

Disponibilité des zones à bâtir – Comparaison des réglementations cantonales (état au 20.6.2023)

Dispositions adoptées ou/et en vigueur – Dispositions en préparation

	Particularités	Bien-fonds								
		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
Argovie en vigueur depuis le 1.1.2010, resp. le 1.5.2017	<ul style="list-style-type: none"> Taxe d'incitation comme sanction en cas de non-respect des délais impartis. 	<ul style="list-style-type: none"> En cas de classement, la commune fixe un délai pour la construction du bien-fonds (§ 28i BauG/AG) Classements ou reclassements conditionnels admissibles pour les projets d'intérêt supérieur (§ 15a BauG/AG) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Après mise en demeure et expiration du délai, ainsi qu'en cas de violation persistante de l'obligation de construire: taxe d'incitation annuelle de 2 % de la valeur vénale déterminante du bien-fonds (§ 28j BauG/AG) Si les constructions et installations ne sont pas achevées dans les délais, les classements et reclassements conditionnels deviennent caducs sans que les propriétaires soient indemnisés. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune peut fixer un délai pour la construction des biens-fonds si l'intérêt public le justifie. Font exception les biens-fonds dont les entreprises auront vraisemblablement besoin dans les 15 ans à venir. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Après mise en demeure et expiration du délai, ainsi qu'en cas de violation persistante de l'obligation de construire: taxe d'incitation annuelle de 2 % de la valeur vénale déterminante du bien-fonds (§ 28j BauG/AG). 			
Appenzell Rhodes-Extérieures en vigueur depuis le 1.1.2019		<ul style="list-style-type: none"> Classements conditionnels Droit d'emption, de préemption ou de réméré sur les terrains à bâtir Conclusion de contrats Convenir d'une modification de plan ne donnant lieu à aucune indemnisation (art. 56 BauG/AR) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais La commune fixe les délais 	<ul style="list-style-type: none"> En cas de non-respect des délais, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale du bien-fonds La modification de plan devient caduque sans que les propriétaires soient indemnisés. 	<ul style="list-style-type: none"> En présence d'un intérêt public, la commune peut fixer un délai approprié pour que le bien-fonds soit construit conformément à son affectation. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> En cas de non-respect des délais, la commune dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale du bien-fonds. 			
Appenzell Rhodes-Intérieures en vigueur depuis le 1.5.2017		<ul style="list-style-type: none"> Contrats (art. 49 BauG/AI) Classements avec un délai pour la construction (art. 49a BauG/AI) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 8 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel Le district dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale. 	<ul style="list-style-type: none"> Contrats (art. 49 BauG/AI) Désignation, dans le plan de zones, des biens-fonds qui doivent être construits dans un délai de 8 ans (art. 49a BauG/AI) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 8 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel Le district dispose d'un droit d'emption légal à la valeur vénale. 			
