

## **VD\_OMNI AF.1993.0016 vom 30. März 1995**

VD Tribunal cantonal, 1995-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.1993.0016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1993.0016)

FR: VD\_OMNI AF.1993.0016 du 30 mars 1995

IT: VD\_OMNI AF.1993.0016 del 30 marzo 1995

### **Regeste**

GUIGNARD Charles c/ Syndicat AR 45 Lignerolle | Suite à ATF annulant prononcé CCAF, la CCL a attribué plus de terrain à proximité du centre d'exploitation. TA refuse de dégager encore plus le bâtiment du recourant pour en améliorer la constructibilité car cela gênerait l'exploitation voisine. L'éloignement peut-il être compensé indépendamment du nouvel état ? Question non résolue par le TF ni par le TA car la décision attaquée rétablit la situation de l'ancien état sur ce point

### **Erwägungen**

#### **E. 15**

janvier 1993 concernant le recourant (ATF 119 Ia 21 et les réf. citées), cette disposition met en oeuvre les exigences constitutionnelles que la jurisprudence a déduites de la garantie de la propriété en dégageant le principe de la compensation réelle - ou de l'équivalence - qui régit la confection du nouvel état de propriété dans les remaniements parcellaires. Selon ce principe, les propriétaires intéressés à une telle entreprise ont une prétention à recevoir dans la nouvelle répartition des terrains équivalents, en quantité et en qualité, à ceux qu'ils ont cédé, pour autant, naturellement, que le but du remaniement et les nécessités techniques le permettent. S'agissant d'un remaniement agricole qui touche aux bases même de l'existence d'une exploitation, l'autorité doit tenir compte non seulement de l'emplacement des terres, de leur nature et de leur qualité, mais aussi de l'organisation de l'entreprise et de ses particularités. Les autorités chargées de la confection du nouvel état doivent rechercher toutes les solutions objectivement concevables pour résoudre les difficultés techniques susceptibles de compromettre la mise en oeuvre du principe de la compensation réelle. Ce n'est que lorsqu'elles se heurtent à des difficultés insurmontables dans un cas particulier qu'il y a lieu de résoudre le problème par le versement d'une indemnité en argent, qui doit être calculée non pas à la valeur d'échange adoptée pour la réalisation de l'ouvrage, mais à la valeur vénale car on se trouve en présence d'une restriction à la propriété équivalant à une expropriation. L'autorité cantonale doit aussi veiller à une répartition équitable entre les membres du syndicat, dans la mesure du possible, des bénéfices 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, a un poids plus important dans le domaine des améliorations foncières, même s'il est rarement possible d'assurer à chacun des propriétaires englobés dans le périmètre une participation proportionnellement identique à la plus-value provoquée par le remaniement.

a) En l'espèce, le recourant ne conteste pas la décision du 9 août 1993 sous l'angle du respect du principe de la péréquation réelle. On constate en effet dans le tableau comparatif le concernant, modifié par la décision attaquée, que le compte du recourant passe de 119'466 mètres carrés estimés à 237'724.50 francs à un nouvel état d'une surface de 117'148

