

VD_OMNI AF.2004.0005 vom 31. Oktober 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2004.0005

FR: VD_OMNI AF.2004.0005 du 31 octobre 2006

IT: VD_OMNI AF.2004.0005 del 31 ottobre 2006

Regeste

PERLINGIERI/Département des infrastructures, Service de l'aménagement du territoire, Municipalité d'Epalinges | Une zone de plans spéciaux, où tout projet de construction est subordonné à l'adoption préalable d'un plan, est "réservée à la construction" au sens de l'art. 110 let. a LAF.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 31.10.2006 AF.2004.0005

PERLINGIERI/Département des infrastructures, Service de l'aménagement du territoire, Municipalité d'Epalinges | Une zone de plans spéciaux, où tout projet de construction est subordonné à l'adoption préalable d'un plan, est "réservée à la construction" au sens de l'art. 110 let. a LAF.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 31 octobre 2006

Composition M. Jacques Giroud, président; M. Antoine Thélin et M. Daniel Malherbe, assesseurs. requérants 1. Giuseppe PERLINGIERI, à Rome, représenté par Philippe-Edouard JOURNOT, Avocat, à Lausanne, 2. Maria-Teresa PERLINGIERI, à Epalinges, représentée par Philippe-Edouard JOURNOT, Avocat, à Lausanne, autorité intimée Département des infrastructures, autorités concernées 1. Service de l'aménagement du territoire, 2. Municipalité d'Epalinges, Recours Giuseppe PERLINGIERI et consort c/ décision du Département des infrastructures du 13 octobre 2004 (refus d'autorisation d'un fractionnement) Vu les faits suivants A. Les parcelles 746 et 748 de la Commune d'Epalinges sont situées en zone "de plan spéciaux" au sens des art. 69 ss du Règlement du plan général d'extension approuvé le 13 décembre 1985 par le Conseil d'Etat (ci-après : PGE). Selon l'art. 69 PGE, tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel. Selon l'art. 70 PGE, les secteurs "A" (dans lesquels sont situées les parcelles précitées) sont réservés à l'habitation individuelle. Le coefficient d'utilisation ne peut dépasser 0,325. Le nombre d'étages est limité, tandis que la distance à la limite est fixée à 5 mètres. B. Maria Teresa et Giuseppe Perlingieri, propriétaires des parcelles susmentionnées, ont passé le 4 novembre 2003 un acte d'échange immobilier portant sur une surface de 367 m². Il s'agissait d'améliorer la forme de ces parcelles dans la perspective de leur vente ultérieure comme terrain à bâtir et de faire coïncider leur forme avec l'aménagement déjà réalisé de jardins d'agrément. C. Par lettre du 31 mars 2004, le notaire instrumentateur a demandé à la Commission foncière rurale d'autoriser le fractionnement envisagé. Par lettre du 2 avril suivant, la CFR a demandé au Service des améliorations foncières (SAF) de lui faire connaître son préavis. Le 20 avril 2004, le SAF s'est adressé au notaire précité, qui lui a envoyé le 23 avril suivant deux demandes de morcellement concernant les parcelles 746 et 748 en se référant à la demande qu'il avait adressée le 31 mars 2004 à la CFR. D. Le 7 mai

