

NE_GERICHTE TA.2001.413 vom 24. Februar 2003

NE Tribunal cantonal, 2003-02-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ne_gerichte_TA.2001.413

FR: NE_GERICHTE TA.2001.413 du 24 février 2003

IT: NE_GERICHTE TA.2001.413 del 24 febbraio 2003

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans les formes et délai légaux, le recours est recevable.

E. 2

a) Aux termes de l'article 4 al.1 litt.d LPJA, à moins qu'elle ne fasse intégralement droit aux conclusions des parties, la décision doit être motivée, entre autres conditions, pour acquérir force exécutoire. Selon la jurisprudence, le devoir de motiver est réputé satisfait si les motifs, bien qu'ils ne figurent pas dans la décision, doivent être considérés comme connus des intéressés en raison des circonstances, par exemple si ceux-ci ont pu se rendre compte, sur la base d'une instruction préalable ou du résultat de la procédure probatoire, des raisons pour lesquelles l'autorité a tranché de cette façon et non d'une autre (RJN 1996, p.128 et les références). b) En l'espèce, les courriers que la Commune du Landeron a reçus du SAT, tout comme vraisemblablement l'échange oral qui a eu lieu entre le chef du DGT et une délégation du Conseil communal du 12 février 2001, ont fourni à la recourante suffisamment de renseignements sur la motivation de la décision entreprise. Ainsi, en particulier, la lettre du SAT au Conseil communal du 5 décembre 2000 indique la manière dont l'Etat a déterminé la valeur au m² du terrain constructible. Dans ces circonstances, c'est en vain que la recourante soutient que la décision attaquée serait insuffisamment motivée.

E. 3

Selon l'article 33 LCAT, les avantages et les inconvénients résultant de mesures d'aménagement du territoire font l'objet d'une compensation s'ils sont majeurs. L'augmentation de valeur d'un bien-fonds consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation (art.47) ou à une zone spécifique (art.53) est réputée avantage majeur constituant une plus-value (art.34 al.1 LCAT). Celle-ci est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art.34 al.2 LCAT). En cas de plus-value, une contribution correspondant à 20 % de celle-ci est due à l'Etat par le propriétaire du bien-fonds (art.35 al.1 LCAT). Le département arrête le montant de la plus-value et celui de la contribution au moment où la mesure d'aménagement entre en vigueur (art.36 LCAT). Selon l'article 37 LCAT, après consultation de la commune, le département fixe le délai de perception en tenant compte des besoins en terrains à bâtir et de la possibilité d'utiliser le bien-fonds (al.1); la perception peut être différée ou échelonnée à la demande d'un propriétaire qui justifie de circonstances particulières (al.2); elle intervient cependant au plus tard lors de l'aliénation du bien-fonds (al.3); l'article 48 al.4 est réservé (al.4). Aux termes de cette dernière disposition, la perception de la plus-value est différée aussi longtemps que dure l'assimilation à la zone agricole ou viticole. Ainsi que cela ressort du texte et de la systématique de la loi, le droit neuchâtelois limite donc le prélèvement

d'une plus-value aux deux affectations mentionnées à l'article 34 LCAT. En outre, l'affectation en zone à bâtir est seulement réputée avantage majeur aux termes de l'article 34 al.1 LCAT, présomption qui est réfragable (RJN 2001, p.264, 1998, p.275).

E. 4

a) En l'espèce, il est constant que le terrain en question était situé hors de la zone d'urbanisation avant l'adoption du nouveau règlement d'aménagement communal et que son affectation par celui-ci en zone artisanale et de petite industrie l'a rendu constructible. Il n'est pas contesté non plus que cette mesure d'aménagement du territoire a procuré à la commune recourante des surfaces qu'elle peut mettre à la disposition d'entreprises susceptibles de se fixer sur son territoire, ce qui constitue indéniablement un avantage. Toutefois, selon les principes légaux rappelés plus haut (v. en particulier l'art.34 al.1 LCAT), cela ne suffit pas encore pour qualifier cet avantage de majeur. Il faut pour cela, selon la lettre de la loi, qu'une augmentation de valeur du bien-fonds soit consécutive à son affectation à la zone d'urbanisation ou à une zone spécifique. La jurisprudence a de plus précisé que le caractère majeur de l'avantage procuré par la mesure d'aménagement devait être apprécié au regard de la variation réelle et concrète de la valeur de l'immeuble en cause et non dans l'abstrait. Ce qui est déterminant, en définitive, c'est la possibilité effective d'utiliser la parcelle pour la construction d'une manière conforme à la zone dont elle fait désormais partie (ATA du 25.02.2002 dans la cause R. contre DGT; Riva, Commentaire LAT, n.85 ad art.5). Il n'y a pas lieu de tenir compte de circonstances particulières comme le fait que le propriétaire avait acquis l'immeuble, avant la mesure d'aménagement, à un prix dépassant sa valeur objective (ATA du 23.02.2001 dans la cause M. contre DGT), ni un éventuel remaniement parcellaire ou une vente pour provoquer une réunion avec les articles adjacents (ATA R. précité). Il découle en effet de la loi que la plus-value soumise en principe à contribution est la différence présumée entre la valeur d'un bien-fonds avant et après la mesure d'aménagement (art.34 al.2 LCAT), le moment déterminant étant celui où cette mesure entre en vigueur (art.36 LCAT). En revanche, le caractère objectif des valeurs à comparer impose qu'il soit tenu compte de toutes les caractéristiques de l'immeuble en question (situation, équipements existants, accessibilité, qualité du sol, etc.). b) En l'occurrence, si la valeur du terrain litigieux avant l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement en cause (6 francs par m²) n'est pas querellée, le dossier ne comporte pas de données suffisantes pour déterminer la valeur objective de comparaison. Ainsi, on ignore à quelle date le plan d'aménagement communal a été publié dans la Feuille officielle. Or, comme on l'a vu, ce moment est déterminant pour fixer le montant de la plus-value et de l'éventuelle contribution (art.36, 96 al.2 LCAT; ATA du 23.02.2001 précité, ATA du 02.08.1996 dans la cause J. contre DGT). Il n'est, pour cette raison en particulier, pas possible de contrôler la pertinence des comparaisons effectuées par le DGT avec la valeur d'autres terrains en zone industrielle. Au demeurant, le dossier ne fournit au sujet de ces derniers que très peu de renseignements. Il y aurait donc lieu de rechercher la date en question et les données idoines à l'époque déterminante. En outre, la mauvaise qualité du sous-sol du terrain litigieux ayant été mise en évidence par deux études géotechniques et faute éventuellement de disposer de parcelles présentant suffisamment de similitudes pour permettre une comparaison appropriée, une expertise pourrait se révéler nécessaire pour déterminer la valeur objective du fonds en cause. Ainsi, en raison des lacunes de l'instruction de ce cas, le Tribunal administratif n'est pas en mesure de se prononcer sur le bien ou le mal-fondé de la décision attaquée. Il convient donc d'annuler celle-ci et de renvoyer la cause au DGT pour qu'il complète le dossier et rende un nouveau prononcé. c)

Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'administrer, devant le Tribunal administratif, les preuves proposées par les parties.

E. 5

Vu le sort de la cause, il est statué sans frais, les collectivités publiques n'en payant pas (art.47 al.2 LPJA). La recourante, agissant comme propriétaire et non comme collectivité publique et s'étant fait représenter par un mandataire professionnel, a droit exceptionnellement à des dépens (art.48 LPJA; Grisel , Traité de droit administratif, p.849).

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