

## **VD\_OMNI AF.1993.0007 vom 30. Oktober 1995**

VD Tribunal cantonal, 1995-10-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.1993.0007](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1993.0007)

FR: VD\_OMNI AF.1993.0007 du 30 octobre 1995

IT: VD\_OMNI AF.1993.0007 del 30 ottobre 1995

### **Regeste**

OSTERWALDER Walter-Edwin et Nicole c/ccl du Syndicat AF du Mont-sur-Lausanne | Parcelle déjà bâtie (importante ferme partiellement transformée) passant de zone sans affectation spéciale en zone villa. Enquête sur le sous-périmètre à bâtir soumis à péréquation, postérieure à celle sur le plan des zones correspondant. Ce défaut de coordination ne justifie pas une inégalité de traitement, les autres parcelles déjà bâties étant exclues de la péréquation, soit par exclusion du périmètre AF, soit par zonage ad hoc. Maintien dans périmètre mais annulation taxe-type

### **Erwägungen**

#### **E. 25**

bis et 25 ter LATC, prévoient ce qui suit: Art. 51 Les zones intermédiaires comprennent les terrains dont la destination sera définie ultérieurement par des plans d'affectation ou de quartier. Elles sont inconstructibles; le règlement communal peut toutefois y autoriser, dans la mesure où l'affectation future n'en sera pas compromise, l'extension de constructions agricoles ou viticoles existantes ou de nouvelles constructions agricoles ou viticoles. L'affectation ultérieure de tout ou partie d'une zone intermédiaire à la construction peut être subordonnée par la commune à la condition qu'une péréquation réelle entre les propriétaires assure l'égalité de traitement dans le périmètre, soit par voie conventionnelle, soit par un remaniement parcellaire selon la procédure des articles 98b à 98d de la loi sur les améliorations foncières. Art. 53 Sauf circonstances exceptionnelles, les communes dont une partie du territoire est affectée à l'agriculture ou à la viticulture doivent prévoir une zone agricole ou viticole et lui réserver suffisamment de terres cultivables. Les communes peuvent, avant d'adopter une zone agricole ou viticole, fixer un périmètre provisoire comprenant une zone à bâtir conforme aux prescriptions de l'article 48 sur un dixième au maximum de ce périmètre et une zone agricole ou viticole sur le solde. L'approbation définitive de ces deux zones par le Conseil d'Etat peut être subordonnée à l'établissement d'une péréquation réelle entre les propriétaires, par exemple sous la forme d'un remaniement parcellaire sur l'ensemble du périmètre. Les zones agricoles et viticoles ne peuvent être modifiées avant un délai de vingt-cinq ans dès leur approbation par le Conseil d'Etat, sauf dérogations exceptionnelles accordées par celui-ci. Pour les zones agricoles et viticoles conformes à la présente loi et approuvées avant son entrée en vigueur, le délai part de cette approbation. L'octroi d'une dérogation peut être subordonné à la condition que la commune impose une péréquation réelle au sens de l'alinéa 2. Au sujet du remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle, la loi sur les améliorations foncières prévoit ce qui suit: Art. 98b Lorsqu'une commune, en relation avec un plan d'affectation, procède à un remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle conformément aux dispositions de la LATC, la municipalité définit le périmètre de péréquation comprenant les sous-périmètres agricole et