Bâle-Campagne en vigueur depuis le 1.6.2023	<ul style="list-style-type: none"> Une contribution en fonction de la surface est perçue comme sanction en cas de non-respect des délais impartis pour construire 	<ul style="list-style-type: none"> Classements conditionnels pour projets en zone mixte ou industrielle (§ 52d RBG/BL) 	<ul style="list-style-type: none"> Demande d'autorisation de construire dans un délai de 2 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Si les délais ne sont pas respectés, les classements deviennent caducs sans indemnisation des propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> La commune peut fixer un délai approprié pour qu'un bien-fonds, équipé depuis 10 ans, soit construit (§ 52b RBG/BL) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Si le terrain n'a pas été construit à au moins 50% des possibilités maximales, une contribution est perçue en fonction de la surface non-bâtie 			
Bâle-Ville en vigueur depuis le 17.11.1999		<ul style="list-style-type: none"> Le remaniement parcellaire (§128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> L'exécutif ou le conseil communal fixe le délai raisonnable (§145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> La collectivité publique dispose d'un droit d'emption légal. 	<ul style="list-style-type: none"> Le remaniement parcellaire (§128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> L'exécutif ou le conseil communal fixe le délai raisonnable (§145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> La collectivité publique dispose d'un droit d'emption légal. 	<ul style="list-style-type: none"> Le remaniement parcellaire (§128 ff. PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> L'exécutif ou le conseil communal fixe le délai raisonnable (§145 PBG/BS) 	<ul style="list-style-type: none"> La collectivité publique dispose d'un droit d'emption légal
Berne en vigueur depuis le 1.4.2017	<ul style="list-style-type: none"> Taxe d'incitation annuelle calculée en pourcentage de la valeur vénale du terrain. 1% la première année, 2% la seconde année, etc. Le 	<ul style="list-style-type: none"> L'art. 126a LC-BE prévoit plusieurs mesures : le remaniement parcellaire (art. 119 ss) 						<ul style="list-style-type: none"> En cas de rénovation de vieilles villes ou de quartiers (art. 119 ss ; art. 128) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation de la commune et du canton

		Bien-fonds									
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir			
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	
		<ul style="list-style-type: none"> taux dès la cinquième année est de 5%. 	<ul style="list-style-type: none"> l'obligation contractuelle de construire (art. 126b) le classement conditionnel en zone à bâtir (art. 126c) la décision imposant une obligation de construire et la prise des mesures nécessaires à son exécution (art. 126d) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel La commune fixe les délais 5 – 15 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune et du canton Attribution du terrain à la zone agricole sans indemnisation Taxe d'incitation annuelle 	<ul style="list-style-type: none"> Possibilité d'imposer une obligation de construire en présence d'un intérêt public prépondérant. 	<ul style="list-style-type: none"> 5 – 15 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Taxe d'incitation annuelle 			
<p>Fribourg En vigueur depuis le 1.1.2019</p>	<ul style="list-style-type: none"> La reconduction de l'affectation à la zone à bâtir de terrains non construits équivaut à une nouvelle mise en zone (46a al. 1 1^{ère} phrase LATeC-FR) 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire (46a LATeC-FR) Des contrats de droit administratif avec obligation de construire peuvent être conclus entre les communes et les propriétaires (art. 48 LATeC-FR) Mise en zone liée à un projet (45 LATeC-FR): Nouvelle mise en zone à bâtir liée à la création d'un grand projet et planifiée en dehors du cadre d'une révision générale du plan d'aménagement local est soumise à une condition 	<ul style="list-style-type: none"> 12 ans individuel Les travaux de gros œuvre soient réalisés dans les cinq ans 5 ans dès l'entrée en force de la décision d'approbation 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal en faveur de l'autorité → zones d'activités cantonales reconnues par le PDCn: le canton, → autres zones à bâtir: la commune) Décision doit être fondée sur un intérêt public prépondérant (46b LATeC-FR) Droit d'emption de la commune Le terrain retourne automatiquement à son affectation initiale (art. 45 al. 2 LATeC-FR) 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire (178b LATeC-FR) Si terrains pas construits ni utilisés conformément à leur affectation, la commune examine l'opportunité de leur maintien en zone 	<ul style="list-style-type: none"> 12 ans (à partir de l'entrée en vig. de la modification du 21.6.2018) 15 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal en faveur de l'autorité → zones d'activités cantonales reconnues par le PDCn: le canton, → autres zones à bâtir: la commune) Décision doit être fondée sur un intérêt public prépondérant (46b LATeC-FR) év. dézonage 	<ul style="list-style-type: none"> Reconstruction pour raison d'urbanisme (172 LATeC-FR): Lorsqu'un bâtiment qui s'insère dans un ordre contigu est démoli ou détruit par un incendie ou par une autre cause, il doit être reconstruit si des raisons d'urbanisme l'exigent. La commune détermine dans sa réglementation les secteurs concernés et les conditions de reconstruction 	<ul style="list-style-type: none"> 2 ans pour déposer un projet de construction 	<ul style="list-style-type: none"> expropriation 	
