

BGer 2C_147/2023 vom 14. Juli 2023

Bundesgericht, 2023-07-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_2C_147_2023

FR: TF 2C_147/2023 du 14 juillet 2023

IT: TF 2C_147/2023 del 14 luglio 2023

Erwägungen

E. 1

Le recours en matière de droit public, déposé en temps utile (art. 100 al. 1 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt final (art. 90 LTF) rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF) par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF), par l'intéressée qui possède la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF), dès lors qu'elle est détentrice d'un droit d'acquérir la parcelle litigieuse et qu'une autorisation pour ce faire lui a été refusée, est recevable (cf. également art. 89 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural [LDFR; RS 211.412.11]).

E. 2

Saisi d'un recours en matière de droit public, le Tribunal fédéral examine librement la violation du droit fédéral et du droit international (cf. art. 95 let. a et b, ainsi que 106 al. 1 LTF), sous réserve des exigences de motivation figurant aux art. 42 et 106 al. 2 LTF . Il y procède en se fondant sur les faits constatés par l'autorité précédente (cf. art. 105 al. 1 LTF), à moins que ces faits n'aient été établis de façon manifestement inexacte ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF (cf. art. 105 al. 2 LTF).

E. 3

Le litige porte sur le point de savoir si le prix de la parcelle n° xxxx mentionné dans l'offre publiée par la recourante dans la Feuille des avis officiels, à savoir 137'820 fr. ce qui correspond à 10 fr./m² était ou non surfait; cela revient à déterminer s'il faut tenir compte, dans le cadre de la fixation du prix licite, du fait que cette parcelle est colloquée en zone intermédiaire et se situe dans un secteur qui fait l'objet d'un projet de plan de quartier.

E. 4

La recourante se plaint d'une violation de l' art. 64 al. 1 let. f LDFR, dans la mesure où le Tribunal cantonal a jugé que le prix figurant dans l'offre publique était surfait. Le droit fédéral de l'aménagement du territoire prévoirait expressément des zones réservées, ainsi que des zones d'affectation différée. En conséquence, la suppression de la notion de zone intermédiaire dans le droit vaudois de l'aménagement du territoire n'aurait pas pour effet d'abroger automatiquement toutes les zones intermédiaires figurant dans les plans d'affectation communaux et une collocation dans une telle zone continuerait à conférer aux immeubles une valeur intrinsèque liée aux possibilités de leur utilisation future pour la construction. Le fait que la parcelle n° xxxx se trouve en zone intermédiaire et qu'elle serait colloquée en zone à bâtir selon une planification en cours donnerait à celle-ci une valeur supérieure à celle d'un bien-fonds sis en zone agricole. De plus, le plan de quartier en cause prévoirait le classement de ladite parcelle en zone à bâtir et il importerait peu que celui-ci n'intervienne pas avant 2030, les perspectives d'un tel classement pour la parcelle concernée étant nettement plus élevées que pour les immeubles agricoles qui ne sont pas colloqués en

zone intermédiaire et qui n'ont pas fait l'objet de projets de planification précis.

E. 4.1

Les dispositions topiques sont les suivantes.

E. 4.1.1

Celui qui entend acquérir un immeuble agricole doit obtenir une autorisation (art. 61 al. 1 LDFR), pour autant que le bien-fonds comprenne une surface d'au moins 25 ares (cf. art. 2 al. 3 LDFR). L'autorisation est accordée lorsqu'il n'existe aucun motif de refus (art. 61 al. 2 LDFR). Un tel motif est réalisé lorsque l'acquéreur n'est pas exploitant à titre personnel (art. 63 al. 1 let. a LDFR). La loi sur le droit foncier rural prévoit toutefois des exceptions au principe de l'exploitation à titre personnel qui sont énumérées à l' art. 64 LDFR , dont celle disposant que l'autorisation est accordée à l'acquéreur qui n'est pas personnellement exploitant, s'il prouve que malgré une offre publique à un prix qui ne soit pas surfait aucune demande n'a été faite par un exploitant à titre personnel (al. 1 let. f).

En vertu de l' art. 66 al. 1 LDFR , le prix d'acquisition est surfait quand il dépasse de plus de 5 % le prix payé en moyenne pour des entreprises ou des immeubles agricoles comparables de la même région au cours des cinq dernières années. Le canton de Vaud n'a pas fait usage de la possibilité, offerte par l' art. 66 al. 2 LDFR , d'augmenter ce pourcentage jusqu'à 15 % dans sa législation.

