

VD_OMNI AF.2011.0005 vom 11. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2011.0005

FR: VD_OMNI AF.2011.0005 du 11 novembre 2013

IT: VD_OMNI AF.2011.0005 del 11 novembre 2013

Regeste

MORET, RICCARD c/ccl Syndicat AF de Bussigny-Ouest, Service du développement territorial, Municipalité de Bussigny-près- Lausanne | Remaniement de terrains à bâtir soumis à péréquation réelle. Rappel du principe de la compensation réelle (équivalence de l'ancien et du nouvel état). Mécanisme de la péréquation réelle, qui permet de répartir entre tous les propriétaires la plus-value due au transfert en zone à bâtir: double estimation, l'une à l'ancien état, la seconde au nouvel état. En l'espèce, le coefficient de péréquation particulièrement élevé multiplie la valeur foncière par 11,7, la plus-value étant absorbée, pour un peu moins de la moitié, par la répartition des frais. Confirmation pour le surplus des estimations arrêtées par la commission de classification.

Erwägungen

E. 1

De manière générale, le remaniement parcellaire est régi par l'art. 55 al. 1 de la loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 (LAF; RSV 913.11) qui prévoit ce qui suit : "Les règles suivantes sont applicables pour la répartition des terres : a) Chaque propriétaire doit recevoir, autant que possible, en échange des biens-fonds qu'il doit abandonner, des terrains de même nature et de même valeur. Si un propriétaire ne reçoit pas l'équivalent du terrain cédé, la différence en plus ou en moins est compensée par une soulte en argent. b) Les terres doivent être regroupées d'une manière intensive. c) Les nouveaux biens-fonds doivent, autant que possible, être de forme régulière et avoir accès à un chemin au moins. d) Si, exceptionnellement, après remaniement parcellaire, un domaine subit une moins-value, la commission de classification offre à son propriétaire une compensation en terrain ou à celui-ci une indemnité équitable en argent. (...)" Comme le rappelle l'arrêt AF.2004.0003 du 5 juillet 2005, le Tribunal fédéral a jugé que selon le principe de la compensation réelle - ou de l'équivalence - qui régit la confection du nouvel état de propriété dans les remaniements parcellaires, les propriétaires intéressés à une telle entreprise ont une prétention à recevoir dans la nouvelle répartition des terrains équivalant, en quantité et en qualité, à ceux qu'ils ont cédés, 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. 24/25 et les arrêts cités). S'agissant d'un remaniement agricole touchant aux bases mêmes de l'existence d'une exploitation, l'autorité doit tenir compte non seulement de l'emplacement des terres, de leur nature et de leur qualité, mais aussi de l'organisation de l'entreprise et de ses particularités (ATF 119 Ia 21 consid. 1a p. 24/25). L'autorité doit rechercher toutes les solutions objectivement concevables pour résoudre les difficultés techniques susceptibles de compromettre la mise en oeuvre du principe de la compensation réelle (ATF 119 Ia 21 consid. 1a p. 24/25). Si elle aboutit à la conclusion que des désavantages sérieux découlent de l'attribution prévue, l'autorité doit examiner s'il est techniquement possible de l'améliorer

par des changements appropriés; elle doit aussi considérer la situation des autres membres du syndicat et contrôler que la répartition des avantages et des inconvénients s'est faite de manière équitable (ATF 95 I 522 consid. 4 et 7d p. 523-525). Cette exigence découle aussi du droit à l'égalité de traitement (art. 8 Cst.). Celui-ci, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire (cf. ATF 118 Ia 151 consid. 6c p. 162; 116 Ia 193 consid. 3b p. 195; 114 Ia 254 consid. 4a p. 257 et les arrêts cités; récemment 1C_268/2013 du 25 septembre 2013), pèse plus lourd dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles (ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 25/26; 105 Ia 324 consid. 2c p. 326; 95 I 522 consid. 4 p. 524). Le droit à l'égalité est toutefois réduit en tant que, selon le cours ordinaire des choses, il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires touchés une participation proportionnellement égale à l'enrichissement collectif. Il suffit que les disparités relevées à l'issue de la confection du nouvel état ne soient pas manifestes ou choquantes (ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 25/26; 105 Ia 324 consid. 2c p. 326/327). S'il apparaît que la situation faite à un propriétaire dans le nouvel état n'est pas totalement insoutenable, mais qu'elle est pourtant clairement insatisfaisante, parce que l'autorité a omis des éléments essentiels dans la confection du nouvel état (par exemple, les particularités de l'exploitation) ou parce qu'elle a négligé d'utiliser tous les moyens techniques à disposition pour améliorer cette situation, la décision cantonale doit alors être annulée pour arbitraire (ATF 105 Ia 324 consid. 1b p. 326; dans l'arrêt G., paru aux ATF 119 Ia 21 consid. 1b p. 26).

