

## **VD\_OMNI AF.2003.0011 vom 10. Mai 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-05-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AF.2003.0011](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AF.2003.0011)

FR: VD\_OMNI AF.2003.0011 du 10 mai 2004

IT: VD\_OMNI AF.2003.0011 del 10 maggio 2004

### **Regeste**

Hoirs de FONJALLAZ Michel c/ccl du SAF des Hauts d'Epesses | Respect du principe de compensation, dès lors que les recourants, viticulteurs-exploitants dont les possessions à l'ancien état étaient disséminées, reçoivent au nouvel état une parcelle de même nature et sur laquelle ils auront à gérer les mêmes problèmes qu'ils rencontraient déjà pour la culture de la vigne (zone humide dans la partie inférieure).

### **Erwägungen**

#### **E. 11**

novembre 1966, n° 70/66). Ce n'est que si la nature des terres entre l'ancien et le nouvel état présente des différences importantes, impliquant des changements dans le mode d'exploitation de l'entreprise de l'intéressé que la règle précitée doit être considérée comme non respectée. Le Tribunal administratif a constamment repris cette jurisprudence à son compte (ainsi, notamment, dans les arrêts AF 1999/0025 du 1<sup>er</sup> mai 2000; AF 1999/0015 du 25 janvier 2000; AF 1999/0012 du 15 février 2000; les deux derniers concernent du reste un périmètre viticole). c) Pour déterminer si un propriétaire intéressé est entièrement indemnisé, il faut comparer ses anciennes parcelles dans leur ensemble avec celles qui lui sont nouvellement attribuées (ATF 94 I 602, JT 1970 I 11; prononcé CCAF A. Fa. c/SAR 29 Grandson, du 18.1.1980, publié dans RDAF 1980, p. 430; D. Pa. c/SAR 29 Grandson, du 2.4.1980, publié dans RDAF 1981, p. 280). La localisation des terres dans l'ancien état n'est en effet pas déterminante pour l'attribution dans le nouvel état (RDAF 1981, p. 280; J. Zi. c/SAF Chardonne-Chexbres-Puidoux-Rivaz-St-Saphorin, du 10.9.1982). Dans sa jurisprudence relative à l'art. 55 al. 1 lit. a LAF, la Commission centrale en matière d'améliorations foncières a admis en règle générale une diminution de surface lorsque celle-ci n'excédait pas 5 % de la prétention en surface après déduction des emprises. Elle a expressément indiqué que les normes admissibles permettaient, sauf circonstances exceptionnelles, une diminution de l'ordre de 5 à 8 % après déduction des emprises nécessaires aux ouvrages collectifs (RDAF 1980, p. 430 et les réf. citées). Elle a précisé à cet égard qu'une diminution supérieure à 5 % n'est tolérable que si la perte en chiffres absolus n'excède pas quelques dizaines de mètres carrés (CCAF J. Po. c/SAF Syens-Vucherens, du 26.5.1989, confirmé par arrêt du Tribunal fédéral du 2 novembre 1989). Le Tribunal administratif a repris telle quelle cette jurisprudence (arrêt AC 1991/0004 du 18 novembre 1991; v, en outre, arrêt AF 1991/0009 du 2 décembre 1991, dans lequel, au nouvel état, les propriétaires avaient vu leur attribution viticole, par rapport à leur prétention, diminuée en surface de quelque 36 % en raison de mesures de protection d'un biotope, ce que le tribunal n'avait pas admis); il s'est toutefois demandé, dans un arrêt AF 1985/0028 du 7 février 1996, dans la cause P. c/ Syndicat AR 19, si cette solution, relativement rigide, ne devait pas être assouplie notamment au regard de la jurisprudence du

Tribunal fédéral citée plus haut. 2.

