

BGer 1P.438/2000 vom 15. Mai 2001

Bundesgericht, 2001-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1P.438_2000

FR: TF 1P.438/2000 du 15 mai 2001

IT: TF 1P.438/2000 del 15 maggio 2001

Erwägungen

E. 1

A l'appui de ses conclusions tendant à l'irrecevabilité du recours, le syndicat fait valoir que les membres de l'hoirie n'ont pas contesté l'incorporation de leurs immeubles dans le sous-périmètre d'application de la péréquation réelle, alors que celui-ci a fait l'objet d'enquêtes publiques spécifiques. Il est vrai que les critiques générales dirigées contre la péréquation réelle, fondées sur les art. 22ter aCst. ou 26 al. 1 Cst. , auraient pu être soulevées déjà à un stade antérieur (ATF 122 I 120 consid. 2b p. 123).

Néanmoins, les décisions incidentes, à l'exception de celles concernant la compétence ou les demandes de récusation, peuvent toujours être attaquées avec la décision finale (art. 87 al. 3 OJ , dans sa teneur depuis le 1er mars 2000). De plus, les recourantes ne pouvaient guère évaluer concrètement les effets de la péréquation réelle avant de connaître l'estimation des surfaces qui leur seraient attribuées au nouvel état.

E. 2

Les recourantes contestent que la péréquation réelle, telle que prévue par la législation vaudoise et réalisée dans le remaniement parcellaire du Mont-sur-Lausanne, soit compatible avec l' art. 26 al. 1 Cst.

La garantie constitutionnelle du droit de propriété n'exclut pas que dans le cadre d'un remaniement parcellaire, un propriétaire foncier puisse être contraint d'abandonner ses immeubles et d'en recevoir d'autres en échange. Elle garantit toutefois que l'échange intervienne conformément au principe de la compensation réelle. Ainsi, les propriétaires des surfaces agricoles incorporées dans un remaniement parcellaire ont le droit d'exiger, au nouvel état, l'attribution de terres équivalentes en quantité et en qualité, pour autant que le but du remaniement et les nécessités techniques le permettent (ATF 122 I 120 consid. 5 p. 127, 119 Ia 21 consid. 1a p. 24). Sous la même condition, les propriétaires qui ont cédé du terrain destiné à la construction doivent recevoir des immeubles de même valeur; l'attribution d'une surface inférieure à celle de l'ancien état satisfait à la compensation réelle si la valeur se trouve néanmoins conservée par l'effet d'une plus-value. Celle-ci peut résulter du remaniement ou de mesures d'aménagement du territoire telles que, par exemple, une augmentation de l'indice d'utilisation (ATF 122 I 120 consid. 5 p. 127, 116 Ia 41 consid. 5a p. 50, 100 Ia 223 consid. 3a p. 227).

Le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion d'examiner le remaniement avec péréquation réelle prévu par le droit vaudois. En sus des opérations ordinaires d'un remaniement parcellaire, la péréquation réelle consiste en une redistribution des terres connexe à la délimitation ou à l'extension de la zone à bâtir, tendant à réaliser l'égalité de traitement des propriétaires. Les terres à l'ancien état sont estimées selon leur valeur avant l'établissement du plan d'affectation, en tenant compte notamment de leur rendement agricole, de leur équipement

éventuel et des possibilités objectives de bâtir dans un proche avenir; pour la confection du nouvel état, elles sont estimées à nouveau, à leur valeur d'après le statut qui leur est conféré par le plan. Chaque propriétaire reçoit des parcelles en zone à bâtir ou en zone agricole, en proportion de la valeur de l'ancien état de propriété.

La double estimation des terres entraîne que la plus-value des surfaces classées en zone à bâtir ne profite pas seulement aux propriétaires de ces surfaces à l'ancien état, mais qu'elle est au contraire répartie entre tous les propriétaires du périmètre, quel que soit l'emplacement de leurs parcelles à l'intérieur de celui-ci. Le remaniement à péréquation réelle constitue un exemple des régimes de compensation que les cantons peuvent instituer conformément à l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (ATF 122 I 120 consid. 3 p. 124).

