

# VD\_OMNI AF.1993.0020 vom 23. Dezember 1997

VD Tribunal cantonal, 1997-12-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.1993.0020](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.1993.0020)

FR: VD\_OMNI AF.1993.0020 du 23 décembre 1997

IT: VD\_OMNI AF.1993.0020 del 23 dicembre 1997

## Regeste

WINKLER Antoinette et BEGUIN Marcelle c/SAF | Morcellement pour justes motifs d'une ferme désaffectée: la surface qui peut être détachée pour assurer le dégagement du bâtiment se détermine en confrontant l'intérêt agricole (surface, qualité, désaffectation plus ou moins irréversible, effet sur ce qui reste à l'agriculture) à l'intérêt privé au morcellement, compte tenu de l'importance du bâtiment et de la configuration des lieux. Aucune base légale ne permet de confiner le dégagement de la ferme désaffectée à la limite de la zone à bâtir.

## Erwägungen

### E. 1

En général Sans le consentement de l'autorité cantonale compétente, les immeubles améliorés à l'aide de contributions publiques et les ouvrages de colonisation ainsi créés ne peuvent, dans les vingt ans qui suivent le versement des subsides, être soustraits à l'affectation qui en a motivé l'allocation. Le propriétaire qui contrevient à cette disposition doit rembourser les contributions reçues de la Confédération et réparer tout le dommage causé en détournant l'immeuble ou l'ouvrage de son affectation. L'autorité ne peut donner son consentement que pour de justes motifs. Si elle le fait, elle peut dispenser l'intéressé du remboursement total ou partiel des contributions. Art. 86

### E. 2

Nouveau morcellement et reboisement Pour morceler à nouveau des terres comprises dans une réunion parcellaire ou reboiser des terrains défrichés, une autorisation de l'autorité cantonale compétente est nécessaire. (al. 2 ...) L'autorisation ne peut être accordée que pour de justes motifs; elle donne droit au remboursement des contributions versées." L'art. 89 al. 1 et 2 LAgr prévoit en outre ce qui suit: "Les cantons doivent veiller à ce que les terres améliorées avec l'aide de la Confédération soient convenablement exploitées et que les ouvrages soient entretenus convenablement. Les cantons répondent envers la Confédération de l'observation de cette prescription. En cas de négligence grave dans l'exploitation ou l'entretien, ils peuvent être tenus de rembourser les contributions versées. Ils ont un droit de recours contre les communes, syndicats d'améliorations foncières ou propriétaires fonciers responsables de l'entretien." En matière de division de biens-fonds, la loi fédérale sur l'agriculture instaure un régime d'autorisation exceptionnelle caractérisé par le fait que la loi ne définit pas ce qu'il faut entendre par de justes motifs au sens de l'art. 86 al. 3 LAgr (Josette Moullet-Auberson, La division des biens-fonds, Fribourg 1993, p. 22). Quant au droit vaudois, il instaure d'après son texte un régime d'interdiction totale de fractionnement (art. 109 LAF) assorti de "dérogations" décrites sous forme de règles générales et abstraites (art. 110 et 111 LAF) et d'une possibilité de "dérogation" sous forme d'autorisation de morcellement (art. 112 LAF). D'autres droits cantonaux mentionnent expressément, comme motif permettant d'autoriser le morcellement, l'appartenance du bien-fonds à une zone de

