'établissement d'un nouveau plan.

Enfin, La disponibilité juridique des terrains est garantie par le canton dans les plans d'affectation cantonaux.

2 CADRE LÉGAL

[Loi fédérale sur l'aménagement du territoire \(RS ; 700\)](#), articles 15 et 15a

[Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions \(BLV ; 700.11\)](#), article 52

[Règlement sur l'aménagement du territoire \(BLV ; 700.11.2\)](#), articles 28 et ss

Plan directeur cantonal (PDCn) :

- [Mesure A11 « Zones d'habitation et mixtes »](#)
- [Mesure D11 « Pôles de développement »](#)
- [Mesure D12 « Zones d'activités »](#)

3. SERVICE COMPÉTENT

Direction générale du territoire et du logement (DGTL)
Avenue de l'Université 5
1014 Lausanne
021 316 74 11 - info.dgtl@vd.ch

4. EXIGENCES MINIMALES POUR L'ÉLABORATION DES PROJETS DE PLANIFICATION

ANALYSE

Les outils pour assurer la disponibilité des terrains

L'art. 52 LATC met différents outils à disposition des communes pour assurer la disponibilité des terrains. Il est loisible à la commune de combiner ces différents outils dans le même plan.

a. La mise en zone conditionnée à un projet particulier (art. 52 al. 2 let. a ; 29 RLAT)

Dans ce cas, le propriétaire dispose d'un délai de 3 ans (prolongeable 2 ans par la Municipalité) pour déposer la demande de permis de construire. Si cela n'est pas fait, le terrain retourne automatiquement à son affectation initiale, sans autre procédure. Cette manière d'assurer la disponibilité des terrains peut servir, par exemple, en cas d'extension d'une zone d'activité en vue du développement d'une entreprise. Elle est inscrite dans le règlement de la zone.

b. L'obligation de construire (art. 52 al. 2 let. b LATC)

Cela n'est possible que pour les parcelles non bâties et si l'intérêt public le justifie. Dans ce cas, une disposition du règlement fixe un délai de construction au propriétaire (7 à 12 ans). En cas d'inexécution, la commune a la faculté soit d'imposer une taxe d'incitation au propriétaire, selon les modalités de l'art. 52 al. 4 LATC, soit de déclasser le terrain (au terme d'une procédure de modification du plan). Cette dernière sanction n'est toutefois possible que si cela est pertinent d'un point de vue de l'aménagement du territoire.

c. Le contrat de droit administratif (art. 52 al. 2 let. c LATC)

La commune peut passer une convention de droit public avec les propriétaires. Cette façon d'assurer la disponibilité des terrains peut être appliquée aux parcelles libres de constructions et aux parcelles déjà partiellement construites. Dans ce cas, la convention doit prévoir au moins un délai de construction et une sanction en cas de non construction. Ni les sanctions, ni le délai de construction ne sont prévus par la loi, la commune disposant d'une certaine marge de manœuvre. Pour être conforme à la LAT, le délai ne doit toutefois pas dépasser 15 ans (horizon de planification). En ce qui concerne les sanctions, la commune peut notamment prévoir une

pénalité financière ou un droit d'emption aux conditions du code des obligations (art. 216 ss CO).

d. Enfin, lors de la révision d'un plan, le dézonage des parcelles excédentaires non construites et situées hors du territoire urbanisé contribue aussi à assurer la disponibilité des terrains en reportant la demande foncière sur des parcelles plus pertinentes d'un point de vue de l'aménagement du territoire (art. 52 al. 3 LATC). La question du dézonage fait l'objet de la fiche d'application « *Comment traiter les zones à bâtir d'habitation et mixtes excédant les besoins à 15 ans ou peu adéquates pour le développement* ».

TRANSCRIPTION DANS LA PLANIFICATION

La commune doit, lors de l'établissement ou de la révision d'un plan, identifier les parcelles dont elle doit assurer la disponibilité (voir cas particuliers au chapitre suivant) et choisir l'outil de plus opportun (voir chapitre précédent).

Plan

Lorsque la disponibilité des terrains est assurée par une mesure réglementaire (mise en zone conditionnée, obligation de construire), le plan doit en principe indiquer les parcelles pour lesquelles la disponibilité des terrains est exigée. Il est toutefois possible de renoncer à un figuré sur le plan si l'ensemble des parcelles sont concernées et que le règlement y fait référence.

Règlement

Lorsque la disponibilité des terrains est assurée par une mesure réglementaire (mise en zone conditionnée, obligation de construire), le règlement doit indiquer les dispositions applicables pour les parcelles concernées (nommément citées et/ou délimitées sur le plan).

Rapport explicatif

Le rapport explicatif doit présenter la démarche de la commune en matière de disponibilité des terrains et le caractère suffisant des mesures envisagées.

Les éléments nécessaires à l'appréciation de la disponibilité des terrains, y compris les contrats qui garantissent celle-ci, sont intégrés dans le dossier d'enquête (art. 28 RLAT). Leur signature est exigée pour l'approbation du plan.

5. POUR ALLER PLUS LOIN

Cette section aborde quelques questions particulières en lien avec la disponibilité des terrains.

La disponibilité des terrains doit-elle être garantie en cas de confirmation de zone à bâtir ? Lorsque la révision d'un plan confirme de la zone à bâtir existante non

utilisée ou partiellement utilisée, la disponibilité des terrains est exigée de la même manière qu'en cas de création de nouvelle zone à bâtir, dans le périmètre de la révision.

Comment assurer la disponibilité des parcelles déjà (partiellement) bâties ? Pour les parcelles déjà (partiellement) bâties, la garantie de la disponibilité n'est pas exigée lorsqu'il s'agit par exemple d'une correction d'indice qui donne un faible potentiel constructif supplémentaire, qui se concrétise par des travaux sur le bâtiment existant. Par contre, elle est exigée en cas de requalification de zone (mise en valeur de friches industrielles) ou de révision importante d'un plan, qui nécessitera la destruction du bâti existant. De même, elle est exigée si le plan révisé permet la construction d'un nouveau bâtiment sur la parcelle (création d'un nouveau périmètre d'implantation octroyant des surfaces de plancher déterminantes (SPd), par exemple).

La disponibilité des parcelles propriété de la commune ou du Canton doit-elle être garantie ? De façon générale la disponibilité n'est pas exigée pour les parcelles

qui appartiennent à la commune ou au Canton, notamment pour les immeubles du domaine public ou du patrimoine administratif. Une exception peut exister dans les cas où la commune modifie l'affectation de parcelles dont elle est propriétaire en vue d'une vente à un tiers, chargé de réaliser le plan. Dans ce cas, la disponibilité des terrains devra être prévue soit dans le plan (obligation de construire), soit par convention intégrée dans le compromis de vente ou conditionnée à ce dernier.

Jusqu'à quel point la disponibilité des terrains doit-elle être assurée ? Il n'est pas toujours possible de garantir la réalisation totale des droits à bâtir. De façon générale, si la commune prend des mesures pour assurer la disponibilité d'environ 60 à 80% des droits à bâtir (en fonction de la situation locale), là où elle est exigée, cela est suffisant. Toutefois, la question de la disponibilité des terrains fait l'objet d'une appréciation au niveau de la réalisation du plan dans son ensemble. Si, par exemple, une parcelle non-disponible met en péril le plan, il peut être exigé de la commune qu'elle prenne des mesures supplémentaires.

6. VERSION

Août 2022