2004, le SAT a adressé au SAF des remarques ayant la teneur suivante : "(...) La zone fait l'objet d'un plan directeur localisé concernant le secteur de "La Possession" et le secteur "Les Oches". Ce plan a été soumis pour examen préalable au Service de l'aménagement du territoire. Ce dernier a émis un préavis négatif en date du 9 septembre 2003, et a demandé un complément de dossier. Dans le secteur des Oches, il est possible qu'un remaniement foncier soit exigé par le SAF dans la partie sud de la parcelle 748. En conclusion, le SAT estime que ce fractionnement est prématuré et qu'il convient d'attendre la fin des diverses procédures en cours sur ce site. (...)" Par lettre du 10 mai 2004, le SAF a déclaré au notaire instrumentateur qu'il refusait l'autorisation de morcellement sollicitée, aux motifs d'une part que les dérogations à l'interdiction de morceler prévues aux art. 110 et 111 LAF n'entraient pas en considération, d'autre part que, de l'avis du SAT, il n'existait pas de justes motifs au sens de l'art. 112 LAF. Par lettre du 4 juin 2004, le notaire instrumentateur a exposé au SAF que les parcelles en cause faisaient l'objet d'un plan directeur localisé en cours d'examen au SAT et a renouvelé implicitement la demande d'autorisation de morcellement. Le 14 juillet 2004, le SAT a adressé au SAF des remarques dont la teneur était la suivante : "(...) Au vu de problèmes rencontrés, la commune d'Epalinges a décidé de renoncer à la procédure de plan directeur localisé (PDL) envisagée jusqu'à présent (PDL "Les Oches"). La commune entend désormais procéder à l'étude de deux plans partiels d'affectation (PPA) dans le secteur considéré. En l'état de la procédure, le contenu des PPA n'est pas connu, de sorte que ce fractionnement est toujours prématuré. Il importe d'éviter, le cas échéant, que cette opération ne complique ou ne rende impossible l'affectation du secteur en conformité avec les principes de la LAT. En l'état le SAT préavis donc négativement ce projet. Un fractionnement du bien-fonds pourra être envisagé au plus tôt à l'issue de l'enquête publique relative au PPA, sous réserve du résultat de celle-ci. (...)" Par lettre du 19 juillet 2004, le SAF a communiqué au notaire instrumentateur que, eu égard aux remarques susmentionnées du SAT, il ne modifiait pas son point de vue et qu'il était prêt à rendre une décision formelle. A la demande dudit notaire, il a rendu une telle décision le 14 octobre 2004 pour chacune des deux parcelles en cause. E. Maria-Teresa et Giuseppe Perlingieri ont recouru contre ces décisions par actes de leur conseil du 3 novembre 2004 en concluant principalement à leur annulation subsidiairement à leur réforme en ce sens que les autorisations sont délivrées. Dans sa réponse du 14 décembre 2004, le SAF a conclu au rejet du recours, tout comme le SAT dans ses déterminations de la même date. Auparavant, par lettre du 10 novembre 2004, la Municipalité d'Epalinges avait exposé que les parcelles en cause se trouvaient avant 1985 dans une zone dite de villas I et qu'elles n'avaient "jamais eu l'intention d'affecter le secteur des Oches (réd. comprenant les parcelles en cause) à la zone agricole". Les recourants ont déposé un mémoire complémentaire le 11 janvier 2005. Le 2 février suivant, le SAT s'est exprimé notamment comme il suit : "(...) Le SAT ne conteste nullement que le secteur concerné fera partie des zones constructibles de la commune. Par contre, en l'absence d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel approuvé (art. 69 RPGA), les parcelles concernées restent inconstructibles. L'argumentation des recourants concernant le coefficient d'utilisation du sol du secteur ne change rien à la problématique de fond, en l'occurrence le fait que les parcelles en question ne sont pas constructibles immédiatement et le remaniement parcellaire prévu ne peut être autorisé avant l'adoption de la mesure de planification nécessaire (principe de coordination, art. 4 LAF et 55 LATC). Pour le surplus, le plan directeur localisé (PDL) en cours de procédure n'aura pas valeur de plan d'affectation et ne permettra pas de rendre les parcelles constructibles sans autre procédure. En effet, la commune prévoit de transcrire les principes de l'urbanisation du PDL

