

Wilhelm Gilliéron

AVOCATS



Auteur: Wilhelm Avocats | Le : 5 novembre 2017

Les conventions conclues entre un propriétaire foncier et une Commune en vue de l'élaboration d'un plan de quartier.

Un plan de quartier permet de fixer dans le détail les principes et les règles d'urbanisme et de construction à adopter par les propriétaires et constructeurs dans un secteur particulier.

Il s'agit d'un outil fréquemment utilisé par les Communes, car il peut s'écarter des règles du plan général d'affectation et il abroge les règles qui lui sont contraires dans la zone concernée.

Il arrive aussi que plusieurs propriétaires d'une zone précise sollicitent l'élaboration d'un plan de quartier auprès de la Municipalité de leur commune, par exemple en cas de constructions nouvelles ou d'augmentation des surfaces de logement.

Avec l'appui de mandataires, le plus souvent des bureaux d'architectes et/ou d'urbanistes, la Municipalité élabore le plan de quartier avant de le soumettre au Service du développement territorial (SDT) pour examen préalable avant la mise à l'enquête publique. Le SDT propose souvent d'assister les communes dans cette démarche préliminaire et propose un soutien technique.

Il est toutefois possible pour un propriétaire de conclure une convention avec la Municipalité en vue de l'élaboration de ce plan de quartier.

Une telle convention permet notamment de prévoir certains engagements précis des parties, comme par exemple la cession gratuite au domaine public par le propriétaire d'une partie de son terrain, destiné à l'aménagement d'un espace public ou encore l'engagement du propriétaire de mettre à disposition de la commune, dans un nouvel immeuble qui sera construit, un espace d'utilité publique.

Les aspects techniques d'accès et de stationnement peuvent d'ores et déjà être définis entre le propriétaire et la Commune, de même que d'autres aspects d'aménagements extérieurs, de gestion des déchets, etc.

Bien que subordonnée à la mise en vigueur du plan de quartier, une telle convention a pour avantage de définir de manière claire les aspects de droit de la construction qui importent à la Commune et que le Propriétaire s'engage à respecter.

La mise en œuvre d'un plan de quartier est ainsi accélérée par la conclusion d'une convention et le plan de quartier aura d'avantage de chances d'aboutir à une approbation par le législatif communal, puis par le Département du territoire et de l'environnement.

Wilhelm Avocats conseille tant les propriétaires que les collectivités publiques pour l'élaboration d'une telle convention.

Notre équipe étudiera les propositions des mandataires architectes et urbanistes, les Règlements communaux applicables, les plans d'affectation communaux ainsi que tout autre élément nécessaire à la rédaction d'une convention équilibrée, qui tienne compte des intérêts en jeu, des volontés concordantes des propriétaires et des représentants des communes ainsi que d'une vision à moyen et long

terme de ces derniers.

Il est important pour les entreprises qui négocient de telles conventions avec les collectivités publiques de disposer, à côté de l'avis de leurs mandataires spécialistes dans les domaines de la construction ou de l'urbanisme, d'une supervision juridique qui leur donne un avis précis et éclairé sur des aspects qui n'ont peut-être pas été entrevus de prime abord, ou pas appréciés de manière complète dans leurs implications juridiques.

Nous pourrions également vous assister sur la question de la taxe relative au financement de l'équipement communautaire communal et intercommunal, perçue par certaines Communes ayant adopté en Règlement spécial à cet effet.

Wilhelm Avocats conseille en matière de droit de la construction et d'aménagement du territoire.

Source :

<https://www.wg-avocats.ch/actualites/droit-administratif/les-conventions-conclues-entre-un-propretaire-foncier-et-une-commune-en-vue-de-lelaboration-dun-plan-de-quartier/>