<p>Genève En vigueur depuis le 31.10.1999</p>	<p>Exemple de la règle de disponibilité des zones à bâtir introduite dans la loi modifiant les limites de zones sur le territoire de la commune de Bernex (création d'une zone de développement 3 au lieu-dit « Vailly Sud – Route de Chancy ») (11985) du 11 mai 2017 modification de zones spécifique :</p> <ul style="list-style-type: none"> Afin d'éviter les effets de servitudes de restriction à bâtir, le Grand Conseil peut déclarer d'utilité publique la réalisation d'un plan localisé de quartier pour autant qu'au moins 60% des surfaces de plancher, réalisables selon ce plan, soient destinées à l'édification de logements d'utilité publique. La déclaration d'utilité publique 	<ul style="list-style-type: none"> Pour les futures zones de développement, se superposant à de la zone agricole, un plan localisé de quartier (PLQ) est obligatoire. Seulement une fois qu'il est adopté, la zone devient une réelle zone à bâtir (avant zone d'affectation différée, art. 18 al. 2 LAT). Au moment de l'adoption de ce PLQ, la condition de disponibilité juridique des terrains n'est pas encore réglée par une loi cantonale. Elle se règle au cas par cas par les lois spéciales de modification des limites de zones qui crée la zone de développement. 	<ul style="list-style-type: none"> Par ex. 10 ans, prolongement de 5 ans possible 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> L'État et les communes disposent du droit de préemption légal et d'expropriation aux fins de construction de logements d'utilité publique. (art. 2 LGL-GE) L'État et les communes intéressées peuvent acquérir les terrains qui leur sont nécessaires à la construction d'ensembles de logements d'utilité publique par voie d'expropriation s'ils ne disposent pas de terrains adéquats à la réalisation du projet et que le propriétaire ne construit pas lui-même des logements d'utilité publique dans un délai de 5 ans à partir de l'adoption du plan (art. 7 et 8 LGL-GE) La LZIAM-GE traite des biens-fonds situés à l'intérieur d'une zone de développement industriel 	<ul style="list-style-type: none"> Au cas par cas 5 ans 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Droits de préemption et d'expropriation Droit d'expropriation Droit d'expropriation (art. 8 LZIAM) Droit de préemption (art. 10 LZIAM) 	<ul style="list-style-type: none"> La LZIAM-GE traite des biens-fonds situés à l'intérieur d'une zone de développement industriel ou zone de 	<ul style="list-style-type: none"> 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation (art. 8 LZIAM) Droit de préemption (art. 10 LZIAM) 	

		Bien-fonds								
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
s'applique uniquement à la levée des servitudes de restriction à bâtir. (art. 6a LGZD-GE) ▪ LRFU loi sur le remembrement foncier (L 150), pas utilisée					ou zone de développement d'activités mixtes.		▪ Droit de réméré si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet dans les 5 ans suivant la prise de possession du terrain (art. 13 LZIAM)	développement d'activités mixtes.		▪ Droit de réméré si l'acquéreur n'a pas réalisé un projet dans les 5 ans suivant la prise de possession du terrain (art. 13 LZIAM)
Glaris en vigueur depuis le 1.7.2018		<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent désigner, dans le plan de zones, les zones à bâtir stratégiques et d'utilité publique qui doivent être construites (art. 33a RBG/GL) Contrats de droit public (art. 33 RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune en présence d'un intérêt public prépondérant 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent désigner, dans le plan de zones, les zones à bâtir stratégiques et d'utilité publique qui doivent être construites (art. 33a E-RBG/GL) Contrats de droit public (art. 33 RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune en présence d'un intérêt public prépondérant. 	<ul style="list-style-type: none"> Modifications du plan de zones assorties de conditions, p. ex. obligation de construire dans un délai déterminé (art. 32a RBG/GL) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> La commune constate si les conditions posées sont remplies ou non. Retour automatique à l'affectation antérieure des biens-fonds.
