

Etudes de droit suisse

Editées par Heinz Hausheer, docteur en droit
Professeur em. à l'Université de Berne



Fabien Andrey
Docteur en droit

Le transfert d'indices de constructibilité



Stämpfli Editions

Le sol est une ressource non renouvelable, sa protection et son usage raisonné reviennent notamment à l'aménagement du territoire. Afin de ménager les surfaces naturelles et agricoles, la modification de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014, a ancré l'obligation du développement des villes à l'intérieur du milieu bâti. Cette « densification » des centres urbains impose de repenser la ville, qu'il s'agisse de sa culture du bâti, de son architecture, de ses espaces de vie communs, mais aussi des outils fonciers pour y parvenir.

La présente étude s'inscrit dans ce contexte et vise à apporter un panorama complet sur l'un de ces outils fonciers : le transfert de droits à bâtir en milieu urbain (ou transfert d'indices de constructibilité).

L'approche — fondée sur une analyse détaillée de la jurisprudence actuelle — se veut didactique et interroge dans un premier temps la notion de « droit à bâtir », de ce qu'elle signifie en Suisse et dans ses cantons, mais aussi, dans un second temps, les fondements, les conditions et les problématiques juridiques du mécanisme de transfert de ces droits.

Fabien Andrey

Docteur en droit

Le transfert d'indices
de constructibilité



Stämpfli Editions

Ce livre est protégé par le droit d'auteur. Toute forme de distribution à des tiers (à titre onéreux ou gratuit) est interdite. Le fichier contient un filigrane caché dans lequel les données de téléchargement sont stockées.

Information bibliographique de la Deutsche Nationalbibliothek
La Deutsche Nationalbibliothek a répertorié cette publication dans la Deutsche Nationalbibliografie; les données bibliographiques détaillées peuvent être consultées sur Internet à l'adresse <http://dnb.d-nb.de>.

Tous droits réservés, en particulier le droit de reproduction, de diffusion et de traduction. Sans autorisation écrite de l'éditeur, l'œuvre ou des parties de celle-ci ne peuvent pas être reproduites, sous quelque forme que ce soit (photocopies, par exemple), ni être stockées, transformées, repro-duites ou diffusées électroniquement, excepté dans les cas prévus par la loi.

© Stämpfli Editions SA Berne · 2022
www.staempfliverlag.com

E-Book ISBN 978-3-7272-3716-4

Dans notre librairie en ligne www.staempflishop.com,
la version suivante est également disponible :

Print ISBN 978-3-7272-7691-0

printed in
switzerland



Avant-propos

Mes profonds remerciements vont à mon directeur de thèse, le professeur Etienne Poltier, dont la disponibilité, les conseils et les remarques avisées m'ont permis de rendre justice à la complexité d'un travail à la croisée des chemins et des compétences.

Mes remerciements vont aussi, et en particulier, aux illustrateur et relecteurs attentifs et patients dont la bienveillante attention et les conseils pertinents m'ont permis d'apporter ma pierre à la science du droit, M. William Barbey, LL.M et Mme Camille Leviel, architecte-urbaniste.

Enfin, mes pensées vont aux juges, aux greffiers/-ères et collaborateurs/-trices de la Cour de droit administratif et public du Canton de Vaud auprès desquels j'ai eu le privilège de pratiquer le droit, et dont le dévouement et les compétences m'ont inspiré à la rédaction de cet ouvrage.

« On ne voit bien qu'avec le cœur, l'essentiel est invisible pour les yeux. »

*Antoine de Saint-Exupéry,
Le petit-prince*

Table des matières

Avant-propos.....	V
Table des abréviations	XIX
Bibliographie	XXIX
Introduction.....	1
I. L'objet de l'ouvrage.....	1
II. Les objectifs	2
III. Les délimitations.....	3
IV. Le plan de travail	4
Première partie : Aménagement du territoire et indices de constructibilité.....	5
Chapitre 1 : Le « droit à bâtir » ou « l'indice de constructibilité »	7
I. Fondements	8
A. Droit fédéral	8
1) L'indice dans la planification du sol.....	8
a) Les sources.....	8
i) La constitution suisse	8
ii) Le droit fédéral	10
b) Buts constitutionnels	11
i) L'utilisation judicieuse du sol.....	11
ii) L'utilisation mesurée du sol	11
iii) L'occupation rationnelle du territoire	12
iv) La séparation des zones constructibles et non constructibles.....	12
2) La loi fédérale sur l'aménagement du territoire.....	13
a) Les buts et principes de la LAT	13
b) La notion de zone à bâtir	13
i) L'indice de constructibilité en tant qu'outil de mesure des potentiels de développement	14
ii) L'indice de constructibilité en tant qu'outil de mesure cantonal et/ou communal.....	15
iii) Appréciation.....	17
B. L'accord intercantonal sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC).....	18
1) Généralités	18
2) Souveraineté cantonale et autonomie communale.....	19
a) Le principe	19
b) Marge d'appréciation	20
i) Une marge d'appréciation intrinsèque à l'AIHC	20
ii) Un régime d'exception extrinsèque à l'AIHC	21
iii) En résumé.....	22
3) Intérêt	23
4) Nature, portée et autorité	23
a) Nature.....	23
b) Portée	24
c) Autorité	28

