



ETAT DE VAUD

DÉPARTEMENT  
DES INFRASTRUCTURES  
VAUD



# Les démarches foncières en Pays de Vaud

GUIDE À L'USAGE DES COMMUNES  
ET DES ENTREPRISES AF

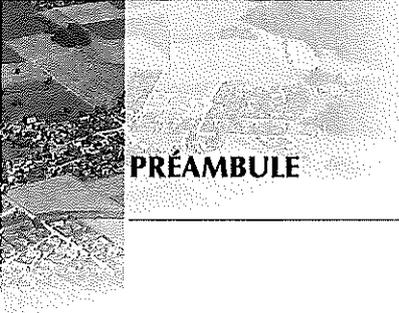
*Elaboré par :*

Le Service des améliorations foncières  
du Canton de Vaud

La Société vaudoise  
des améliorations foncières

*La rédaction a été assurée par un groupe de travail  
sous la direction de :*

Jean-Robert Schneider



## PRÉAMBULE

### *Composition du groupe de travail :*

- M. Régis Courdesse, ingénieur du génie rural EPFL et géomètre officiel - Echallens
- M. Jaques-Yves Deriaz, agriculteur, président de commission de classification - Baulmes
- M. Pierre-Paul Duchoud, ingénieur du génie rural EPFL et géomètre officiel - Bex
- M. Guy Gilliard, ingénieur HES au Service des améliorations foncières - Lausanne
- M. Jean-Charles Krebs, adjoint au Service des améliorations foncières - Lausanne
- M. Jean-Luc Marti, notaire, président de commission de classification - Lausanne
- M. Marc Miéville, ingénieur HES en géomatique au bureau Michel Perrin - Payerne
- M. Jean-Robert Schneider, ingénieur du génie rural et géomètre EPFL,  
professeur à l'EIVD et chargé de cours à l'EPFL - Cronay

### *Les auteurs remercient tout particulièrement :*

- M. Philippe Biéler, Conseiller d'Etat, Chef du Département des infrastructures
- M. Roland Prélaz-Droux, chef du Service des améliorations foncières
- M. Raymond Rossel, ingénieur au Service des améliorations foncières
- M. Olivier Dind, inspecteur cantonal du registre foncier

*pour leur très précieuse collaboration.*

CREDITS PHOTOS :  
OFFICE DU TOURISME DU CANTON DE VAUD  
JEAN JEKER – DENGES  
GRAPHISME :  
ALEXANDRE MORET – VALLORBE

## AVANT-PROPOS

Les améliorations foncières sont un instrument essentiel du développement territorial, aussi bien dans l'espace rural que dans l'espace urbain. Elles permettent la réalisation de projets très variés, favorisant l'intégration des intérêts de l'économie (développement économique, agriculture, habitat, tourisme etc.), de l'aménagement du territoire et de la protection de l'environnement, de la nature et du paysage. Grâce aux améliorations foncières, il est possible de coordonner les divers besoins en matière d'équipement et de mise à disposition de terrains (construction, gestion des eaux, protection des sols, desserte, compensation écologique, détente, etc.), de les faire concorder avec la planification et les objectifs légaux actuels. Les améliorations foncières contribuent à régler les contradictions et à désamorcer les conflits entre les intérêts publics d'une gestion durable du territoire et de l'environnement, et les intérêts privés de la mise en valeur du sol.

Suite aux modifications légales récentes et à la coordination renforcée avec les procédures d'aménagement du territoire, les améliorations foncières offrent aujourd'hui une palette variée de démarches foncières efficaces. Le choix de la démarche la mieux appropriée au problème spécifique à résoudre est d'une importance capitale dans le succès de l'opération. Or, il n'est pas toujours aisé pour les acteurs concernés de s'y retrouver.

