

# **VD\_OMNI AF.2014.0001 vom 24. Oktober 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-10-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.2014.0001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2014.0001)

FR: VD\_OMNI AF.2014.0001 du 24 octobre 2016

IT: VD\_OMNI AF.2014.0001 del 24 ottobre 2016

## **Regeste**

JOST GARA/ccl du Syndicat AF Le Mont-sur-Lausanne, ccl du Syndicat AF Le Mont-sur-Lausanne, Municipalité du Mont-sur-Lausanne, Service du développement territorial | Le remaniement parcellaire avec péréquation réelle, organisé en corrélation avec l'adoption d'une nouvelle zone à bâtir, implique une double estimation des terres (avant et après la nouvelle zone à bâtir) et permet de répartir entre tous les propriétaires la plus-value engendrée par le passage d'une partie du périmètre en zone à bâtir. En droit vaudois, ce type de remaniement a été consacré en 1976. Il ne doit pas son existence à l'art. 5 LAT entré en vigueur en 1980, qui préconisait un régime de compensation des avantages et inconvénients des mesures d'aménagement. Il n'est pas incompatible avec la nouvelle teneur de l'art. 5 LAT entrée en vigueur le 1er mai 2014, qui impose la prélèvement d'une taxe sur la plus-value résultant de ces mesures, car il n'est pas destiné à remplacer le prélèvement de cette taxe. La répartition des frais du syndicat peut avoir pour effet de reporter sur les propriétaires l'entier des frais d'équipement. Recours rejeté par le Tribunal fédéral (1C\_551/2016 du 15 janvier 2018).

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dans ses déterminations du 13 octobre 2014, la recourante fait valoir en quelques lignes que compte tenu de la nouvelle teneur de l'art. 5 LAT, il est douteux qu'un mécanisme de péréquation réelle puisse encore être mis en œuvre pour compenser les avantages et les inconvénients résultant d'une mesure d'aménagement du territoire, cette compensation devant désormais intervenir par le biais d'une taxe de plus-value. Ce moyen est également soulevé - et largement développé - par SI Montenailles SA dans son recours du 3 février 2014 (AF.2014.0004). a) Le remaniement parcellaire avec péréquation réelle est prévu par les art. 98b à 98d de la loi sur les améliorations foncières (LAF; RSV 913.11). Ces dispositions mettent en œuvre les art. 51 et 53 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) qui régissent la zone intermédiaire et son éventuelle affectation ultérieure à la construction. La jurisprudence a souligné depuis longtemps que l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation en matière de construction doit être différée jusqu'au transfert de propriété (art. 68 à 70 et art 93 LAF). C'est ce qui permet de procéder, pour la répartition des nouvelles parcelles, à la double estimation de l'art 86 LAF, l'une en fonction de l'ancien état, la seconde en fonction de la nouvelle réglementation du nouvel état (AF.1999.0005 et AF.1999.0010 du 2 juin 2000). La jurisprudence rappelle régulièrement (cf., en plus des arrêts concernant le syndicat du Mont-sur-Lausanne: AF.2009.0002 et AF.2009.0003 du 3 janvier 2013 concernant le syndicat des Fourches; AF.2011.0004, AF.2011.0005 et AF.2011.0006 du 11 novembre 2013, concernant le syndicat du Bussigny-Ouest), 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. Selon le Tribunal fédéral, le remaniement à péréquation réelle constitue un exemple des régimes de compensation que les cantons peuvent instituer conformément à l'art.

#### **E. 5**

La recourante fait valoir que l'adoption du plan de quartier Montenailles est une condition sine qua non à la poursuite des travaux du syndicat et qu'elle ignore s'il pourra entrer en vigueur. Les recours interjetés contre le plan de quartier Montenailles sont rejetés par les arrêts rendus ce jour dans les causes AC.2014.0426 (SI Montenailles SA) et AC.2015.0006 (Alvarez/Bruttin).