construction (Moulet-Auberson, p. 24, citant le cas du droit bernois). Le droit vaudois, pour sa part, soustrait d'emblée au régime de l'autorisation les terrains situés en zone constructible légalisée, les zones soustraites à l'application de la législation immobilière agricole, ainsi que les terrains en nature de place ou de jardin (art. 110 LAF). Sans s'arrêter à cette divergence de méthode, le Conseil d'Etat, à l'époque où il était compétent, considérait que les art. 109 ss LAF se bornent pratiquement à reprendre les art. 85 et 86 LAgr (décisions R5 492/1990 du 30 novembre 1990; R5 494/90 du 16 novembre 1990; R5 410/1987 du 4 mars 1988). Il y a lieu en effet de tendre à une interprétation uniforme des deux réglementations. Le tribunal administratif a déjà eu l'occasion de le faire pour éviter un traitement différencié des subventions cantonales et fédérales lorsque, ayant constaté que selon l'art. 86 LAgr, c'est le nouveau morcellement de terres comprises dans une réunion parcellaire qui est soumis à une autorisation et ouvre le voie à la restitution des subventions, il a jugé que tout morcellement ne constitue pas un cas d'application de l'art. 114 LAF lorsqu'il n'est pas nouveau, à savoir lorsqu'il ne divise pas ce qu'un remaniement a rassemblé (arrêt AC 91/031 du 16 décembre 1992, connu des parties). La jurisprudence fédérale semble d'ailleurs ne considérer le droit cantonal que comme des dispositions d'exécution du droit fédéral (ATF 116 Ib 449, consid. 1, concernant le droit genevois). Quoi qu'il en soit, il n'est pas contesté en l'espèce, comme le montrent les documents relatifs à la répartition des frais, que des subventions ont été versées - même si les documents figurant au dossier ne permettent pas d'en cerner exactement l'objet ni les surfaces concernées - et que (à en croire les abréviations figurant sur le tableau de répartition des frais) une partie au moins l'a été par l'autorité fédérale, le reste émanant du canton et de la commune. Les dispositions citées ci-dessus de la loi fédérale sur l'agriculture sont donc applicables concurremment à celle du droit cantonal des améliorations foncières. 3. On observera au passage que la ferme en cause ne sert plus de centre d'exploitation à une entreprise agricole depuis 1968, si bien qu'on peut se demander si l'on ne se trouve pas en présence d'une désaffectation remontant à cette date. La question peut rester ouverte, le recours pouvant trouver son issue au terme des considérants qui suivent. 4. Les recourantes, dont la famille n'a plus d'activité agricole depuis 1968, ont demandé l'autorisation de détacher de leur parcelle d'environ 3 hectares une parcelle de 3857 m<sup>2</sup> entourant la ferme familiale située au centre du village afin de la vendre à un couple d'acquéreurs non agriculteurs qui l'habitent désormais. Au bénéfice d'une décision de la Commission foncière entrée en force et portant sur le total de 3857 m<sup>2</sup>, elles ont, le 28 décembre 1993, fait inscrire le transfert de propriété sur une surface de 2175 m<sup>2</sup> et constitué en faveur des acquéreurs un droit d'emption sur le solde de 1682 m<sup>2</sup>. En effet, le service des améliorations foncières, comme il en avait annoncé l'intention au mandataire qui l'avait saisi du projet global de fractionnement, a, en rendant à cet effet deux décisions du 27 octobre 1993, accordé l'autorisation de fractionnement pour la surface de 2175 m<sup>2</sup> située en zone village portant le ferme et ses alentours, y compris la partie supérieure du parc clôturé, mais il l'a refusée pour le solde de 1682 m<sup>2</sup> situé en zone agricole, correspondant à la partie inférieure de ce parc. Les recourantes font valoir que le parc clôturé est nettement délimité sur le terrain et n'a de toute manière bénéficié d'aucune amélioration foncière. De son côté, la décision attaquée n'est pas motivée. En procédure, l'autorité intimée ne remet pas en cause l'appréciation des intérêts agricoles à laquelle a procédé l'autorité compétente pour appliquer la législation foncière agricole. Cette législation n'est d'ailleurs pas en cause ici, qu'il s'agisse de celle de l'époque ou de la LDFR entrée en vigueur le 1er janvier 1994, et le tribunal n'a pas à en examiner ici l'application. L'autorité intimée ne soutient pas non plus

que le droit des améliorations foncière justifierait une appréciation différente de celle de l'autorité compétente en matière foncière. C'est d'ailleurs le département intimé lui-même qui a, quelques jours après la décision attaquée, renoncé - par son service de l'agriculture - à exercer son droit de recours contre la décision de la commission foncière. En revanche, le Service des améliorations foncières expose dans sa lettre du 27 août 1993 et ses déterminations du 24 décembre 1993 qu'il a admis le fractionnement de la partie entourant la ferme et située en zone village, mais refusé d'autoriser le fractionnement de la surface attenante parce qu'elle est située en zone agricole, modifiant ainsi son application de l'art. 110 LAF et contestant que la surface litigieuse puisse être considérée comme place-jardin. C'est d'ailleurs en rapport avec le moyen tiré de la zone agricole que le service intimé a demandé l'intervention du service de l'aménagement du territoire dans son écriture du 9 octobre 1997. a)