Les possessions des recourants à l'ancien état ont été regroupées, au nouvel état, en une grande parcelle de 4'407 m<sup>2</sup> au lieu-dit "Perey Chevaux". Cette parcelle est relativement proche de leur centre d'exploitation, situé à Crêt-Dessus, alors que leurs possessions à l'ancien état étaient disséminées en trois endroits différents du périmètre. Par surcroît, on y accède aisément par le chemin des Rueyres qui la borde côté ouest. Cette parcelle bénéficie d'une orientation nord-ouest/sud-est et, du point de vue topographique, se prête à la culture sur fils en travers. Les recourants se plaignent toutefois de ce regroupement. Ils exposent que ce secteur est l'un des plus défavorables du périmètre, en raison, principalement, de la présence en aval du cordon boisé et des falaises bordant le Rio de l'Enfer, ce qui, d'une part, limiterait l'ensoleillement des terres et, d'autre part, constituerait un facteur important d'humidité. Ce regroupement aura pour effet de concentrer dans ce secteur plus de la moitié de leurs vignes situées dans la zone de production "Epesses", ce qui affectera, selon eux, la qualité de leur production (ils ne vendent que du vin en bouteilles des appellations, outre Epesses, Calamin et Dézaley) et la viabilité de leur exploitation. Ainsi, en substance, ils soutiennent que la valeur des attributions qu'ils reçoivent au nouvel état est moindre que la valeur moyenne globale de leurs possessions à l'ancien état. On retire dès lors de leurs explications que le principe de compensation n'aurait pas été respecté par la décision attaquée. a) La première objection que l'on pourrait soulever dans le cas d'espèce à l'encontre de la décision attaquée a trait au cumul des désavantages que présentent les attributions des recourants au nouvel état. En effet, d'un point de vue topographique, la parcelle NE 1'475 est loin de constituer une solution idéale dans la mesure où elle prend place dans le bassin versant du Rio de l'Enfer, cours d'eau qui prend sa source à 500 mètres environ en amont des voies CFF Lausanne-Berne et qui se jette en aval dans le Léman, après avoir parcouru les pentes du territoire communal d'Epesses. Or, il s'agit d'un des secteurs les moins favorables du périmètre à la culture de la vigne; du reste, la limite sud-est de la parcelle NE 1'475 borde, sur 80 mètres environ, ce cours d'eau. Comme l'a rappelé la commission de classification dans la réponse à un autre recours, tout le périmètre concerné cependant, y compris la parcelle incriminée, se situe dans la zone de production de l'appellation Epesses, à teneur de l'art. 8 ch. 3 du Règlement du 19 juin 1985 sur les appellations d'origine des vins vaudois (ci-après: RAOV). Il n'y a donc pas lieu à cet égard de faire une distinction, si ce n'est au niveau des taxes, entre les parcelles sises à l'est et au sud-est, proches de la zone de production des grands crus Dézaley et Calamin, et celles situées dans le reste du périmètre. Cela étant, il est douteux que l'on puisse reprocher à la commission intimée d'avoir échoué dans le remaniement en opérant un regroupement, à partir des possessions des recourants à "Perey Chevaux", en une parcelle d'un seul tenant, compte tenu du morcellement et de la dispersion de leurs possessions à l'ancien état. Certes, les recourants possédaient à l'ancien état deux parcelles dans le secteur "Les Longes"; on aurait aussi pu envisager de les y regrouper, au lieu de le faire à "Perey Chevaux", ou à tout le moins partager équitablement leurs attributions pour partie dans le premier des deux secteurs, pour partie dans le second, pour faire deux lots de taille plus ou moins égale. A cet égard, les prises de vœux des recourants sont difficilement réalisables, en particulier dans le secteur des "Pentes Rousses" où, à l'inverse des propriétaires regroupés à cet endroit, ils ne possèdent qu'une seule parcelle. b) On constate que les recourants reçoivent au nouvel état une parcelle de 4'407 m<sup>2</sup>, dont un bon tiers (soit 1'441 m<sup>2</sup>) est inexploitable, puisqu'il est situé dans le sous-périmètre forestier. On relève qu'à l'ancien état, leurs possessions représentaient au total 3'201 m<sup>2</sup>, dont 440 m<sup>2</sup> en sous-périmètre forestier. Pour les recourants, cette attribution

