Zeitschrift: Domaine public

Herausgeber: Domaine public

Band: - (2021)

Heft: 2313

Artikel: Dézonage et indemnisation : un point sur le droit à une indemnisation pour les propriétaires, en cas de dézonage de terrains

Autor: Rey, Michel

DOI: https://doi.org/10.5169/seals-1014432

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Mehr erfahren

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. En savoir plus

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. Find out more

Download PDF: 04.07.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, https://www.e-periodica.ch

ainsi les coûts et les risques de recherche et de développement.

Ce modèle n'offre pas les conditions nécessaires pour des soins accessibles au plus grand nombre. Avant de penser à une étatisation du secteur, l'application plus stricte des règles en vigueur permettrait déjà d'améliorer la situation (DP 2172). Notamment l'utilisation plus intensive de la flexibilité prévue par les accords de l'OMC et, pour la Suisse, la priorité à sa tradition humanitaire si souvent rappelée plutôt qu'aux intérêts de ses pharmas.

Dézonage et indemnisation

Un point sur le droit à une indemnisation pour les propriétaires, en cas de dézonage de terrains

Michel Rey - 18 janvier 2021 - URL: https://www.domainepublic.ch/articles/38208

Faut-il indemniser les propriétaires dont les terrains à bâtir sont réaffectés à la zone agricole ? Cette question préoccupe au plus haut point de nombreuses communes qui procèdent au réexamen de leur plan d'aménagement local. En effet, la loi fédérale révisée sur l'aménagement du territoire (LAT) contraint les communes à adapter leur zone à bâtir aux besoins des quinze prochaines années. Elles disposent de cinq à sept ans pour procéder à cette adaptation depuis l'adoption du plan directeur cantonal (DP 2254).

Deux tiers des terrains à bâtir de réserve se situent dans des communes de moins de 10 000 habitants, souvent mal desservies par les transports publics. La moitié d'entre eux appartiennent à des propriétaires qui les thésaurisent, ne voulant ni les construire eux-mêmes ni les céder à cette fin. Dans le canton de Vaud, 169 communes sont concernées par ce dézonage (DP 2192).

Expropriation *«matérielle»*

Dézoner entraîne une double crainte. Celle des propriétaires constatant que cette opération fera perdre de la valeur à leur terrain. Celle des communes qui devront payer aux propriétaires une indemnisation pour expropriation. Qu'en est-il en réalité ? On parle d'expropriation formelle, lorsqu'un propriétaire doit céder sa propriété à la collectivité par exemple pour la construction d'une infrastructure publique. Une indemnité lui est alors due.

En cas de dézonage, comme le propriétaire reste le même, on parle d'expropriation *«matérielle»*. Il est concrètement privé d'une partie importante, voire de la totalité de ses droits à bâtir. Doit-on pour autant l'indemniser ? Le droit à l'indemnisation est réglé par une longue jurisprudence du Tribunal fédéral qui s'avère plutôt restrictive. Il implique une restriction grave d'un usage actuel ou dans un futur proche du bien-fonds. La pratique a fait l'objet d'une publication d'EspaceSuisse.

En principe, une mesure d'aménagement pour redimensionner la zone à bâtir, s'appuyant sur une base légale comme la LAT révisée, n'entraîne pas le paiement d'une indemnité. Dans sa fiche d'application aux communes vaudoises, le Département des institutions et du territoire indique que *«le propriétaire d'un terrain non équipé, ou qui a thésaurisé un terrain pendant des années sans jamais faire de projet de construction, a donc peu de chances de recevoir une indemnité pour expropriation»*.

Le *«tout ou rien»* et le combien

Le professeur de droit public Alain Griffel a formulé récemment plusieurs critiques concernant la pratique en lien avec le dézonage. L'expropriation constitue une réponse adéquate, lorsqu'elle concerne une parcelle isolée. Mais,

dans la réalité actuelle, il s'agit de régler l'éventuel octroi d'indemnités concernant un grand nombre de parcelles dont l'affectation en zone à bâtir est remise en question par la LAT révisée, suite à des décisions erronées de politique d'aménagement du territoire.

Le recours à l'expropriation matérielle pose un double problème. D'abord, elle représente une solution du *«tout ou rien»* – le dédommagement est accepté ou refusé. Par ailleurs, il subsiste beaucoup d'incertitudes quant au montant de l'indemnisation, liées à la durée et à la complexité de la procédure. C'est pourquoi les communes hésitent souvent à entreprendre leurs démarches de dézonage. Le juriste zurichois préconise l'introduction dans la loi fédérale d'un système de rémunération échelonnée qui définisse le droit à l'indemnisation et son montant en fonction de critères significatifs: proximité de la zone à bâtir légalisée, degré d'équipement, constructions potentielles, desserte en transports publics. Les cantons et les communes disposeraient ainsi d'un cadre de référence pour leurs travaux.

Une telle proposition n'a guère de chance de se concrétiser. Elle nécessite un débat aux Chambres fédérales, lesquelles ont d'autres préoccupations en matière d'aménagement du territoire. Et surtout elle s'avère non pertinente, voire contre-productive, comme le fait remarquer Damian Jerjen, directeur d'EspaceSuisse.

Petit souci, mais…

Les premières expériences de dézonage confirment le caractère exceptionnel des indemnisations. Une nouvelle base légale ne se justifie pas. Damian Jerjen rappelle aussi que les propriétaires de ces terrains à bâtir n'ont jamais payé la taxe sur leur plus-value. En réalité, d'autres mesures peuvent venir utilement à l'aide des communes. Ainsi le canton du Valais a prévu dans sa législation des moyens financiers qui permettront de rembourser les propriétaires ayant assumé des coûts d'équipement.

Plutôt que de légiférer, il faut offrir aux communes un soutien financier afin d'améliorer la qualité de leurs démarches de mise en conformité avec la LAT révisée. La densification et l'urbanisation vers l'intérieur passent par la mise en place de politiques foncières autorisant des échanges de terrains et par la formation de spécialistes du territoire.

Rectificatif

Le Département des affaires étrangères nous signale des imprécisions dans l'article publié sous le titre *«Ce cher pavillon suisse»* (DP 2312) Nous nous faisons un devoir de les rectifier.

L'équipage du bateau *San Padre Pio* n'a pas été abandonné à son sort. L'intervention des propriétaires, de l'armateur et de la Suisse ont permis à l'équipage de quitter la prison de Port Harcourt. Tous ses membres ont été rapatriés après avoir été acquittés par la justice nigériane. Suite à plusieurs détentions de navires sous pavillon suisse en 2019, des contrôles stricts et préventifs effectués dans la région de contrôle portuaire de Paris, selon le programme défini par l'Office suisse de la navigation maritime, ont écarté tout risque de mise sur liste noire jusqu'à ce jour.