

Site officiel

**ÉTAT DE VAUD**

[vd.ch](#) > [Toutes les autorités](#) > [Grand Conseil](#) > [Séances du Grand Conseil](#)

# 23\_POS\_31 - Postulat Marc-Olivier Buffat et consorts - indemnisation des propriétaires faisant l'objet d'une expropriation ou d'un non-zonage.

Séance du Grand Conseil du mardi 25 avril 2023, point 2.14 de l'ordre du jour

## Texte déposé

L'article 5 LAT, sous le titre « Compensation et indemnisation », stipule que le droit cantonal doit établir un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.

Cet article prévoit également l'instauration d'une taxe de plus-value.

En contrepartie, il stipule également qu'une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalentes à une expropriation.

En droit vaudois, ces règles de droit fédéral ont été concrétisées au titre VII LATC « Compensation et indemnisation ». Les articles 64ss réglementent la taxation de la plus[1]value. Quant aux indemnisations, elles sont réglementées par les articles 71ss. En principe, les restrictions au droit de propriété résultant d'une mesure d'aménagement du territoire donnent droit à une juste indemnité si elles constituent un inconvénient majeur. Ce principe est toutefois limité à l'alinéa 2 en ce sens que, seule est considérée comme un inconvénient majeur, une restriction du droit de propriété équivalente à une expropriation matérielle.

La jurisprudence du Tribunal fédéral et la pratique sont très restrictives quant à l'octroi d'indemnités au titre de l'expropriation matérielle proprement dite (voir notamment à ce sujet : ATF 108 1B 352 ; ATF 1C\_415/2021 du 25.02.2022). La jurisprudence et la pratique font également une distinction très subtile (et souvent obscure pour le propriétaire) entre déclassement et non-zonage. Si la première mesure peut donner éventuellement droit à une indemnisation, tel n'est pas le cas de la seconde hypothèse.

A connaissance du soussigné, des taxes de plus-values ont été prélevées. En revanche, à ce jour, et malgré les modifications de PGA et PACom, il n'y a pas eu de versement d'indemnités. Très souvent, et en parfaite bonne foi, le propriétaire a cependant consenti des investissements importants (équipement du terrain, élaboration d'un projet, consultation d'architectes et urbanistes, terrassement, etc.) en vue de pouvoir construire ; le déclassement ou le non-zonage apparaissant comme un véritable couperet mettant fin à toute possibilité de valorisation ou de construction.

Le droit cantonal valaisan et le droit cantonal des Grisons prévoient cependant, au-delà de l'expropriation matérielle stricto sensu, une indemnisation des propriétaires qui de bonne foi ont consenti des investissements. Cette indemnisation ne saurait aller au-delà des investissements effectivement consentis.

La doctrine et la jurisprudence récentes (ATF 147 I 225 ; ATF 1C\_233/2021 du 05.04.2022 ; Contributions du Professeur Jacques Dubey in Journées du Droit de la construction, Fribourg 2023, pages 205ss) indiquent qu'il doit y avoir une forme d'équivalence entre les taxes de plus-values perçues et les indemnités qui pourraient être octroyées aux propriétaires en cas d'expropriation matérielle ou sous la forme d'une extension de ce droit à une indemnisation dans le droit cantonal.

D'ailleurs, la LATC vaudoise prévoit ce type d'indemnité en particulier à l'article 48 LATC lorsque l'autorité refuse un permis de construire en application de l'article 47 LATC ; dans ce cas, l'autorité répond du dommage causé au requérant qui a engagé de bonne foi des frais pour établir un projet conforme à la réglementation existante (...).

Par parallélisme des formes et en application des avis de doctrine et de jurisprudence mentionnés ci-dessus, il paraît judicieux de compléter la législation cantonale par une disposition analogue à l'article 48 LATC permettant aux propriétaires qui ne sont pas éligibles au titre de l'expropriation matérielle, mais qui ont de bonne foi fait des investissements et subissent un dézonage ou un non-zonage, d'être indemnisés.

Le présent postulat demande dès lors au Conseil d'État d'étudier un complément de la législation actuelle par l'adoption d'un nouvel article admettant le principe d'une indemnité pour le propriétaire qui de bonne foi a consenti des investissements, mais dont le terrain fait l'objet d'une mesure de dézonage ou de non-classement

## Conclusion

Renvoi à une commission avec au moins 20 signatures

## Liste exhaustive des cosignataires

Signataire	Parti
Nicolas Suter	PLR
Patrick Simonin	PLR
Guy Gaudard	PLR
Charles Monod	PLR
Pierre Kaelin	PLR
Jean-François Thuillard	UDC
Regula Zellweger	PLR
Philippe Miauton	PLR
Thierry Schneiter	PLR
Marc Morandi	PLR
Mathieu Balsiger	PLR
Monique Hofstetter	PLR
Carole Dubois	PLR
Florence Gross	PLR
Grégory Bovay	PLR
Alexandre Berthoud	PLR

<b>Signataire</b>	<b>Parti</b>
Jean-François Cachin	PLR
Florence Bettschart-Narbel	PLR
Grégory Devaud	PLR
Nicole Rapin	PLR
Céline Baux	UDC
Anne-Lise Rime	PLR
Pierre-François Mottier	PLR
Laurence Bassin	PLR
Sergei Aschwanden	PLR
Josephine Byrne Garelli	PLR
Georges Zünd	PLR
Gérard Mojon	PLR
Olivier Petermann	PLR
Pierre-André Romanens	PLR
Jean-Franco Paillard	PLR
Philippe Germain	PLR
John Desmeules	PLR
Jean-Marc Udriot	PLR
Laurence Creteigny	PLR
Jean-Daniel Carrard	PLR

## **Secrétariat général du Grand Conseil**

Place du Château 6  
1014 Lausanne

[+41213160500](tel:+41213160500).

[info.grandconseil(at)vd.ch](javascript:linkTo\_UnCryptMailto(%27qempxs.mrjs2kverhgswimpDzh2g!%27);).

[Visualiser sur la carte](https://www.google.ch/maps/search/Place du Château 6++Lausanne+Suisse).