

Un outil juridique pour la valorisation des friches urbaines

Serge Beuret (PDC)

L'inventaire des friches urbaines et industrielles révèle le haut potentiel jurassien en matière de densification territoriale.

Selon l'art. 15a de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT), entrée en vigueur le 1er mai 2014, les cantons prennent en collaboration avec les communes les mesures pour que les zones à bâtir soient utilisées conformément à leur affectation (...). Le droit cantonal prévoit que, si l'intérêt public le justifie, l'autorité compétente peut imposer un délai à la construction et, en cas d'inexécution, ordonner les mesures prévues par le droit cantonal.

Le Tribunal fédéral s'est prononcé sur l'application de cette disposition (ATF 143 II 476).

Selon l'art. 45b de la loi jurassienne sur les constructions et l'aménagement du territoire (LCAT), les biens-fonds affectés à la zone à bâtir doivent être utilisés conformément à leur affectation dans les six ans dès la réalisation de l'équipement technique du quartier. (...) Si les biens-fonds ne sont pas construits dans ce laps de temps, la commune dispose d'un droit d'emption légal (...).

La pratique a démontré l'utilité de ce droit d'emption légal. Quand bien même il n'est pas exercé couramment, sa seule existence, connue des propriétaires concernés, et la perspective qu'il puisse en être fait usage, a un effet incitatif.

Son champ d'application, selon l'état actuel de la législation, est limité aux terrains non construits.

L'examen des législations de cantons voisins montre que le champ d'application du droit d'emption peut être étendu notamment quant à l'autorité bénéficiaire (non seulement la commune, mais aussi le canton) et quant aux motifs à invoquer pour son exercice. Ainsi, l'art. 47b de la loi neuchâteloise sur l'aménagement du territoire prévoit que le droit d'emption prévu par la loi peut être exercé sur les terrains qui ne sont pas construits ou utilisés conformément à leur affectation. L'art. 46a de la loi fribourgeoise sur l'aménagement du territoire et les constructions a une teneur similaire.

Le projet de révision de la LCAT du 15 mars 2022 mis en consultation par le Gouvernement traite de cette question à l'article 147. Un nouveau droit d'emption légal portant sur les bâtiments laissés à l'abandon y est institué en faveur de la commune.

Le commentaire (3ème colonne du tableau comparatif) est succinct. Le rapport explicatif y relatif du Gouvernement n'évoque pas la question.

L'opportunité de l'instauration d'un droit d'emption en faveur de l'Etat mérite un examen approfondi. Certains immeubles susceptibles de faire l'objet de l'exercice de ce droit d'emption peuvent être d'une importance dépassant les moyens que la commune concernée pourrait mettre à disposition. Dans ces conditions, l'Etat pourrait s'avérer être dans la pratique la seule collectivité publique à même d'exercer le droit d'emption. D'autre part, certains immeubles sont d'importance régionale voire cantonale.

La question ici posée pourrait être traitée en procédure d'examen du projet de révision de la LCAT actuellement en cours. Les questions qui se posent sont toutefois d'une complexité telle qu'il paraît préférable que le Gouvernement présente un projet élaboré fixant les conditions d'exercice du nouveau droit d'emption en faveur de l'Etat, la procédure et les compétences notamment.

Le Gouvernement est dès lors prié de soumettre au Parlement un projet de modification législative prévoyant l'instauration d'un droit d'emption en faveur de l'Etat portant sur les immeubles laissés à l'abandon ou, s'il l'estime plus opportun, de compléter dans ce sens le projet de révision de la LCAT actuellement en consultation.

Serge Beuret (PDC)

Co-signataires

- Bernard Studer (PDC)
- Mathieu Cerf (PDC)
- Boris Beuret (PDC)
- François Monin (PDC)
- Marcel Meyer (PDC)
- Gauthier Corbat (PDC)
- Bernard Varin (PDC)
- Stéphane Theurillat (PDC)
- Jacques-André Aubry (PDC)
- Vincent Eschmann (PDC)
- Stéphane Babey (PDC)
- Lionel Maitre (PDC)
- Amélie Brahier (PDC)
- Josiane Sudan (PDC)
- Samuel Rohrbach (PDC)
- Magali Voillat (PDC)

Intervention déposée officiellement le 29 juin 2022

Documents annexés