On observe préalablement que le service intimé a rendu une décision d'autorisation de fractionnement pour la partie non litigieuse alors qu'à la rigueur du texte de l'art. 110 LAF, cette surface serait censée échapper à l'interdiction de morcellement (et n'aurait pas à faire l'objet d'une autorisation de fractionnement) puisqu'elle est située en zone constructible. Toutefois, il faut bien voir que si l'art. 110 LAF lève l'interdiction générale de morcellement pour les diverses catégories de terrain qu'il énumère, la dernière phrase de cette disposition rétablit l'interdiction pour les parcelles qui sont grevées d'une mention "améliorations foncières". Tel est le cas de la parcelle litigieuse en l'espèce. Il importe donc peu que la parcelle soit en partie en zone constructible et il n'y a pas lieu non plus de rechercher si elle doit être considérée comme en nature de place ou de jardin ni de statuer sur la définition et la portée qu'il faut donner à cette notion telle qu'elle est utilisée par l'art. 110 LAF. A elle seule, la mention AF inscrite au registre foncier entraîne que le fractionnement litigieux est soumis à autorisation en vertu du droit cantonal. Il en va d'ailleurs de même selon le droit fédéral car la parcelle a effectivement été comprise, au sens de l'art. 86 al. 1 LAgr, dans une réunion parcellaire, à savoir celle qui a été achevée en 1962. Les recourantes ne contestent d'ailleurs pas l'exigence d'une autorisation. b)

L'autorisation de fractionner ne peut être donnée que pour de justes motifs (art. 86 al. 3 LAgr et art. 112 al. 2 LAF). Selon la jurisprudence du Conseil d'Etat, l'interdiction de morcellement s'applique principalement en matière successorale d'une part et d'autre part en cas de partage entre copropriétaires d'un fonds. Dans le domaine successoral, elle limite le droit des héritiers de demander la partage en nature de la succession et la capacité du requérant de disposer de sa propriété. Elle a pour but de protéger et de favoriser le maintien d'entreprises agricoles viables et d'éviter le parcellement des domaines agricoles, tâches qui relèvent incontestablement de l'intérêt public (décision R5 492/1990 du 30 novembre 1990; R5 494/90 du 16 novembre 1990). Ainsi, la volonté de procéder à un partage successoral ne constitue pas un exemple de juste motif mais il faut en revanche considérer comme tel le désir du propriétaire d'élever des constructions sur un fonds situé en zone à bâtir (Moulet-Auberson, p. 24). Pour déterminer si les motifs invoqués peuvent être qualifiés de "justes", il faut estimer s'ils sont suffisamment importants pour que l'intérêt du propriétaire à diviser l'immeuble l'emporte sur l'intérêt public à voir maintenu l'état des lieux tel qu'il a été fixé lors de la réunion parcellaire: en règle générale, plus les incidences sur cet état seront limitées, plus les autorités doivent être généreuses dans l'octroi des autorisations sollicitées (Moulet-Auberson, p. 23). Le Conseil d'Etat retenait que ce que le législateur avait voulu protéger, c'est l'équilibre et l'unité économique de l'exploitation agricole, avec cette conséquence par exemple que cette unité n'est pas menacée en cas de vente d'une surface forestière (R5 492/1990 du 30 novembre