de surface supplémentaire en compensation constituerait en réalité une nouvelle charge – ils n'ont pas hésité, sur ce volet, à parler de "cadeau empoisonné" –, dès lors qu'ils devront faire face au coût qu'engendre l'entretien régulier des arbres. Comme on le verra toutefois plus loin, la plupart des grands arbres qui se dressent actuellement dans ce sous-périmètre sont voués à l'abattage; ils seront remplacés par une végétation buissonnante. Or, selon les explications de l'ingénieur forestier Reynald Keller, ces travaux forestiers sont subventionnés, de sorte qu'aucune participation financière ne sera exigée des propriétaires concernés. Quant à la charge que représentera l'entretien futur de ces arbustes, elle devrait demeurer dans des proportions modiques; Reynald Keller a du reste estimé que, tous les dix ans environ, la végétation pouvait être régulièrement rabattue, mais que l'essentiel de l'entretien devait en tout cas être effectué tous les vingt ans. On doit également tenir compte du fait qu'au nouvel état, les recourants reçoivent davantage de surface viticole à exploiter qu'à l'ancien état (2'966 m<sup>2</sup> contre 2'761 m<sup>2</sup>), soit un accroissement de près de 7,5%. c) Selon le principe de la péréquation réelle, qui découle de la garantie de la propriété et est concrétisé, en matière d'améliorations foncières, par l'art. 55 LAF, chaque propriétaire doit recevoir, autant que possible, en échange des biens-fonds qu'il doit abandonner, des terrains de même nature et de même valeur. S'agissant des valeurs, les possessions des recourants à l'ancien état étaient estimées en moyenne à 44 francs le mètre carré (de 31 fr.50, pour les terres les plus basses, à 48 fr.), tandis que le nouvel état "vaut" en moyenne 39 fr.25 le mètre carré (de 31 fr.50 à 45 fr.); cela se traduirait donc, au nouvel état, par une perte de valeur moyenne d'environ 10%. En effet, les recourants ne retrouvent pas au nouvel état les parcelles qu'ils possédaient aux "Longes" (AE 532) et aux "Dares" (AE 526), taxées à 47 fr.50, respectivement 48 francs le mètre carré. Selon la décision attaquée, il appert sans doute que la perte de valeur globale du sous-périmètre viticole est ramenée à 3,6%, puisque la surface viticole au nouvel état a une valeur de 4'461 francs inférieure à celle à l'ancien état. La perte de valeur des terres apparaît ainsi comme "compensée" par les gains en surface viticole; la décision attaquée pourrait donc être confirmée pour autant que les attributions au nouvel état soient de même nature que les possessions à l'ancien état. Or, les recourants, qui ne contestent pas les taxes, s'en prennent surtout à la nature des terres qui leur sont attribuées, celle-ci étant à ses yeux par trop différente de celle de l'ancien état. Ils soutiennent que le remaniement aurait échoué en ce qui les concerne et que cette situation mettrait, selon eux, en péril la pérennité de leur exploitation viticole. On rappelle à cet égard que les recourants commercialisent, sous l'étiquette "Epesses", un vin résultant d'assemblage des récoltes de l'ensemble des parcelles qu'ils possèdent à l'appellation "Epesses" avec celles des parcelles AE 585 et 586, situées à "Perey Chevaux". Ils exposent que le vin provenant des deux tiers de ce secteur est de moindre qualité, ce qui représenterait à l'heure actuelle le 11,9% du volume de l'ensemble de leur production sous l'appellation "Epesses". Comme au nouvel état la parcelle NE 1'475 représente près de 53% de leurs terres sous cette dernière appellation, cet assemblage discret ne sera plus possible et ne leur permettra pas de commercialiser à l'avenir, comme ils l'ont fait jusqu'à présent, un vin de qualité supérieure. aa) Les recourants mettent en avant la présence, sur la limite sud-est de la parcelle NE 1'475, d'un cordon boisé. La parcelle NE 1'475 abriterait du reste, à lire le plan d'inventaire de la nature, du paysage et de l'environnement, un biotope recensé à l'inventaire cantonal. Ce cordon boisé aurait, selon eux, un impact négatif sur l'ensoleillement de cette parcelle et donc, sur la qualité de la vendange qui y sera récoltée. Il est certain que l'ensoleillement de la parcelle NE 1'475 au levant est réduit à la fois par la présence de ces grands arbres en aval, mais également par la falaise qui se dresse sur la rive