5) La mesure de l'utilisation du sol	29
a) La surface de terrain déterminante (STd)	31
i) La notion de zone à bâtir	33
ii) La surface des accès et surfaces relatives au réseau routier.	37
b) Indice de la densité.....	41
i) L'indice brut d'utilisation du sol (IBUS).....	42
ii) L'indice de masse (IM)	46
c) Indices de surface.....	53
i) L'indice d'occupation du sol (IOS)	53
ii) L'indice de surface verte (Iver)	56
6) Appréciation	57
C. Droits cantonaux.....	59
1) Appenzell Rhodes-Extérieures	60
2) Bâle-Ville	62
3) Genève	64
4) Glaris.....	67
5) Jura.....	68
6) Saint-Gall	69
7) Tessin	70
8) Vaud.....	71
9) Zurich.....	73
D. Droit communal et indices (Vaud).....	74
1) Généralités	74
2) Prescriptions constructives	76
a) Indices au sens strict	76
b) Renvois	78
c) Indices mixtes	80
d) Les lacunes.....	80
3) Interprétation	80
4) Appréciation	81
Deuxième partie : Le transfert.....	83
Chapitre 2 : Droits et obligations de nature publique.....	85
I. Généralités	85
II. Définitions	86
A. Le droit de nature publique de l'administré.....	86
1) Un droit de nature subjective.....	86
2) Un droit de nature publique.....	87
B. L'obligation de nature publique de l'administré.....	88
C. Appréciation	88
III. Titularité	88
IV. Principes	88
A. Généralités.....	88
B. Droits et obligations incessibles et intransmissibles	89
C. Cessibilité et transmissibilité	90
1) Droits et obligations « <i>fondés sur la loi</i> » ou « <i>strictement personnels</i> »	91
2) Droits et obligations fondés sur « <i>un acte de l'administration</i> »	91
a) Actes de l'administration	91

b)	Droits et obligations relativement transférables	92
i)	Fondement de l'agrément	93
ii)	Agrément et principe de légalité.....	95
c)	Droit et obligations librement transférables	96
3)	Cas particuliers.....	97
a)	Droits et obligations de nature pécuniaire.....	97
b)	Droits et obligations de nature patrimoniale.....	97
c)	Droit et obligations (quasi-)réels.....	98
i)	Une inaccessibilité et une intransmissibilité apparente	98
ii)	Une cessibilité et une transmissibilité.....	100
iii)	Synthèse	101
D.	Le mode de transfert	101
V.	Le transfert de l'indice de constructibilité.....	101
A.	La jurisprudence fédérale	101
1)	ATF 96 I 537 : « <i>Sous-le-Scex</i> ».....	102
a)	Généralités	102
b)	Points cardinaux et critique.....	103
i)	Une approche publiciste	103
ii)	L'absence de considérations de droit privé.....	103
iii)	Conclusion.....	104
2)	ATF 101 Ia 289 : « <i>Clair-Azur</i> »	104
a)	Généralités	104
b)	Points cardinaux et critique.....	105
i)	Une approche trop logique ?.....	105
ii)	L'imbrication des facultés d'usage publiques et du droit civil	106
iii)	L'usage unique des facultés transférées.....	107
iv)	Conclusion.....	107
3)	ATF 104 Ia 328 « <i>Sementina</i> ».....	108
a)	Généralités	108
b)	Points cardinaux et critique.....	109
4)	ATF 109 Ia 188 « <i>Flims</i> » (JdT 1985 I 499).....	110
a)	Généralités	110
b)	Points cardinaux et critique.....	112
i)	Introduction de la notion de report d'utilisation (« <i>Nutzungsübertragung</i> »).....	112
ii)	Un rattachement aux articles 15 et 19 LAT.....	112
iii)	Un régime dérogatoire à l'interdiction de transfert entre zones ou secteurs d'équipement	112
5)	Développements récents.....	113
a)	Arrêt TF 1C_332/2007.....	113
b)	Arrêt TF 1C_389/2013.....	114
c)	Arrêts TF 1C_750/2013 et 1C_252/2014.....	115
6)	Appréciation.....	116
a)	Naissance d'une notion de transfert	116
b)	Des conditions clairement établies... ..	116
c)	... mais des réponses ponctuelles.....	117
B.	Fondements et limites.....	118
1)	L'ordonnancement légal et ses limites	119

a)	Limites formelles	119
b)	Limite matérielle	119
c)	Limite temporelle	121
2)	Le caractère détachable de l'indice	122
a)	Le critère du contenu	123
i)	Le contenu et le droit cantonal et/ou communal	123
ii)	L'indice de constructibilité et les règles constructives « classiques », tous objet de transfert ?	124
b)	Le critère de la finalité	126
c)	L'exercice d'une liberté individuelle	128
i)	Détachement de l'indice et garantie de la propriété (art. 26 Cst.)	129
ii)	Restrictions au détachement de l'indice	129
d)	Le critère du mode de rattachement	130
i)	La relation entre la propriété foncière de droit civil et la propriété foncière de l'aménagement du territoire	130
ii)	Le rapport du plan d'affectation à l'immeuble de droit privé	132
iii)	Le fondement du rattachement	135
e)	Le détachement en droit public	135
f)	Analogie avec le droit privé	136
i)	La société simple : la cession de créance et sous- participation	136
ii)	Les sociétés de capitaux : la cession de créance	138
iii)	Les droits réels limités	139
iv)	Un droit réel d'usage administratif ?	140
v)	Synthèse	141
g)	Appréciation	141
3)	Les typologies de transfert	142
4)	La réalisation du transfert de l'indice	143
a)	La naissance du « droit de bâtir »	144
b)	L'épuisement du « droit de bâtir »	145
c)	L'agrément	147
i)	Fonction	147
ii)	Fondement	147
iii)	Pouvoir d'examen	148
iv)	Qualification formelle	149
v)	Règles formelles	150
d)	Cas particuliers : conditions ou charges	151
e)	Appréciation	152
C.	Publicité et opposabilité	153
1)	Généralités	153
2)	La mention obligatoire	153
a)	Généralités	153
b)	Champ d'application	155
c)	Publicité obligatoire de l'agrément	155
d)	Réquision et inscription	157
e)	Appréciation	158