à bâtir et les dispositions réglementaires applicables à ceux-ci. Le plan et son règlement sont soumis aux dispositions de la LATC qui s'appliquent aux plans d'affectation. Le syndicat est constitué conformément aux articles 20 et suivants. Art. 98c Les enquêtes publiques portent sur le périmètre et les sous-périmètres du syndicat, ainsi que sur la double estimation prévue à l'article 86, laquelle peut également tenir compte de critères d'estimation agricoles tels que le rendement et la nature des terres. Art. 98d La commission de classification attribuée à chaque propriétaire des parcelles dans la zone agricole et dans la zone à bâtir en fonction de la valeur de l'ancien état de propriété. Elle tient compte dans la mesure du possible des vœux des propriétaires désireux d'obtenir une attribution plus ou moins importante dans l'une ou l'autre zone. Les articles 82, 85, 87, 88 à 93 sont applicables. L'art. 86 LAF, auquel renvoie l'art. 98c LAF cité ci-dessus, régit l'estimation des terres dans le remaniement de terrains à bâtir; il prévoit ce qui suit: Art. 86 Lorsque la réglementation en matière de construction est différente dans l'ancien et dans le nouvel état de propriété, les terrains font l'objet d'une double estimation: a) les biens-fonds de l'ancien état de propriété sont taxés en fonction notamment de leur situation, de leurs équipements (accès, égouts, alimentation en eau, énergie), de leur forme, de leur topographie, des dispositions en vigueur réglementant les constructions et des possibilités objectives de construire dans un proche avenir; b) une fois l'emplacement des ouvrages collectifs connu, la commission de classification procède à une nouvelle estimation des terres selon les mêmes critères, mais compte tenu de la nouvelle réglementation. Lorsque la réglementation en matière de construction est identique dans l'ancien et dans le nouvel état de propriété, les terres font l'objet d'une seule estimation selon les mêmes critères que ceux définis ci-dessus. L'art 87 LAF précise en outre ce qui suit sur la répartition des nouvelles parcelles: "La commission de classification attribuée à chaque propriétaire des parcelles constructibles, dont les dimensions sont telles que leur valeur totale soit, autant que faire se peut, proportionnelle à la valeur de l'ancien état de propriété. Dans la mesure où cette proportion ne peut être respectée, les différences sont compensées par une soulte en argent. La nouvelle répartition n'a pas pour objectif le regroupement des parcelles de l'ancien état de propriété." L'art. 82 LAF prévoit notamment que les terrains attenants aux habitations dans les régions rurales ne sont pas considérés comme des terrains à bâtir et sont remaniés en corrélation avec le secteur agricole ou viticole; l'exposé des motifs du Conseil d'Etat a toutefois précisé que par régions rurales, il faut comprendre les villages ou hameaux à destination essentiellement ou exclusivement agricole ou viticole, non touchés par l'extension des villes et de l'industrie (BGC automne 1961 p. 411). Pour le surplus, le remaniement de terrains à bâtir est soumis par analogie aux dispositions sur le remaniement parcellaire agricole (art. 85 LAF) dont les enquêtes obéissent aux règles suivantes (art. 63 LAF): "Sont soumis à l'enquête publique, en principe dans l'ordre suivant: a) le périmètre général de l'entreprise et les sous-périmètres; b) les taxes-types visées à l'article 57; c) l'avant-projet des travaux collectifs et privés, les aires de colonisation éventuelles; d) l'estimation des terres et des valeurs passagères, la répartition des nouveaux biens-fonds et l'adaptation des servitudes et des autres droits, les contributions de plus-value spéciale, ainsi que le tableau des soultes; e) le projet d'exécution des travaux collectifs et privés; f) la répartition des frais d'exécution; g) le plan des ouvrages exécutés, collectifs et privés; h) la répartition des frais d'entretien, lorsque celui-ci est assumé par un syndicat d'entretien. Des enquêtes sont également ouvertes sur des objets spéciaux lorsque la présente loi le prescrit, ou lorsque la nécessité en est reconnue par le Département de l'agriculture, de l'industrie et du commerce. Ce département peut exceptionnellement autoriser une enquête

séparée sur les arbres échangés." Cette disposition énumère les enquêtes dans un ordre logique qui organise la progression de l'entreprise par phases successives sur lesquelles il n'est plus possible de revenir après qu'elles ont été liquidées (ATF 94 I 602, JT 1970 I 3). Selon la jurisprudence de la Commission centrale des améliorations foncières, l'enquête prévue à l'art. 63 al. 1 lit. d LAF, qui porte notamment sur le nouvel état et les soultes, forme un tout qui, sous réserve d'une enquête séparée sur les arbres échangés réservée par l'art. 63 al. 2 LAF, ne peut pas être fractionné (prononcé Baudraz c/Syndicat d'Agiez, du 24 janvier 1972; prononcé Moret c/Syndicat AR 22 Chardonne-Corseaux du 14 mai 1982. En particulier, la commission centrale avait jugé dans un prononcé certes déjà ancien (Compagnie vaudoise d'électricité c/Syndicat AR 7, du 16 juin 1967) que le commission de classification ne peut pas mettre à la charge du propriétaire une participation aux frais en raison de l'augmentation de la surface de sa parcelle. Ainsi, l'enquête sur le nouvel état et les autres éléments mentionnés par l'art. 63 al. 1 lit. d LAF doit permettre au propriétaire d'apprécier de manière globale les termes de l'échange que constitue la nouvelle répartition des biens-fonds. En l'espèce, le syndicat intimé, qui a notamment pour but le remaniement parcellaire en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir, a mis à l'enquête son périmètre en 1983 puis les taxes-types de l'ancien état en 1987. Le périmètre soumis à péréquation avait déjà été mis à l'enquête en 1983 mais, comme le relève l'avis de droit reçu en 1985 par le syndicat, sans indication du sous-périmètre à bâtir en zone de villas. L'enquête effectuée en 1992 porte notamment sur le sous-périmètre des terrains à bâtir, comprenant celui des terrains soumis à péréquation et ceux qui ne le sont pas, ainsi que sur les taxes-types du nouvel état. Le recourant ne conteste pas - si bien qu'il n'y pas lieu d'en juger - le principe d'une enquête sur les taxes-types du nouvel état. Une telle enquête n'est pas prévue par l'art. 63 al. 1 LAF cité ci-dessus mais il s'agit d'une enquête sur un objet spécial au sens de l'art. 63 al. 2 LAF. Elle s'inspire de la règle générale de l'art. 57 LAF qui prévoit en substance (et en rapport avec l'estimation habituellement unique de l'ancien et du nouvel état) que la commission de classification, avant de procéder à l'estimation des terrains proprement dite, détermine un nombre limité de taxes-types destinées à être portées à la connaissance des propriétaires (art. 63 al. 1 lit. b LAF).