E. 4.1.2

Selon l' art. 18 al. 1 et 2 LAT (RS 700), le droit cantonal peut prévoir d'autres zones d'affectation (autres que les zones à bâtir, agricoles et à protéger) et régler le cas des territoires non affectés et de ceux dont l'affectation est différée. Le législateur vaudois avait fait usage de cette possibilité en édictant l'ancien art. 51 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC/VD; RS/VD 700.11), dans sa teneur en vigueur jusqu'au 31 août 2018. D'après l'ancien art. 5 al. 1 LATC/VD, la zone intermédiaire comprend les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier. Il ne s'agit pas d'une zone à bâtir, mais d'une zone "dont l'affectation est différée" (cf. ATF 146 II 289 consid. 7.1; 123 I 175 consid. 3b/cc; 112 Ia 155 consid. 2f; arrêt 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 3.1). Si le développement urbain n'est pas encore clairement perceptible et que les modalités pratiques du classement de certains terrains contigus à une zone constructible sont encore incertaines, ceux-ci peuvent être rangés dans un territoire sans affectation spéciale, avec une fonction de réserve pour les 20 à 25 ans à venir (ATF 146 II 289 consid. 7.1; 121 I 245 consid. 8c/aa; arrêt 1C_222/2019 susmentionné consid. 3.1). Le législateur vaudois a cependant renoncé à la zone intermédiaire lors de la révision du 17 avril 2018 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire, entrée en vigueur le 1er septembre 2018 (arrêt 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 3.1). Ce texte légal ne prévoit ainsi plus que les zones à bâtir (art. 29 LATC/VD), les zones agricoles et viticoles (art. 30 LATC/VD), les zones à protéger (art. 31 LATC/VD) et les "autres zones" (art. 32 LATC/VD). Ce n'est que lorsqu'un terrain remplit toutes les conditions d'un classement en zone à bâtir qu'il convient de l'affecter directement à la zone à bâtir (ATF 146 II 289 consid. 7.1; arrêt 1C_222/2019 du 4 septembre 2020 consid. 3.1).

La notion de plan de quartier a également été abandonnée lors de la révision susmentionnée. Celui-ci était défini comme un plan d'affectation communal ou intercommunal limité à une

portion déterminée du territoire et fixant des conditions détaillées d'urbanisme, d'implantation et de construction dans ce périmètre (ancien art. 64 al. 1 LATC/VD). Son contenu était défini par la même règle que celle régissant le plan d'affectation (ancien art. 47 LATC/VD par renvoi de l'ancien art. 64 al. 2 LATC/VD), des précisions complémentaires pouvant y figurer (ancien art. 69 LATC/VD).

E. 4.2

En l'espèce, la parcelle n° xxxx, constituée de pré-champs, est colloquée en zone intermédiaire, selon le plan général d'affectation de la commune de U. _____ approuvé le 17 juin 2003. Outre que cette zone intermédiaire correspond à des territoires dont l'affectation était différée au sens de l'art. 18 al. 2 LAT et qui est considérée hors zone à bâtir, il ressort de ce qui précède que, depuis 2018, la notion de zone intermédiaire n'existe plus dans le droit vaudois de l'aménagement du territoire.

Comme l'ont retenu les juges précédents, dès lors que la notion de zone intermédiaire a été supprimée dans le droit vaudois de l'aménagement du territoire, la parcelle n° xxxx sera traitée, dans le cadre de la prochaine révision du plan d'affectation, de la même manière que les biens-fonds colloqués en zone agricole, étant précisé que la recourante ne prétend pas que le bien-fonds en cause remplirait toutes les conditions d'un classement en zone à bâtir (cf. supra consid. 4.1). Par conséquent, il n'y a pas lieu de considérer que la collocation en zone intermédiaire influence le prix licite de la parcelle n° xxxx, ni de décider de manière abstraite si tel peut être le cas là où de telles zones existent.

E. 4.3

Il reste à déterminer si l'inclusion de la parcelle litigieuse dans un projet de plan de quartier affecte le prix licite de celle-ci.

Le point de savoir si l'inclusion d'un bien-fonds dans un plan de quartier adopté, voué à devenir un quartier d'habitation influe sur le prix licite peut rester ouvert. En effet, telle n'est pas la situation in casu. Si la parcelle n° xxxx est intégrée dans le plan de quartier, celui-ci n'en est qu'au stade de projet et sa réalisation est plus qu'hypothétique: des surfaces d'assolement font partie de ce plan et leur classement en zone à bâtir est soumis à la réalisation de conditions (cf. art. 30 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]) dont la Direction générale du territoire a estimé qu'elles seraient difficiles à remplir (cf. supra "Faits" let. A.c), notamment en ce qui concerne l'absence d'alternative pour la réalisation du projet. De plus, la procédure de légalisation du plan de quartier a été reportée à 2030. Finalement, le plan directeur communal, auquel le plan de quartier doit correspondre, est en cours de révision. Au regard de ces éléments, la réalisation de ce plan de quartier, qui n'en est qu'au stade de projet, est loin d'être acquise et il n'a y pas lieu de tenir compte du fait que la parcelle n° xxxx y soit incluse pour en déterminer le prix licite.

E. 4.4

En conclusion, en considérant que le prix de l'immeuble, qui est approprié à l'agriculture (cf. art. 6 al. 1 LDFR), tel que mentionné dans l'offre publique, à savoir 137'820 fr. (10 fr./m²), et qui se monte à plus du double du prix moyen des cinq dernières années des bien-fonds comparables dans la région de U. _____ (4 fr. 70/m²), était surfait, le Tribunal cantonal n'a pas violé l'art. 64 al. 1 let. f LDFR respectivement l'art. 66 LDFR.

E. 5

Au regard de ce qui précède, le recours est rejeté.

La recourante, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires (cf. art. 66 al. 1 et al. 5 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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