E. 2

Le remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle prévu par les statuts du Syndicat AF de Bussigny-Ouest est régi par les art. 98b à 98d LAF. L'art. 98b al. 2 LAF prévoit, sous réserve des art. 98c et 98d, l'application par analogie des règles relatives au remaniement de terrain à bâtir (art. 81 à 93a LAF), lui-même soumis par analogie, en vertu de l'art. 85n LAF qui réserve les art. 85o à 93 LAF, aux règles régissant le remaniement parcellaire agricole (art. 52 ss LAF, particulièrement art. 55 à 73 LAF). Le remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle est prévu pour l'hypothèse de l'adoption initiale d'une zone agricole en corrélation avec l'adoption d'une zone à bâtir (art. 53 al. 2 LATC) ou pour celle où une zone précédemment inconstructible (en particulier la zone intermédiaire, art. 51 al. 3 LATC) est affectée à la construction. Les mesures d'aménagement du territoire et les mesures de remaniement parcellaire doivent être coordonnées et l'approbation du plan d'affectation peut être subordonnée au remaniement parcellaire (art. 55 al. 1 et 2 LATC; v. é.g. art. 4 LAF). a) L'estimation des biens-fonds dans le cadre d'un remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle est régie par l'art. 86 al. 1 LAF dont la teneur est la suivante : "Art. 86 - Estimation des immeubles 1 Lorsque la réglementation en matière de construction est différente dans l'ancien et dans le nouvel état de propriété, les immeubles font l'objet d'une double estimation. a. les immeubles de l'ancien état de propriété sont taxés en fonction notamment de leur situation, de leurs équipements (accès, égouts, alimentation en eau, énergie), de leur forme, de leur topographique, des dispositions en vigueur réglementant les constructions et des possibilités objectives de construire dans un proche avenir. b. une fois l'emplacement des ouvrages collectifs connu, la commission de classification procède à une nouvelle estimation des immeubles selon les mêmes critères, mais compte tenu de la nouvelle réglementation." Comme le rappelle les arrêts AF.2009.0002 et AF.2009.0003 du 3 janvier 2013, le Tribunal fédéral a déjà eu l'occasion de constater qu'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 1P.438/2000 du 15 mai 2001; ATF 122 I 120 consid. 3 p. 124). Ainsi, la péréquation réelle permet de répartir entre les différents propriétaires l'augmentation de valeur due au transfert d'une partie du périmètre du syndicat en zone constructible. C'est pourquoi l'art. 86 LAF prévoit une double estimation, la première à l'ancien état, la seconde au nouvel état. L'augmentation de valeur calculée sur l'ensemble des surfaces comprises dans le syndicat est prise en compte par un facteur de multiplication ("coefficient de péréquation") qui augmente la prétention de tous les propriétaires. b) Il faut souligner que dans le cas du syndicat de Bussigny-Ouest, le coefficient de péréquation est particulièrement élevé puisqu'il atteint 11,7. Cela tient au fait que les zones inconstructibles (agricole ou intermédiaire) couvrant jusqu'ici le périmètre du syndicat disparaissent presque entièrement (sous réserve de la zone agricole de l'exploitation du propriétaire Jacques Loup) pour céder la place à des zones à bâtir ou à leurs surfaces annexes. Par comparaison, le coefficient de péréquation était beaucoup plus faible dans d'autres syndicats puisqu'il était de 2,46 dans le Syndicat des Fourches (AF.2009.0002 et AF.2009.0003 du 3 janvier 2013 déjà cités) et du même ordre dans le cadre du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne (v. p. ex. AF.1999.0005 du 2 juin 2000).

