



La révision des Plans généraux d'affectation communaux : quelles sont les conséquences pour les propriétaires et quels sont leurs droits en cas de déclassement de leur parcelle ?

Suite à la révision de la Loi sur l'aménagement du territoire (LAT) et de la Loi cantonale sur l'aménagement du territoire (LATC), de nombreuses communes doivent redimensionner leur zone à bâtir pour tenir compte des besoins de la population pour les 15 prochaines années.

La mise en œuvre de la LAT, de la LATC, ainsi que du Plan directeur cantonal, adopté sous sa 4^{ème} version le 30 janvier 2018, impose aux **communes de revoir leurs Plans généraux d'affectation** (PA ou PGA) **d'ici 2021 afin d'arriver au redimensionnement nécessaire** (cf. [notre article détaillé à lire ici](#)). Ce début d'année, il est donc très fréquent de voir dans la Feuille des avis officiels la mise à l'enquête d'un nouveau Plan général d'affectation communal, signe que cette étape importante de la procédure d'aménagement du territoire est train d'être réalisée dans une majorité de communes.

La modification des PGA communaux a toutefois un effet direct et parfois très contraignant sur les propriétaires qui ont des projets de construction sur leurs parcelles.

En pratique, quelles sont donc les conséquences de ces nouveaux Plans d'affectation communaux et quels sont les [droits des propriétaires touchés](#) ?

a) Qu'est-ce qu'un Plan d'affectation ?

Un plan d'affectation règle le mode d'utilisation du sol en définissant des zones – zone à bâtir, zones agricoles, zones de protection, etc. – sur une partie du territoire communal. Il indique les règles relatives à l'usage du territoire concerné, notamment son degré de sensibilité au bruit, ses coefficients d'occupation et d'utilisation du sol, la typologie des constructions, etc.

Un tel plan est réalisé en fonction des enjeux urbanistiques et du développement souhaité de la commune concernée durant les 15 prochaines années. Il se base sur les orientations stratégiques définies dans **le Plan directeur communal**. Juridiquement contraignant pour tous, un plan d'affectation communal est établi par le service de l'urbanisme sur décision de la Municipalité.

Le dossier de plan d'affectation est constitué d'un plan, d'un règlement et d'un rapport selon l'article 47 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire (OAT).

b) L'élaboration du PGA

La démarche de redimensionnement des zones à bâtir surdimensionnées passe par une révision du Plan général d'affectation selon les étapes suivantes (cf. [Explications du canton de Vaud](#)):

- élaboration de la vision communale du redimensionnement (pré-étude) ;
- soumission de la pré-étude à l'examen préliminaire de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) ;
- si nécessaire, élaboration d'une zone réservée communale pour bloquer la constructibilité sur le périmètre complet ou partiel de la commune ;
- dézonages rapides des parcelles situées à l'extérieur du territoire urbanisé ;
- révision du plan général d'affectation en vérifiant ses effets sur le dimensionnement à l'aide d'un outil cartographique ;
- soumission de la révision du plan général d'affectation à la Direction générale du territoire et du logement pour examen préalable ;

c) La procédure

Concrètement, comment est modifié et adopté un Plan d'affectation communal ?

Après réception de l'avis préalable de la Direction générale du territoire et du logement (DGTL) et éventuelle adaptation, la Commune soumet le dossier, accompagné des pièces utiles, **à l'enquête publique pendant 30 jours** (art. 20 du Règlement sur l'aménagement du territoire (RLAT)). Lorsqu'il s'agit d'un Plan s'appliquant à tout le territoire de la commune ou à des fractions importantes de celui-ci, les propriétaires sont informés par une publication dans la Feuille des avis officiels et par une correspondance de la Commune.

Pendant cette période de mise à l'enquête, les propriétaires sont invités à prendre connaissance du dossier complet auprès du greffe de la Commune. Souvent, le projet de PGA est publié sur le site Internet de la Commune.

Dans ce délai de mise à l'enquête, les **propriétaires peuvent formuler des oppositions ou des observations par écrit**. Celles-ci doivent parvenir au Greffe municipal avant l'échéance du délai d'enquête.

L'article 40 LATC stipule ensuite qu'au terme de l'enquête publique, la municipalité ou une délégation nommée par celle-ci invite les opposants à une **séance de conciliation**. Si les oppositions sont ensuite levées, le Conseil communal approuve le plan. Dans ce cas, il existe encore la voie du recours par devant la Cour de [droit administratif](#) et public du canton de Vaud.

d) Déclassement / Dézonage

Pour redimensionner leurs zones à bâtir, les Communes doivent le plus souvent recourir au déclassement/dézonage de certaines parcelles, souvent au détriment des propriétaires concernés.

Après une analyse minutieuse des terrains de la Commune, de leur emplacement, de la situation des parcelles voisines ainsi que du territoire urbanisé, il arrive souvent que certaines parcelles soient classées en zone agricole ou en zone de verdure par exemple, ou dans d'autres types de **zones inconstructibles**. Bien que le propriétaire touché reste propriétaire de sa parcelle, il voit ses droits à bâtir drastiquement réduits voire supprimés. Il arrive ainsi souvent qu'un propriétaire se voit contraint d'abandonner un projet de construction ou de rénovation et d'agrandissement.

Dans une telle situation, le seul moyen du propriétaire de faire valoir ses droits et de chercher à contester le déclassement ou dézonage de sa parcelle, est de faire opposition au PGA dans le délai prescrit.

e) Indemnité pour expropriation

Un propriétaire qui subit une perte de valeur d'un terrain suite à une mesure d'aménagement du territoire peut prétendre à une indemnisation dans les cas relevant de **l'expropriation matérielle**, à savoir le cas où une collectivité publique prend une mesure – notamment d'aménagement du territoire – qui a des effets comparables à une expropriation. Dans certains cas, une perte de la faculté de construire peut être considérée comme une expropriation matérielle et donner lieu à une indemnisation, mais la jurisprudence est très restrictive à cet égard et une procédure précise doit être suivie par le propriétaire concerné.

Il est donc crucial pour les propriétaires de suivre attentivement l'évolution de la modification du PGA de leur Commune et de veiller à faire valoir leurs droits dans les délais prescrits, tout en analysant la situation particulière de leur parcelle et des conséquences d'un nouveau PGA sur celle-ci.

Wilhelm Gilliéron Avocats SA vous conseille en matière d'aménagement du territoire et peut vous renseigner sur la situation qui prévaut dans votre Commune ou sur la situation particulière de votre parcelle.

Source : <https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/revision-plans-affectation-communales/>