2. C'est tout d'abord à tort que la décision attaquée a déclaré irrecevable la réclamation des recourants. Sans doute ces derniers déclarent-ils s'opposer au plan de zone communal mais cette maladresse est d'autant plus compréhensible que le syndicat lui-même soumet à l'enquête un plan des sous-périmètres à bâtir qui, selon le rapport de la commission de classification, "sanctionne au sens de l'art. 98c LAF les sous-périmètres des terrains à bâtir tels qu'ils ont été officialisés par le plan général d'affectation". A vrai dire, les sous-périmètres du syndicat ne concordent pas exactement avec le plan de zones car certaines parcelles situées au milieu des zones litigieuses ont été exclue du périmètre général du syndicat dès l'origine tandis que d'autres échappent à la péréquation pour d'autres motifs. Il est certain en tout cas que la définition des sous-périmètres, et notamment la distinction entre ceux qui sont soumis ou non à la péréquation réelle, peut être contestée dans le cadre de cette enquête où elle est portée pour la première fois à la connaissance des intéressés sur la base non pas d'un document "confidentiel" comme celui dont disposait la commission en 1983, mais sur la base d'une planification communale connue des propriétaires. On note d'ailleurs que dans l'avis de droit qu'il a donné en 1985 au syndicat, le Professeur Poudret exposait que l'enquête sur les sous-périmètres du syndicat se confondait pratiquement avec l'enquête sur le nouveau plan de zone et il préconisait en conséquence l'ouverture conjointe des deux enquêtes par le syndicat et la commune. Dans une conception

apparemment prémonitoire de la jurisprudence relative au principe de coordination (applicable également à l'adoption des plans de zone, v. par exemple ATF 117 Ib 35, spéc. p. 40 principio), il allait jusqu'à se demander si le législateur n'avait pas envisagé une enquête unique. La question de la conformité à la loi de la procédure suivie en l'espèce, où les enquêtes ont été ouvertes successivement, peut rester ouverte car elle n'a plus en l'espèce qu'un intérêt historique. Il convient cependant de tenir compte des difficultés qui en résultent pour la situation des propriétaires. 3.

Bien que l'enquête litigieuse porte, pour ce qui concerne les points faisant l'objet du recours, sur le sous-périmètre des terrains à bâtir (soumis ou non à péréquation) ainsi que sur les taxes-types du nouvel état, tant la réclamation des recourants que la décision de la commission de classification s'opposent sur le sort de la parcelle dans le futur nouvel état. Il faut donc commencer par examiner sur quels points porte la décision attaquée. a)

