

VD_OMNI AC.2024.0236 vom 17. November 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0236

FR: VD_OMNI AC.2024.0236 du 17 novembre 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0236 del 17 novembre 2025

Regeste

A. _____ /Direction générale du territoire et du logement | Admission du recours contre une décision de taxation et de perception de la plus-value pour deux parcelles, et renvoi de la cause à la DGTL pour qu'elle procède à une nouvelle estimation. Selon le PGA en vigueur depuis 2014, ces deux parcelles étaient en zone soumise à PPA ou à PQ, en l'occurrence en zone à bâtir. Pour estimer leur plus-value après l'adoption du PQ (cas de "Um- oder Aufzonung", art. 64 al. 2 let. b LATC), il faut se baser sur leur valeur après l'entrée en vigueur du PGA et non pas avant.

Erwägungen

E. 1

La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une décision prise par la DGTL, sur délégation du département cantonal, en application des art. 64 ss LATC (compensation de la plus-value). Le propriétaire foncier concerné a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Le présent recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), en respectant les formes légales (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Est considéré comme avantage majeur constituant une plus-value l'augmentation sensible de valeur d'un bien-fonds qui résulte: a. du classement de celui-ci en zone à bâtir ou en zone spéciale; b. du changement d'affectation de la zone ou de la modification des autres prescriptions de zone engendrant une augmentation des possibilités de bâtir à l'intérieur de la zone à bâtir.

E. 3

Dans ses moyens présentés à titre subsidiaire, la recourante critique le résultat de l'estimation de la plus-value. Dans le cas d'espèce, on ne voit, dans la décision attaquée, aucune référence claire à l'expectative de droit ou au statut juridique décrit ci-dessus. Le rapport d'expertise – qui retient en définitive, pour la parcelle n° 1340, une valeur vénale de 3 fr./m², correspondant à celle du terrain agricole soumis aux restrictions des art. 16 ss LAT et de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) et qui, pour la parcelle n° 476, applique une méthode tenant essentiellement compte de la présence d'une maison – n'analyse pas cet élément objectif et ne le prend nullement en considération. Selon l'expertise, la valeur totale des deux biens-fonds après le plan de quartier aurait été multipliée selon un facteur de 17,5 (11'036'447 : 630'000). Ce facteur de multiplication serait encore plus important pour la parcelle n° 1340 seule (facteur d'environ 320). Ces résultats ne sont manifestement pas corrects, car ils ne tiennent pas

compte de l'augmentation de valeur intervenue après l'entrée en vigueur du PGA en 2014. Il convient de relever que l'autorité fiscale ordinaire a, de son côté, tenu compte de cette augmentation de valeur, ce qui est aussi de nature à démontrer qu'objectivement, l'avantage résultant du classement en zone à occuper par plan spécial ne peut pas être omis par l'autorité qui fixe une taxe spéciale dans le cadre des art. 64 ss LATC, et qui doit donc, conformément à l'art. 65 al. 2 LATC, estimer la différence entre la valeur vénale des biens-fonds avant et après l'entrée en vigueur de la mesure d'aménagement du territoire. La recourante se plaint donc à juste titre du résultat de l'estimation, singulièrement de la détermination de la valeur de ses biens-fonds avant l'entrée en vigueur du plan de quartier. La décision attaquée viole sur ce point le droit fédéral (art. 5 LAT) et le droit cantonal (art. 64 ss LATC). Elle doit être annulée.

E. 4

La cause doit être renvoyée à la DGTL pour nouvelle décision car elle est seule à même de compléter l'instruction (cf. art. 90 al. 2 LPA-VD) et de procéder à une estimation, le cas échéant avec l'aide d'un expert correctement instruit, sur des bases conformes au droit de l'aménagement du territoire. Il y a lieu de préciser que les frais de l'éventuelle nouvelle expertise devront être supportés par l'Etat, car on ne se trouve pas dans la situation réglée à l'art. 34 al. 2 RLAT (contre-expertise aux frais des propriétaires concernés).

E. 5

Vu l'issue de la cause, il n'est pas perçu d'émolument judiciaire (art. 49 et 52 al. 1 LPA-VD). La recourante, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, à la charge de l'Etat de Vaud, Département des finances, du territoire et du sport (art. 55 LPA-VD).

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