

Zeitschrift:	Geomatik Schweiz : Geoinformation und Landmanagement = Géomatique Suisse : géoinformation et gestion du territoire = Geomatica Svizzera : geoinformazione e gestione del territorio
Herausgeber:	geosuisse : Schweizerischer Verband für Geomatik und Landmanagement
Band:	104 (2006)
Heft:	10
Artikel:	L'importance des démarches foncières pour la réalisation des quartiers urbains
Autor:	Prélaz-Droux, Roland / Leroy, Denis
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-236361

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: 17.02.2026

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

L'importance des démarches foncières pour la réalisation des quartiers urbains

Traditionnellement, les aménagistes et les géomètres interviennent successivement sur les terrains à bâtir: les premiers dressent des projets d'affectation, les seconds réorganisent la propriété en conséquence. Cette manière de procéder présente un inconvénient en dissociant les deux démarches, elle expose au risque d'incohérence. Et de fait, il est arrivé que certains projets d'aménagement, conçus sans tenir compte des contraintes de la propriété foncière, s'avèrent irréalisables au moment de passer aux actes en raison de problèmes fonciers insurmontables. La coordination s'avère donc indispensable. Elle est aujourd'hui mise en pratique dans le canton de Vaud.

Traditionellerweise kümmern sich Planungsfachleute und Geometer nacheinander um das Bauland: erstere erstellen Nutzungsprojekte, letztere ordnen in der Folge das Bodeneigentum. Diese getrennte Vorgehensweise hat Nachteile und birgt die Gefahr des fehlenden Zusammenhangs. Tatsächlich ist es vorgekommen, dass gewisse Planungsprojekte, die ohne Rücksicht auf die Gegebenheiten des Grundstückseigentums erstellt worden waren, sich in der Folge wegen unüberwindlicher Hindernisse in der Bodenproblematik undurchführbar erwiesen. Die Koordination ist daher unerlässlich. Im Kanton Waadt erfolgt sie in der Praxis.

Per tradizione gli addetti alla pianificazione e i geometri intervengono in tempi diversi sui terreni edificabili: i primi allestiscono dei piani di utilizzazione, i secondi riorganizzano la proprietà su questa base. Questo modus operandi presenta l'inconveniente di dissociare i due approcci, esponendoli al rischio d'incoerenza. Infatti, è già capitato che certi progetti di pianificazione, elaborati senza tener conto dei vincoli della proprietà fondiaria, si rivelassero impraticabili al momento della realizzazione a causa di problemi fondiari insormontabili. Il coordinamento si rivela perciò indispensabile. Quest'ultimo è messo in pratica nel canton Vaud.

R. Prélaz-Droux, D. Leroy

La coordination entre aménagement du territoire et propriété foncière est prévue par les lois vaudoises (article 55 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions [LATC] et article 4 de la loi sur les améliorations foncières [LAF]). Cette coordination se concrétise notamment lors de la consultation des services de l'Etat des projets de plans d'affectation (examen du traitement des aspects fonciers du projet). Dans la grande majorité des cas, des démarches conventionnelles suffisent à assurer la réalisation du plan, pour autant que la mise en vigueur du plan d'affectation soit conditionnée à la signature des conventions. Cependant, en cas d'intérêt public prépondérant ou

lorsque la complexité du projet ou l'ampleur des conflits d'intérêts l'exigent, le Service des améliorations foncières peut intervenir pour initier une Etude de faisabilité.

La pertinence d'une telle étude réside dans l'examen du projet de mise en valeur de terrains à bâtir sous le double point de vue Améliorations foncières (AF) et Aménagement du territoire (AT). Son objectif est de vérifier si le projet est:

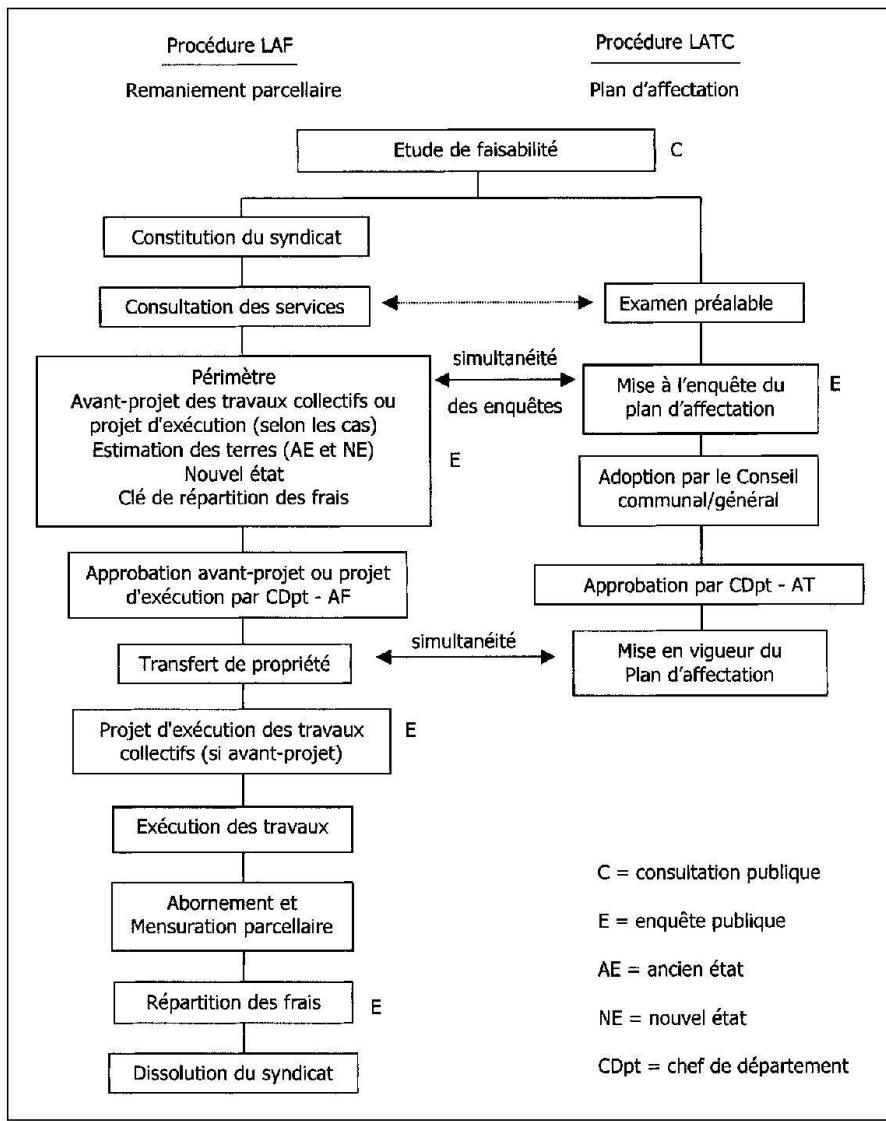
- conforme aux volontés publiques et aux exigences de l'aménagement et de l'environnement,
- cohérent avec les intentions des propriétaires et avec les conditions du marché,
- réalisable par des améliorations foncières dans le cadre de démarches foncières.



