



GRAND CONSEIL

Motion - 26_MOT_31 - Marc-Olivier Buffat et consorts - Libération des servitudes (art. 51 LATC) et PaCom – clarification de l'intérêt public

Texte déposé :

Sous le titre « libération des servitudes », art. 51 LATC stipule que la Municipalité peut décider la libération ou le transfert des servitudes qui se trouve en contradiction avec des prescriptions impératives en matière de construction ou qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol dans l'intérêt public sans qu'un intérêt du propriétaire du fond dominant le justifie.

L'alinéa 2 précise que la loi sur expropriation est applicable. L'alinéa 3 stipule que le propriétaire du fond servant verse une contribution correspondant à l'avantage qu'il retire.

Dans la pratique, l'application de cette disposition est problématique. Dans un récent arrêt, la Cour du droit administratif et public du Tribunal cantonal s'est interrogé sur la portée de l'art. 51 LATC et sur la pesée des intérêts en présence. D'une part, intérêt public à l'application du PaCom, d'autre part, le respect du droit privé et des servitudes privées. Arrêt CDAP du 28 novembre 2025, référence AC.2024.0171.

Dans l'arrêt précité, il s'agissait d'une partie du territoire communal de la Commune de Prilly, située en zone centrale et bénéficiant d'une importante augmentation de coefficient par le PaCom adopté par le Conseil communal. Or, diverses servitudes de droit privé limitent très fortement la constructibilité des parcelles (servitudes de hauteur, servitudes d'alignement etc...).

Historiquement, ces servitudes visaient à maintenir une certaine uniformité du milieu bâti dans le quartier et une typologie bien particulière des constructions.

Il reste donc à déterminer dans un tel cas de figure si l'intérêt de réaliser la densification prévue par la LAT, la LATC et le plan d'affectation communal doit l'emporter sur le respect des servitudes de droit privé ; respectivement à quel stade cette pesée des intérêts doit intervenir ; étant rappelé que la

question de servitudes de droit privé ne compétent pas en principe aux autorités de droit public compétentes en matière de police des constructions.

Il est donc impératif de clarifier la situation et d'éviter ainsi que des servitudes de droit privé n'empêchent la densification et d'éviter également une multiplication des procédures souvent longues et complexes.

Dès lors, la présente motion propose que la question de l'intérêt public à la levée des servitudes et à leur expropriation cas échéant soit examinée lors de l'adoption du PaCom, par exemple dans le cadre du rapport 47 OAT. En d'autres termes, il appartiendra aux autorités municipales et planificatrices d'examiner et de dresser la liste des servitudes de droit privé qui peuvent s'opposer à la densification et aux réglementations de la police des constructions et d'indiquer à ce stade déjà quelles pourraient être les servitudes dont l'expropriation justifierait. Durant cette étape, il appartiendra également de désigner les servitudes dont le maintien paraît nécessaire, par exemple pour des intérêts publics (servitudes de passage notamment).

Cette option permettra également d'assurer une meilleure cohérence entre le droit public et le droit privé et de veiller à une meilleure efficacité de l'application des plans d'affectation communaux et de s'assurer de leur exécution ultérieure, notamment dans les calculs de surdimensionnement.

D'autre part, il ne faut pas négliger le fait que si les servitudes de droit privé devaient être maintenues, elles videraient tout aux parties du plan d'affectation communal de sa substance ; en d'autres termes, les calculs de coefficient d'habitants et de croissance de population deviendraient caduques du seul fait de l'invocation de servitudes de droit privé.

La présente motion propose l'introduction d'un alinéa 4 à l'art. 51 LATC qui aurait la teneur suivante :

Art. 51 al. 4 : Dans la procédure d'élaboration et d'adoption du plan d'affectation communal, la Municipalité établit une liste de servitudes de droit privé qui pourrait s'opposer à l'exécution et la réalisation du plan d'affectation communal, en particulier à certains principes de densification de certains quartiers ou parties du territoire communal. Dans ce cadre, la Municipalité est invitée à procéder à une pesée des intérêts et d'indiquer quelles sont les servitudes de droit privé qui pourraient faire l'objet d'une procédure d'expropriation, respectivement les servitudes de droit privé qui doivent être maintenues, par exemple pour des raisons d'intérêts publics.

Conclusion : Prise en considération immédiate et renvoi au CE

Date de dépôt : 26.05.2026

Cosignatures :

1. Alexandre Berthoud (PLR)
2. Aurélien Demaurex (V'L)
3. Bernard Nicod (PLR)
4. Carole Dubois (PLR)
5. Charles Monod (PLR)
6. David Vogel (V'L)
7. Denis Dumartheray (UDC)
8. Didier Lohri (VER)
9. Fabrice Moscheni (UDC)
10. Fabrice Tanner (UDC)
11. Florence Bettschart-Narbel (PLR)
12. Florence Gross (PLR)
13. Georges Zünd (PLR)
14. Isabelle Freymond (IND)
15. Jacques-André Haury (V'L)
16. Jean-François Cachin (PLR)
17. Jean-Louis Radice (V'L)
18. Jean-Luc Bezençon (PLR)
19. Jean-Marc Udriot (PLR)
20. Jean-Rémy Chevalley (PLR)
21. John Desmeules (PLR)
22. Laurence Bassin (PLR)
23. Laurence Creteigny (PLR)
24. Laurent Balsiger (SOC)
25. Loïc Bardet (PLR)
26. Loïc Saugy (PLR)
27. Marc Morandi (PLR)
28. Mathieu Balsiger (PLR)
29. Michael Wyssa (PLR)
30. Monique Hofstetter (PLR)
31. Nathalie Vez (VER)
32. Nicolas Suter (PLR)
33. Olivier Agassis (UDC)
34. Philippe Germain (PLR)
35. Philippe Miauton (PLR)
36. Pierre Kaelin (PLR)
37. Pierre-André Romanens (PLR)
38. Pierre-François Mottier (PLR)
39. Quentin Racine (PLR)
40. Sergei Aschwanden (PLR)
41. Stéphane Jayet (PLR)
42. Thierry Schneiter (PLR)