Le présent guide veut apporter une aide pratique aux collectivités publiques et aux autres acteurs qui s'interrogent sur l'opportunité d'initier une démarche foncière, ou qui sont confrontés à la difficulté de la mener à bien. Il inventorie ainsi les démarches foncières prévues par la législation et explicite les procédures qui y sont liées, leurs conditions de réalisation et les points clés de chaque étape. Il participe ainsi à une meilleure compréhension et une meilleure transparence d'un domaine souvent mal connu, donc parfois mal compris. La forme du document favorisera les mises à jour et, par là, la prise en compte des expériences et de l'évolution inévitable des instruments ayant trait aux aménagements fonciers.

J'adresse mes sincères remerciements aux différents partenaires du groupe de travail mis sur pied pour la rédaction de ce texte, tout particulièrement à Monsieur le Professeur Jean-Robert Schneider, sans le travail et la compétence de qui cette publication n'aurait pas vu le jour.

Je suis certain que les autorités communales et cantonales concernées, les membres des comités et des commissions de classification de syndicats AF, les propriétaires de terrains, mais aussi les ingénieurs, les aménagistes et les divers partenaires intéressés y trouveront des informations utiles. J'espère qu'ainsi la publication de ce guide participera à l'émergence de solutions concertées et durables aux problématiques complexes du développement territorial.

**Philippe Biéler**  
CONSEILLER D'ETAT

## TABLE DES MATIÈRES

- 1 INTRODUCTION**
  - 1.1** Quelques remarques préliminaires
  - 1.2** Le contexte
- 2 DEMARCHES FONCIÈRES**
  - 2.1** La modification de limites de gré à gré
  - 2.2** Le remaniement parcellaire contractuel
  - 2.3** L'amélioration de limites en milieu rural
  - 2.4** La correction de limites de terrains à bâtir
  - 2.5** Le remaniement parcellaire volontaire en milieu rural
  - 2.6** Le remaniement parcellaire obligatoire en milieu rural
  - 2.7** Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir
  - 2.8** Le remaniement parcellaire avec péréquation réelle
  - 2.9** L'expropriation
- 3 LES ACTEURS**
  - 3.1** Les propriétaires
  - 3.2** Les communes
  - 3.3** L'Etat
  - 3.4** Les associations habilitées à se prononcer
  - 3.5** Les titulaires de droits réels
  - 3.6** Les autres tiers
  - 3.7** Les syndicats d'améliorations foncières
  - 3.8** Les commissaires
  - 3.9** Les spécialistes ou experts mandataires
- 4 LES BASES LÉGALES**
  - 4.1** La législation fédérale
  - 4.2** La législation cantonale
- 5 LES PHASES PRÉLIMINAIRES**
  - 5.1** L'étude préliminaire en améliorations foncières
  - 5.2** L'étude de faisabilité
- 6 L'ORGANISATION D'UN SYNDICAT**
  - 6.1** Les membres
  - 6.2** L'assemblée générale
  - 6.3** Le Comité de direction
  - 6.4** La Commission de gestion
  - 6.5** La Commission de classification
  - 6.6** Le technicien de l'entreprise
- 7 LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT**
  - 7.1** L'initiative des propriétaires
  - 7.2** L'initiative d'une collectivité publique
  - 7.3** L'assemblée constitutive
  - 7.4** La mention AF
- 8 LES DOSSIERS**
  - 8.1** La succession des opérations
  - 8.2** La procédure administrative
  - 8.3** Les enquêtes publiques
  - 8.4** Les oppositions
  - 8.5** Les recours
- 9 LES PÉRIMÈTRES**
  - 9.1** Le périmètre général
  - 9.2** Les secteurs
  - 9.3** Les sous-périmètres
  - 9.4** Les aires de colonisation
  - 9.5** Les modifications des périmètres
  - 9.6** Les périmètres de plus-values
- 10 L'AVANT-PROJET DES TRAVAUX**
  - 10.1** Les ouvrages
  - 10.2** L'étude
  - 10.3** Le dossier
  - 10.4** L'impact sur l'environnement
  - 10.5** La procédure d'approbation
- 11 LA TAXATION EN MILIEU RURAL**
  - 11.1** L'estimation des terres
  - 11.2** Les valeurs passagères
- 12 LE NOUVEL ÉTAT EN MILIEU RURAL**
  - 12.1** L'emprise des travaux collectifs
  - 12.2** Le calcul des prétentions
  - 12.3** La prise des vœux
  - 12.4** L'étude du nouvel état
  - 12.5** Le calcul des soultes
  - 12.6** La prise de possession
- 13 LE NOUVEL ÉTAT EN MILIEU URBAIN**
  - 13.1** L'estimation des terres
  - 13.2** Les valeurs passagères
  - 13.3** Le calcul de la plus-value et des prétentions
  - 13.4** La prise des vœux
  - 13.5** L'étude du nouvel état
  - 13.6** Le calcul des soultes
- 14 LE NOUVEL ÉTAT EN PÉREQUATION RÉELLE**
  - 14.1** Les bases légales
  - 14.2** Les principes
- 15 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ**
  - 15.1** Le transfert de droits de propriété
  - 15.2** Le paiement des soultes
  - 15.3** L'adaptation des droits réels au NE
  - 15.4** L'inscription du nouvel état au RF
- 16 L'EXECUTION DES TRAVAUX**
  - 16.1** Le projet d'exécution
  - 16.2** L'exécution des travaux en terrains agricoles
  - 16.3** L'exécution des travaux en terrains à bâtir
  - 16.4** La vérification et le transfert des ouvrages
  - 16.5** Le plan des ouvrages exécutés
- 17 LES OPÉRATIONS CADASTRALES**
  - 17.1** Le traitement informatique
  - 17.2** L'abornement du nouvel état
  - 17.3** Les adaptations de limites
  - 17.4** La mensuration officielle
- 18 LA RÉPARTITION DES FRAIS**
  - 18.1** L'estimation des frais
  - 18.2** Les principes de répartition
  - 18.3** Les critères de répartition
  - 18.4** Les méthodes
  - 18.5** Le dossier de la répartition des frais
  - 18.6** Répartition provisoire pour les versements anticipés
- 19 LES OPÉRATIONS FINALES**
  - 19.1** Le paiement des frais
  - 19.2** La dissolution du syndicat
  - 19.3** Les mesures conservatoires
- 20 ANNEXES**