Déjà avant l'entrée en vigueur de cette disposition légale fédérale, le Tribunal fédéral avait jugé que le droit cantonal peut valablement prévoir, sans violer la garantie constitutionnelle du droit de propriété, le prélèvement d'une part même importante de la plus-value résultant de mesures d'aménagement du territoire (ATF 105 Ia 134 consid. 3b p. 141). Cette garantie n'exclut pas non plus qu'un prélèvement de ce genre intervienne dans le cadre d'un remaniement parcellaire, selon le système de la péréquation réelle, dans le but de répartir la plus-value entre tous les propriétaires qui pouvaient espérer une attribution de leur terrain à la zone à bâtir. La valeur des immeubles qu'un propriétaire reçoit au nouvel état doit cependant correspondre, au minimum, à celle des biens-fonds qui lui sont enlevés.

E. 3

Pour s'opposer au principe même de la péréquation réelle, les recourantes font valoir qu'elles perdent près de 90 % des surfaces possédées avant le remaniement.

Elles soutiennent aussi que ces surfaces étaient en grande partie aptes à la construction, puisque la planification communale les attribue notamment à la zone de villas et à une zone d'habitat groupé; elles en déduisent que lesdites surfaces auraient donc dû être estimées à la valeur de terrain constructible déjà à l'ancien état.

a) Le propriétaire a le droit d'exiger que lors de la double estimation des terres, qui est l'élément essentiel du système de la péréquation réelle, ses parcelles de l'ancien état soient estimées au minimum à leur valeur vénale avant l'élaboration du plan, et que les terrains reçus au nouvel état soient estimés au maximum à leur valeur vénale après la mise en vigueur de cet acte. En l'occurrence, les recourantes ne contestent pas sérieusement l'estimation de leurs terrains selon le statut qui leur était conféré par le régime de la zone sans affectation spéciale; en particulier, elles ne cherchent pas à démontrer que les valeurs de "convenance à bâtir" retenues par la Commission de classification n'aient pas dûment pris en considération les perspectives de construire qui semblaient, le cas échéant, exister à moyen ou à long terme pour ces biens-fonds. Elles ne prétendent pas non plus que la valeur de 284 fr./m², pour la parcelle n° 3012 NE, soit surestimée.

b) Les recourantes font aussi valoir que la commune du Mont-sur-Lausanne est la seule, dans tout le canton de Vaud, à avoir entrepris d'appliquer le système du remaniement avec péréquation réelle sur un vaste territoire et à un grand nombre de propriétaires. Il semble effectivement que dans les autres communes, les organes responsables de la planification locale soient généralement peu favorables à l'utilisation de cet instrument de répartition de la plus-value mis à disposition par la législation cantonale; cela ne démontre toutefois pas que ledit instrument soit en lui-même incompatible avec la garantie de la propriété. Enfin, il

importe encore moins que la réalisation du plan approuvé en 1993 eût été possible aussi sans péréquation réelle, ni que le parlement cantonal ait récemment refusé un projet de loi tendant à un prélèvement de seulement 25 % de la plus-value résultant de la création ou de l'extension de zones à bâtir.

E. 4

Il reste à examiner les griefs concernant la situation et la délimitation des nouvelles parcelles. Les recourantes déplorent que la surface reçue en zone de verdure ne soit ni contiguë à la parcelle constructible, ce qui en ferait un espace d'agrément pour les habitants de la villa à édifier sur ce fonds, ni située dans le "dégagement principal" de la maison actuellement présente sur la parcelle n° 3050 NE, ce qui leur permettrait, prétendent-elles, de la vendre aux propriétaires de cet immeuble.

a) En tant que le recours de droit public ne met pas en cause la constitutionnalité de la législation cantonale sur le remaniement parcellaire, le Tribunal fédéral n'annule la décision attaquée que si elle se révèle arbitraire, c'est-à-dire si elle viole de manière grossière une prescription légale ou un principe élémentaire du remaniement, tel que celui de la pleine compensation réelle, si elle consacre des disparités évidentes dans la répartition des plus-values créées par l'entreprise, ou encore si les autorités cantonales n'ont pas mis en oeuvre tous les moyens techniques disponibles pour améliorer une situation clairement insatisfaisante (ATF 122 I 120 consid. 6 p. 128, 119 Ia 21 p. 24 consid. 1).

b) Les recourantes ne sauraient raisonnablement demander qu'une surface incorporée à la parcelle n° 3050, selon la décision du 28 juillet 1999 consécutive à la procédure d'opposition, leur soit attribuée au détriment des propriétaires de ladite parcelle, dans le seul but qu'elles puissent ensuite la leur revendre. Par contre, elles peuvent légitimement souhaiter que leurs propres parcelles - l'une en zone de villas, l'autre en zone de verdure - soient contiguës, si les contraintes inhérentes au remaniement ne s'y opposent pas. En l'état, il n'existe aucun lien spatial entre les fonds n° 3012 et 2736 qui leur sont attribués; ce dernier, ainsi isolé, inconstructible et traversé par un ruisseau enterré, ne présente pour elles à peu près aucune valeur d'usage.