1990). La jurisprudence invoquée par le service intimé (notamment dans sa lettre du 9 octobre 1997) est constituée de deux arrêts rendus en juillet 1993. Le service intimé ne précise toutefois pas la portée qu'il prête à ces arrêts. Le tribunal y a considéré que l'autorisation de fractionner ne pouvait être délivrée pour de justes motifs que si le morcellement répondait à un besoin objectivement fondé et améliorait les conditions d'exploitation du domaine, et qu'il pouvait aussi être admis s'il était justifié par un intérêt public important, tels que ceux de la protection de la nature et du paysage (AC 91/033 du 15/07/93 et AC 91/035 du 19/07/93). Dans le premier cas, où les acheteurs invoquaient la nécessité de résoudre des difficultés financières d'un des vendeurs et souhaitaient assurer un certain dégagement devant leur terrasse et y préserver leur vue, le tribunal a jugé qu'on ne pouvait assimiler leurs objectifs à de justes motifs au sens des art. 86 al. 3 LAgr et 112 LAF et il a considéré que le but recherché par les acquéreurs pourrait d'ailleurs être obtenu par un autre moyen que le morcellement, notamment par l'inscription d'une servitude de vue (AC 91/033 du 15 juillet 1993 connu des deux parties). Dans le second cas, le tribunal a exposé que selon sa jurisprudence (il s'agissait en fait de l'arrêt AC 91/033 rendu quelques jours auparavant), le morcellement devait répondre à un besoin objectivement fondé ou améliorer les conditions d'exploitation du domaine, ou encore être justifié par un intérêt public important; dans ce second cas où, en l'absence d'améliorations foncières subventionnées, était seule en cause l'application de la règle cantonale de l'art. 111 LAF (surface minimale de 4500 m<sup>2</sup>), le tribunal a confirmé le refus d'autoriser un fractionnement destiné à transférer au propriétaire d'une parcelle construite comportant un verger le solde du verger situé sur la parcelle voisine. Il a considéré que la protection des vergers était déjà assurée par la législation sur la protection de la nature et que l'intérêt à la conservation du verger ne justifiait pas la réunion de l'ensemble du verger sous un seul nouveau bien-fonds, la constitution d'une servitude de maintien des arbres permettant d'atteindre le même résultat (AC 91/035, où l'on peut au surplus se demander si, vu la contenance des deux parcelles - plus de 2 hectares pour la parcelle à fractionner et 4500 m<sup>2</sup> pour la parcelle à agrandir - la surface minimale de 4500 m<sup>2</sup> de l'art. 111 LAF n'était pas de toute manière respectée). On retiendra de ces arrêts que l'intérêt financier du vendeur ou des motifs de convenance personnelle ne suffisent en principe pas à établir de justes motifs d'autoriser le fractionnement (voir dans le même sens, au sujet de l'intérêt financier, la décision du Conseil d'Etat déjà citée R5 465/89 du 31 janvier 1990). On ne saurait en revanche considérer que l'existence de justes motifs serait subordonnée à la condition cumulative que le fractionnement réponde à un besoin objectivement fondé et qu'il améliore les conditions d'exploitation du domaine (ni ces conditions ni leur caractère cumulatif ne ressortent de la loi) et l'on ne peut pas admettre non plus que le seul autre cas où de justes motifs pourraient être admis serait celui où le fractionnement serait justifié par un intérêt public important, tels que celui de la protection de la nature et du paysage. La reconnaissance de justes motifs présuppose au contraire qu'au terme d'une confrontation et d'une pesée des intérêts en présence, l'importance de l'un l'emporte sur celle de l'autre, ce qui implique que l'intérêt agricole peut être supplanté par un autre intérêt. On peut s'inspirer à cet égard de la jurisprudence en matière de désaffectation d'immeubles agricoles améliorés à l'aide de contributions publiques. En effet, le Tribunal fédéral s'en remet à la règle qu'on retrouve aujourd'hui dans l'ordonnance du 14 juin 1971 sur les améliorations foncières - OAF - à l'art. 53 al. 2 lit. b OAF, selon laquelle le nouveau morcellement de terres agricoles constitue une désaffectation au sens de l'art 86 LAgr (ATF 101 Ib 198 consid. 3a). Dans l'arrêt ATF 111 Ib 116, le tribunal fédéral a confirmé le refus d'autoriser l'affectation