Il convient de préciser à cet égard que selon la commission de classification, le changement d'affectation (de la zone sans affectation spéciale à la zone de villa) entraîne la double estimation de la partie du bien-fonds qui dépasse la surface "neutralisée" de 2'500 m<sup>2</sup>. Cette surface, mentionnée au cours d'une assemblée du syndicat en 1985, a été déterminée par référence à l'art. 90 litt. 3 du règlement communal de 1983, qui autorise la transformation des fermes en habitation à condition, entre autres, que la surface de la parcelle hors zone à bâtir ne soit pas inférieure à 2'500 m<sup>2</sup>. Pour les recourants, dont la surface totale est de 3902 m<sup>2</sup>, la prise en compte de la surface neutralisée de 2500 m<sup>2</sup> dégage un solde de 1402 m<sup>2</sup>. La commission de classification a également expliqué la justification de la surface "neutralisée" pour les fermes exploitées (celle du propriétaire Ménetrey par exemple) destinées à être colloquées en zone agricole par le plan zone de 1991 et soumises à péréquation réelle: pour les exploitants qui souhaitent demeurer en zone agricole, la prétention issue des surfaces agricoles bénéficie de la péréquation réelle qui entraînera l'application d'un facteur de multiplication probable de 2,7 environ (prenant en compte l'augmentation de valeur des terres de l'ancien au nouvel état sur l'ensemble du syndicat); la surface neutralisée autour du bâtiment, étant réattribuée pour la même valeur dans le nouvel état, a pour effet d'éviter que le propriétaire ne bénéficie de la péréquation réelle (qui lui procurerait une prétention excessive en zone agricole) pour la surface qui est en réalité attenante à l'habitation.

Toujours selon la commission de classification, abstraction faite de la surface "neutralisée" qui demeurera sans changement dans le nouvel état (estimation pour la forme à 20 fr./m<sup>2</sup> sur 2500 m<sup>2</sup>), le solde de 1402 m<sup>2</sup> de la parcelle des recourants est estimé 15 fr./m<sup>2</sup> à l'ancien état. Compte tenu d'un facteur de multiplication probable de 2,7 environ (prenant en compte l'augmentation de valeur des terres de l'ancien au nouvel état sur l'ensemble du syndicat), ce solde de la parcelle donne aux recourants une prétention correspondant à environ 40,50 francs par mètre carré de l'ancien état, soit 56'000 francs environ (15 x 2.7 x 1402; voir plan du géomètre du 17 août 1994). Au prix de 300 fr/m<sup>2</sup> résultant des taxes-types du nouvel état à cet endroit, cela représente environ 186 m<sup>2</sup>. Ainsi, les recourants auraient droit à une parcelle de 2'500 m<sup>2</sup> (surface "neutralisée") augmentée de 186 m<sup>2</sup>, soit 2686 m<sup>2</sup> au total au lieu des 3902 m<sup>2</sup> de l'ancien état. C'est pourquoi la commission de classification expose dans ses déterminations que les recourants ont le choix soit de payer la soulte et de conserver l'entier de leur parcelle revalorisée, soit d'en réduire la surface pour équilibrer les valeurs entre l'ancien et le nouvel état. La soulte correspondant à la différence de surface (1216 m<sup>2</sup> à 300 fr/m<sup>2</sup>) s'élèverait à 364'800 francs. C'est la somme que les recourants devraient payer pour conserver intacte leur parcelle dans le nouvel état. On peut bien entendu se demander si cette situation n'équivaut pas, au moins du point de vue

économique, à la perception d'une contribution de plus-value pour changement d'affectation dont il faudrait considérer, comme le Conseil d'Etat l'a jugé dans sa décision du 6 août 1993 (voir ci-dessus section H c) de l'état de fait), qu'elle est dépourvue de base légale en droit vaudois, la soulte prévue par l'art. 87 LAF ne paraissant à première vue pas applicable dans une telle situation. La question peut cependant rester ouverte au vu des autres motifs du présent arrêt. b)

Quand bien même la décision de la commission de classification expose qu'une surface de 2'500 m<sup>2</sup> "a été neutralisée", l'instruction du recours a montré qu'en réalité, il s'agit d'une intention de la commission de classification et non d'une décision déjà entrée en force. Il résulte d'ailleurs aussi de l'instruction que la commission de classification envisage également de tenir compte du coefficient d'occupation du sol défini par le règlement de 1991, de 1/8, pour considérer que la surface neutralisée doit être au moins huit fois supérieur à celle du bâtiment existant (cela entraînerait le cas échéant et en cas de confirmation du chiffre de 395 m<sup>2</sup> de surface construite avancé par le recourant, une surface neutralisée supérieure à 2500 m<sup>2</sup>). Force est ainsi de constater que la décision attaquée ne porte pas sur la fixation de la surface "neutralisée" en l'espèce. c)