Apparemment, une solution plus favorable aux recourantes aurait pu être réalisée en leur attribuant les parcelles contiguës n° 3051, en zone de verdure, et 3010, en zone de villas. Cette variante n'a, semble-t-il, pas été envisagée, car la commune du Mont-sur-Lausanne demandait pour elle-même l'attribution de la parcelle n° 3051, et elle l'a effectivement obtenue. Devant le Tribunal administratif, cette collectivité a fait valoir son intention d'installer des bancs publics à cet emplacement, ainsi que, "éventuellement", un arrêt du bus scolaire; elle estimait la parcelle n° 2736, qui aurait aussi pu lui être attribuée, moins adéquate pour un tel aménagement. Compte tenu de ce projet, le Tribunal administratif a jugé que l'intérêt de la commune prévalait contre celui des recourantes. Son arrêt ne précise pas pour quels motifs la commune est fondée à préférer la parcelle n° 3051 plutôt que celle n° 2736. Il indique simplement que la première se trouve à l'intersection du chemin de la Viane et d'un passage à pied public qui sera créé, dans le cadre du remaniement, le long de la limite de la parcelle n° 3010 (servitude publique n° XL); il indique aussi que ce passage public a pour but de desservir des habitations nouvelles prévues à l'ouest du secteur.

c) Lors de l'inspection des lieux, les représentants de la commune et du syndicat ont décrit, plans à l'appui, le réseau de chemins piétons en cours de développement sur le territoire communal. Le passage précité fait partie de ce réseau.

Son raccordement au chemin de la Viane par la parcelle n° 3051, qui serait aménagée en parc, doit assurer la continuité du tracé, au delà de cette route de quartier, avec le chemin de la Millière, d'une part, et avec un autre passage à pied public (servitude n° V) d'autre part. Les représentants ont insisté sur le fait que les piétons délaissent les itinéraires comportant des détours, et qu'il importe donc de créer des cheminements simples et directs. Un raccordement par la limite des parcelles n° 3050 et 3051, puis par la parcelle n° 2736, tel que suggéré par la délégation du Tribunal fédéral, ne constituerait pas un aménagement de qualité équivalente.

Il est exact que cette dernière solution imposerait un modeste détour aux usagers provenant du chemin de la Millière et, dans une mesure moindre encore, à ceux de la servitude n° V. En revanche, le tracé et le petit parc public seraient plus proches du quartier voisin "Au Ferrajoz" qui, d'après les indications de l'arrêt attaqué et les explications reçues sur place, se développera prochainement et doit aussi bénéficier des réalisations projetées par la commune.

On constate ainsi qu'une attribution de la parcelle n° 2736 à cette collectivité, au lieu de la parcelle voisine n° 3051, ne présenterait aucun inconvénient sérieux pour la réalisation des objectifs d'aménagement et d'urbanisme que la commune a adoptés. Il apparaît également que ni les organes du syndicat, ni les précédents juges n'ont effectué la pondération des souhaits de la commune face à l'intérêt des recourantes au regroupement de leurs parcelles. Dans d'autres causes concernant le remaniement parcellaire du Mont-sur-Lausanne, auxquelles les recourantes se réfèrent, le Tribunal administratif a fait prévaloir l'intérêt de propriétaires de maisons d'habitation à obtenir que leurs surfaces en zone de verdure soient adjacentes aux parcelles bâties. Dans la présente affaire, l'instruction n'a mis en évidence aucune circonstance objective qui puisse justifier de renoncer, au préjudice des recourantes, à un regroupement semblable. Ces dernières sont donc fondées à soutenir que l'on n'a pas mis en oeuvre toutes les solutions disponibles afin d'améliorer une situation clairement insatisfaisante, de sorte que le recours de droit public doit être admis pour ce motif.

E. 5

La partie qui succombe, en l'occurrence le syndicat intimé, qui n'appartient pas aux collectivités mentionnées à l'art. 156 al. 2 OJ, doit acquitter l'émolument judiciaire et les dépens à allouer aux recourantes qui obtiennent gain de cause.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.