

LKNR & ASSOCIÉS

YVES NICOLE

Rue des Remparts 9
CH-1400 Yverdon-les-Bains

Tél. : +41 (0) 24 424 04 17
Fax : +41 (0) 24 426 16 48
yves.nicole@lknr.ch

CCP n° 17-275123
TVA n° 295 386

Reçu le 14.07.2020 Arch. no. 40.15
Approuvé par
Séance du
Compte no

PAR PLI RECOMMANDE
Municipalité de la Commune de
Montpreveyres
Chemin de l'Eglise 6
1081 Montpreveyres

Yverdon-les-Bains, le 13 juillet 2020
YN/n

FILIPPO RYTER
AVOCAT
LICENCIÉ EN DROIT AVEC THÈSE
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DU TRAVAIL
MEMBRE FSA ET OAV

Opposition à la révision du Plan d'affectation communal – parcelle n° 390 propriété de TAM Trading SA, rue du Village 11

YVES NICOLE
DOCTEUR EN DROIT, AVOCAT
CHARGÉ DE COURS À L'EPFZ
ET À L'UNIVERSITÉ DE LAUSANNE
SPÉCIALISTE FSA EN DROIT DE LA
CONSTRUCTION ET DE L'IMMOBILIER
MEMBRE FSA ET OAV

Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux,

MANUELA RYTER GODEL
LICENCIÉE ES LETTRES
LICENCIÉE EN DROIT
AVOCATE
MEMBRE FSA ET OAV

Agissant au nom TAM Trading SA, je déclare former

opposition

GERMAIN QUACH
AVOCAT
MASTER OF LAW
MEMBRE FSA ET OAV

à l'encontre du projet de révision du Plan d'affectation communal, en tant qu'il prévoit notamment le déclassement en zone agricole de la moitié ouest de la parcelle no 390 du RF de Montpreveyres.

On précise que, le délai d'opposition arrivant à échéance le dimanche 12 juillet, il est reporté de plein droit au lundi 13 juillet, conformément à l'art. 19 LPA-VD.

1.- a) Ma mandante a récemment acquis la parcelle n° 390 du RF de Montpreveyres, dans le but de la mettre en valeur. Ce fonds a une surface de 1'793 m². Un grand bâtiment est érigé sur la moitié est de ce fonds. La moitié ouest est, quant à elle, libre de constructions. L'ensemble des services se trouvent à proximité, puisqu'un bâtiment est érigé sur la parcelle no 390.

c) Selon la planification actuellement en vigueur (plan d'affectation approuvé par le Département de l'intérieur le 29 novembre 2012 et entré en vigueur le 28 février 2014), la parcelle de ma mandante est entièrement colloquée en zone village.

2.- Selon le projet de Plan d'affectation communal actuellement soumis à l'enquête publique, la moitié ouest de la parcelle n° 390 devrait être déclassée en zone agricole.

3.- a) Ce déclassé induirait à l'évidence une atteinte extrêmement grave à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) de ma mandante, condamnant toute valorisation de cette portion de terrain, et empêchant la densification de la portion de la parcelle n° 390 maintenue en zone à bâtir.

Aux termes des art. 5 et 36 Cst., une atteinte à un droit fondamental doit reposer sur une base légale, répondre à un intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Comme on le verra plus loin, le déclassé en zone agricole envisagé est clairement problématique du point de vue de l'exigence de l'intérêt public et du principe de la proportionnalité.

A lire le Rapport 47 OAT, les déclassés projetés, dont celui qui toucherait la parcelle n° 390, seraient justifiés par le fait que les zones à bâtir de la Commune seraient surdimensionnées au regard des critères fixés dans Plan directeur cantonal.

b) Selon la mesure A11 du Plan directeur cantonal, dont l'objectif principal est de mettre en œuvre, dans le canton de Vaud, la dernière révision de la LAT, entrée en vigueur le 1^{er} mai 2014, pour répondre aux besoins à 15 ans, il est prévu que les communes doivent réaffecter les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement (1), densifier le territoire urbanisé (2) et mettre en valeur les réserves et les friches (3).

Selon la jurisprudence, dans ce cadre, le choix des parcelles concernées par le redimensionnement de la zone à bâtir relève dans une large mesure du pouvoir d'appréciation des autorités locales de planification (cf. ATF 144 II 41 consid. 5.2).

Toutefois la décision d'exclure la parcelle de la zone à bâtir doit cependant reposer sur des critères objectifs (arrêt TF 1C_378/2016 consid. 3.7).