Il est douteux également que la décision attaquée ait pour effet de fixer le principe même de la "neutralisation" d'une certaine surface autour des bâtiments existants car cet élément n'apparaît dans aucun document de l'enquête qui a précédé la décision attaquée. Il est vrai que le syndicat et la commune ont fait par le passé d'importants efforts de communication, notamment à l'aide du journal communal d'information où était abordé entre autres le cas des fermes désaffectées en zone agricole; à cette occasion était évoqué l'élaboration d'une solution correspondant désormais aux zones "habitations-hameaux" du plan de 1991, dont la réglementation s'avère finalement ne pas bénéficier aux recourants. On note aussi que dans le rapport de la commission de classification de 1987 lors de l'enquête sur les taxes-types de l'ancien état, on pouvait lire que les terrains situés aux abords immédiats des fermes et des habitations foraines ne seraient pas inclus dans le périmètre soumis à péréquation mais seulement estimés pro forma à Fr. 20.- le m<sup>2</sup>, tant à l'ancien qu'au nouvel état; cette indication était toutefois apparemment de nature à susciter des confusions avec le régime des zones "habitations-hameaux". Quant à la surface déterminante de 2500 m<sup>2</sup>, elle a été évoquée lors d'une assemblée générale de 1985. Toutes ces indications ne peuvent pas être opposées aux recourants, du moins pas pour justifier d'une quelconque forclusion à leur égard. En effet, on ne peut pas exiger des propriétaires qu'ils interprètent la teneur d'une enquête (celle de 1992) en fonction d'informations qu'ils devraient retirer de sources disparates et souvent vieilles de plusieurs années. La décision attaquée ne modifie donc en rien la situation des recourants quant au principe même de la prise en compte d'une surface "neutralisée".

d) Quoi qu'il en soit, la décision attaquée a pour effet de maintenir une taxe-type destinée au nouvel état. La commission de classification a précisé dans son rapport qu'elle n'est pas une taxe-échantillon, mais une valeur moyenne au m<sup>2</sup> pour tout le secteur considéré et que les propriétaires ne pourront pas demander ultérieurement que les taxes admises à l'enquête soient modifiées lors de la présentation des valeurs de leur nouvelle attribution. C'est cette taxe-type, de même que la définition du sous-périmètre à bâtir soumis à la péréquation réelle, qui peut seule faire l'objet du recours. 4. Le recourant demande à titre principal son exclusion du sous-périmètre à bâtir soumis à péréquation réelle en se plaignant notamment d'une inégalité de traitement. a)

Selon la jurisprudence, la commission de classification doit veiller à une répartition équitable entre les membres du syndicat, dans la mesure du possible, des bénéficiaires et des

