

FORUM

"Réalité foncière et projet urbain"

Le Mont-sur-Lausanne : jeudi 13 novembre 2008

I) Introduction

"Prise en compte du foncier dans la démarche de planification : une nécessité et une chance pour le projet"

Mme Zurcher a eu l'amabilité de me demander de vous faire part très brièvement de mon expérience dans le cadre du Syndicat AF de la Boironne à Yens.

De manière à permettre, voire à provoquer la discussions, je souhaite me limiter à quelques observations qui constituent à ce stade le bilan que je peux tirer d'une expérience qui devrait trouver un aboutissement satisfaisant pour les propriétaires comme pour la commune dans les deux années à venir.

II) La mise en place d'un syndicat d'améliorations foncières

Les modifications intervenues aussi bien dans la LAF que dans la LATC, à la fin des années 90, résultent d'une démarche politique visant à se donner de nouveaux moyens, mieux adaptés aux réalités économiques.

Les démarches conventionnelles ne suffisaient plus à assurer la mise au point puis l'entrée en vigueur de plans d'affectation en raison notamment d'une nécessaire unanimité entre propriétaires, souvent problématique.

De ce point de vue, la commune de Yens, ou plutôt une partie de son territoire, en est la parfaite illustration : une quinzaine de parcelles se trouvaient à cheval sur la zone de villas et celle à occuper par plan de quartier depuis la fin des années 70, sans que l'on parvienne réellement à mettre les propriétaires d'accord. Cette situation était gênante pour tous dès l'instant que la commune disposait théoriquement de réserve de terrains affectés à la construction et que pratiquement cette réserve était inexistante.

C'est cette situation qui a amené les rédacteurs de l'étude de faisabilité à conclure leur rapport comme il suit : *"L'expérience a abondamment montré que seule la voie du syndicat AF permet d'atteindre les buts fixés avec succès et dans un délai raisonnable. En effet, le syndicat permet à une majorité de propriétaires, lors de l'assemblée générale, d'imposer ses choix à une minorité par hypothèse récalcitrante."*

Je ne suis pas le co-rédacteur de ce rapport et en laisse bien sûr la responsabilité aux auteurs tout en soulignant comme première observation qu'il est important de toujours avoir à l'esprit un juste équilibre entre les intérêts des personnes concernées, entre une solution "imposée" et une solution conventionnelle. Il convient en revanche, et le cas de Yens le montre, important de savoir assez rapidement prendre conscience de l'impossibilité de parvenir à une solution d'accord et de choisir la voie du syndicat d'améliorations foncières.

III) La coordination des procédures

On comprend aisément le législateur lorsqu'il a prévu que les procédures devaient être coordonnées en stipulant en particulier à l'art. 85p LAF que *"en règle générale, l'enquête publique mentionnée à l'alinéa 1er doit être coordonnée à celle du plan d'affectation ou du plan de quartier de compétence municipale."*

Cette coordination des procédures est au cœur du système de manière à permettre aux propriétaires de se rendre pleinement compte de la situation qui sera la leur à la fin du processus. Le Tribunal fédéral l'a encore rappelé récemment, en sorte que l'on doit lire l'expression "en règle générale" comme plutôt "sauf circonstance tout à fait exceptionnelle".

Toutefois, et ce sont les autres observations que l'expérience m'amène à faire, la simultanéité des enquêtes ne me paraît pas assurer réellement ou à tout le moins totalement la coordination voulue par le législateur.

Sachant que dans le cadre du syndicat d'améliorations foncières la commission de classification a l'obligation d'informer, qu'elle doit en particulier le faire pendant l'enquête publique, qu'elle doit en outre être présente pendant le délai d'enquête pour répondre aux questions des propriétaires, on s'aperçoit que dans les faits cette présence constante l'amène à répondre à des questions qui ne relèvent pas de sa compétence.

Il sied de noter qu'il n'est jamais aisé pour des propriétaires de distinguer clairement ce qui relève de l'aménagement du territoire et ce qui dépend des améliorations foncières.

Dans la pratique, nous avons essayé dans le cas qui nous occupe d'être à disposition des propriétaires en un même lieu et au même moment, notamment pendant l'enquête publique, c'est à dire dans les faits de donner une information simultanée portant sur les deux enquêtes publiques qui sont elles-mêmes simultanées.

On observe que ce mode de faire répond mieux au souci d'information des propriétaires.

De même a-t-on cherché dans le cadre de la tentative de conciliation menée par la commission de classification de faire en sorte que l'autorité communale prévienne, chaque fois que cela était possible, d'entendre à la même période, voire le même jour les éventuels opposants à la réglementation du plan de quartier

En droit désirable, on pourrait considérer que cette simultanéité de temps et de lieu est certainement de nature à assurer une information plus complète, à éviter des malentendus et très vraisemblablement à obtenir des retraits d'opposition ou de réclamation.

IV) Deux souhaits

Fonction de ces très modestes observations, je pense que l'on peut formuler deux remarques ou deux souhaits :

a) La première question porte sur l'enquête de l'aménagement du territoire. A Yens, l'enquête a porté sur la refonte complète du plan général d'affectation. Il est certain que si elle n'avait porté que sur le périmètre du syndicat d'améliorations foncières il y aurait eu moins de parasites et de malentendus et partant moins d'oppositions. Je pense dès lors que chaque fois que cela est possible les enquêtes simultanées devraient porter exclusivement sur le périmètre concerné par les améliorations foncières.

b) Mon deuxième souhait porte sur la procédure. Comme vous le savez, la commission de classification a un pouvoir décisionnel, notamment au terme de l'enquête, si elle n'obtient pas le retrait d'opposition de tel ou tel propriétaire. En théorie elle doit même rendre ses décisions dans un délai maximum de six mois. Au plan de l'aménagement du territoire, la compétence relève de l'Etat.

Toutefois, dans les deux cas, il existe une voie de recours à la Cour de droit public et administratif du Tribunal cantonal vaudois. Dans l'idéal, mais peut-être est-ce une utopie, il serait parfait que la coordination aille jusqu'à ce point et que les décisions qui doivent être prises dans les deux enquêtes publiques soient rendues simultanément.

Je vous remercie de votre attention.