E. 3

Les recourants Jean-Claude Moret et Jean-Pierre Riccard rappellent les critiques de leur recours contre la plan d'affectation Bussigny-Ouest en matière de densité. Pour eux, une densité plus importante permettrait d'attribuer des valeurs plus élevées et de financer sans charge excessive les frais des équipements collectifs. Ce moyen concernant le plan partiel d'affectation Bussigny-Ouest, en particulier le coefficient d'utilisation du sol de 0,35 attribué à la zone de faible densité, est traité dans l'arrêt AC.2011.0335 de ce jour. Pour ce qui concerne la charge que constituent les frais des équipements collectifs invoqués par les recourants Moret et Riccard, le tribunal constate qu'au vu des documents d'enquête et des modifications apportées à ceux du propriétaire Jacques Loup par la décision correspondante de la Commission de classification, la situation des différents recourants se présente de la manière suivante pour ce qui concerne l'ancien et le nouvel état, le tableau comparatif et la répartition des frais (étant précisé que la clé de répartition des frais mise à l'enquête n'est pas entièrement opposable aux recourants Moret et Riccard en raison de la modification, annoncée dans la décision attaquée qui évoque une diminution de 41'000 fr., des coefficients prenant en compte la distance des parcelles par rapport aux collecteurs et aux routes):

Loup hoirs	Barraud	Moret	Moret-Riccard	Total	Moret-Riccard	Valeur foncière AE
742'775	697'444	103'466	240'254	343'720	Valeur foncière après péréquation	8'690'470

8'160'099 1'210'548 2'810'977 4'021'525 Prétention (avec équipmt et val pass.) 8'699'905
8'179'227 1'214'805 2'815'367 4'030'172 Valeur foncière NE 8'680'881 8'524'423 1'215'493
2'909'216 4'124'709 Valeur totale NE (y c. équipmt et val pass.) 8'433'120 8'288'394
1'214'761 2'905'374 4'120'135 Soulte -266'785 109'167 -44 90'007 89'963 Répartition des
frais 4'210'352 3'158'509 582'308 1'372'367 1'954'675 On constate ainsi que l'effet du
coefficient de péréquation consiste en ceci que la valeur foncière de l'ancien état est
multipliée par 11,7 pour déterminer la prétention foncière (en l'espèce $343'720 \times 11,7 =$
 $4'021'525$ pour les recourants Moret et Riccard ensemble). Pour tous les recourants,
l'importante plus-value résultant de l'attribution du nouvel état n'est qu'en partie absorbée,
pour un peu moins de la moitié, par la répartition des frais. Le tribunal relève en outre que
l'estimation du nouvel état reproduite ci-dessus est fondée sur les valeurs d'échange retenues
par la commission de classification pour établir le nouvel état et le tableau comparatif. Ces
valeurs s'échelonnent, selon le rapport d'enquête de la commission de classification, entre
205 fr/m² pour la zone d'habitation individuelle et 369 fr/m² au maximum pour la zone
d'habitations collectives. A la connaissance du tribunal, ces valeurs d'échange sont
nettement inférieures à la valeur du marché. Il résulte de ce qui précède qu'à première vue
en tout cas, l'application du principe de la compensation réelle et la mise en oeuvre de la
péréquation réelle sont conformes aux principes rappelés ci-dessus.