risques de l'opération de remaniement: c'est là une exigence qui découle du principe constitutionnel de l'égalité de traitement. Ce principe, qui n'a en général qu'une portée relative en matière d'aménagement du territoire (ATF 116 Ia 195 consid. 3 b), a un poids plus important dans le domaine des améliorations foncières, où les investissements des collectivités publiques créent des plus-values substantielles (ATF 119 Ia 26 consid. 1 c et les références citées). Le droit à l'égalité de traitement est directement déduit de l'art. 4 Cst. Il interdit notamment qu'une même autorité rende des décisions contradictoires. Tel est le cas lorsqu'elle règle de façon différente des situations dont la ressemblance exige un même traitement ou à l'inverse lorsqu'elle règle de façon semblable des situations dont la différence requiert un traitement distinct (ATF 104 Ia 379 et les références citées; v. par exemple arrêt AC 91/112 du 9 septembre 1993). b) Il est exact que nombre de parcelles situées hors des zones à bâtir mais néanmoins déjà construites échappent à la péréquation réelle. Certaines (parfois même non bâties) se trouvent à l'intérieur des limites du périmètre mais dans des enclaves qui les ont exclues du syndicat dès l'origine. De nombreuses autres parcelles bâties bénéficient, le plus souvent sur la totalité de leur surface, du régime de la zone "habitation-hameaux" du plan général d'affectation, qui empêche les constructions nouvelles mais qui a aussi déterminé le syndicat à renoncer à leur imposer toute espèce de péréquation. Enfin, parmi les parcelles voisines des recourants, la parcelle 1150 échappe partiellement à la péréquation à la faveur d'une collocation en zone de verdure du dégagement du bâtiment, tandis que la parcelle 1226, en zone d'utilité publique tout en restant propriété privée, bénéficie directement d'une décision apparemment ancienne fixant la taxe-type du nouvel état au même montant que celle du nouvel état, ce qui revient également à lui épargner les conséquences de la péréquation. Ces exemples montrent que pour la plupart des parcelles déjà construites désormais affectées à la construction par le nouveau plan de zones, la péréquation réelle n'a pas d'effet tandis qu'elle a des conséquences draconiennes pour la parcelle des recourants, dont la réduction de surface (de 3902 m<sup>2</sup> à 2686 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 31,16 %) apparaît disproportionnée. L'existence d'une inégalité de traitement est ainsi établie et la question qui se pose est de savoir si, au sens de la jurisprudence rappelée ci-dessus, elle se justifie par une différence préexistante. Il est vrai qu'il n'y a pas lieu de remettre en cause la définition du périmètre originel ou des exclusions mises à l'enquête par la suite au bénéfice de certaines parcelles ou de certains secteurs. En outre, les autres parcelles qui échappent à la péréquation réelle le doivent à leur collocation différente dans la planification communale de 1991, où les recourants, comme la commission de classification l'a fait valoir en audience, ont apparemment négligé d'intervenir malgré la recommandation que leur en avait faite le géomètre. Toutefois, le syndicat ne peut pas justifier simplement le traitement différent des recourants par le fait que leur parcelle construite, analogue par ailleurs aux autres parcelles construites qui deviennent officiellement constructibles, a subi un sort différent dans la planification communale. En effet, malgré la corrélation évidente entre les deux objets, le syndicat a renoncé à mettre à l'enquête la définition de ses propres périmètres soumis à péréquation en même temps que celle des zones du plan communal, ceci malgré les recommandations énoncées par l'avis de droit qu'il avait reçu en 1985, qui concordent avec les exigences du principe de coordination évoqué plus haut. Ce principe, qui est fondé sur les art. 4 et 22 quater Cst féd. ainsi que sur l'art 24 al. 1 lit. b LAT, est également applicable en matière de planification ( v. par exemple ATF 117 Ib 35, spéc. p. 40 principio) et il n'y a aucune raison de ne pas l'appliquer aux syndicats d'amélioration foncière qui sont des corporations de droit public cantonal - art. 26 et 28 al. LAF - investies d'un pouvoir de décision. Il exige que

lorsqu'un objet relève de plusieurs autorités différentes, celles-ci statuent de manière coordonnée tant sur la plan matériel que du point de vue procédural (ATF 116 Ib 56). A cet égard, force est d'admettre que l'enquête qui a précédé la décision attaquée ne permettait pas aux recourants d'apprécier globalement leur situation puisqu'un élément essentiel de celle-ci, à savoir la portée du plan de zones, était d'avance exclu de l'enquête. Dans ces conditions, le syndicat ne saurait considérer la planification communale comme une donnée constitutive de distinctions qui s'imposent à lui, qui justifierait à elle seule un traitement différent pour le motif que sa portée n'aurait pas dû échapper aux recourants. On observe d'ailleurs qu'il est difficile de faire gravement grief aux recourants de ne pas avoir contesté la collocation en zone villas de leur parcelle: les motifs qu'ils auraient dû ou pu avoir de le faire tiennent en effet aux conséquences du remaniement dont même la dernière enquête du syndicat ne permet pas, au terme d'un examen approfondi des documents d'enquête, de cerner exactement la teneur. Il est au surplus frappant de constater que d'après la décision attaquée, le sort du nouvel état paraît d'ores et déjà arrêté alors qu'en réalité, l'enquête ne portait pas - du moins pas de manière reconnaissable pour les propriétaires - sur la répartition des parcelles. c) Il n'en résulte pas encore que la parcelle des recourants doive être exclue purement et simplement du sous-périmètre soumis à la péréquation réelle. La commission de classification, dont les calculs aboutissent à ramener la surface de la parcelle de 3902 m<sup>2</sup> à 2686 m<sup>2</sup>, fait valoir à juste titre que sur la surface correspondant à la différence, le nouveau règlement communal permettra d'édifier une seconde habitation pouvant comporter deux logements. Sous l'angle de l'égalité de traitement également, force est de constater que s'ils conservaient leur parcelle intacte, les recourants bénéficieraient sans compensation d'un avantage que les propriétaires des parcelles non construites voisines auront à compenser par le biais de la péréquation réelle. Le maintien de la parcelle des recourants dans le périmètre soumis à péréquation se justifie et sur ce point, le recours doit être rejeté. 5. Il reste à examiner la question de la taxe-type de 300 francs maintenue par le décision attaquée. a) D'après la jurisprudence constante, les taxes-types de l'art. 57 LAF ont seulement pour but de fixer le cadre général des estimations utilisées pour la nouvelle répartition des terres, mais qu'elles ne lient pas définitivement les parties aux montants exacts mis à l'enquête. Dans la mesure où, selon le rapport de la commission de classification et d'après les explications recueillies en audience, les valeurs mises à l'enquête sont désignées comme des taxes-types mais ne seront pas retouchées au moment des estimations de détail et du nouvel état, elles ne sont pas conformes à la notion de taxe-type prévue par l'art 57 LAF. En soi, ce motif justifie l'annulation de la décision attaquée. Force est en effet de constater encore une fois que d'après la décision attaquée, le sort du nouvel état paraît d'ores et déjà arrêté alors qu'en réalité, l'enquête ne portait pas - du moins pas de manière reconnaissable pour les propriétaires - sur la nouvelle répartition des terres. b) On constate pour le surplus que le syndicat n'envisage pas de ne pas attribuer aux recourants leur propre bâtiment actuel (art. 82 et 88 LAF). En outre, ni le syndicat ni la commune n'ont le pouvoir d'imposer la destruction de la ferme actuelle et son remplacement par des villas (ATF 106 Ia 365). La question à résoudre en vue du nouvel état est donc de savoir, compte tenu éventuellement du facteur multiplicateur retenu pour l'élaboration du nouvel état, quelle doit être l'attribution à faire aux recourants en tenant compte de la valeur de leur parcelle, déjà construite mais soumises aux restrictions découlant de l'ancien règlement (qu'il conviendra d'élucider), en la comparant avec la parcelle qui portera le même bâtiment mais qui sera désormais constructible selon les règles de la zone de villas, soit par