dans la révision du plan général d'affectation (PGA) (cf. chapitre "Cadre légal et démarches" du projet de PDL), Vu le fait que le PDL n'a pas encore abouti, aucun projet de modification du PGA pour ce secteur n'a été présenté au SAT à ce jour. (...)" Considérant en droit L'autorité intimée a fondé ses décisions sur l'art 109 LAF (RSV 913.11) qui prévoit que le fractionnement de biens-fonds est interdit d'une manière générale, sur l'ensemble du territoire cantonal, sans limite dans le temps et quelle que soit la surface des parcelles à créer. Elle a exclu qu'une dérogation soit admise en application des art. 110 et 111 LAF, dont la teneur est la suivante : "(...) Art. 110 Dérogation a) En faveur d'immeubles non agricoles Cette interdiction ne frappe ni les terrains compris dans une zone réservée à la construction ou à l'industrie selon un plan d'affectation prévu par la LATC, ou soustraite à l'application de la législation immobilière agricole, ni les terrains en nature de place ou de jardin. L'interdiction est toutefois maintenue pour les parcelles grevées d'une mention «améliorations foncières». Art. 111 b) En faveur de biens-fonds agricoles qui n'ont pas bénéficié de subventions à titre d'améliorations foncières Les biens-fonds agricoles, viticoles et forestiers qui n'ont pas bénéficié de subventions à titre d'améliorations foncières peuvent être librement fractionnés, à condition que la contenance des nouvelles parcelles soit de 9 ares au moins pour les vignes et de 45 ares au moins pour les autres fonds. (...) Il faut toutefois constater que les parcelles en cause se trouvent bel et bien dans une zone réservée à la construction et soustraites à l'application de la législation agricole. La zone de plans spéciaux au sens des art. 69 et suivants PGE est en effet destinée à la construction, ce qui ressort des divers éléments suivants. Tout d'abord, au chapitre XV du RPG intitulé "Zone de plans spéciaux", on prévoit que "tout projet de construction ou d'aménagement est subordonné à l'adoption préalable d'un plan". On y prévoit également deux secteurs réservés à l'habitation individuelle avec des coefficients d'utilisation différents. Ensuite, selon le plan directeur localisé d'avril 2003, "les plans spéciaux restant à légaliser représentent aujourd'hui l'enjeu principal de l'urbanisation de la Commune d'Epalinges". Enfin, le SAT lui-même (cf. sa lettre du 13 décembre 2004) admet que les plans spéciaux à établir auront notamment pour but "d'assurer l'équipement de toutes les parcelles constructibles". Peu importe dès lors qu'en l'état, compte tenu de procédures en cours concernant précisément les plans spéciaux à adopter, aucun permis de construire ne puisse être délivré. L'essentiel est que, comme d'ailleurs avant l'adoption du PGE, on ne se trouve pas en présence de parcelles affectées, selon les règles de l'aménagement du territoire, à l'agriculture (dans le même sens, cf. l'arrêt du Tribunal fédéral non publié du 19 mai 2006 dans la cause 1A.74/2006, cons. 2 in fine). Au constat susmentionné, il n'y a pas à objecter avec le SAT que l'aménagement futur des parcelles en cause pourrait être compromis par le morcellement litigieux. Quand bien même ce serait le cas, il n'y a pas pour autant à en tirer une interdiction de morceler que la réglementation sur l'aménagement du territoire ne connaît pas. Les motifs qui précèdent conduisent à l'admission du recours. Ayant procédé par l'intermédiaire d'un avocat, les recourants ont droit à des dépens, dont il convient de fixer le montant à 1'500 francs. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. Les décisions rendues le 13 octobre 2004 par le Service des améliorations foncières sont annulées, la cause étant renvoyée à cette autorité pour statuer à nouveau. III. Maria-Teresa et Giuseppe Perlingieri ont droit à des dépens, par 1'500 (mille cinq cents) francs, à la charge de l'Etat, qui leur seront versés par l'intermédiaire du Service des améliorations foncières. IV. Les frais du présent arrêt sont laissés à la charge de l'Etat. Lausanne, le 31 octobre 2006 Le président: Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le

présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110).

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