d'immeubles améliorés à l'aide de contributions publiques à un terrain de golf, envisagé comme utile à l'activité touristique dans la région concernée. Il a considéré (ATF précité, p. 122-124) que l'art. 85 LAgr visait à assurer l'effet durable des subventions en maintenant aussi longtemps que possible l'utilisation agricole des terres améliorées à l'aide de fonds publics. Il a tenu compte, s'agissant de l'intérêt de l'agriculture et de l'approvisionnement du pays, du fait que le litige portait sur une surface considérable (35 hectares), qu'il s'agissait d'excellentes terres agricoles et que si la désaffectation projetée paraissait plus mesurée qu'en cas de construction, la réaffectation du terrain à l'agriculture serait néanmoins fortement compromise par les transformations du terrain nécessaires au golf. Relevant que l'importance d'un golf pour l'économie touristique de la région était difficilement mesurable d'avance, il a considéré comme prédominant l'intérêt à la conservation d'une importante surface d'excellentes terres cultivables. On retiendra de cet arrêt qu'en matière d'autorisation de fractionnement, il faut mesurer l'intérêt public au maintien de l'agriculture en prenant en compte l'importance de la surface concernée, la qualité du terrain pour l'agriculture et le caractère plus ou moins irréversible de la désaffectation qu'entraîne l'opération, et l'opposer à l'intérêt des parties à procéder au fractionnement. 4. En l'espèce, il n'est pas contesté qu'il existe sur le principe de justes motifs d'autoriser la séparation de la ferme du reste de la parcelle afin de permettre la vente de ce bâtiment qui n'est plus utilisé (ni d'ailleurs guère utilisable vu l'âge et l'état du rural) pour l'agriculture. L'augmentation de la taille des exploitations et la diminution de leur nombre, qui influence déjà la jurisprudence sur l'intérêt public au maintien des domaines agricoles (ATF 113 II 296 in fine), a pour conséquence que des fermes deviennent vacantes et peuvent être séparées des terres agricoles qui en dépendaient précédemment, ce qui constitue de manière non contestée un juste motif de fractionnement. Le litige porte seulement sur l'importance de la surface autour de la ferme qui peut être séparée de la parcelle subsistante. Pour les recourantes, la surface à détacher doit coïncider avec l'enclos à chevaux sur lequel s'ouvre le rural, tandis que la décision attaquée impose de la limiter à la partie supérieure de l'enclos située en zone de village, à l'exception de la partie inférieure située en zone agricole. a) C'est à tort que le service intimé tient pour déterminante à cet égard la limite de zone selon le plan d'affectation. La réserve des dispositions de la LATC formulée par l'art. 112 al. 3 LAF, cité ci-dessus et évoqué en audience, n'a pas la portée que lui attribue le service intimé. Cette disposition introduite en 1987 est censée, d'après l'exposé des motifs y relatif, permettre le refus de l'autorisation de fractionnement si le projet enfreint les règles propres de la LATC, après consultation du Département des travaux publics (BGC printemps 1987 p. 652). Toutefois, si l'on considère que l'art. 83 LATC place dans la compétence de la municipalité les décisions relatives à la compatibilité d'un fractionnement avec le règlement communal, il est sérieusement douteux que le service des améliorations foncières puisse, en cas de décision positive de la municipalité et même après consultation du service de l'aménagement du territoire, refuser le fractionnement pour des motifs dont l'appréciation entre exclusivement dans la compétence municipale. L'art. 112 al. 3 LAF demeure toutefois un rappel utile de l'art. 83 LATC qui régit concurremment la question du fractionnement sous l'angle de l'aménagement du territoire. En l'espèce cependant, aucune des parties ne soutient de toute manière que le fractionnement tomberait sous le coup de l'art. 83 LATC. Les représentants de l'administration entendus à l'audience ont aussi exposé, comme la lettre du service intimé du 27 août 1993, qu'il s'agissait d'éviter des empiétements sur la zone agricole pouvant conduire à ce que celle-ci soit détournée de son affectation, cette position restrictive se fondant en outre sur une interpellation Baumgartner développée devant le