mètres carrés pour une estimation de 241'874.80 francs, d'où une soulte à payer de 4'150.30 francs qui se tient dans les proportions habituellement admises par la jurisprudence et la pratique. En revanche, le recourant s'en prend principalement au fait que la décision attaquée ne lui attribue pas de dégagement supplémentaire au sud de sa ferme. b) La parcelle 12.05 qui porte l'habitation et le rural du recourant est bordée au nord par la route cantonale 252c. Celle-ci détermine, conformément à l'art. 36 de la loi sur les routes et au plan mis à l'enquête en 1981, versé au dossier par le Service des routes, une limite des constructions qui grève très légèrement l'angle nord-ouest du rural du recourant et presque entièrement l'habitation du recourant, située plus à l'ouest que la limite de traversée de la localité. A l'opposé de la route, au sud, la limite de la zone du village régie par le règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé en 1982 concorde, du moins à la hauteur des deux bâtiments précités, avec la limite sud de la parcelle du recourant, tant dans l'ancien état que dans le nouvel état résultant de la décision attaquée. Il est ainsi exact, comme cela a été évoqué lors de l'audience, que l'attribution au recourant d'une surface supplémentaire au sud de la limite de l'ancien état aurait pour effet d'accroître les possibilités de construire sur la parcelle. En effet, l'établissement d'une construction s'étendant jusqu'à la limite de la zone constructible ne serait possible que si le recourant disposait, pour respecter les règles sur la distance aux limites de propriété, d'une surface supplémentaire au-delà de la limite des constructions. Cette préoccupation relative à la constructibilité de la parcelle semble d'ailleurs avoir déjà motivé les revendications du recourant lors de la mise à l'enquête du nouvel état en 1987. L'art. 82 LAF a la teneur suivante: "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. La commission de classification procède à des rectifications de limites et à des échanges de terrains, de manière à dégager les bâtiments et à améliorer les conditions d'exploitation dans toute la mesure du possible. Les avantages particuliers résultant de ces aménagements font l'objet d'une contribution de plus-value spéciale." Il résulte en l'espèce du rapport de la commission de classification du 26 juin 1987 qu'une contribution de plus-value spéciale pour le dégagement des bâtiments, prévue par l'art. 82 LAF, a été mise à l'enquête et que les surfaces modifiées aux alentours immédiats des bâtiments ont été décomptés à 40 francs le mètre carré. Le Tribunal administratif a fait verser au dossier la pièce d'enquête no 28 relative à ces plus-values. Il résulte de ce document (où la parcelle du recourant apparaît par erreur à l'extérieur du sous-périmètre de terrain à bâtir alors qu'il se trouve à l'intérieur de la zone du village) que les seules surfaces concernées par de telles contributions dans la zone du village sont d'importance très modeste et ne visent pour la plupart qu'à l'adaptation du domaine public. Pour ce motif, on ne saurait soutenir que le recourant se serait vu privé d'une faveur dont d'autres propriétaires auraient bénéficié. Comme la commission centrale l'avait rappelé dans son prononcé du 4 juillet 1990 concernant le recourant, le dégagement des bâtiments au sens de l'art. 82 LAF se limite à l'attribution du sol nécessaire pour faire le tour du bâtiment lorsque celui-ci est construit en limite du fond, afin de permettre le respect des règles sur les distances aux limites de propriété, l'ouverture de vue ou l'exécution de travaux de réfection ou d'agrandissement. Le dégagement du bâtiment ne peut être admis qu'après prise en considération des intérêts du propriétaire du fonds contigu, auquel il ne doit pas imposer de cession de terrain sans compensation immédiate (prononcé du 4 juillet 1990, consid. 4a, p. 8). Comme l'a rappelé le Tribunal administratif (arrêt AC AF 91/004 du 30 septembre 1991), les travaux préparatoires montrent que le législateur envisageait non seulement la