opposée du ruisseau. Il est cependant prévu, dans le secteur en question, de remplacer la plupart des frênes et des chênes par une végétation buissonnante. Ce projet, à lire la réponse de la commission de classification, aurait même été initié par l'inspecteur forestier du 5<sup>ème</sup> arrondissement Reynald Keller. Ces travaux, qui s'inscrivent dans le cadre de l'art. 18ter LPN, ont rencontré l'aval des services concernés, au vu du contenu de la synthèse CAMAC; ils remplissent au demeurant l'objectif recherché de compensation en cas d'atteinte technique à un biotope. En outre, la végétation buissonnante prévue devrait à cet égard offrir une meilleure protection contre l'érosion et les crues que les grands arbres dont la hauteur actuelle est due avant tout à un défaut d'entretien régulier. Il est certain que la réalisation de ces travaux forestiers, qui était imminente lors de l'audience, aura, comme le relève la commission intimée, pour effet d'améliorer assez nettement l'ensoleillement de la parcelle NE 1'475, à tout le moins dans sa partie supérieure. Il est certain en revanche que la falaise sur la rive opposée continuera à faire ombrage à la partie inférieure de cette parcelle. La commission intimée a toutefois largement tenu compte de cet inconvénient majeur pour la culture de la vigne dans la taxation des terres, puisque le secteur jouxtant le cordon boisé a été estimé entre 31 fr.50 et 38 francs le mètre carré. En outre, on gardera à l'esprit que le cordon boisé lui-même, taxé à 0 fr.41 à l'ancien état, a été détaxé de près de 20 centimes au nouvel état. bb) Les recourants, qui ne critiquent pas les taxes, mettent en cause non seulement l'orientation nord-ouest/sud-est du nouvel état mais, surtout, la qualité médiocre des sols à cet endroit. Ils ont commandé à cet effet à Hervé Detomasi une expertise dont il ressort que la parcelle NE 1'475 ne présenterait que des facteurs limitatifs pour une exploitation viticole de petite taille, dont l'ensemble de la production est commercialisé en bouteilles et qui mise essentiellement sur la qualité de ses vins. Ils exposent à cet égard que l'assemblage des récoltes de leur parcelle de Riex avec celles provenant de la parcelle NE 1'475 donnera un vin de qualité moindre, ce qui leur pose un sérieux problème, eu égard à la taille modeste de l'exploitation. Dès lors, c'est l'ensemble du remaniement qui devrait être, selon eux, redéfini. A l'issue de la vision locale, il est apparu que la parcelle NE 1'475 pouvait être subdivisée à la hauteur de la limite nord-sud entre AE 583 et 584. A l'ouest de cet axe vertical, les terres, outre leur bonne exposition, ne présentent aucun indice révélateur d'une qualité souterraine médiocre. Du reste, les recourants ont surtout concentré leurs critiques sur la portion située à l'est de cet axe (soit en fait le secteur formé des parcelles AE 585 et 589, ainsi que du bas des parcelles AE 584, 586 et 588, ce qui représente un gros tiers de la parcelle NE 1'475). Le tribunal a pu lui-même se rendre compte, sur la partie inférieure de ce secteur, à proximité de la falaise bordant le Rio de l'Enfer, de la présence d'une résurgence aqueuse située sur l'ancien état. En outre, la végétation à cet endroit (mousse, prêles; la présence de mousse au début du printemps paraît cependant peu parlante) est du type de celle que l'on rencontre généralement dans les lieux humides. Pour Hervé Detomasi, ces phénomènes démontreraient que l'eau stagne à cet endroit; en outre, ils constitueraient des indices sérieux de remontées d'eau plus importantes dans le sous-sol. Or, ce facteur limitatif aura, toujours selon ce dernier, forcément une incidence négative sur l'exploitation viticole des hoirs Fonjallaz, dès lors que le cycle de croissance de la vigne sera retardé et que les baies récoltées sur des terres humides et gorgées d'eau sont en règle générale plus acides, ont une faible teneur en sucre et donnent un vin de moindre qualité. Les représentants de la commission de classification, qui n'ont pas nié le problème, estiment cependant que la qualité des terrains dans ce secteur sera améliorée à l'issue des travaux de consolidation et de canalisation qui seront entrepris dans ce secteur, ce que conteste en revanche Hervé Detomasi; pour ce dernier en effet ces