Grand Conseil. C'est toutefois en vain qu'on chercherait dans la LATC (on rappelle que la législation foncière rurale n'est pas en cause ici) une règle limitant la possibilité d'acquérir la propriété de terrain colloqué en zone agricole. En outre, l'interpellation Baumgartner développée devant le Grand Conseil (BGC automne 1986 p. 875 à 879) n'a pas abouti à une modification légale, mais seulement à l'adoption d'un "ordre du jour" (en vertu de l'art. 81, relatif aux interpellations, de la loi du 17 décembre 1947 sur le Grand Conseil, il ne doit pas contenir d'injonction) encourageant le Conseil d'Etat à protéger les terres agricoles sises en limite des zones constructibles. On observera d'ailleurs que cette interpellation Baumgartner visait l'utilisation de fractions de terres agricoles dans le calcul des surfaces brutes de plancher habitable, question désormais résolue, comme l'indiquait la réponse du Conseil d'Etat (BGC automne 1986 p. 875 s.) par le fait que l'art. 48 de la LATC du 4 décembre 1985 ne permet d'inclure dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol que les surfaces classées en zone à bâtir ou, éventuellement (en vertu d'une règle communale) dans l'une des zones prévues à l'article 54 al. 1 LATC (notamment les zones de verdure). Vu ce qui précède et conformément au principe de la légalité, l'interprétation des règles sur le fractionnement ne saurait être guidée par des considérations qui n'ont pas trouvé leur expression dans la loi (voir sur ce point ATF 98 Ia 593 et les arrêts cités, 103 Ia 288, 106 IV 302, ainsi qu'un exemple concernant la qualité pour recourir des associations en droit vaudois, RDAF 1996 p. 485, consid. 1k p. 492; en sens contraire, la décision du Conseil d'Etat R5 511/1991 du 14 juin 1991 paraît discutable dans la mesure où l'interpellation Baumgartner semble avoir été considérée comme déterminante pour refuser le fractionnement d'une surface de 108 m<sup>2</sup> en zone agricole et en zone de verdure). Il n'existe donc pas de base légale permettant d'imposer qu'en cas de fractionnement au sens du droit des améliorations foncières, les limites de la nouvelle parcelle coïncident avec celle de la zone agricole. Enfin, à supposer même que les préoccupations du service de l'aménagement du territoire relatives à la zone agricole (elles tendent en somme à une interdiction préventive d'achat) puissent être prises en considération, on observera que la collocation en zone agricole de la surface litigieuse n'est pas en cause ici et que rien ne fait craindre une utilisation contraire aux règles de cette zone. L'inspection locale a montré que l'enclos à chevaux est intact et n'a pas subi de modification d'aucune sorte de la part des acquéreurs qui en possèdent la partie supérieure comme propriétaires depuis quelques années et qui disposent du reste. Interpellés à l'audience, les représentants de l'administration ont précisé que l'utilisation de ce parc par les actuels propriétaires, fût-ce comme jardin, ne justifierait pas une intervention au titre de l'interdiction de désaffectation au sens de droit des améliorations foncières (on aurait pu songer à l'art. 89 al. 1 LAgr cité ci-dessus) et que, du point du service de l'aménagement du territoire, aucune intervention ne s'imposerait non plus, du moins en l'absence de projet de construction voire de mouvements de terre. C'est ainsi à tort que le service intimé, fondant sa décision exclusivement sur la limite de la zone agricole, a renoncé à procéder à la balance des intérêts que nécessite l'examen de la question des justes motifs au sens des art. 86 al. 3 LAgr et 112 al. 2 LAF.

b) Conformément au principe de la proportionnalité et à la doctrine citée ci-dessus, la décision sur l'existence de justes motifs doit procéder d'une confrontation entre l'intérêt privé à diviser l'immeuble et l'intérêt public à voir maintenu l'état des lieux tels qu'il a été fixé lors de la réunion parcellaire, ce qui signifie que plus les incidences sur cet état seront limitées, plus on peut accorder facilement la prééminence à l'intérêt des parties au fractionnement projeté. Pour mesurer l'intérêt public à éviter le fractionnement, il faut comme on l'a vu prendre en compte notamment l'importance de la surface concernée, la