perception d'une contribution de plus-value auprès du propriétaire bénéficiant d'un tel avantage, mais encore, inversement, l'octroi au propriétaire permettant la réalisation d'un tel avantage d'une indemnité supérieure aux taxes d'échange (BGC automne 1961, p. 411). L'inspection locale à laquelle a procédé le Tribunal administratif a permis à ce dernier de constater, comme l'avait déjà fait la commission centrale, que le rural du recourant bénéficie devant sa façade sud d'un dégagement largement suffisant (environ 25 mètres) pour permettre le passage, y compris celui du bétail. Il faut néanmoins examiner la possibilité d'attribuer le dégagement supplémentaire souhaité par le recourant. La commission l'a fait dans certaines des variantes qu'elle a examinées avant de rendre la décision attaquée (variantes nos 4 et 6). Toutefois, le propriétaire Didier Poget, qui est attributaire de la parcelle 37.01 qui s'étend au sud de la localité de Lignerolle (et notamment au sud de la parcelle où se trouvent les bâtiments du recourant) jusqu'à l'autoroute nouvellement construite qui se trouve en contrebas, s'oppose aux prétentions du recourant pour des motifs tirés des nécessités de l'exploitation agricole. A cet égard, l'inspection locale a montré que le terrain situé immédiatement au sud des parcelles construites formant le bas de la localité de Lignerolle est aisément exploitable du point de vue agricole tandis que le solde, soit la surface comprise plus au sud encore jusqu'à l'autoroute située en contrebas, est constitué de terrain de moindre valeur. On retrouve clairement cette différence en examinant le plans des taxes de détail figurant au dossier sous forme de calque, où apparaît une zone détaxée en raison de la pente puis, en raison de la présence d'un important talus dans le prolongement sud des bâtiments du recourant, une zone taxée à 80 ct./m<sup>2</sup> seulement. Le propriétaire Didier Poget reçoit l'essentiel de la surface située à l'ouest de son bâtiment d'exploitation en limite sud des parcelles construites, qui n'ont guère qu'une profondeur de 30 mètres environ, tandis que la parcelle 12.05 du recourant présente à cet endroit une profondeur deux fois supérieure environ et impose déjà un décrochement à la forme de la parcelle Poget. Au sud de la parcelle du recourant, le terrain convoité par ce dernier présente sensiblement les mêmes caractéristiques mais le terrain aisément exploitable s'étend sur une largeur moins importante du fait de la plus grande profondeur de la parcelle du recourant. Le terrain cultivable est bordé au sud par un talus et sur ce point, force est d'admettre avec la commission de classification et le propriétaire Didier Poget que l'attribution d'un dégagement supplémentaire au recourant aurait pour effet de réduire la largeur de la surface exploitable en amont du talus dans une mesure qui n'est plus guère compatible avec les exigences d'une exploitation rationnelle. Ces éléments sont à mettre en rapport avec l'intérêt qu'aurait le recourant à augmenter la constructibilité de la parcelle qui lui est attribuée par rapport à celle de son ancien état. Toutefois, il faut tenir compte à cet égard du fait que le rural déjà existant est d'une dimension largement suffisante pour les nécessités de l'exploitation du domaine du recourant (ou plus exactement de celui qu'exploite, avec ses propres terres, le propriétaire Louis Guignard). Ce rural, qui n'est que très légèrement frappé au nord par la limite des constructions imposées par la route située au nord, bénéficie déjà du côté sud d'un dégagement d'environ 25 mètres qui en permettrait l'agrandissement même si cela s'avérait nécessaire. Il faut préciser à cet égard que la distance aux limites en zone du village est de 6 mètres (art. 3.6 du règlement communal sur le plan d'extension et de police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat en 1982; le règlement de 1993, que la commune a produit sous forme de projet non encore approuvé par le conseil communal, ramène cette distance à 4 mètres). Ayant ainsi confronté les nécessités de l'exploitation agricole du terrain attribué à Didier Poget avec l'avantage que le recourant souhaiterait pouvoir tirer d'un dégagement supplémentaire de sa parcelle pour en accroître la

constructibilité, on arrive à la conclusion que la décision de la commission de classification du 9 août 1993 ne constitue pas une répartition disproportionnée ou inéquitable des avantages et des inconvénients résultant du remaniement imposée par la construction de l'autoroute. 3.

Le recourant ne remet pas en cause le nouvel état résultant de la décision attaquée pour ce qui concerne la quantité de terrain qui lui est attribué à l'ouest du village. Il s'agit là d'ailleurs du seul point qui a conduit à l'admission de son recours par le Tribunal fédéral. Il n'est pas contesté que la variante no 1, conforme à la solution esquissée dans l'arrêt du Tribunal fédéral, se heurte au refus de Louis Guignard dont l'opposition à cette solution s'est d'ailleurs manifestée avec vigueur lors de l'audience. Il n'est pas nécessaire d'examiner plus avant les diverses autres solutions examinées par la commission de classification car la plupart d'entre elles ne permettent pas non plus de donner satisfaction au recourant pour ce qui concerne l'agrandissement au sud et la constructibilité de sa parcelle et par conséquent, d'après ce que l'audience a permis de constater, elles ne l'intéressent pas non plus. 4.