Fig. 1: Syndicat AF «Derrière le Château» à Cheseaux-sur-Lausanne: de l'étude de faisabilité en 2001 à la construction de sept immeubles aujourd'hui.

Les résultats de l'Etude de faisabilité sont les suivants:

- une esquisse du projet d'urbanisation,
 - une esquisse des aménagements à prévoir,
 - un devis des équipements collectifs à $\pm 25\%$ déterminant les investissements à consentir par les propriétaires concernés,
 - une proposition de démarche foncière adaptée (conventions, syndicat AF,...).
- Lors de cette étude, les services de l'Etat et les propriétaires sont amenés à se prononcer sur le projet qui fait également l'objet d'une consultation publique. Dans de nombreux cas, cela permet de convaincre les propriétaires hésitants. Ils disposent en effet alors d'informations précises et fiables quant aux gains qu'ils peuvent espérer suite à la mise en valeur de leur terrain, et ils prennent conscience de la détermination de la commune ou des autres propriétaires d'aller de l'avant et d'utiliser, s'il le faut, les démarches AF contraignantes. Les cas de figure suivants peuvent alors se présenter:
- tous les propriétaires concernés sont convaincus et décident, par conventions, d'aller de l'avant;
 - la majorité des propriétaires concernés



pour lancer un syndicat AF obligatoire.

Le recours au syndicat AF se justifie dans les cas complexes et/ou conflictuels, ainsi que dans les cas où les investissements sont importants et seront réalisés sur une longue période (plusieurs années). Dans ces cas, les solutions conventionnelles ne sont souvent pas en mesure d'apporter les garanties financières voulues, ce qui est justement l'un des points forts du syndicat AF. En effet, dans le cas où un propriétaire ne serait plus en mesure de remplir ses obligations financières, le syndicat peut se payer sur les terrains du propriétaire. Un délai légal maximal de cinq ans, garanti par une hypothèque légale privilégiée, est fixé dans la LAF pour finaliser les opérations financières une fois l'enquête sur la répartition des frais liquidée. En conclusion, atteindre l'objectif d'un développement territorial durable implique sans aucun doute une meilleure coordination entre les objectifs et les stratégies de mise en œuvre poursuivis par les différents acteurs, responsables communaux et cantonaux d'un côté, propriétaires et gestionnaires des patrimoines fonciers et immobiliers de l'autre. Dans ce contexte, l'articulation entre la politique d'aménagement du territoire et la gestion foncière est de première importance.

Fig. 2: Coordination des procédures AT et AF dans le canton de Vaud.

décident d'aller de l'avant: ils peuvent alors créer un syndicat AF volontaire sur l'entier du périmètre nécessaire avec l'objectif de réaliser le projet; l'ensemble des propriétaires deviennent membres du syndicat; les procédures AF et AT sont menées en parallèle et de manière concertée: le transfert de propriété et le plan d'affectation sont mis en vigueur de manière simultanée (voir figure 1).

- si, malgré cela, les propriétaires ne souhaitent pas réaliser leurs terrains, la commune a alors deux possibilités:
 - soit décider de dézoner le périmètre en question, les propriétaires s'étant exprimés et ayant refusé de réaliser les droits à bâtrir dont ils disposent;
 - soit faire valoir l'intérêt public prépondérant que représente la réalisation de ces terrains pour la commune et demander l'accord du canton

Roland Prélaz-Droux, ing. EPFL
Chef du Service des améliorations foncières

Denis Leroy, ing. EPFL
Responsable des démarches foncières
Service des améliorations foncières
Place du Nord 7
CH-1014 Lausanne
roland.prelaz-droux@vd.ch
denis.leroy@vd.ch