Grisons en vigueur depuis le 1.4.2019		<ul style="list-style-type: none"> Les communes prennent les mesures nécessaires pour garantir une utilisation des terrains à bâtir conforme à leur affectation (art. 19 KRG/GR) Les communes établissent les conditions cadre (art. 19a KRG/GR) p.ex. par les moyens suivants: <ul style="list-style-type: none"> Folgeplanungen (Art. 45, 51ff.) Equipement (art. 58 ff.KRG) Remaniement parcellaire (art. 65 ff.KRG) Dispositions sur les utilisations transitoires Obligation de construire contractuelle (art. 19b KRG) Obligation de construire légale (art. 19c KRG) Mise en zone limitée dans le temps (art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans 8 ans La commune fixe le délai 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune Droit d'emption de la commune si besoin et intérêt public (art. 19d KRG) Dézonage (art. 19e KRG) Taxes d'incitation, augmentation du prélèvement de la plus-value etc. lorsque base légale communale (art. 19f KRG) Les modifications de plan deviennent caduques sans indemnisation 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire de droit communal lorsqu'intérêt public (art. 19g KRG) Changement d'affectation ou augmentation des possibilités de construire limités dans le temps pour des projets concrets (art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> max. 8 ans La commune fixe le délai 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune si besoin et int. pub. (art. 19d KRG) Dézonage (art. 19e KRG) Taxes d'incitation, augmentation du prélèvement de la plus-value etc. lorsque base légale communale (Art. 19f KRG) Les modifications de plan deviennent caduques sans indemnisation 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire de droit communal lorsqu'intérêt public (Art. 19 g al. 1 let. 1-2 KRG) Changement d'affectation ou augmentation des possibilités de construire limités dans le temps pour des projets concrets (Art. 19h KRG) 	<ul style="list-style-type: none"> max. 8 ans La commune fixe le délai 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune si besoin et int. pub. (art. 19d KRG) Dézonage (art. 19e KRG) Taxes d'incitation, augmentation du prélèvement de la plus-value etc. lorsque base légale communale (Art. 19f KRG)

		Bien-fonds								
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
<p>Jura en vigueur depuis le 1.1.2016</p>	<ul style="list-style-type: none"> Communes mènent une politique foncière active et adoptent mesures garantissant la disponibilité du sol (45a LCAT-JU) 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire Les mises en zone à bâtir pour un projet particulier sont soumises à un régime plus strict (art. 74a LCAT-JU) 	<ul style="list-style-type: none"> 6 ans dès la réalisation de l'équip. technique (art. 45b al.1 LCAT-JU) La commune peut raccourcir le délai de 6 ans par voie contractuelle (art. 45b al. 4 LCAT-JU) Les travaux doivent débuter dans les 3 ans suivants l'entrée en force de la décision d'approbation 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU) Dézonage éventuel (art. 45b al.3 LCAT-JU) Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU) Retour automatique à l'affectation antérieure du bien-fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire 	<ul style="list-style-type: none"> 6 ans dès l'entrée en vigueur de la modification de la LCAT-JU 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune (art. 45b al. 2 LCAT-JU) Dézonage éventuel (art. 45b al.3 LCAT-JU) 	<ul style="list-style-type: none"> L'approbation d'un plan de zones ou d'un plan spécial permet d'exproprier pour créer une zone industrielle et artisanale (art. 100 LCAT-JU) Il est possible d'exproprier pour maintenir et construire des logements à loyers modérés (art. 100 al. 2 LCAT-JU) L'État les communes ont un droit de préemption si un intérêt prépondérant l'exige notamment pour des zones industrielles et artisanales ou pour du logement à loyers modérés (art. 106 LCAT-JU) 	<ul style="list-style-type: none"> Au cas par cas Au cas par cas Au cas par cas 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation Droit d'expropriation Droit de préemption
