Syndicat des améliorations foncières

Commune du Mont-sur-Lausanne

Bases légales, objectifs et organes

Les améliorations foncières (AF), aussi appelées *remaniement parcellaire*, sont un outil d'aménagement du territoire qui permet de rationaliser le morcellement excessif des propriétés et des domaines, essentiellement situés en aire agricole.

La particularité du Syndicat des améliorations foncières (SAF) du Mont-sur-Lausanne réside dans le fait qu'il est à péréquation réelle, c'est-à-dire en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir. L'opération doit permettre une gestion collective et solidaire d'une portion de territoire déterminée entre tous les propriétaires concernés.

En vertu de ses statuts, le SAF est constitué en association de propriétaires fonciers régie par le code civil suisse, la loi sur les améliorations foncières (LAF) et les lois et arrêtés cantonaux et fédéraux en vigueur en la matière.

Le SAF est composé des organes suivants : l'assemblée générale (AG), le Comité de direction (CDD), la Commission de gestion et la Commission de classification (CCL). S'y ajoutent les quatorze (un agricole et 13 à bâtir) assemblées générales de secteurs.

Chaque propriétaire s'acquitte de versements anticipés annuels, généralement proportionnels à la surface de sa parcelle, ce qui permet de couvrir les divers frais occasionnés par l'organisation et les études à conduire. Les frais d'équipement des terrains à bâtir (TAB) sont totalement à la charge des propriétaires, l'État subventionnant uniquement les opérations dans le secteur agricole (TAG).

Bref historique

Institué par arrêté du Conseil d'État du 19 mars 1982, le SAF n'a finalement pu être mis en œuvre que le 1er novembre 2019 avec l'inscription du nouvel état de propriété au registre foncier, suite à plusieurs procédures contentieuses portées jusqu'au Tribunal fédéral. Depuis cette date, les quatorze secteurs sont légalisés.

Ainsi, depuis 2020, l'avancement des opérations de mise en œuvre dépend de la volonté des propriétaires. Les travaux peuvent être menés indépendamment dans chacun des quatorze secteurs.

Les treize secteurs à bâtir représentent pour la commune un potentiel d'accueil d'environ 4'500 à 5'000 habitants/emplois supplémentaires à l'horizon 2035-2040.

Historique détaillé du SAF :

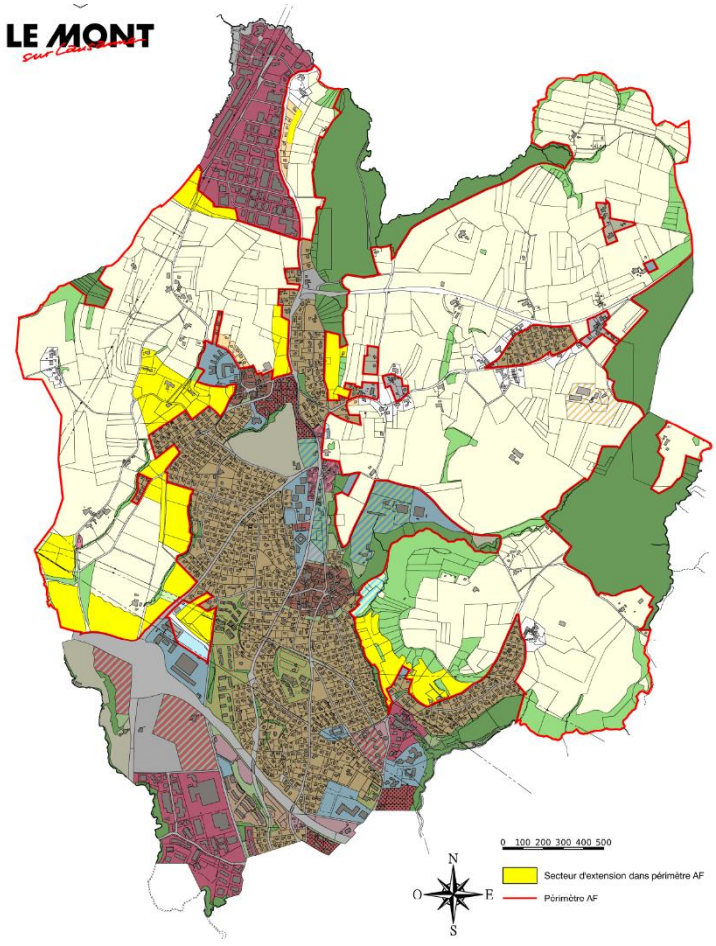
Années	Faits / événements
1982	Création du SAF par arrêté du Conseil d'Etat le 19 mars (obligatoire).
1983 - 1998	Enquêtes sur les différents périmètres, les taxes-types, les travaux collectifs des terrains agricoles (TAG), estimations des terres et valeurs paysagères. Traitement des oppositions à la cour de droit administratif et public (CDAP), puis au Tribunal fédéral (TF).
1993	Approbation du plan général d'affectation (PGA).