E. 4

Dans leur détermination du 4 décembre 2012, les recourants Moret et Riccard demandent la production du dossier des investigations ayant conduit à renoncer à la constructibilité des parcelles du secteur "En Fallien". Il s'agirait de déterminer la valeur des bien-fonds concernés, respectivement la nécessité de les maintenir dans le périmètre du plan partiel d'affectation. Selon la jurisprudence en matière d'améliorations foncières, qui a été celle de la Commission centrale des améliorations foncières (déjà sous l'empire de la loi de 1907: prononcé Panchaud du 7 octobre 1936, confirmé par l'ATF P 641 du 4 juin 1937), du Tribunal administratif (p. ex. AF.2000.0007 du 5 juin 2001) puis de la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (p. ex. AF.2009.0002 et AF.2009.0003 du 3 janvier 2013 déjà cités; AF.2009.0004 du 6 octobre 2010; AF.2006.0001 du 2 septembre 2008 et les réf. citées), la procédure de remaniement parcellaire se caractérise par une succession d'opérations permettant de sérier les problèmes et d'assurer la bonne marche de l'entreprise. Ces opérations sont soumises à enquête publique, dans un ordre énuméré à l'art. 63 al. 1 LAF qui n'est pas impératif, mais logique. Le résultat de chacune de ses phases de la procédure de remaniement peut être attaqué par la voie de la réclamation, puis du recours. Si le délai de recours n'est pas utilisé ou si le recours est rejeté, le résultat de la phase en question acquiert force de chose jugée; en règle générale, il ne peut plus être attaqué dans les phases suivantes de la procédure (ATF 94 I 602 - JT 1970 I 3). Inversement, les propriétaires ne peuvent pas mettre en cause des objets autres que ceux de l'enquête en cours, mais ils doivent attendre la succession normale des opérations (RDAF 1982 p.314). Certaines enquêtes sont précisément conçues pour constituer la base d'une enquête ultérieure. Ainsi en va-t-il de l'enquête sur l'avant-projet des travaux collectifs (art. 63 al. 1 let. b LAF), qui prépare (avant même la répartition des nouvelles parcelles selon l'art. 63. 1 let. c LAF) l'enquête sur le projet d'exécution des travaux collectifs (art. 63 al. 1 let. d LAF). C'est pourquoi les propriétaires concernés ne peuvent pas remettre en cause le principe et le tracé d'un chemin, tel qu'il résulte de l'avant-projet des travaux collectifs, lors de l'enquête sur le projet d'exécution: seules sont dès lors admises les critiques portant sur les modalités d'exécution de l'ouvrage (RDAF 1982 p.314 précité; v. aussi RDAF 1998 I

215). De même, l'enquête sur les taxes types que la loi permet d'organiser (art. 57 in fine et LAF, art. 63 al. 3 LAF) permet de préparer l'enquête sur les estimations et le nouvel état. Quant à l'enquête sur la clé de répartition des frais (art. 63 al. 3 LAF également), elle sert précisément à préparer la répartition des frais de l'art. 63 al. 1 let. e LAF. En tant qu'ils demandent que le secteur de Fallien soit exclu du périmètre, les recourants envisagent apparemment l'effet que cette modification entraînerait sur la péréquation réelle, dont le bénéfice serait alors reporté de manière plus intense sur les autres propriétaires. C'est toutefois en vain que les recourants envisagent une modification du périmètre car celui-ci a été fixé lors des enquêtes précédentes, notamment celles de 2005 lors de laquelle les terrains concernés étaient déjà inclus. Le résultat de ces enquêtes antérieures ne peut plus être remis en cause conformément à la jurisprudence rappelée ci-dessus. Pour le surplus, on reviendra plus loin sur le rapport géologique et hydrogéologique du 25 novembre 2004 figurant au dossier (pièces 70 du Service du développement territorial).

E. 5

Les recourants Jean-Claude Moret et Jean-Pierre Riccard critiquent la différence de taxation entre la zone agricole et la zone intermédiaire (rapport 1 à 1,5). Il résulte du rapport de la Commission de classification qu'aux yeux de cette autorité, la valeur du marché justifie une différence de taxation entre la zone agricole et la zone intermédiaire, mais que la différence entre les deux zones doit être atténuée du fait que la zone agricole incluse dans le périmètre facilite la réalisation du PPA, d'où le rapport entre la valeur de la zone intermédiaire et celle de la zone agricole que la commission de classification fixe à 1,5. La valeur de base (critère no 1 - affectation) est donc de 10 fr./m² pour la zone agricole et de 15 fr./m² pour la zone intermédiaire. L'art. 53 al. 3 LATC prévoit ce qui suit : " 3 Les zones agricoles et viticoles ne peuvent être modifiées avant un délai de vingt-cinq ans dès leur approbation par le département, sauf dérogations exceptionnelles accordées par celui-ci. Pour les zones agricoles et viticoles conformes à la présente loi et approuvées avant son entrée en vigueur, le délai part de cette approbation. L'octroi d'une dérogation peut être subordonné à la condition que la commune impose une péréquation réelle au sens de l'alinéa 2. Dans le système instauré par la loi, la zone agricole est en principe bloquée pour 25 ans tandis que la zone intermédiaire peut être affectée à la construction (cette affectation peut être subordonnée, précisément, à un remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle, art. 51 al. 3 LATC). Il en résulte que du point de vue économique, la zone intermédiaire, en raison de l'expectative de constructibilité qu'elle recèle, possède en général une valeur supérieure à celle de la zone agricole. C'est pourquoi l'art. 86 LAF prévoit de tenir compte non seulement des dispositions en vigueur réglementant les constructions (c'est-à-dire de la constructibilité - inexistante - des zones agricoles et intermédiaires) mais aussi des possibilités objectives de construire dans un proche avenir, ce qui permet de tenir compte de l'expectative de constructibilité de la zone intermédiaire. Pour ce qui concerne l'ampleur de la différence de valeur entre la zone agricole et la zone intermédiaire, la décision de la commission de classification du 17 novembre 2011 expose que d'après les renseignements obtenus de différents services de l'État, le rapport est plutôt de 1 à 2, voire de 1 à 4. Ces chiffres paraissent faibles car à la connaissance du tribunal, les prix rencontrés en pratique révèlent l'existence d'une différence bien plus élevée. Les recourants soutiennent en somme que la Commission de classification aurait dû aller encore plus loin dans l'atténuation et faire totalement abstraction de toute différence de valeur. Ils font valoir à cet égard que le délai de 25 ans est échu et que le département cantonal admet l'octroi d'une dérogation au délai de 25 ans. Le tribunal juge qu'on ne peut pas les suivre sur ce point. Même si l'on se