<p>Lucerne en vigueur depuis le 1.1.2014</p> <p>en vigueur depuis le 1.1.2018</p>		<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire par voie contractuelle (§ 38 PBG/LU) Droit d'emption légal si aucun contrat n'est conclu; un dézonage constitue une alternative possible. Classements conditionnels assortis d'une obligation de construire (§ 36 al. 3 PBG/LU) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 8 ans à compter du 17.6.2013 ou de l'entrée en force du classement La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel Droit d'emption de la commune après 2 ans en présence d'un intérêt public prépondérant. Si une zone à bâtir n'est plus conforme au droit ou plus opportune, un dézonage constitue une alternative envisageable. L'affectation en zone à bâtir devient caduque sans indemnisation. 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation de construire par voie contractuelle (§ 38 PBG/LU) Droit d'emption légal si aucun contrat n'est conclu; un dézonage constitue une alternative possible. Reclassements conditionnels assortis d'une obligation de construire (§ 36 al. 3 PBG/LU) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 8 ans à compter du 17.6.2013 ou de l'entrée en force du classement La commune fixe les délais. 	<ul style="list-style-type: none"> Gemeinde bestimmt Sanktion Droit d'emption de la commune après 2 ans en présence d'un intérêt public prépondérant. Si une zone à bâtir n'est plus conforme au droit ou plus opportune, un dézonage constitue une alternative envisageable. La réaffectation devient caduque sans indemnisation. 			

		Bien-fonds								
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
Neuchâtel en vigueur depuis le 1.3.2019	<ul style="list-style-type: none"> Les servitudes contraires à des prescriptions du droit des constructions ou de l'aménagement du territoire et celle qui font obstacle à une utilisation rationnelle du sol peuvent être supprimées ou transférées (art. 32a LCAT-NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Article général (art. 47a nouveau): disponibilité doit être assurée par les communes par <ul style="list-style-type: none"> Remaniements parcellaires Obligations de construire légales ou contractuelles (art. 47d nouveau) avec droit d'emption, de préemption ou de réméré Classements conditionnels Expropriations Droit d'emption légal sur bien-fonds affectés à un site stratégique (art. 47b nouveau). Droit d'emption contractuel Droit de préemption sur une zone ou un périmètre délimitant un site stratégique (art. 47c nouveau) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 10 ans à partir de la délimitation d'une zone ou d'un périmètre de site stratégique individuel 5 ans à partir de la délimitation d'un pôle de développement économique 5 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Sanction fixé par la commune Le bien-fonds retourne à son affectation antérieure automatiquement 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal sur bien-fonds affectés à un site stratégique (art. 47b nouveau). Droit de préemption sur une zone ou un périmètre délimitant un site stratégique (art. 47c nouveau) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans à partir de la délimitation d'une zone ou d'un périmètre de site stratégique 5 ans à partir de la délimitation d'un pôle de développement économique 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption Droit de préemption 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal sur bien-fonds affectés à un site stratégique (art. 47b nouveau). Droit de préemption sur une zone ou un périmètre délimitant un site stratégique (art. 47c nouveau) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans à partir de la délimit. d'une zone ou d'un périmètre de site strat. 5 ans à partir de la délimitation d'un pôle de développement économique 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption Droit de préemption
Neuchâtel en vigueur depuis le 2.10.1991		<ul style="list-style-type: none"> Mise en zone liée à un projet particulier (art. 47e nouveau) 			<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds pour réaliser un plan d'affectation.(art. 86 LCAT-NE) Si la commune ne le fait pas, le canton peut exproprier à sa place. (art. 86 LCAT-NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Délai raisonnable imparti par la commune ou le canton (art. 87 LCAT-NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent exproprier des biens-fonds ou des droits sur ces biens-fonds pour réaliser un plan d'affectation.(art. 86 LCAT-NE) Si la commune ne le fait pas, le canton peut exproprier à sa place. (art. 86 LCAT-NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Délai raisonnable imparti par la commune ou le canton (art. 87 LCAT-NE) 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation
Nidwald en vigueur depuis le 1.1.2015		<ul style="list-style-type: none"> Obligation contractuelle de construire (art. 26 PBG/NW). 	<ul style="list-style-type: none"> Max. 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Dézonages des biens-fonds 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale de construire pour les terrains à bâtir d'un seul tenant de plus de 3'000 m² (art. 27 PBG/NW). 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans à compter du classement en zone d'habitation ou en zone mixte 	<ul style="list-style-type: none"> Les biens-fonds sont affectés à la zone de non-bâtir lors de la révision ordinaire subséquente du plan de zones. 			