Parmi ces critères, la mesure A11 impose aux autorités communales de prendre en compte un nombre minimum d'éléments pour procéder au redimensionnement de leurs zones à bâtir, soit

- la qualité de la desserte en transports publics,
- l'accès en mobilité douce aux services et équipements,
- la qualité des sols et les ressources, l'environnement (nature, paysage, risques et nuisances),
- la capacité des équipements et des infrastructures, la possibilité d'équiper à un coût proportionné
- la disponibilité des terrains.

c) En l'espèce, au regard de ces critères, le déclassement de la moitié ouest de la parcelle no 390 ne va pas de soi : en particulier, ce fonds est équipé et, du point de vue de la disponibilité, il a été acquis en vue de sa mise en valeur.

Il résulte des photographies de 1934 et 1952 tirées du site internet Swiss Topo Lubis (cf. annexes), que la partie ouest de la parcelle n° 390 était alors en grande partie bâtie. Après la démolition du bâtiment existant, le terrain a été grossièrement remblayé et le sol est de mauvaise qualité. Il présente une pente marquée d'ouest en est et n'a manifestement aucun intérêt du point de vue agricole.

d) Par ailleurs, si l'objectif recherché par la révision est de limiter le nombre d'habitants que peut accueillir la Commune Montpreveyres, on s'interroge sur ce qui justifierait, aux yeux des auteurs de la planification contestée, le déclassement de la parcelle en cause en zone agricole, plutôt qu'en aire de jardin ou en zone de verdure ; un classement en aire de jardin ou en zone de verdure permettrait d'atteindre le même but, tout en portant une atteinte sensiblement moins grave à la garantie de la propriété, respectant ainsi le principe de la proportionnalité.

Le déclassement en zone agricole implique en effet des contraintes très lourdes pour un propriétaire, surtout s'il n'est pas agriculteur. Il limite drastiquement les

utilisations possibles et subordonne toute construction à une autorisation cantonale spéciale. Ce déclassement peut cas échéant induire l'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural et les contraintes liées à cette législation.

Le déclassement en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure empêcherait par ailleurs l'aménagement de places de stationnement dans la partie ouest de la parcelle n° 390. Or, si des places de stationnement ne peuvent pas être aménagées dans ce secteur, cela condamnerait pratiquement toute possibilité de développement de l'autre moitié de la parcelle en cause, empêchant ainsi la densification voulue par le législateur fédéral.

Enfin, comme on l'a souligné plus haut, ce fonds ne présente rigoureusement aucun intérêt du point de vue agricole. Son classement en zone agricole plutôt qu'en zone de verdure ne répond ainsi à aucun intérêt public quelconque.

4.- Au vu de ce qui précède, ma mandante **conclut principalement à ce qu'il soit renoncé au déclassement de la portion ouest de sa parcelle n° 390 et que ce fonds soit maintenu intégralement en zone à bâtir, en l'occurrence en zone d'habitation à faible densité 15 LAT - A; subsidiatement, elle conclut à ce que la partie ouest de la parcelle n° 390, soit colloquée en aire de jardin au sens de l'art. 17 RGATC; plus subsidiairement à ce que la partie ouest de la parcelle n° 390 soit colloquée en zone de verdure, au sens de l'art 16 RGATC.**

5.- Il y a lieu de relever que la planification actuellement en vigueur dans la Commune de Montpreveyres est très largement postérieure à l'entrée en vigueur de la LAT, en 1980, et elle est même très récente puisqu'elle a été approuvée à fin 2012, alors que la teneur de la révision du 15 juin 2012 était déjà connue; la parcelle n° 390 a par conséquent été colloquée en zone à bâtir en application des principes posés par la LAT.

Cela étant, le changement de zone envisagé constituerait bien, s'il était confirmé, un déclassement au sens où l'entend la jurisprudence (et non un refus de classer). Or un déclassement est constitutif d'une expropriation matérielle donnant lieu à indemnisation.

D'après la jurisprudence (cf. not ATF 122 II 445), pour que l'on se trouve dans un cas d'expropriation matérielle, il faut que le propriétaire soit privé de l'usage futur prévisible, lequel doit apparaître comme très probable dans un proche avenir au moment de l'entrée en vigueur de la restriction. A ce propos, le Tribunal fédéral a considéré que la réalisation de la construction ne devait dépendre plus que de l'initiative du propriétaire.

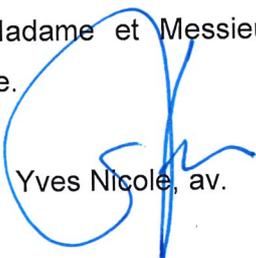
C'est bien dans une telle situation que l'on se trouverait en l'espèce, si le déclassement prévu devait être maintenu et ma mandante serait ainsi fondée à obtenir une indemnisation au titre de l'expropriation matérielle et elle réserve d'ores et déjà ses droits à ce propos.