# 1 INTRODUCTION

## 1.1 QUELQUES REMARQUES PRÉLIMINAIRES

### 1.1.1 LES DESTINATAIRES DU GUIDE

Le présent document fait suite au guide publié en décembre 1992 à l'intention des commissions de classification vaudoises. Il s'adresse non seulement à l'ensemble de ceux qui oeuvrent dans les projets fonciers vaudois, mais aussi aux autorités qui s'interrogent sur l'opportunité d'initier une démarche foncière. Les propriétaires de terrains, comme les membres des comités de syndicats d'améliorations foncières (AF), les autorités communales et cantonales concernées, les ingénieurs adjudicataires et les divers partenaires intéressés, devraient y trouver des informations utiles.

Les lecteurs confrontés à des problématiques d'autres cantons doivent savoir que la pratique vaudoise s'éloigne parfois fortement de la leur. Peut-être y trouveront-ils quelques idées pour leurs propres applications.

### 1.1.2 LES OBJECTIFS DU GUIDE

Ce guide devrait inciter les organes politiques à recourir à bon escient aux divers outils d'aménagement foncier prévus par la législation. Il vise à une meilleure transparence d'un domaine souvent mal connu, donc parfois mal compris.

Les auteurs, confrontés à des titres divers aux démarches foncières exécutées dans le Canton de Vaud, souhaitent que cette publication favorise la compréhension mutuelle des divers partenaires impliqués dans une démarche foncière, afin de diminuer les conflits nés d'une méconnaissance des problèmes parfois complexes inhérents aux aménagements fonciers.