Obwald en vigueur depuis le 1.7.2009		<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale de construire (art. 11a BauG/OW) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans à compter de la réalisation de l'équipement de base 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal de la commune à la valeur vénale, à faire valoir par voie de décision. 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale de construire (art. 11a BauG/OW) 	<ul style="list-style-type: none"> 10 ans à compter de la réalisation de l'équipement de base 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption légal de la commune à la valeur vénale, à faire valoir par voie de décision. 			
Schaffhouse en vigueur depuis le 1.1.2019		<ul style="list-style-type: none"> Classements conditionnels pour les projets d'intérêt supérieur (art. 8 al. 3 E-BauG/SH) Contrats de droit public (art. 29a E-BauG/SH) Obligation légale de construire (art. 29b E-BauG/SH) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. 7 ans à compter de la réalisation de l'équipement. 	<ul style="list-style-type: none"> Le classement devient caduc si les travaux n'ont pas commencé dans les délais. La commune peut aussi faire usage de son droit d'emption en faveur de tiers. Droit d'emption de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> Reclassements conditionnels pour les projets d'intérêt supérieur (art. 8 al. 3 E-BauG/SH) Édiction d'une obligation de construire en présence d'un intérêt public (art 29b). 	<ul style="list-style-type: none"> La commune fixe les délais. Délai de 5 à 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> La modification du plan de zones devient caduque si les travaux n'ont pas commencé dans les délais. La commune peut aussi faire usage de son droit d'emption en faveur de tiers. 			

		Bien-fonds								
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
			<ul style="list-style-type: none"> 7 ans à compter de la réalisation de l'équipement. 							
Schwyz en vigueur depuis le 1.1.2019		<ul style="list-style-type: none"> Obligation contractuelle de construire (§ 36a PBG/SZ) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Édiction d'une obligation de construire pour les biens-fonds non construits dans le cadre d'une révision du plan d'affectation (§ 36b E-PBG-SZ). 	<ul style="list-style-type: none"> 12 ans à compter de l'entrée en vigueur de la révision du plan d'affectation 	<ul style="list-style-type: none"> Dézonage sans indemnisation après mise en demeure 4 ans avant l'expiration du délai (§ 36c E-PBG/SZ) 			
Soleure en vigueur depuis le 1.1.2008		<ul style="list-style-type: none"> Classements soumis à la condition que la construction soit assurée par voie contractuelle (§26bis PBG/SO) 	<ul style="list-style-type: none"> 5 à 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Dézonage 						
St-Gall en vigueur depuis le 1.10.2017	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation dans les zones de restructuration du milieu bâti («Schwerpunktzonen»), art. 19 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune peut assortir les classements de conditions et charges (art. 8 PBG/SG) Obligation contractuelle de construire lors d'un classement (art. 8 PBG/SG) Obligation de construire par voie décisionnelle (art. 8 PBG/SG) Obligation légale de construire (Art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel ≥ 5 ans à partir de la mise en zone 8 ans dès la réalisation de l'équipement de base 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune Modification de l'affectation ou droit d'emption de la commune Droit d'emption légal par la commune (art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> La