trouve en l'espèce dans un secteur où la pression tendant à l'urbanisation ne se heurte pas aux restrictions imposées à la création de nouvelles zones à bâtir dans l'arrière-pays, la commission de classification a déjà atténué très fortement la différence habituelle de valeurs entre la zone agricole et la zone intermédiaire. Le rapport de 1 à 1,5 qu'elle a adopté ne procède pas d'un abus du pouvoir d'appréciation.

E. 6

Selon les recourants, les zones inconstructibles, en particulier le secteur de Fallien, seraient surévaluées. Leur estimation entre 10,20 et 12,00 fr. /m² serait choquante car pratiquement au même niveau que les parcelles agricoles de la partie supérieure du périmètre, dont les possibilités d'utilisation sont sans commune mesure. La pondération négative de cinq francs pour le sous-sol serait insuffisante. Pour les recourants, les portions du territoire non utilisables pour la construction sont surévaluées au préjudice des autres propriétaires. a) Dans la décision attaquée, la commission de classification expose qu'à l'ancien état, la zone située au nord du chemin de Fallien a été considérée comme potentiellement constructible comme toutes les surfaces du périmètre mais qu'en fonction des sondages géologiques et de l'analyse effectuée par un bureau de géologues, la commission de classification a déterminé dans cette zone trois secteurs de moins value avec une amplitude de -5. Dans sa réponse au recours, elle fait valoir que l'amplitude (-5) du critère qui tient compte de la moins value imputable à la qualité du sous-sol est importante par rapport à l'amplitude plus réduite des autres critères. b) Le rapport géologique et hydrogéologique 5069/1 du bureau GADZ du 19 juin 2004 (pièce 70 du dossier du SDT) expose en bref que le substratum rocheux de la région est constitué de Molasse Chattienne, qui n'affleure pas, recouverte de formations de couverture de trois types principaux qui sont la moraine de fond, la moraine sablo-graveleuses et les sédiments glacio-lacustres. Sur ces derniers, ce rapport contient les passages suivants : " • Les sédiments glacio-lacustres (appartenant à la formation géologique dite des «Cailloutis des plates-formes du retrait»). Ils correspondent à des sédiments d'un ancien lac de barrage et sont constitués d'argiles varvées et de sables fins. On les trouve dans la partie aval du secteur, au Jordil et à St-Germain. Leur épaisseur peut atteindre plus de 20 m. Ils constituent un terrain relativement défavorable du point de vue constructif (chap. 7). (...)