3) La servitude de non bâtir (<i>Bauverbot</i>) en faveur de la collectivité	160
a) Notion	160
b) Un fondement de droit public ou de droit privé ?.....	161
i) Une servitude de droit public ?.....	161
ii) Appréciation.....	162
c) L'intérêt raisonnable à sa constitution.....	163
d) La charge réelle.....	165
i) Une limite de contenu.....	165
ii) Charge réelle et restriction de bâtir.....	166
iii) Charge réelle, restriction de bâtir et transfert d'indice.....	166
e) La libération de la servitude	168
i) Principes.....	168
ii) La libération d'une restriction de bâtir	168
f) Réquisition	171
g) Inscription	171
i) La servitude de droit privé.....	171
ii) La restriction de droit public	172
h) Opposabilité et publicité	173
i) La servitude de droit privé.....	173
ii) La restriction de droit public	174
i) Appréciation.....	174
4) La constitution d'une servitude en lieu et place d'une mention obligatoire	175
a) Limites de la jurisprudence	175
b) Responsabilité	175
D. Les sujets du transfert	176
1) Notion.....	176
2) La titularité de l'indice	177
a) Principe	177
b) Le(s) signataire(s) de la demande d'autorisation de construire	178
i) Principes.....	178
ii) Pouvoir d'examen.....	179
iii) Le(s) propriétaire(s).....	180
iv) Le(s) superficiaire(s)	181
v) Appréciation.....	184
c) Le(s) signataire(s) de l'acte de transfert d'indice	185
i) Principe	185
ii) Le(s) propriétaire(s).....	185
iii) Le(s) superficiaire(s)	186
iv) Pouvoir d'examen.....	188
E. Conclusion intermédiaire.....	188
F. <i>Excursus</i> : le transfert du droit auquel l'indice se rattache	189
1) Un transfert légal implicite.....	190
2) Publicité	191
3) Sujet	191
Chapitre 3 : La cause	193
I. Un acte de puissance publique	193
A. L'expropriation.....	193
1) Intérêt	195

2) Principes.....	196
3) Expropriation formelle	197
a) Une base légale formelle.....	198
b) Un droit patrimonial.....	200
i) L'indice comme « restriction ».....	200
ii) L'indice comme « concrétisation ».....	202
c) Subjectif, de nature privée ou mixte.....	204
d) Nature contractuelle	204
i) Principe	204
ii) Les contrats de planification.....	205
iii) Appréciation	206
e) Droit mixte de voisinage	207
i) Intérêt	207
ii) Les droits mixtes de voisinage.....	208
iii) Indices, une nature mixte ?.....	208
4) La décision d'indemnisation.....	211
5) Convention d'expropriation.....	212
6) Appréciation.....	213
B. Les améliorations foncières	214
1) Définition	214
2) Contenu	215
3) Améliorations foncières et aménagement du territoire.....	216
4) Buts	217
5) Nature.....	218
6) Les améliorations foncières imposées	218
7) Intérêt	219
8) Les améliorations foncières en terrains à bâtir	220
a) Base légale fédérale	220
b) Définition.....	221
c) Contenu.....	221
d) Remembrement urbain et plan d'affectation	222
9) <i>Excursus</i> : la compensation réelle	223
a) Le principe	223
b) Compensation réelle et indices.....	224
i) Principe	224
ii) La stabilité de l'affectation	224
iii) Appréciation.....	225
c) Indices et plus-value.....	225
i) ATF 116 Ia 41 « Silvaplana » (JdT 1992 I 406).....	225
ii) Un paradigme en évolution ?.....	226
10) Conclusion	227
II. Un acte volontaire.....	228
A. Bases légales.....	229
1) Droit cantonal.....	230
a) Nature.....	230
b) Contenu.....	230
i) Conditions minimales.....	230
ii) Conditions complémentaires	231
c) <i>Excursus</i> : cadastre de transferts	234

2) Le droit communal	235
a) Nature.....	235
i) Une localisation spatiale.....	235
ii) Un élément de plan d'affectation.....	236
iii) La variabilité de l'indice en tant que mesure d'aménagement du territoire.....	236
iv) Appréciation.....	237
b) Contenu.....	237
3) Effets.....	238
a) Les libertés individuelles.....	238
b) La liberté contractuelle.....	239
4) Appréciation.....	240
B. Cas particulier : les dérogations (art. 23 LAT)	241
1) Le principe	241
2) Effets.....	242
a) Le régime secondaire	243
b) La clause échappatoire	244
Chapitre 4 : Le transfert entre particuliers	245
I. Acte unilatéral.....	245
a) La renonciation unilatérale.....	246
b) La déclaration de transfert unilatérale	246
c) La renonciation en faveur d'un tiers.....	247
II. Acte bi-/plurilatéral.....	247
Troisième partie : La figure contractuelle	249
Chapitre 5 : La convention de transfert	251
I. Un contrat de droit administratif ?	251
A. Généralités.....	252
1) Notion.....	252
2) La distinction entre contrat de droit privé et contrat de droit administratif	254
a) Des méthodologies distinctes.....	254
i) La méthode éclectique.....	254
ii) La méthode sélective.....	255
b) La qualification de l'acte.....	255
i) La nature unilatérale ou bilatérale du contrat	255
ii) La distinction entre contrat de droit privé et de droit public	255
iii) La méthode choisie.....	257
c) L'objet du contrat.....	257
3) Les typologies de contrats de droit administratif.....	258
a) Selon les parties	258
i) Configuration(s) admise(s).....	258
ii) Les conventions entre sujets de droit privé.....	259
iii) L'exclusion du critère des sujets	260
b) Selon le but	260
c) Appréciation.....	261
B. La convention de transfert d'indices.....	262
1) Généralités	262

