

VD_OMNI AF.2015.0001 vom 24. Oktober 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-10-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2015.0001

FR: VD_OMNI AF.2015.0001 du 24 octobre 2016

IT: VD_OMNI AF.2015.0001 del 24 ottobre 2016

Regeste

PRATS ALVAREZ, ALVAREZ/ccl du Syndicat AF Le Mont-sur-Lausanne, ccl du Syndicat AF Le Mont-sur-Lausanne, Municipalité du Mont-sur-Lausanne, Département du territoire et de l'environnement (DTE) | 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 au tribunal fédéral rejeté (1C_554/2016 et 1C_555/2016 du 15 janvier 2018).

Erwägungen

E. 1

Est litigieuse en l'espèce la décision de la commission de classification du Syndicat d'améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne sur la réclamation (art. 99 LAF) des recourants Alvarez lors de l'enquête organisée du 11 janvier au 11 février 2013. Cette enquête concerne notamment l'estimation des terres et l'attribution des parcelles du nouvel état. Conformément à leurs vœux (art. 98d al. 2 LAF, art. 32 RLAF), les recourants Alvarez conservent, au titre de la "zone attenante" aux bâtiments, leurs parcelles bâties AE 426/NE 2721 et AE 1014 / NE 2719 (à 1 m² près pour cette dernière). La parcelle non bâtie AE 427/NE 2720 propriété d'Angel Alvarez lui est également conservée quasiment sans modification mais cet échange-là génère une soulte à recevoir de 7953 francs.

E. 2

Les recourants dénoncent une violation de l'art. 42 al. let. d LPA-VD parce que la décision attaquée ne comporte pas de dispositif. Le grief est fondé mais les recourants ont raison lorsqu'ils interprètent la décision attaquée en ce sens qu'elle lève leur opposition et maintient tels quels les objets mis à l'enquête publique.

E. 3

Les recourant invoquent une violation du principe de coordination, une application arbitraire des règles d'estimation des immeubles et une inégalité de traitement. Ils se réfèrent à cet égard à diverses indications chiffrées contradictoires dans divers documents concernant notamment la superficie du plan de quartier ou la valeur des terrains qui s'y

trouvent. Selon eux, la valeur d'échange utilisée dans les remaniements parcellaires devrait correspondre à la valeur vénale et à défaut, l'échange ne pourrait donner lieu au versement de soultes. La commission de classification ne tiendrait pas compte de l'expertise géologique intégrée au rapport 47 OAT. Force est de constater que les recourants ne contestent pas concrètement les termes de l'échange qui résulte pour eux de l'attribution du nouvel état, qui correspond presque exactement aux trois parcelles de leur ancien état de propriété. On ne comprend d'ailleurs pas d'où ils tirent, en page 9 de leur mémoire ampliatif du 25 août 2016, l'affirmation selon laquelle leur parcelle serait amputée de 800 m². Ils se trompent par ailleurs quand ils prétendent que les valeurs d'échange du remaniement devraient correspondre à la valeur vénale alors que selon la jurisprudence constante, les valeurs d'échange sont souvent inférieures et n'ont pas à correspondre à la valeur vénale, l'essentiel étant seulement qu'elles soient harmonisées entre elles (RDAF 1980 p. 431; AF 95/029 du 15 avril 1996; AF.1995.0036 du 4 février 1997). Quant au danger faible figuré en jaune sur la carte annexée au rapport géologique annexé dans le rapport 47 OAT, il ne concerne pas les recourants Alvarez, vu l'emplacement de leurs trois parcelles à l'écart de cette zone. Pour le surplus, il n'y a pas lieu de revenir sur les indications chiffrées évoquées par les recourants quant à la surface du plan de quartier Montenailles ou à la valeur des terrains qui s'y trouvent. En effet, le sort de la propriété des recourants est exclusivement décrit par le plan du nouvel état qui délimite leurs nouvelles parcelles et par la surface de celle-ci résultant du tableau comparatif reproduit ci-dessus. Ce sont ces éléments-là qui seront inscrits au registre foncier (art. 68 à 70 LAF).

E. 4

Sous lettre D5 et E9 de leur recours du 5 janvier 2015, comme dans leur recours contre le plan de quartier Montenailles, les recourants se plaignent d'une inégalité de traitement par rapport au propriétaire de l'immeuble A1 (il faut lire "E1": il s'agit de la ferme existante sur la parcelle NE 2718 de SI Montenailles SA). Ce moyen concerne en réalité le régime instauré respectivement pour la parcelle NE 2718 et pour la parcelle NE 2719 des recourants. Ce régime relève non pas du remaniement parcellaire mais du plan de quartier Montenailles. On peut renvoyer sur ce point à l'arrêt AC.2015.0006, notifié ce jour aux recourants, où le tribunal constate que la situation de ces différents propriétaires n'est pas comparable parce que leur situation respective diffère en fonction des vœux (art. 98d al. 2 LAF, art. 32 RLAF) qu'ils ont formulés dans le cadre du syndicat. Comme l'explique l'autorité communale dans sa réponse du 25 mars 2015 audit recours, les époux Alvarez propriétaire de la parcelle 2719 conservent leur propriété sans participer à la péréquation réelle mais sans pouvoir construire un nouveau bâtiment. En revanche, la propriétaire SI Montenailles SA participe à la péréquation réelle dont l'effet, sous réserve de la "zone attenante" à la ferme existante (parcelle 2718), est de lui faire abandonner d'importantes surfaces mais de lui permettre de bénéficier de trois périmètres d'implantation, la réalisation de l'un d'eux supposant la démolition du bâtiment existant.

E. 5

la loi sur les impôts communaux, LICom; RSV 650.11) serait également maintenue parallèlement à la taxation de la plus-value, mais avec la possibilité de la déduire lors de cette taxation (art. 74c let. d LATC; voir l'exposé des motifs et le projet de loi sur le site Internet cantonal:

<http://www.vd.ch/themes/territoire/amenagement/lat-revisee/taxe-sur-la-plus-value/>). C'est donc en définitive à tort que les recourants Alvarez, partant implicitement du principe

erroné que la taxe sur la plus-value ne serait pas perçue en cas de remaniement parcellaire avec péréquation réelle, soutiennent que le remaniement avec péréquation réelle serait contraire au droit fédéral.

E. 6

N'a pas à être traitée dans le présent arrêt la question de savoir si une mesure d'aménagement donnée, en fonction de la date de son adoption, est soumise à la taxation de la plus-value envisagée par le législateur cantonal.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais des recourants, qui n'ont pas droit à des dépens. La décision attaquée est maintenue. 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.