Le recourant soulève encore, dans son écriture du 11 avril 1994, la question de la distance entre sa ferme et les terrains du nouvel état. Il s'abstient toutefois de soutenir que cette distance représenterait un inconvénient et demande seulement que l'on procède à un calcul à cet égard. L'art. 57 LAF prévoit que l'estimation des terres doit tenir compte de leur rendement, de leur situation et de la nature du sol. L'art. 59 LAF prévoit l'estimation séparée et la compensation en argent des "valeurs passagères" tels que les arbres, les semences, les installations légères, les poteaux, les pylônes, etc.. L'art. 59 al. 3 LAF prévoit que la distance des parcelles par rapport à leur centre d'exploitation peut aussi être estimée comme une valeur passagère. La jurisprudence a considéré que les organes du syndicat étaient libres d'incorporer le critère de l'éloignement des parcelles dans l'estimation des valeurs foncières ou de taxer l'éloignement indépendamment de la valeur foncière, cette dernière solution s'imposant en principe dans l'hypothèse où les centres d'exploitation ne sont pas regroupés au même endroit mais disséminés dans le périmètre (prononcé Rapin c/SAF Corcelles-près-Payerne du 10 août 1989). Le prononcé de la commission centrale du 4 juillet 1990 concernant le recourant ayant considéré que le critère de l'éloignement des parcelles serait pris en compte dans le cadre de la participation des propriétaires aux frais d'exécution des travaux, le recourant s'est plaint d'une violation de la garantie de la propriété (art. 22ter Cst) et le Tribunal fédéral a laissé indécise la question de savoir si l'art. 22ter Cst serait violé par un système permettant de compenser financièrement et après l'attribution des terres le désavantage dû au facteur de l'éloignement (ATF du 15 janvier 1993, consid. 2a, non publié aux ATF 119 Ia 21). Il n'y a pas lieu de se pencher plus avant sur cette question de constitutionnalité dès lors que la nouvelle décision de la commission de classification a modifié la situation du recourant quant à l'éloignement des parcelles de son nouvel état par rapport au centre d'exploitation. En effet, la commission centrale avait estimé la distance entre les parcelles et le centre d'exploitation en se fondant sur l'éloignement moyen de chaque parcelle pondéré par la surface de celle-ci. Si l'on reprend le calcul de la commission centrale (en renonçant à arrondir les résultats) et qu'on l'applique au nouvel état en tenant compte de la réduction de surface de la parcelle 12.01 et de la création de la parcelle 12.04 (qui se trouve à une distance moyenne de 185 mètres du centre d'exploitation), on peut faire la comparaison suivante: Distance moyenne de l'ancien état (selon le calcul de la Commission centrale) :

ANCIEN ETAT	distance moyenne (en m.)	surface (en milliers de m <sup>2</sup> )	produit
parcelle 202	1180	21.4	25252
parcelle 232	1087	32.3	35110.1
parcelle 233	1085	1.6	1736
parcelle 302	718	7.1	5097.8
parcelle 331	283	19.5	5518.5
parcelle 510	1468	29.8	43746.4
Total			

111.7 116'460.8 d'où une distance moyenne de  $116'460.8 / 111.7 = 1042.62$  mètres Distance moyenne du nouvel état mis à l'enquête en 1987 (selon le calcul de la Commission centrale) : NOUVEL ETAT 1987 distance moyenne (en m.) surface (en milliers de m<sup>2</sup>) produit parcelle 12.01 1'263 79.3 100'155.9 parcelle 12.02 1'455 21.1 30'700.5 Total 100.4 130'856.4 d'où une distance moyenne de  $130'856.4 / 100.4 = 1'303.35$  mètres Distance moyenne du nouvel état selon la décision du 9 août 1993 : NOUVEL ETAT 1993 distance moyenne (en m.) surface (en milliers de m<sup>2</sup>) produit parcelle 12.01 1'263 57.4 72'496.2 parcelle 12.02 1'455 21.1 30'700.5 parcelle 12.04 185 24.7 4569.5 Total 103.2 107'766.2 d'où une distance moyenne de  $107'766.2 / 103.2 = 1'044.25$  mètres Il résulte de cette comparaison que la décision attaquée du 9 août 1993 supprime l'inconvénient de l'augmentation de l'éloignement des parcelles précédemment critiquée par le recourant et rétablit une situation analogue à celle de l'ancien état. 5. Vu ce qui précède, la décision de la commission de classification doit être maintenue et le recours rejeté aux frais du recourant. Ce dernier n'a pas droit à des dépens mais il convient d'en accorder à Didier Poget, qui était assisté d'un avocat devant le Tribunal administratif.

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