2) L'objet.....	263
a) Les prestations échangées	263
i) La prestation du transférant	263
ii) La contreprestation du bénéficiaire	264
b) L'effet de la prestation déterminante.....	264
3) Le contrat entre les administrés	265
a) L'existence d'une base légale ?.....	265
b) Le critère de la délégation de compétence.....	267
i) Contenu	267
ii) Application au transfert d'indice	267
iii) Délégation de compétence : un critère pertinent ?.....	267
iv) Une délégation partielle ?.....	268
v) L'abandon du critère	268
C. La légalité du procédé contractuel	269
1) La suprématie de la loi	269
a) Une place pour le contrat ?.....	269
b) Limites	271
c) Exemples.....	272
2) Les principes et garanties de droit administratif.....	273
a) La sécurité du droit	273
b) L'égalité de traitement et l'interdiction de l'arbitraire	274
c) Un intérêt public contraire.....	274
d) Appréciation.....	277
3) La légalité des obligations du cocontractant.....	278
a) Généralités	278
b) La prestation déterminante.....	278
c) Les composantes du principe de légalité	278
i) Un principe d'organisation politique	280
ii) Une garantie de l'état de droit	281
d) La légalité du transfert d'indice.....	282
i) La nature et le but de la convention.....	282
ii) La conformité à la loi	282
iii) La mise en œuvre d'un intérêt public	283
iv) Le fondement légal.....	284
v) Appréciation.....	286
4) Conclusion	287
D. Conclusion intermédiaire : un contrat de droit administratif	288
Quatrième partie : Le contrat de droit public	291
Chapitre 6 : Le contrat de droit administratif.....	293
I. Un contrat de droit administratif	293
A. Droit applicable	293
1) Le contrat conclu par une autorité et un administré.....	293
2) Le contrat est conclu entre personnes de même nature.....	293
B. La convention de transfert	294
1) La conclusion	294
i) Conclusion de la convention de transfert et l'agrément.....	295
ii) La validité de la convention de transfert et l'agrément.....	296
iii) La portée de l'absence d'agrément	296

2) La forme	297
3) Les vices du consentement	297
4) L'interprétation du contrat	299
a) Généralités	299
b) Principe de la confiance et intérêt public	300
c) La connaissance des règles applicables	301
d) Appréciation	301
C. Le contenu	302
a) Les éléments objectivement essentiels	302
i) Le transfert d'indice	302
ii) La garantie de la publicité du transfert	303
b) Les éléments subjectivement essentiels	304
i) La contreprestation du bénéficiaire	304
ii) Les conditions	304
iii) La reprise des engagements contractuels	305
D. La modification des circonstances	306
1) <i>Préalable</i> : l'illégalité originaire	306
a) Les motifs	307
b) L'examen	307
c) La sanction de l'illégalité	308
i) Lorsqu'une autorité est partie contractante	309
ii) Lorsque des administrés sont des parties contractantes	309
d) Le contentieux	310
2) L'illégalité subséquente	311
a) Généralités	311
b) L'objet du contrat	312
c) L'illégalité de la convention de transfert d'indice : <i>questions choisies</i>	312
i) Le régime de garantie	313
ii) Le moment de la modification du droit applicable	314
d) L'indice diminue préalablement à la délivrance de l'agrément ...	314
i) Une impossibilité subséquente non fautive ?	315
ii) Le régime de garantie de la cession de créance ?	315
iii) La nullité de l'accord	316
iv) La culpa in contrahendo	317
v) Appréciation	318
e) L'indice diminue ultérieurement à la délivrance de l'agrément et préalablement à la délivrance du permis de construire	318
f) L'indice diminue ultérieurement à la délivrance de l'agrément et du permis de construire	319
g) La réduction de l'indice postérieure à la réalisation de la construction ou de l'installation	320
h) L'augmentation de l'indice	320
i) Préalablement à la délivrance de l'agrément	320
ii) Ultérieurement à l'agrément et préalablement à la délivrance du permis de construire	320
iii) Ultérieurement à la délivrance du permis de construire ou à la réalisation de la construction ou de l'installation	321
3) Modifications conventionnelles	321

Table des matières

4) Clausula rebus sic stantibus.....	322
a) Principe	322
b) La <i>clausula</i> et la convention de transfert.....	323
E. L'invalidation ou la résolution du contrat.....	324
F. <i>Excursus</i> : aspects de droit fiscal	325
1) L'impôt sur le gain immobilier.....	326
a) Principe	326
b) Objet de l'impôt	326
i) Un acte économiquement équivalent à une aliénation ?.....	327
ii) La constitution de servitudes ou la restriction de droit public ?.....	328
iii) Une plus-value résultant d'une mesure d'aménagement ?.....	329
2) Les droits de mutation	329
Conclusion	331
Index	333

Table des abréviations

Généralités

§	Paragraphe
A	Arrêté
AC	Arrêt de la chambre de droit de l'aménagement du territoire et de droit des constructions de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du Canton de Vaud.
AIHTC	Autorité intercantonale sur l'harmonisation de la terminologie dans le domaine de la construction
al.	alinéa(s)
Ann./ann.	Annexe(s)
Art.	article(s)
ATAF	Arrêt du Tribunal administratif fédéral
ATF	Recueil officiel des arrêts du Tribunal fédéral
bGS	Bereinigte (systematische) Gesetzessammlung des Kantons Appenzel Ausserrhodische
BGS ZG	Bereinigte Gesetzessammlung des Kantons Zug
BLV	Base législative vaudoise
BR/DC	Baurecht/Droit de la construction
Chap./chap.	chapitre
Ch./ch.	chiffre
CoRo	Commentaire Romand
DETEC	Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication
DTAP	Conférence suisse des directeurs des travaux publics, de l'aménagement du territoire et de l'environnement
EMPD	Exposé des motifs et projet de décret
EMPL	Exposé des motifs et projet de loi
FF	Feuille fédérale
fig.	figure
GDB	Elektronische Gesetzdatenbank
GS/GL	Gesetzessammlung des Kantons Glarus
let.	lettre
LS/ZH	Zürcher Loseblattsammlung
nbp	note de bas de page
NG NW	Nidwalder Gesetzessammlung