### 1.1.3 LA FORME

Deux modes de diffusion sont proposés :

- Une version classeur devrait répondre aux attentes des commissaires de classification grâce à son système de feuilles séparées qui facilite les mises à jour partielles. La date (mois et année) de l'édition de la feuille est mentionnée à l'angle inférieur droit de chaque page.
- Une version informatique disponible dès fin 2003 sur le site web du SAF à l'adresse [www.dinf.vd.ch](http://www.dinf.vd.ch) devrait permettre à un public plus large de consulter certaines notions contenues dans ce guide. Les conditions usuelles de l'administration vaudoise sont applicables à la reproduction et à l'utilisation d'extraits de ce document.

### 1.1.4 L'ACTUALITE

Le contenu d'origine est entièrement réorganisé et mis à jour à l'été 2003. Il prend en compte le renforcement de la protection de l'environnement, les mutations récentes dans l'agriculture, la planification de l'espace rural conformément aux dernières modifications de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ainsi que la mise en place de nouvelles dynamiques territoriales aussi bien en milieu urbain que rural. Ce guide insiste particulièrement sur le rôle essentiel que l'aménagement de la propriété joue dans la réalisation de nombreux projets de développement territorial.

## 1.1.5 LE CONTENU

Le propos se situe entre le langage d'initiés et la vulgarisation. Le domaine n'est pas traité de manière exhaustive, car ce guide veut rester d'usage pratique, donc condensé. Les auteurs n'ont pas la prétention d'apporter des solutions à toutes les situations qui peuvent se présenter, mais ils souhaitent apporter des pistes de réponses, en expliquant le pourquoi et le comment de chaque étape.

La matière paraîtra trop technique à certains, pas assez nuancée à d'autres, notamment aux spécialistes avisés. Tout comme un projet foncier résulte d'un compromis entre des attentes souvent divergentes, ce guide cherche à répondre aux souhaits parfois contradictoires de ses divers lecteurs.

## 1.2 LE CONTEXTE

### 1.2.1 LE ROLE DU FONCIER

Aucune intervention sur le territoire ne s'inscrit dans un vide juridique. Aucune ne peut faire l'économie de la prise en compte des droits de possession et d'usage du sol. La garantie de la propriété foncière est considérée comme l'une des conditions de la démocratie. Elle fait partie des droits fondamentaux énoncés par la Constitution fédérale suisse.

Mais la liberté d'usage du propriétaire d'un terrain privé est limitée par de nombreuses restrictions. Celles de droit public sont reconnues nécessaires à la collectivité. Toute restriction imposée à un propriétaire doit être légale, donc mentionnée dans une loi, et justifiée par un intérêt public prépondérant. En outre, l'atteinte au droit privé ne doit pas excéder les besoins nécessaires à l'intérêt public invoqué.

Toute concertation s'opère dans un cadre organisé. Des choix doivent être opérés. La créativité si nécessaire pour trouver les meilleures solutions s'exprime dans des procédures définies qui respectent les différents intérêts en présence. Convaincre requiert la confiance des partenaires et l'appui d'une autorité qui assure le bon fonctionnement des démarches.

### 1.2.2 LA MULTIFONCTIONNALITE DES OPERATIONS

Parce qu'elles permettent de modifier la géométrie du parcellaire, les démarches foncières participent très efficacement à une meilleure affectation du territoire et au maintien d'une structure foncière bien adaptée aux besoins multiples d'un monde en quête d'espace pour son logement, ses activités, ses déplacements, ses loisirs et pour la préservation des ressources naturelles et des systèmes écologiques.

Les opérations de restructuration foncière visent à une meilleure adéquation entre la vocation du sol et sa propriété cadastrale. Elles facilitent l'utilisation rationnelle des zones urbaines et favorisent les mesures de renaturation des zones rurales, comme la revitalisation des cours d'eau, la réhabilitation d'un verger hautes tiges ou l'aménagement d'un couloir à faune.