E. 7

ASPECTS GEOTECHNIQUES Du point de vue constructif, la qualité géotechnique des terrains de ce secteur est contrastée: La Molasse et la moraine peuvent être considérés comme ayant de bonnes caractéristiques alors que les dépôts glacio-lacustres, au sud du périmètre sont beaucoup moins favorables. La Molasse chattienne, composée de marnes et grès à gypse, constitue un bon terrain de fondation. On mentionnera toutefois qu'en cas de venues d'eau, les teneurs en sulfates devront être contrôlées (dissolution du gypse) en relation avec les problèmes d'agressivité vis à vis du béton. La moraine de fond, limono-argileuse et compacte, ne devrait globalement poser aucun problème géotechnique. Il est toutefois possible que localement on puisse rencontrer des lentilles soit argileuses, soit graveleuses et aquifères, éventuellement en charge dans la partie aval du PPA. La moraine sablo-graveleuse ne posera pas non plus de problème constructif, si ce n'est la prise en compte de mesures pour éviter une pollution de l'aquifère, notamment pendant le chantier. On notera que le niveau piézométrique de la nappe n'est pas connu avec précision car peu de données sont disponibles à cet égard. Au puits Monnard, il se situe vers 5 m de profondeur alors que dans 2 anciens forages cités dans l'étude P. Blanc (1994) mais dont la

situation exacte n'a pas été retrouvée l'eau a été rencontrée à 2 et 4 m. Des reconnaissances pour déterminer le niveau d'eau seront donc nécessaires dans les zones concernées.. Les dépôts glacio-lacustres seront par contre à aborder avec précaution. Nous avons pu retrouver un certain nombre de documents au centre d'informations géologiques à Berne, concernant cette zone, Ils portent en particulier sur les études menées pour résoudre les problèmes de déformation de la voie CEF et du passage inférieur de la rue St-Germain, à proximité duquel un nouveau giratoire est prévu. Les forages réalisés à cet effet ont été reportés sur la carte géologique. Ces dépôts sont constitués d'argiles et de limons argileux de faible consistance, avec des intercalations sableuses aquifères en charge, voire même artésiennes au P.I. de St-Germain. Ce sont des terrains de faible portance qui demanderont de dimensionner les ouvrages en conséquence. Au P.I. de St-Germain, selon les indications de la commune, des ancrages profonds ont été nécessaires suite à des soulèvements de la chaussée. En ce qui concerne les bâtiments projetés dans ces terrains, des travaux spéciaux seront à prévoir si plus d'un sous-sol est prévu (blindages, ancrages, étayages...). Les éléments présentés ci-dessus sont des indications de base. Des études géotechniques ciblées sur les ouvrages à réaliser seront ensuite indispensables pour déterminer avec précision les conditions réelles et adapter les moyens de fondation, notamment dans la partie sud du PPA.

E. 8

Selon les recourants, la commune recevrait trop de terrain qu'il lui serait ensuite aisé de rendre constructible. Ces griefs également soulevé dans le recours dirigé contre le plan partiel d'affectation doivent être rejetés. D'une part, l'ampleur des zones de verdure inconstructible et des zones destinées aux équipements publics relève du pouvoir d'appréciation de l'autorité locale: en matière de planification; l'autorité cantonale de recours ne peut pas lui substituer sa propre appréciation. D'autre part, l'importance de la surface attribuée à la commune s'explique par la particularité du parcellaire créé par le remaniement dans la partie inférieure du périmètre: les parcelles attribuées aux propriétaires du syndicat se limitent presque exactement aux périmètres d'implantation prévus par le plan, destinés à la construction d'habitations collectives et semi-collectives, tandis que tous les alentours des bâtiments sont dévolus à la commune sous la forme de la parcelle communale 3353 de 103'961 m², en grande partie en zone de verdure, qui s'étend à tout le pourtour du périmètre à cet endroit. Comme la commune et la commission l'ont relevé en audience, cette surface n'a pas de valeur économique mais implique au contraire une charge d'entretien importante. La commission de classification a aussi attiré l'attention sur l'avant-projet des travaux collectifs dont l'avant-devis mis à jour (pièce d'enquête no 2, ch. 3) met en évidence des déduction pour participation de tiers d'un montant de 6 809 000 fr. dont l'essentiel constitue une participation de la commune.