1998	Enquête publique du nouvel état parcellaire, avec 56 oppositions. Confirmation du périmètre définitif du SAF.
1999	Traitement des oppositions; huit propriétaires ont recouru à la CDAP, puis deux au TF.
2001	Demande de dissolution du SAF. Motion au Grand Conseil. Mais le Comité du Syndicat, son Assemblée générale ainsi que la Municipalité ont clairement refusé.
2002	Etudes des plans d'affectation (PA) sis dans le périmètre du SAF.
2006	Mise à l'enquête de l'avant-projet des travaux collectif (APTC) des terrains à bâtir (TAB), simultanément avec celle de 11 plans d'affectation (PA), adoptés par le Conseil communal (19 juin).
2009	Divers recours à la CDAP et au TF. PA de Montenailles annulé.
2013	Mise à l'enquête du projet d'exécution des travaux collectifs (TC) et le PA Montenailles révisé. Traitement des oppositions à la CDAP, puis au TF.
2014	Sept recours à la CDAP, dont cinq contre l'enquête ouverte par le SAF et deux contre la Municipalité (PA Montenailles).
2016	Recours rejetés par la CDAP, puis recours au TF.
2018	Les sept recours sont rejetés par le TF (15 janvier) ; le SAF peut être mis en œuvre.
2019	Nouvel état de propriété (NE) du SAF entré en vigueur avec inscription au registre foncier (1er novembre), impliquant la légalisation de quatorze secteurs, soit un agricole et treize à bâtir dont huit PA, un pôle de développement (3 PA) et quatre zones directement affectées par le PGA de 1993.
2020	Mise en place de l'organisation par assemblées de secteurs pour la phase de réalisation des TC du SAF.

Périmètre soumis à péréquation réelle

Le processus d'aménagement du territoire des AF permet, s'il est soumis à péréquation réelle, d'affecter en zone à bâtir le 1/10ème au maximum du périmètre concerné, le solde étant affecté en zone agricole. Le principe de la péréquation réelle permet d'obtenir une égalité de traitement entre les propriétaires, chacun pouvant se faire attribuer des droits à bâtir même si au départ il ne possède que du terrain agricole. La plus-value est ainsi distribuée entre les quelque 180 propriétaires, auxquels ont été attribuées plus de 200 parcelles.

Sur les 980 ha de la commune, le périmètre du SAF en occupe 542 (en rouge sur la carte ci-dessous), ce qui représente 55% du territoire communal:



Étapes de mise en œuvre

Le SAF est donc entré dans sa phase de mise en œuvre le 1er novembre 2019. Celle-ci comprend une première phase de réalisation des travaux collectifs et privés, nécessaire à la viabilisation des secteurs dans leurs parties communes, puis une seconde phase de construction des bâtiments sur les parcelles privées. La phase 1 et la partie collective de la phase 2 sont à la charge des propriétaires du secteur selon une clé de répartition définie par le SAF. Les travaux privés relatifs à la phase 2 sont à charge de chaque propriétaire en fonction de son projet, dont il est le maître d'ouvrage.

Depuis le 1er novembre 2019, les propriétaires des TAB sont donc en droit de lancer la réalisation des travaux collectifs dès qu'ils le souhaitent sur la base d'une décision prise en assemblée générale de secteur.

Bien qu'étant représentée dans les secteurs à bâtir comme propriétaire d'une parcelle, la Commune n'a que peu d'influence sur le souhait de démarrage des travaux collectifs étant donné que les décisions se prennent à la majorité des votants.

Sur la base des AG de secteur tenues dès 2020, à fin 2022, huit secteurs à bâtir sur treize étaient en chantier et les premières réceptions des ouvrages planifiées dans le courant de l'hiver 2023.

Enjeux et perspectives

Au vu de la réorganisation du SAF par secteurs dès 2020, les treize secteurs à bâtir pouvaient potentiellement démarrer en même temps. Partant de ce constat et vu l'impact que pourrait avoir une telle opération, tant en termes de gestion que de maîtrise du développement territorial (potentiel d'accueil de près 4'500 à 5'000 habitants/emplois à l'horizon 2035-2040), la Municipalité s'est préoccupée d'un éventuel phasage de mise en œuvre afin d'accompagner le développement judicieusement et en concertation avec tous les acteurs concernés.

Les enjeux majeurs consistent à faire coïncider au mieux les réalisations des quartiers avec la mise à disposition des équipements et infrastructures publiques et communautaires à même de satisfaire les besoins et attentes des habitants, notamment les écoles, des équipements multi-usages socioculturels, les routes et collecteurs, etc.

La Municipalité

Le Mont-sur-Lausanne, le 10 janvier 2023

Glossaire général sur le Syndicat des améliorations foncières :

AF	Améliorations foncières
AG	Assemblée générale
APTC	Avant-projet des travaux collectifs
CCL	Commission de classification du SAF
CDAP	Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal
CDD	Comité de direction du SAF
CGPD	Comité de gestion de la parcelle de dépendance
DP	Domaine public
DT	Direction des travaux

LAF	Loi sur les améliorations foncières
LATC	Loi sur l'aménagement du territoire et les constructions
MO	Maître d'ouvrage
NE	Nouvel état de propriété
PA	Plan d'affectation
PD	Parcelle de dépendance
PGA	Plan général d'affectation
SAF	Syndicat des améliorations foncières
TAB	Terrains à bâtir du SAF
TAG	Secteur agricole du SAF
TC	Travaux collectifs nécessaires à la viabilisation des secteurs