Table des abréviations

OFTD	Office fédéral du développement territorial
part.	partie.
p./pp.	page(s)
RDAF	Revue de droit administratif et fiscal
R. d'ex.	Règlement d'exécution
RL	Raccolta delle leggi vigenti del Cantone Ticino
RO/VS	Recueil des lois, décrets et arrêtés du Canton du Valais
RS	Recueil systématique du droit fédéral
RS/VS	Recueil systématique des lois de la République et Canton du Valais
RSB	Recueil systématique des lois bernoises
RSF	Recueil systématique de la législation fribourgeoise
RSG	Recueil systématique de la législation genevoise
RSJU	Recueil systématique du droit jurassien
RSN	Recueil systématique de la législation neuchâteloise
s./ss	et suivante(s)
SAR	Systematische Sammlung des Aargauischen Rechts
SIA	Société suisse des ingénieurs et architectes
SG/BS	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Basel-Stadt
sGS	Gesetzessammlung des Kantons St. Gallen
SGS/BL	Systematische Gesetzessammlung des Kantons Basel-Landschaft
SzU	Schriftenreihe zum Umweltrecht
TC/...	Tribunal cantonal
TDP	Traité de droit privé
TF	Tribunal fédéral
tit.	Titre
t.	Tome
V./v.	voir, se référer
Vol.	Volume
ZBI	Zentralblatt

Droit fédéral

aOJ	(ancienne) Loi fédérale du 16 décembre 1943 d'organisation judiciaire (RO 60 269)
CC	Code civil suisse du 10 décembre 1907, RS 210
CO	Loi fédérale du 30 mars 1911 complétant le Code civil suisse (Livre cinquième : Droit des obligations), RS 220

XX

Cst.	Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999, RS 101
LAgr	Loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture, RS 910.1
LAT	Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, RS 700
LBI	Loi fédérale du 25 juin 1954 sur les brevets d'invention, RS 232.14
LCAP	Loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements, RS 843 (ou LCPL)
LCdF	Loi fédérale du 20 décembre 1957 sur les chemins de fer, RS 725.11
LChP	Loi fédérale du 20 juin 1986 sur la chasse et la protection des mammifères et oiseaux sauvages, RS 922.0
LDFR	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural, RS 211.412.11
LEaux	Loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux, RS 814.20
LENu	Loi fédérale du 21 mars 2003 sur l'énergie nucléaire, RS 732.1
LIFD	Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'impôt fédéral direct, RS 642.11
LFH	Loi fédérale du 22 décembre 1916 sur l'utilisation des forces hydrauliques, RS 721.80
LFo	Loi fédérale du 4 octobre 1991 sur les forêts, RS 921
LHID	Loi fédérale du 14 décembre 1990 sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes, RS 642.14
LMI	Loi fédérale du 6 octobre 1995 sur le marché intérieur, RS 943.02
LOP	Loi fédérale du 17 décembre 2010 sur l'organisation de La Poste Suisse, RS 783.1
LP	Loi fédérale du 11 avril 1889 sur la poursuite pour dettes et la faillite, RS 281.1
LPers	Loi fédérale du 24 mars 2000 sur le personnel de la Confédération, RS 172.220.1
LPN	Loi fédérale du 1 ^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage, RS 451
LRN	Loi fédérale du 8 mars 1960 sur les routes nationales, RS 725.11
LRTV	Loi fédérale du 24 mars 2006 sur la radio et la télévision RS 784.40
LSR	Loi fédérale sur l'agrément et la surveillance des réviseurs, RS 221.302
LTF	Loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral, RS 173.110

OAT	Ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire, RS 700.1
OMO	Ordonnance du 18 novembre 1992 sur la mesure officielle, RS 211.432.2
ORF	Ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier, RS 211.432.1
ORFI	Ordonnance du 23 avril 1920 du Tribunal fédéral sur la réalisation forcée des immeubles, RS 281.42
OTV	Ordonnance du 4 novembre 2009 sur le transport de voyageurs (OTV ; RS.745.11)

Droit intercantonal

AIHC	Accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions
------	---

Droit cantonal

aOC/VS	(ancienne) Ordonnance cantonale valaisanne sur les constructions en vigueur jusqu'au 31 juillet 2011
BauG/AR	Gesetz über die Raumplanung und das Baurecht du 12 mai 2003, bGS/AR 721.1
BauV/AG	Bauverordnung du 25 mai 2011, SAR 713.121
BauV/AR	Bauverordnung du 2 décembre 2003, bGS/AR 721.11
Baug/OW	Baugesetz du 12 juin 1994, GDB 710.1
CDPJ	Code de droit privé judiciaire vaudois du 12 janvier 2010, BLV 211.02
CPJA/FR	Code de procédure et de juridiction administrative fribourgeoise du 23 mai 1991, RSF 150.1
Cst-VD	Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003, BLV 101.01
Cst-BL	Constitution du canton de Bâle-Campagne du 17 mai 1984, RS 131.222.2
DCP/JU	Décret cantonal jurassien du 11 décembre 1982 concernant les contributions des propriétaires fonciers RS/JU 701.71
DPC/BE	Décret cantonal bernois du 22 mars 1994 concernant la procédure d'octroi du permis de construire, RSB 725.1
DRTB/BE	Décret cantonal bernois du 12 février 1982 concernant le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, les rectifications de limites et les libérations ou transferts de servitudes, RSB 728.1
DRVO/JU	Décret cantonal jurassien du 23 mars 1994 concernant la révision générale des valeurs officielles d'immeubles et des forces hydrauliques RS/JU 641.543.1