commune peut assortir les reclassements de conditions et charges (art. 8 PBG/SG) Obligation contractuelle de construire lors d'un reclassement (art. 8 PBG/SG) Obligation de construire par voie décisionnelle (art. 8 PBG/SG) Obligation légale de construire (art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel ≥ 5 ans à partir de la mesure d'AT 8 ans à compter de la réalisation de l'équipement général ou 5 ans si la zone à bâtir existe depuis déjà 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune Modification de l'affectation ou droit d'emption de la commune Droit d'emption légal de la commune (art. 9 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> En présence d'un intérêt public prépondérant, la commune peut prévoir, dans le plan de zones, un droit d'expropriation pour certains périmètres sis dans des zones de restructuration du milieu bâti («Schwerpunktzonen»), pour autant que les propriétaires des trois quarts des surfaces y consentent. (art. 39 PBG/SG) 	<ul style="list-style-type: none"> Au cas par cas 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation
Tessin en vigueur depuis le 21.6.2011	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent conclure des contrats dans un but de politique foncière (76 LST-TI) Un remaniement parcellaire est possible pour réaliser les buts du plan directeur (art. 77-78 LST-TI) 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent acquérir contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> Si les conditions ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés 	<ul style="list-style-type: none"> La commune a le droit de récupérer le terrain ou de l'acheter (art. 86). 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent acquérir contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> Si les conditions ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés 	<ul style="list-style-type: none"> La commune a le droit de reprendre le terrain (art. 86). 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent acquérir contractuellement ou par voie d'expropriation des terrains à colloquer en zone à bâtir d'intérêt communal (art. 79ss LST-TI), pour laquelle elles établissent un règlement. Elles vendent ou cèdent en droit de superficie ces terrains pour un usage à titre de résidence principale ou pour un usage commercial. 	<ul style="list-style-type: none"> Si les conditions ne sont pas respectées notamment les délais de constructions imposés 	<ul style="list-style-type: none"> La commune a le droit de reprendre le terrain (art. 86).
Thurgovie en vigueur depuis le 1.1.2013		Contrats avec les propriétaires (§ 71 PBG/TG)			Contrats avec les propriétaires (§ 71 PBG/TG)					
Uri En vigueur depuis le 1.7.2017		<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale générale de construire (art. 45a PBG/UR) Obligation contractuelle de construire dérogeant à l'obligation légale de 	<ul style="list-style-type: none"> 12 ans à compter de l'entrée en force du classement Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune en présence d'un intérêt public prépondérant Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale générale de construire (art. 45a PBG/UR) Obligation contractuelle de construire dérogeant à l'obligation légale de construire (art. 45b PBG/UR). 	<ul style="list-style-type: none"> 12 ans à compter de l'entrée en vigueur de la disposition Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune en présence d'un intérêt public prépondérant Individuel 			

		Bien-fonds								
Particularités		Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
		construire (art. 45b PBG/UR).								