qualité du terrain pour l'agriculture et le caractère plus ou moins irréversible de la désaffectation qu'entraîne l'opération. Les conséquences du fractionnement sur le solde du terrain agricole peuvent également jouer un rôle, par exemple si le fractionnement a pour effet de créer des limites obliques gênantes ou si la surface détachée pénètre dans des terres ouvertes perpendiculairement au sens de culture. Quant à l'intérêt privé au fractionnement, il peut reposer sur divers motifs mais s'agissant du dégagement d'une construction existante, il dépend naturellement de la nature et de l'importance de la construction ainsi que de la configuration des lieux. Pour ce qui concerne la valeur agricole de l'enclos à chevaux, on retiendra qu'il s'agit d'un terrain accidenté qui ne peut pas être cultivé et qui se prêterait même mal à la fauche mécanique. Sa valeur agricole est donc faible. Par ailleurs, il est certain que le terrain ne subira aucune modification physique si les acquéreurs y laissent pâturer des poneys plutôt que des chevaux ou même si, comme le propriétaire voisin, ils rajeunissent le verger en plantant de nouveaux arbres. Le terrain demeurerait inconstructible et la réalisation de leurs projets n'entraîne aucun changement irréversible empêchant un éventuel retour à l'exploitation agricole. Quant à l'intérêt public au maintien des limites fixées par la réunion parcellaire achevée en 1962, il paraît singulièrement restreint car plus de trente ans après cette réunion parcellaire, on constate que l'exploitation de la parcelle s'est poursuivie de manière séparée pour les champs constituant le reste de la parcelle et pour le parc à chevaux, dont la clôture déjà ancienne à l'époque est toujours en place. On constate ainsi que la séparation du parc n'est pas de nature à gêner l'exploitation du reste de la parcelle agricole. Du point de vue de l'intérêt des parties au fractionnement, on retiendra que la surface de la parcelle dont le fractionnement a été requis s'élève à 3857 m<sup>2</sup>. Comme le mandataire des recourantes l'a fait valoir, il faut mettre cette surface relativement importante en rapport avec la surface au sol du bâtiment qu'elle porte, qui est de 681 m<sup>2</sup>, ce qui est considérable. Sans qu'il y ait lieu de procéder au choix d'un coefficient tels que ceux que les parties ont évoqués en audience (un tel coefficient fixerait un rapport donné entre la construction et la surface de la nouvelle parcelle), on peut constater que la surface que les recourantes destinent au fractionnement n'apparaît pas d'emblée disproportionnée par rapport au bâtiment. Il est certain également qu'il serait avantageux pour les acquéreurs de pouvoir disposer en propriété de la totalité du parc à chevaux. Il est vrai aussi qu'ils pourraient se contenter d'un bail de longue durée pour les quelque 1600 m<sup>2</sup> qui en constituent la partie inférieure mais cette situation est par nature aléatoire. Surtout, cela conduirait à une division artificielle du parc alors que le maintien de celui-ci d'un seul tenant correspond à la configuration des lieux, tant sur la parcelle litigieuse que sur tout le front du village, qui est bordé d'une ceinture de terrain liée aux maisons, soit sous forme d'enclos destiné aux chevaux, soit sous forme de verger, soit les deux à la fois. Ainsi, même si l'intérêt privé au fractionnement ne relève pas de la nécessité absolue, le tribunal juge que cet intérêt est plus important que l'intérêt limité que présente la surface litigieuse du point de vue de l'agriculture. On peut même observer que le refus contesté ne semble rien devoir changer à l'utilisation de la parcelle, dont les acquéreurs jouissent déjà dans les faits. La décision attaquée n'atteindrait donc même pas son but. Dans ces conditions, le refus opposé par le service des améliorations foncières pour la surface litigieuse dans le seul but de confiner le dégagement de la ferme désaffectée à la limite de la zone à bâtir constitue une contrainte disproportionnée qui ne peut pas être maintenue. Elle n'est pas fondée sur une base légale suffisante et c'est finalement à tort que le service des améliorations foncières et celui de l'aménagement du territoire prétendent s'écarter de l'appréciation des intérêts agricoles effectuée par l'autorité compétente en matière foncière. 5.

Vu ce qui

précède, le recours est admis car l'autorisation de fractionnement litigieuse doit être accordée. Le tribunal renoncera toutefois à réformer la décision attaquée car l'autorité intimée ne s'est pas prononcée sur la question de l'éventuelle restitution de subventions et il manque au dossier divers éléments nécessaires pour trancher cette question. Ainsi, même si la question d'une éventuelle restitution est définitivement réglée pour la partie déjà vendue par l'autre décision du même jour désormais entrée en force, il y a lieu d'annuler la décision attaquée qui refuse le fractionnement et de renvoyer le dossier à l'autorité intimée pour nouvelle décision dans le sens des considérants. Obtenant gain de cause avec l'assistance d'un mandataire rémunéré, les recourantes ont droit à des dépens à charge de l'autorité intimée.

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