E. 9

Les recourants critiquent aussi la répartition des frais s'agissant de l'équipement des parcelles, jugeant insuffisantes les modifications envisagées dans la décision de la commission de classification. a) L'art. 44 LAF prévoit ce qui suit dans ses deux premiers alinéas: "Art. 44 - Travaux d'exécution 1 Les propriétaires participent aux frais, déduction faite des subventions, proportionnellement aux avantages procurés à leurs fonds par les travaux collectifs et géométriques, suivant le tableau dressé par la commission de classification. La commission de classification peut répartir d'une manière distincte les frais provoqués par des travaux réalisés sans subvention ou intéressant des parcelles ne donnant

pas droit aux subventions. 2 Pour les travaux privés, les frais sont supportés en principe par les intéressés, déduction faite des subventions éventuelles. (...) Selon la jurisprudence de l'autorité cantonale de recours, la loi pose le principe applicable en matière de répartition des frais mais elle n'impose pas de méthode uniforme. La Commission centrale des améliorations foncières considérait qu'il ne lui appartenait pas d'imposer une méthode déterminée et vérifiait seulement si le procédé adopté par la commission de classification n'était pas en lui-même arbitraire, s'il tenait compte de la situation concrète des propriétaires, s'il avait été appliqué avec égalité dans l'ensemble du syndicat, s'il n'aboutissait pas à des résultats manifestement contraires au principe de la loi (RDAF 1981 p. 63; 1985 p. 416). En bref, le contrôle de l'autorité de recours était limité à l'examen de la légalité de la décision attaquée, comme le prévoit désormais expressément l'art. 98 LPA-VD (précédemment art. 36 LJPA; AF.2000.0014 du 17 avril 2001; AF.1995.0006 du 29 juin 1995). On note au passage, au sujet du principe de l'égalité de traitement, que celui-ci, qui n'a en général qu'une portée restreinte en matière d'aménagement du territoire (cf. ATF 118 la 151 consid. 6c p. 162; 116 la 193 consid. 3b p. 195; 114 la 254 consid. 4a p. 257 et les arrêts cités), a une importance plus grande dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles (ATF 119 la 21 consid. 1b p. 25 s.; 105 la 324 consid. 2c p. 326; ATF 1C_42/2011 du 27 juin 2011; 1C_533/2009 du 7 octobre 2010; voir pour le surplus l'exposé de la pratique dans le guide "Les démarches foncières en Pays de Vaud", Département des infrastructures, version originale novembre 2003). En l'espèce, le règlement du PPA Bussigny-Ouest consacre un chapitre aux travaux collectifs et à la répartition des frais. Ces dispositions ne peuvent cependant pas modifier le système instauré par la loi, notamment celle sur les améliorations foncières. Pour l'essentiel, l'art. 50 al. 2 du règlement consacre la compétence du syndicat pour la répartition des frais. b) Comme cela résulte de la décision de la commission de classification du 17 novembre 2011, le grief des recourants concerne la répartition des frais pour la parcelle du nouvel état 3344, qui constitue la zone d'habitation semi-collectives située vers le Belvédère de Condémine. Il faut valoir que les parcelles affectées à la construction de villas (zone de faible densité) bénéficieront de leur propre équipement (eau, électricité, égout et accès) alors que pour la parcelle 3344, les recourants devront se raccorder jusqu'aux équipements collectifs situés en contrebas. Dans sa décision du 17 novembre 2011, la commission de classification a admis une modification des coefficients prenant en compte la distance des parcelles par rapport aux collecteurs et aux routes; la décision indique que ces modifications seront soumises à l'enquête publique avec la répartition des frais définitives mais la décision précise qu'elle représente une diminution d'environ 41 000 fr. Il s'agit d'une modification qui touchera tous les propriétaires, raison pour laquelle la commission de classification précise qu'elle sera mise à l'enquête publique avec la répartition des frais définitive. Elle ne peut donc pas être considérée comme acquise et doit simplement être interprétée en ce sens que pour les routes et les collecteurs, la clé de répartition des frais mise à l'enquête n'est pas opposable aux recourants. Il faut réserver aussi l'hypothèse dans laquelle la modification envisagée dans la décision de la commission de classification du 17 novembre 2011 serait contestée par d'autres propriétaires dont elle augmenterait la part dans la répartition des frais. Dans ces conditions, l'incertitude qui subsiste sur ces éléments-là de la répartition des frais justifie que le tribunal renonce examiner le grief et se borne à constater que la clé de répartition des frais mise à l'enquête n'est pas opposable aux recourants pour ce qui concerne les éléments dont la modification est envisagée dans la décision de la commission de classification du 17 novembre 2011.

E. 10

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté aux frais des recourants, qui n'ont pas droit à des dépens.

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