#### **E. 6**

La recourante s'étonne de la convenance à bâtir de 3430 points pour la parcelle 1206 par rapport aux 330, 370 ou 410 points attribués au terrain avoisinante. La parcelle 1206, précédemment propriété Osterwalder, fait l'objet, en raison de l'important volume de la ferme qu'elle porte, d'un traitement particulier du point de vue de la "zone attenante" et de la bande de terrain qui l'entoure (voir à ce sujet notamment l'arrêt AF.1993.0007 qui a donné lieu à l'ATF 122 I 120 et l'arrêt AF.1998.0059 du 2 juin 2000 auquel se réfère la commission de classification). Comme l'explique la commission de classification en réponse au recours, sa valeur de convenance à bâtir correspond à celle arrêtée lors d'une précédente enquête, diminuée de la baisse de 40 % évoquée plus haut.

#### **E. 7**

La recourante présente un calcul dont elle déduit que l'estimation des nouveaux terrains à bâtir serait de 150 Fr./m<sup>2</sup>, valeur qui serait trop basse. Quant à la commission de classification, elle expose la valeur moyenne du terrain à bâtir au nouvel état s'élève à 273 Fr./m<sup>2</sup>. Comme la recourante admet elle-même que son argument pourrait la préteriter, il n'y a pas lieu de l'examiner plus avant.

#### **E. 8**

Se référant à la page 13 du rapport de la commission de classification, la recourante juge curieux que certaines valeurs de convenance aient été multipliées en raison d'éléments passés qui ne sont en rien imputables aux autres propriétaires et pour des motifs qui ne génèrent aucune plus-value. Elle se réfère apparemment au chiffre 7.1.2 dudit rapport concernant les secteurs de Budron–Dessus et Champ d'Aulie. Comme l'indique l'arrêt AF.1993.0008 du 30 octobre 1995, l'enquête sur les taxes-types de juin 1987 a suscité des recours de la part de propriétaires du secteur de Champ d'Aullie; la taxe-type les concernant prenait en compte un facteur multiplicateur de 3 pour tenir compte du fait que leurs

parcelles, demeurées formellement en zone sans affectation spéciale selon le plan de zone de 1968 mais entourée de parcelles bâties et proches de l'autoroute, paraissaient, plus que d'autres secteurs reculés du syndicat, destinées à la construction. Devant la Commission centrale des améliorations foncières, ces propriétaires demandaient qu'un facteur multiplicateur de 10, proche de celui de la zone villa fixé à 15, soit appliqué à l'estimation de leurs parcelles à l'ancien état. La Commission centrale a rejeté leur recours par prononcé AF.1987.0046 du 7 mars 1989, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 25 octobre 1989 (1P.252/1989). Il n'y a pas lieu d'y revenir.

#### **E. 9**

Invoquant en dernier lieu (en date du 29 septembre 2016) la lettre du 16 septembre 2016 de la municipalité aux propriétaires du syndicat qui se réfère au PALM, la recourante soutient que les zones dont la constructibilité serait reportée auraient moins de valeur. La mise en vigueur des zones à bâtir dans le syndicat ne dépend pas de l'évolution du périmètre compact de l'agglomération Lausanne–Morges (PALM), qui n'est pas un plan d'affectation et qui n'a pas (art. 31 al. 2 LATC) la force obligatoire qui revient au seul plan directeur cantonal (art. 31 al. 1 LATC). Ainsi, quoi qu'en dise la municipalité dans sa lettre du 16 septembre 2016, les "développement urbains", ou plus exactement l'entrée en vigueur des zones à bâtir à l'intérieur du périmètre du syndicat, est suspendue jusqu'à l'entrée en force du nouvel état en vertu de l'art. 124 du règlement communal (v. les arrêts cités plus haut). La date à laquelle la propriété des immeubles et les autres droits seront transférés des anciens sur les nouveaux biens-fonds sera fixée, en vertu de l'art. 68 de la loi sur les améliorations foncières (LAF; RSV 913.11), par le département cantonal. Ce même département est également compétent, selon l'art. 61a LATC, pour mettre en vigueur les plans d'affectation à l'issue de la procédure de recours. La compétence est donc exclusivement cantonale.

#### **E. 10**

Vu ce qui précède, le recours est rejeté. La décision attaquée est maintenue. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens au syndicat, dont le conseil est intervenu après l'échange d'écriture et l'audience.

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