

VD_OMNI AF.2014.0004 vom 24. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2014.0004

FR: VD_OMNI AF.2014.0004 du 24 octobre 2016

IT: VD_OMNI AF.2014.0004 del 24 ottobre 2016

Regeste

SI des Montenailles SA/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_549/2016 du 15 janvier 2018).

Erwägungen

E. 1

Bien que le tribunal ait tenu audience le 14 mai 2014 dans le dossier AF.2014.0004, il faut rappeler qu'une audience publique au sens de l'art. 6 CEDH n'est pas nécessaire dans la présente contestation, qui ne soulève pas de questions de fait ou de droit que ne peuvent être résolues sur la seule base du dossier et des observations des parties (ATF 1C_454/2008, 1C_455/2008 et 1C_457/2008, tous du 28 septembre 2009).

E. 2

Le tribunal constate tout d'abord, quant au déroulement de la procédure, qu'après avoir envisagé de procéder à la répartition des biens-fonds du nouvel état sur la base du plan général d'affectation de 1993, le syndicat et l'autorité communale ont été amenés, au fil de diverses décisions judiciaires, à devoir mettre en œuvre les divers plans de quartier prévus par le plan général d'affectation (art 4 al. 2 et 3 du règlement communal) avant que le syndicat puisse procéder à la répartition des biens-fonds du nouvel état. Les plans de quartier répartis dans le périmètre du syndicat ont été mis à l'enquête en 2006 et sont depuis lors au bénéfice de l'approbation préalable cantonale entrée en force, soit faute de recours, soit suite au rejet des recours correspondants, à l'exception du plan de quartier Montenailles, dont les décisions d'adoption par le conseil communal et d'approbation par le département cantonal ont été annulées sur recours des époux Alvarez. Ont ensuite été mis simultanément à l'enquête, du 11 janvier au 11 février 2013, l'estimation des terres et la répartition des nouvelles parcelles, l'avant-projet des travaux collectifs et la clé de répartition des frais, avec divers autres objets relevant tous du syndicat d'améliorations foncières, d'une part, et

d'autre part, sous l'égide de l'autorité communale, le plan de quartier Montenailles dans une version révisée. Suite à son opposition contre les objets mis à l'enquête au début 2013 par le syndicat, SI Montenailles SA conteste la décision sur réclamation rendue par la Commission de classification le 20 décembre 2013. Son recours fait l'objet du présent arrêt. Suite à son opposition contre le plan de quartier Montenailles, SI Montenailles SA conteste par recours la décision d'adoption du Conseil communal du 30 juin 2014 et la décision d'approbation préalable du département cantonal du 13 novembre 2014 (dossier AC.2014.0426) ainsi que la décision rendue sur cette même opposition par la Commission de classification du syndicat le 20 novembre 2014. Ce second recours contre la seconde décision de la commission de classification, enregistré dans le dossier AF.2014.0012, porte sur les mêmes points litigieux que le premier recours, dirigé contre la première décision de la Commission de classification, du 20 décembre 2013. Il y a donc lieu de le joindre au dossier AF.2014.0004, qui fait l'objet du présent arrêt.

E. 3

Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété. c) Selon la recourante, l'ancienne version de l'art.

E. 5

Invoquant la garantie de la propriété et le principe de proportionnalité, la recourante fait valoir que par sa durée, la procédure de péréquation réelle au Mont sur Lausanne vide sa propriété de sa substance. Elle expose qu'elle disposait d'une "surface à bâtir de 25 457 m²" dans l'ancien état et qu'au nouvel état, elle ne recevra qu'une surface à bâtir de 1398 m². Sur ce point, la recourante perd de vue que l'estimation de l'ancien état, conformément à l'art. 86 LAF, se fonde sur le statut du sol défini par l'ancienne réglementation, à savoir en l'occurrence le plan de zone de 1968 qui colloquait ses parcelles en zone sans affectation spéciale. Les terrains qu'elle possède dans le sous-périmètre agricole sur sa parcelle 1015 font donc l'objet d'une estimation composée de l'addition de la taxe de convenance à bâtir (3,30 fr./m²) et de la taxe agricole qui varie de 0,90 à 2,80 fr./m²; la situation est sensiblement la même pour la parcelle 1042. Ce n'est que par l'effet du coefficient de péréquation, qui multiplie la valeur de l'ancien état par un facteur de 2,946, que la recourante se voit reconnaître dans le nouvel état une prétention de 379'999 fr. issue des terrains (25'457 m² sur les parcelles 1015 et 1042) qu'elle possède dans le sous-périmètre agricole. Au nouvel état, abstraction faite de la "zone attenante", le terrain qu'elle reçoit sur les parcelles NE 2704 et NE 2706 est estimé respectivement à 319,45 et 284,95 fr./m². Au total et en définitive, comme le montre le tableau comparatif reproduit dans l'état de fait, la valeur du nouvel état équivaut à celle de l'ancien état, sous réserve d'une soulte à recevoir par la recourante de 13'150 fr., dont le montant n'est pas contesté.

E. 6

La recourante critique en p. 12 de son recours les soultes mises en place pour certains propriétaires et soutient en une phrase que l'attribution de parcelles "en propriété ou en copropriété" serait contraire à l'art. 55 LAF. Elle ne conteste pas les explications fournies par la commission de classification dans sa décision du 20 novembre 2014 selon lesquelles l'attribution d'une parcelle en copropriété avait été discutée lors de l'audition de son représentant et admise par celui-ci. Elle ne démontre pas qu'elle pourrait de bonne foi se départir de son consentement.

E. 7

La recourante se plaint encore, dans son recours du 3 février 2014, des travaux collectifs très coûteux qui seront entièrement à la charge des propriétaires, sans que ceux-ci ne puissent bénéficier d'aucune contribution de la commune comme cela est en principe le cas. La commission de classification n'aurait pas tenu compte de cette charge dans l'estimation des terrains à bâtir. Il est exact que la répartition des frais des travaux collectifs entre les propriétaires (en fonction des avantages procurés, art. 44 LAF) peut avoir pour effet de reporter sur ceux-ci l'entier des frais d'équipement (pour un exposé complet du régime des frais d'équipement, voir les arrêts AF.2009.0002 et AF.2009.0003 du 3 janvier 2013 déjà cités). Le droit fédéral prévoit que les collectivités de droit public compétentes selon le droit cantonal perçoivent auprès des propriétaires fonciers des contributions équitables aux frais d'équipement général (art. 6 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements (LCAP; RS 843). Le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'il n'interdit pas, contrairement à ce que semble penser la recourante, de faire supporter aux propriétaires jusqu'à la totalité de ces frais au regard de la LCAP (ATF 108 Ib 71ss; 1P.577/1991 du 2 août 1993) Pour le surplus, on ne voit pas en quoi la valeur du terrain à bâtir non équipé retenue par la commission de classification (respectivement 319,45 et 284,95 fr./m² pour les parcelles 2704 et 2706) serait excessive.

E. 8

Vu ce qui précède, les recours sont rejetés aux frais de la recourante, qui n'a pas droit à des dépens. Les décisions attaquées sont maintenues. En tant que corporation de droit public cantonal (art. 20 LAF) et à l'instar des communes, le Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne, représenté par un mandataire rémunéré, a droit à des dépens (art. 56 al. 3 LPA-VD a contrario).

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