EG-ZGB/ZH	Einführungsgesetz zum Schweizerischen Zivilgesetzbuch du 2 avril 1911, LS 230
KRG/GR	Raumplanungsgesetz du 6 décembre 2004, BR 801.100
LACC/FR	Loi cantonale fribourgeoise d'application du code civil suisse du 10 février 2012, RSF 210.1
LAF/FR	Loi cantonale fribourgeoise du 30 mai 1990 sur les améliorations foncières, RSF 917.1
LAF/VD	Loi cantonale vaudoise du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières, BLV 913.11
LaLAT	Loi cantonale genevoise du 4 juin 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, RSG L 1 130
LASA/NE	Loi cantonale neuchâteloise du 10 novembre 1999 sur les améliorations structurelles dans l'agriculture, RSN 913.1
LATC/VD	Loi cantonale vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, BLV 700.11
LATeC	Loi cantonale fribourgeoise du 2 décembre 2008 sur l'aménagement du territoire et les constructions, RSF 710.1
LcAT	Loi cantonale valaisanne du 23 janvier 1987 d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, RS/VS 701.1
LCAT/JU	Loi cantonale jurassienne du 25 juin 1987 sur les constructions et l'aménagement du territoire, RSJU 701.1
LCAT/NE	Loi cantonale neuchâteloise du 2 octobre 1991 sur l'aménagement du territoire, RSN 701.0
LC/BE	Loi cantonale bernoise du 9 juin 1985 sur les constructions, RSB 721.0
LCI/GE	Loi cantonale genevoise du 14 avril 1988 sur les constructions et les installations diverses, RSG L 5 05
LC/VS	Loi cantonale valaisanne du 15 décembre 2016 sur les constructions, RS/VS 705.1
LcFH/VS	Loi cantonale valaisanne du 28 mars 1990 sur l'utilisation des forces hydrauliques, RS/VS 721.8
LE/VD	Loi cantonale vaudoise du 25 novembre 1974 sur l'expropriation, BLV 710.01
LEDP/VD	Loi cantonale vaudoise du 16 mai 1989 sur l'exercice des droits politiques, BLV 160.01
LGZD/GE	Loi cantonale genevoise du 29 juin 1957 générale sur les zones de développement, RSG L 1 35
LI/JU	Loi cantonale jurassienne du 26 mai 1988 sur les impôts, RS/JU 641.11
LI/VD	Loi cantonale vaudoise du 4 juillet 2000 sur les impôts directs cantonaux, BLV 642.11

Table des abréviations

LiCCS/BE	Loi cantonale bernoise du 28 mai 1911 sur l'introduction du Code civil suisse, RSB 211.1
LICom/VD	Loi cantonale vaudoise du 5 décembre 1956 sur les impôts communaux, BLV 650.11
LML/VD	Loi cantonale vaudoise du 10 mai 1926 sur le marchepied le long des lacs et sur les plans riverains, BLV 721.09
LMSD/VD	Loi cantonale vaudoise du 27 février 1963 concernant le droit de mutation sur les transferts immobiliers et l'impôt sur les successions et donations, BLV 648.11
LN _o /VD	Loi cantonale vaudoise du 29 juin 2004 sur le notariat, BLV 178.11
LRNSS/VD	Loi cantonale vaudoise du 11 décembre 2018 sur les ressources naturelles du sous-sol, BLV 730.02
LSP/VD	Loi cantonale vaudoise du 29 mai 1985 sur la santé publique, BLV 800.01
LST/TI	Legge cantonale ticinese del 21 giugno 2011 sullo sviluppo territoriale, RL 701.100
OC/BE	Ordonnance cantonale bernoise du 6 mars 1985 sur les constructions, RSB 721.1
ONMC	Ordonnance cantonale bernoise du 25 mai 2011 sur les notions et les méthodes de mesure dans le domaine de la construction, RSB 721.3
PBG/LU	Planungs- und Baugesetz du 7 mars 1989, SRL 735
PBG/NW	Planungs- und Baugesetz, NG NW 611.1
PBG/SG	Planungs- und Baugesetz du 5 juillet 2016, sGS 731.1
PBG/SO	Planungs- und Baugesetz du 3 décembre 1978, BGS 711.1
PBG/TG	Planungs- und Baugesetz du 21 décembre 2011, RB 700
PBG/UR	Planungs- und Baugesetz du 13 juin 2010, RB 40.1111
PBG/ZH	Planungs- und Baugesetz du 7 septembre 1975, LS 700.1
PBV/LU	Planungs- und Bauverordnung du 29 octobre 2013, SRL 736
RBG/BL	Raumplanungs- und Baugesetz du 8 janvier 1998, SGS/BL 400
RBG/GL	Raumentwicklungs- und Baugesetz du 2 mai 2010, GS/GL VII B/1/1
RCI/GE	Règlement cantonal genevois du 23 mars 1978 d'application de la loi sur les constructions et installations diverses, RSG L 5 05.01
ReLATEC	Règlement cantonal fribourgeois du 1 ^{er} décembre 2009 d'exécution de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions, RSF 710.11
RLAT/VD	Règlement cantonal vaudois du 22 août 2018 sur l'aménagement du territoire, BLV 700.11.2

XXIV

RLML/VD	Règlement cantonal vaudois du 11 juin 1956 d'application de la loi du 10 mai 1926 sur le marchepied le long des lacs et sur les plans riverains, BLV 721.09
RLst/TI	Regolamento cantonale ticinese del 20 dicembre 2011 della legge sullo sviluppo territoriale, RL 701.110
VPBG/ZG	Verordnung zum Planungs- und Baugesetz du 20 novembre 2018, BGS ZG 721.111