Vaud en vigueur depuis le 1.9.2018		<ul style="list-style-type: none"> Pour les mises en zone liées à un projet défini, le permis de construire doit être déposé dans les 3 ans après l'entrée en force de l'approbation (art. 52 al. 2 LATC-VD) Possibilité pour la commune de régler les modalités de disponibilité dans un contrat conclu avec les propriétaires 	<ul style="list-style-type: none"> 3 ans + 2 ans si la municipalité prolonge À fixer dans le contrat de droit administratif 	<ul style="list-style-type: none"> Retour automatique du terrain à l'affectation initiale À fixer dans le contrat de droit administratif 	<ul style="list-style-type: none"> Si un terrain est en dehors du territoire urbanisé et n'est pas nécessaire dans les 15 ans à venir la commune change son affectation (art. 51 al. 3 LACT-VD) Lorsque l'intérêt public le justifie (ex. pénurie), commune peut fixer dans son règlement une obligation de construire pour une parcelle non bâtie (52 al. 2 let. b LATC-VD) 	<ul style="list-style-type: none"> 15 ans 7 à 12 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Changement d'affectation Mesures fiscales (52 al. 4 LATC-VD, taxe d'incitation progressive) ou dézonage 			
Valais en vigueur depuis le 15.4.2019	<ul style="list-style-type: none"> Pour les terrains affectés à des sites d'importance cantonale reconnus par le plan directeur cantonal, le canton peut exercer ce droit d'emption, si la commune n'en a pas fait usage (art. 16c al. 2 LcAT-VS) 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent conclure des contrats avec les propriétaires pour rendre les terrains disponibles (art. 16 LcAT-VS) Mise en zone pour un projet particulier (art. 16a LcAT-VS) La commune peut obliger un propriétaire à construire si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones le prévoit (art. 16b al.1 LcAT-VS) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 5 ans dès l'entrée en force de la décision d'homologation du plan d'affectation des zones 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel Le terrain retourne automatiquement à son affectation initiale (art.16a LcAT-VS) 	<ul style="list-style-type: none"> Les communes peuvent conclure des contrats avec les propriétaires pour rendre les terrains disponibles (art. 16 LcAT-VS) La commune peut obliger un propriétaire à construire un terrain non construit ou sous-utilisé si l'intérêt public le justifie et que le règlement communal des constructions et des zones le prévoit (art. 16b al. 2 LcAT-VS) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel ≥ 10 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel Droit d'emption de la commune et éventuellement du canton (art. 16c al. 1 et 2 LcAT-VS) ou dézonage 	<ul style="list-style-type: none"> En vue de renouveler le bâti ou de restructurer un ensemble bâti, la commune peut adopter un plan d'affectation spécial définissant un périmètre de développement. La commune a un droit d'expropriation sur les surfaces contenues dans ce périmètre. Des contrats peuvent être conclus avec les propriétaires afin d'éviter des expropriations (art. 16d LcAT-VS) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation
Zoug en vigueur depuis le 1.7.2019		<ul style="list-style-type: none"> Contrat de droit administratif avec promesse de construire (§ 52e E-PBG/ZG) 	<ul style="list-style-type: none"> Individuel 	<ul style="list-style-type: none"> Dézonage ou Droit d'emption de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Obligation légale de construire (art. 52f E-PBG/ZG) 	<ul style="list-style-type: none"> 15 ans à compter de l'entrée en vigueur de la disposition et au moins 10 ans à compter du moment où le bien-fonds est apte à être construit 	<ul style="list-style-type: none"> Droit d'emption de la commune en présence d'un intérêt public prépondérant 	<ul style="list-style-type: none"> Remaniement parcellaire avec obligation de construire après la nouvelle répartition («Procédure de densification par secteur = („Gebietsverdichtung» § 48 E-PBG/ZG ff.) 		<ul style="list-style-type: none"> Droit d'expropriation
Zurich en vigueur depuis le 1.2.1992	<ul style="list-style-type: none"> L'exécutif cantonal renonce à édicter des dispositions supplémentaires pour assurer la disponibilité des terrains à bâtir existants ou nouvellement classés. Dans le canton de Zurich, la forte pression du marché conduit en général à ce que les parcelles aptes à être construites le soient effectivement (communiqué de presse du 25.05.2016) 							<ul style="list-style-type: none"> Procédure de requalification du milieu bâti («Gebiets-sanierung») comme forme élargie de la procédure de plan de quartier, si les constructions existantes s'écartent sensiblement des objectifs du plan d'aménagement local et compromettent ainsi le développement souhaité, ou favorisent un développement indésirable lourd de conséquences et impossible à corriger par d'autres moyen, ou présentent de graves 		

		Bien-fonds								
	Particularités	Nouvellement mis en zone à bâtir (art. 15 LAT)			non-construits en zone à bâtir (art. 15a LAT)			construits en zone à bâtir		
		Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction	Moyen	Délai	Sanction
								déficiences en matière de salubrité, d'équipement ou d'intégration urbanistique (§§ 186 ss PBG/ZH)		