6.- Le caractère très récent de la planification actuellement en vigueur, entrée en vigueur il y a à peine six ans, soit en février 2014, a pour conséquence que la révision envisagée est problématique au regard du **principe de la stabilité des plans**, qui découle de l'art. 21 al. 2 LAT, en vertu duquel les plans d'affectation devraient uniquement être adaptés en cas de modification sensible des circonstances. Or, en l'espèce, la nouvelle teneur de la LAT ne saurait constituer une circonstance nouvelle, puisqu'elle était connue lors de l'approbation de la planification actuellement en vigueur.

7.- Tous autres moyens de fait et de droit sont réservés.

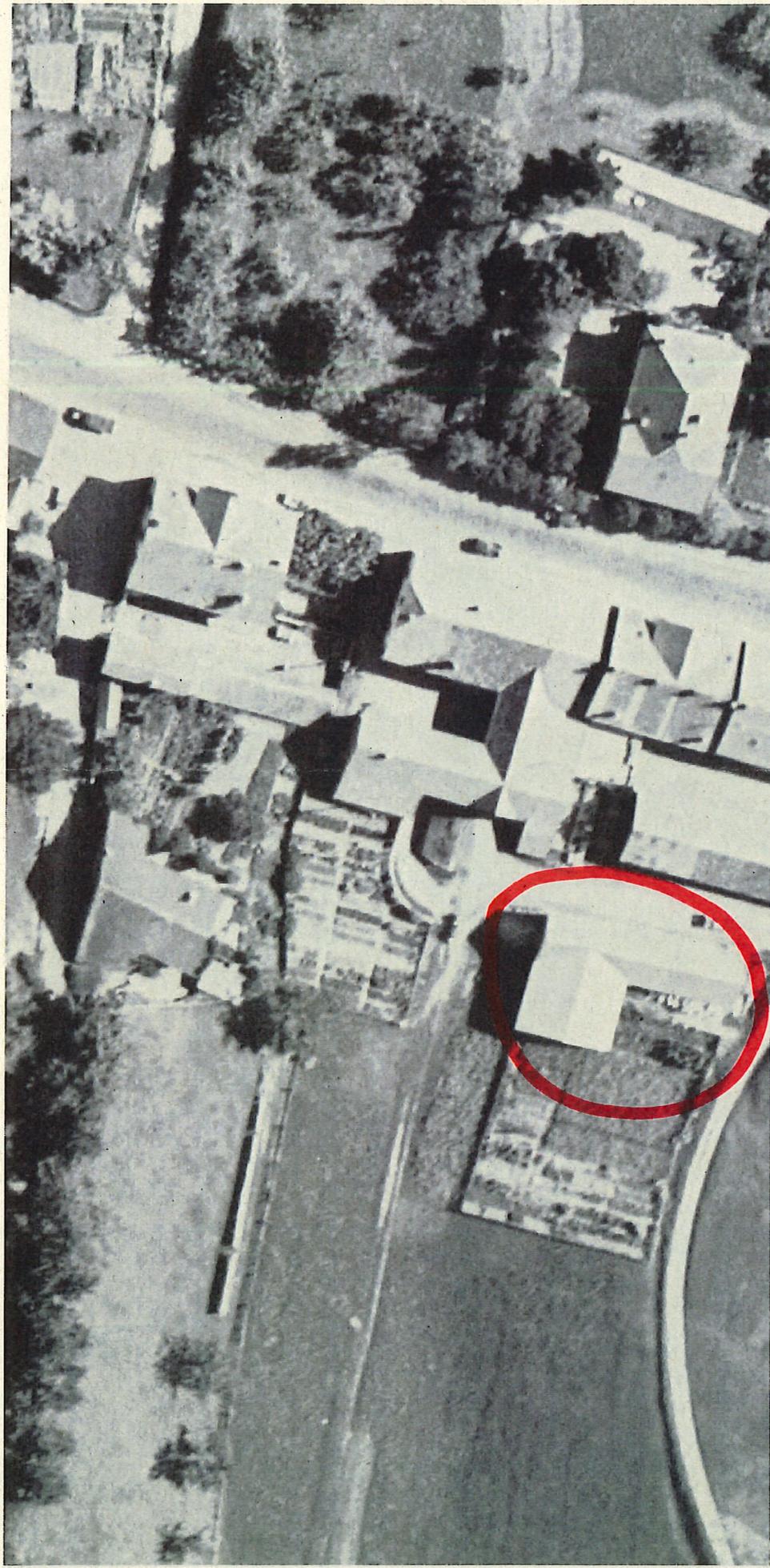
8.- Ma mandante sollicite la fixation et la tenue d'une audience de conciliation, comme l'impose du reste actuellement l'art. 40 LATC.