Normes privées

ORL 514	Norme ORL 514 420 de l' <i>Institut für Orts-, Regional- und Landesplanung</i> , édition 1966
SIA 416	Norme SN504 416/1, indices de calcul pour les installations du bâtiment – dimensions des éléments de construction, grandeurs de référence, indices pour la physique du bâtiment, l'énergie et les installations du bâtiment, édition 2007
SIA 421	Norme SN 504 421, aménagement du territoire – indices d'utilisation du sol, édition 2006
SIA 423	Norme SN 504 423, dimensions des constructions et distances, édition 2006

Plans d'affectation et règlements

OC Bienne	Ordonnance du 2 octobre 1998 sur les constructions de la Commune de Bienne
RA Neuchâtel	Règlement d'aménagement du 2 février 1998 de la Commune de Neuchâtel
RC Tavannes	Règlement de construction du 28 septembre 2010
RC Vétroz	Règlement de construction du 6 décembre 2006
RCAT Baulmes	Règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire du 17 août 1994 de la Commune de Baulmes
RCC Corgemont	Règlement communal de construction du 1 ^{er} octobre 2012 de la Commune de Corgémont
RCC Sonvilier	Règlement communal de construction du 26 mars 2015 de la Commune de Sonvilier
RCCZ Leytron	Règlement communal des constructions et des zones du 25 août 2004 de la Commune de Leytron
RCPEP Henniez	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 28 octobre 1981 de la Commune d'Henniez
RCPGA Villeneuve	Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 13 août 2008 de la Commune de Villeneuve
RCCZ Grimisuat	Règlement communal des constructions du 1 ^{er} juillet 2004 de la Commune de Grimisuat

Table des abréviations

RCU Broc	Règlement communal d'urbanisme du 22 février 2017 de la Commune de Broc
RCU Hauterive	Règlement communal d'urbanisme du 15 novembre 2006 de la Commune de Hauterive
RCZ Sierre	Règlement de construction et des zones du 18 mars 1998 de la Commune de Sierre
RPAC Morges	Règlement sur le plan d'affectation et les constructions du 2 mars 1990 de la Commune de Morges
RPE Nyon	Règlement communal du 16 novembre 1984 sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de Nyon
RPEPC Bex	Règlement du plan d'extension communal et de la police des constructions du 18 mai 1990 de la Commune de Bex
RPEPC Bournens	Règlement communal du 11 novembre 1981 sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de Bournens
RPEPC Concise	Règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 3 septembre 1980 de la Commune de Concise
RPGA Ballens	Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 2 septembre 2003 de la Commune de Ballens
RPGA Cheseau	Règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 16 janvier 2001 de la Commune de Cheseau-sur-Lausanne
RPGA Gollion	Règlement sur le plan général d'affectation et sur le plan partiel d'affectation du village du 27 septembre 1995 de la Commune de Gollion
RPGA Lausanne	Règlement du plan général d'affectation du 26 juin 2006 de la Commune de Lausanne
RPGA Lucens	Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions du 30 janvier 2014 de la Commune de Lucens
RPGA Vallorbes	Règlement du plan général d'affectation du 1 ^{er} septembre 2008 de la Commune de Vallorbe
RPGA Yverdon	Règlement du plan général d'affectation du 17 juin 2003 de la Commune d'Yverdon-les-Bains
RPPA Aeropole II	Règlement du plan partiel d'affectation « <i>Aeropole II</i> » du 10 octobre 2000 de la Commune de Payerne
RPPC Echichens	Règlement sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé le 11 juillet 2003 de la Commune de Saint-Saphorin sur Morges (actuellement Echichens)
RPQ Les Ochettes	Règlement du plan de quartier « <i>Les Ochettes</i> » du 19 juillet 2016 de la Commune de Denges

RPQ Près de la Croix	Règlement du plan de quartier « Près de la Croix » révisé le 9 août 1995
RPUS Genève	Règlement relatif aux plans d'utilisation du sol de la Ville de Genève du 27 février 2008
ZR Birsfelden	Zonenreglement du 1 ^{er} avril 2008 de la Commune de Birsfelden
ZRS Frenkendorf	Zonenreglement Siedlung du 1 ^{er} novembre 2011 de la Commune de Frenkendorf
ZRS Füllinsdorf	Zonenreglement Siedlung du 14 avril 2011 de la Commune de Füllinsdorf