travaux seraient insuffisants, voire même ne serviraient à rien, dès lors que c'est la qualité du sous-sol qui serait en cause dans ce secteur. On relève cependant que les recourants auront en réalité à gérer au nouvel état les mêmes problèmes qu'ils rencontraient déjà à l'ancien état avec l'exploitation de la parcelle AE 585; ceux-ci ne sont pas aggravés par le remaniement comme ils le laissent entendre et il n'est pas démontré que la qualité des vins produits par leur exploitation s'en ressentira. La résurgence aqueuse est en effet confinée au milieu de la parcelle AE 585; elle est du reste mentionnée à la rubrique "source" sur le plan utilisé pour les taxations. Contrairement à l'opinion défendue par Hervé Detomasi, le tribunal ne voit nullement dans la présence de cette résurgence un indice de la qualité médiocre des sols sur toute la portion est de la parcelle NE 1'475. Il reste que la proximité immédiate du Rio de l'Enfer favorise sans doute une certaine humidité dans ce secteur, ce dont témoigne la végétation environnante. Les recourants perdent toutefois de vue qu'une grande partie des facteurs limitatifs pour l'exploitation viticole devrait être atténuée, d'une part, lorsque les travaux d'abattage auront été réalisés le long du ruisseau – ce qui, on l'a vu, améliorera de façon sensible l'ensoleillement de la parcelle – et, d'autre part, lorsque les travaux collectifs d'assainissement prévus (drainage, canalisations) auront été exécutés. Si l'on suit les recourants dans leurs critiques, on relève qu'à l'ancien état, ils exploitaient à "Perey Chevaux" une surface de 801 m<sup>2</sup> de "mauvaises terres" (à savoir le sous-périmètre viticole des parcelles AE 586 et 585) qui produisaient un vin de moindre qualité, ce qui représentait le 29% du sous-périmètre viticole de leurs possessions dans le syndicat (2'761 m<sup>2</sup>) et 14% environ des vignes qu'ils possédaient en zone de production "Epresses" (5'700 m<sup>2</sup>). Au nouvel état, les recourants les retrouvent et d'autres surfaces s'y ajoutent dans ce secteur, moins favorable pour la culture de la vigne; la portion située à l'est de l'axe nord-sud précité a ainsi une surface approximative de 1'000 m<sup>2</sup>. Cela représente le 33% environ du sous-périmètre viticole de la parcelle NE 1'475 (2'966 m<sup>2</sup>) et 17,5% environ de leurs vignes situées dans la même zone de production (dont la surface est portée de 5'700 à 5'900 m<sup>2</sup>). Dès lors, il n'est pas du tout certain, à l'issue de ces constatations, que l'assemblage des récoltes de la parcelle 1'475 avec celles de leurs autres parcelles sous appellation "Epresses" donne un vin de qualité moindre que celui issu de l'assemblage des terres qu'ils ont exploitées jusqu'alors. On doit par conséquent admettre que les recourants reçoivent au nouvel état des parcelles de même nature qu'à l'ancien état (v. la jurisprudence citée à ce propos au considérant 1b ci-dessus), de sorte que le principe de compensation est en l'occurrence respecté. d) Dans l'ensemble, on retire de la comparaison entre les inconvénients et les avantages du nouvel état que ceux-ci l'emportent, nonobstant les critiques des recourants. Sans doute, le remaniement est loin d'être idéal et on doit admettre que les avantages que les recourants retirent du nouvel état, par rapport à l'ancien, sont modestes. Ces avantages devraient néanmoins permettre une meilleure rationalisation de leur exploitation, sans porter pour autant atteinte à la qualité de leur production. En revanche, il est certain que les recourants, qui retrouvent au nouvel état certains des inconvénients que présentait pour eux l'ancien état, ne sont pas préterités dans une mesure inadmissible par rapport au sort réservé à d'autres propriétaires par le remaniement. Il est donc erroné de conclure que ce dernier a échoué en ce qui les concerne. 3. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Les recourants succombant, un émolument d'arrêt sera mis à leur charge.

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