Veillez agréer, Monsieur le Syndic, Madame et Messieurs les Municipaux, l'assurance de ma considération distinguée.


Yves Nicole, av.

Annexes : ment.

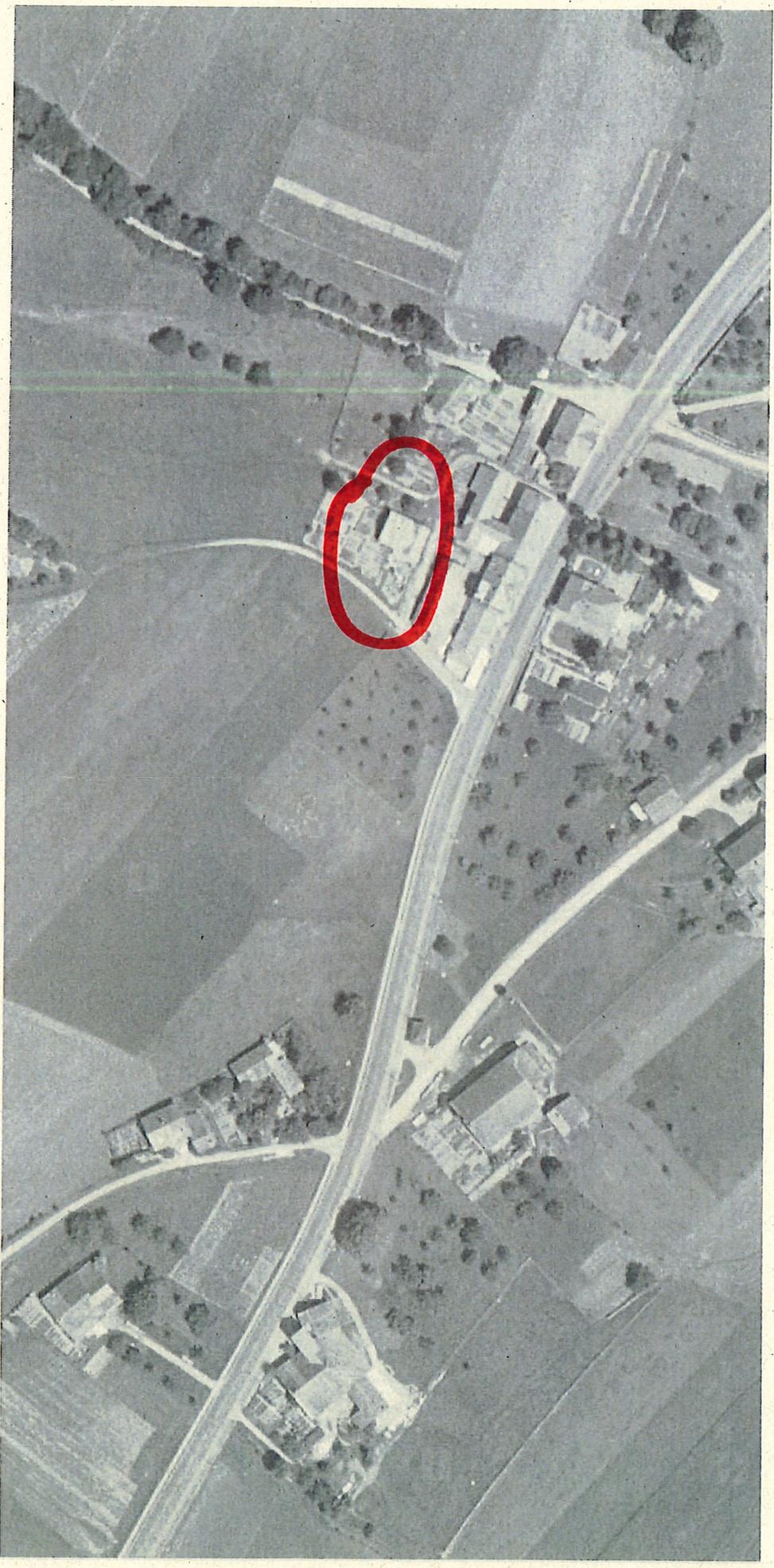
Images aér. swisstopo n/b (swisstopo): ch.swisstopo.lubis-luftbilder-dritte-kant...



Utilisez Alt + Shift + drag pour to

Activer contraste

Images aér. swisstopo n/b (swisstopo): ch.swisstopo.lubis-luftbilder-dritte-kant...



Utilisez Alt + Shift + drag pour to

Activer contraste