Bibliographie

- ABEGG ANDREAS, Der Verwaltungsvertrag zwischen Staatsverwaltung und Privaten, Zurich/Bâle/Genève 2009
- ADANK FLORENCE, Le contrat de planification – Utilité, admissibilité et régime du contrat d'aménagement du territoire, thèse, Fribourg 2016
- AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDRE/TSCHANNEN PIERRE (édit.), Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, Zurich/Bâle/Genève 2016
- AEMISEGGER HEINZ/KISSLING SAMUEL, Remarques préliminaires, in : AEMISEGGER HEINZ/MOOR PIERRE/RUCH ALEXANDRE/TSCHANNEN PIERRE (édit.), Commentaire pratique LAT : Planifier l'affectation, Zurich/Bâle/Genève 2016
- AUTORITÉ INTERCANTONALE SUR L'HARMONISATION DE LA TERMINOLOGIE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION (AIHTC), Commentaire AIHC, état du 3.9.2013, www.dtap.ch > Concordats > AIHC > Commentaire du 03.09.2013 (24.09.2013), s. 1., 2013 (cité : AIHTC, Commentaire)
- AUTORITÉ INTERCANTONALE SUR L'HARMONISATION DE LA TERMINOLOGIE DANS LE DOMAINE DE LA CONSTRUCTION (AIHTC), *État actuel des adhésions (12.12.2017)*, www.dtap.ch > Concordats > AIHC > Etat actuel des adhésions (12.12.2017), s. 1., 2017 (cité : AIHTC, Etat des adhésions)
- BELLANGER FRANÇOIS, Les droits à bâtir : une notion virtuelle pour une valeur réelle, in : ANDREA GOOD/BETTINA PLATIPODIS (édit.), *Direkte Demokratie/Herausforderung zwischen Politik und Recht/Festschrift für Andreas Auer zum 65. Geburtstag*, Berne 2013, p. 287 ss (cité : BELLANGER, Les droits à bâtir)
- BELLANGER FRANÇOIS, Le renouveau du contrat de droit administratif, in : BELLANGER FRANÇOIS/FRANÇOIS CHAUX/CHRISTINE CHAPPUI/ANNE HÉRITIER (édit.), *Le contrat dans tous ses états – Publication de la société genevoise de droit et de législation à l'occasion du 125^e anniversaire de la semaine judiciaire*, Berne 2004, p. 289 ss (cité : BELLANGER, Le renouveau du contrat)
- BESSE MARC-OLIVIER, Le régime des plans d'affectation – En particulier le plan de quartier, thèse, Lausanne 2010
- BOVAY BENOIT, Le permis de construire en droit vaudois, thèse, Lausanne 1988 (cité : BOVAY, Le permis)
- BOVAY BENOIT/DIDISHEIM RAYMOND/SULLIGER DENIS/THONNEY THIERRY, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^e éd., Bâle 2010.
- BOVAY BENOIT/KILANI FERYEL, Le contrôle incident des plans d'affectation lors de la procédure de permis de construire, RDAF 2016 I p. 42 ss (cité : BOVAY/KILANI, Le contrôle incident des plans)
- BOVAY BENOIT/MINH SON NGUYEN (édit.), *Mélanges Pierre Moor – Théorie du droit/Droit administratif/Organisation du territoire*, Berne 2005
- BOVAY BENOIT/THIBAUT BLANCHARD/CLÉMENCE GRISEL RAPIN, *La procédure administrative vaudoise*, Bâle 2012.
- BOVEY GRÉGORY, L'expropriation des droits de voisinage – Du droit privé au droit public, thèse, Lausanne 2000

- BOVEY GRÉGORY/EIGENMANN ANTOINE/FOËX BÉNÉDICT/PIOTET DENIS/AMÉDÉO WERMELINGER, La réforme des droits réels immobiliers – Les modifications du Code civil entrées en vigueur le 1^{er} janvier 2012, Genève/Zurich/Bâle 2012
- BRAHIER JEAN-MICHEL/PERRITAZ PIERRE, LAT révisée, dézonage et indemnisation des propriétaires, in : JEAN-BAPTISTE ZUFFEREY (édit.), Journées suisses du droit de la construction 2015, Fribourg 2016 (cité : BRAHIER/PERRITAZ, JDC 2015)
- CARREL MATTHIEU, La garantie de la disponibilité juridique des terrains en droit vaudois, DC 2019 p. 123 ss
- CONSEIL DE L'ORGANISATION DU TERRITOIRE (COTER), Mégatrends et développement territorial en Suisse, www.are.admin.ch > Médias et publications > Publications > Mégatrends et développement territorial en Suisse, Berne 2019 (cité : COTER, Mégatrends et développement territorial en Suisse)
- CONFÉRENCE SUISSE DES DIRECTEURS DES TRAVAUX PUBLICS, DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DE L'ENVIRONNEMENT (DTAP), *Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC)/Message type*, www.dtap.ch > Concordats > AIHC > Message type (24.09.2013), Zurich 2013 (cité : DTAP, *Message*)
- CHAIX FRANÇOIS, in : TERCIER PIERRE/AMSTUTZ MARC/TRIGO TRINDADE RITA (édit.), Commentaire Romand CO-II, Bâle 2017
- DÉPARTEMENT DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET DE L'ENVIRONNEMENT/SERVICE DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE DU CANTON DE NEUCHÂTEL, *Directives pour les géodonnées et la représentation des plans communaux d'affectation des zones*, www.ne.ch > Service de l'aménagement du territoire > Plan d'aménagement local (03.12.2018), Neuchâtel 2018 (cité : DDTE/NE, *Directives pour les géodonnées*)
- CONSEIL D'ÉTAT DU CANTON DE VAUD, *Directive cantonale sur la normalisation des données de l'aménagement du territoire (NORMAT 2)*, www.vd.ch > Aménagement du territoire > Plan d'affectation communal (procédure, fiche d'application > Directive NORMAT, Lausanne 1019 (cité : NORMAT 2/VD, *Directives sur la normalisation des données*)
- DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'ÉNERGIE ET DE LA COMMUNICATION/OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, *Directives techniques sur les zones à bâtir*, www.are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Droit de l'aménagement du territoire > Révision de la loi sur l'aménagement du territoire > Révision LAT 1, Ittigen 2017 (cité : OFDT, *Directives techniques sur les zones à bâtir*)
- DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'ÉNERGIE ET DE LA COMMUNICATION/OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, *Modèles de géodonnées minimaux/Domaine des plans d'affectation/Documentation sur les modèles*, www.are.admin.ch > Développement et aménagement du territoire > Base et données > Modèles de géodonnées minimaux > Plans d'affectation > Modèles de géodonnées minimaux, domaines des plans d'affectation – Documentation sur les modèles v 1.1 (24.02.2017), Ittigen 2017 (cité : OFDT, *Modèles de géodonnées*)
- DÉPARTEMENT FÉDÉRAL DE L'ENVIRONNEMENT, DES TRANSPORTS, DE L'ÉNERGIE ET DE LA COMMUNICATION/OFFICE FÉDÉRAL DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL, *Structure-modèle de loi cantonale sur les constructions*, www.are.admin.ch > Droit de l'aménagement du

XXX