agrandissement limité (à supposer qu'il n'ait pas été déjà possible selon l'ancien régime juridique) soit par une construction nouvelle moyennant destruction volontaire du bâtiment actuel. Pour résoudre cette question, la décision attaquée ne contient pas d'éléments convaincants car elle se borne à envisager l'application d'un système forfaitaire qui ne tient pas compte du caractère particulier - et pratiquement unique dans le syndicat - de la parcelle. Le tribunal constate à cet égard que le système envisagé, consistant à "neutraliser" une surface fixe 2500 m<sup>2</sup> autour du bâtiment, ne paraît pas tenir compte de l'importance du bâtiment existant, qui présente non seulement une grande surface au sol (même si le chiffre exact est encore litigieux), mais encore un volume particulièrement imposant. Il n'y a pas lieu d'examiner plus avant cette question dès lors qu'on ne se trouve en l'état qu'en présence d'intentions de la commission de classification. En outre, on ne peut pas exclure non plus (mais le présent arrêt n'en préjuge pas) que la valeur du terrain dépende du nouveau parcellement car en zone villas, la possibilité de construire et celle de créer deux logements indépendants sans les superposer dépendent des seuils de surface que le règlement de 1991 fixe respectivement à 1000 et 1400 m<sup>2</sup>. En définitive, le sort du recours doit être tranché en faisant abstraction des déclarations d'intention relatives à la future enquête sur le nouvel état, qui n'ont comme exposé plus haut pas valeur de décision formelle. En tant qu'elle se borne à maintenir opposable aux recourants une taxe-type de 300 fr./m<sup>2</sup> (dont la justification en l'espèce ne peut être admise en l'état), la décision attaquée doit être annulée. Pour des motifs résultant de l'arrêt AF 93/008 notifié ce jour également au sujet du même syndicat (impossibilité de fixer des taxes-types du nouvel état pour les zones devant faire l'objet d'un plan partiel d'affectation avec nécessité préalable d'un nouveau remaniement), l'enquête est entièrement annulée pour ce qui concerne les taxes-types. La fixation de taxes-types du nouvel état n'étant pas obligatoire en vertu de l'art. 63 LAF, il n'y a pas lieu de prévoir impérativement une nouvelle enquête sur cet objet. 6. Les considérants qui précèdent rendent sans objet les conclusions des recourants tendant à l'expropriation de 1402 m<sup>2</sup> de leur parcelle. 7. Obtenant partiellement gain de cause, les recourants ont droit à des dépens réduits.

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