*Une bonne maîtrise du foncier est la clé d'un aménagement durable du territoire multifonctionnel.*

# 1 INTRODUCTION

## 1.2.3 LA PLURIDISCIPLINARITE DES COMPETENCES

Le développement durable du territoire passe par la concertation de l'ensemble des acteurs du sol. Les mandataires d'opérations foncières doivent être attentifs à la diversité des intérêts qui s'exercent avec une pression croissante sur un sol limité qui n'a jamais été autant convoité. Aujourd'hui, les connaissances d'un seul professionnel ne permettent plus d'assurer le succès d'un aménagement de grande envergure : l'acte d'aménager requiert la pluridisciplinarité.

La réalisation d'un aménagement réussi passe par le travail d'une équipe pluridisciplinaire aux compétences complémentaires :

- compétences techniques      projet d'aménagement, classification et répartition des terres, dimensionnement des ouvrages, traitement informatique, etc.
- compétences écologiques      observation, inventaire, étude d'impact, prospective, etc.
- compétences agronomiques      besoins des cultures, modes d'exploitation, aptitudes des sols, etc.
- compétences économiques      financement, fiscalité, indemnisation, frais, etc.
  
- compétences juridiques      législation, procédures, jurisprudence, etc.
  
- compétences humaines      psychologie, impartialité, patience, etc.

Le succès de toute démarche foncière dépend surtout des aptitudes relationnelles des mandataires qui doivent savoir défendre leurs arguments, être capables d'expliquer, de justifier, mais aussi d'écouter des avis différents, de faire preuve d'ouverture d'esprit, de dialoguer toujours, de négocier encore, puis d'adhérer à un compromis acceptable qui résulte d'une pesée d'intérêts forcément divergents.

*Cela exige de chaque spécialiste non seulement du savoir-faire, mais aussi du savoir-être !*

## 1.2.4 L'APPORT POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

Les aménagements fonciers apportent plus qu'une simple amélioration technique et juridique à quelques possesseurs de terrains; ils donnent aussi l'occasion à l'ensemble des acteurs d'une région de repenser l'utilisation du sol tout en réformant la structure des équipements collectifs et en renforçant la protection de la nature et du paysage, comme celle des animaux, des plantes, des eaux et des sols, notamment par une redistribution judicieuse des zones les plus fragiles. En remodelant ainsi la propriété foncière, ils contribuent très efficacement à une meilleure affectation du sol et participent au maintien d'une structure foncière adaptée aux besoins, tant en milieu urbain que rural.

*Aménager des «biens-fonds» qui sont des possessions individuelles, c'est gérer un «bien» qui est une richesse commune de tous et patrimoine pour les générations futures.*

## 2 DEMARCHES FONCIERES

### L'INVENTAIRE DES DEMARCHES

*Démarches qui nécessitent l'accord de tous les intéressés :*

- 2.1 La modification de limites de gré à gré
- 2.2 Le remaniement parcellaire contractuel

*Démarches qui peuvent être imposées à tout ou partie des intéressés au nom de l'intérêt public :*

- 2.3 L'amélioration de limites en milieu rural
- 2.4 La correction de limites de terrains à bâtir
- 2.5 Le remaniement parcellaire volontaire en milieu rural
- 2.6 Le remaniement parcellaire obligatoire en milieu rural
- 2.7 Le remaniement parcellaire volontaire de terrains à bâtir  
Le remaniement parcellaire obligatoire de terrains à bâtir
- 2.8 Le remaniement parcellaire volontaire soumis à péréquation réelle  
Le remaniement parcellaire obligatoire soumis à péréquation réelle
- 2.9 L'expropriation fédérale  
L'expropriation cantonale

### 2.1 LA MODIFICATION DE LIMITES DE GRE A GRE

#### 2.1.1 L'OBJECTIF

Cette opération foncière consiste à adapter le parcellaire aux vœux d'un ou de plusieurs propriétaires. Il peut s'agir :

- d'une réunion de parcelles,
- d'un fractionnement de parcelle(s)
- d'une modification de limites.

Un accord formalisé est passé entre tous les titulaires de droits fonciers liés aux parcelles touchées.

Lorsque cette démarche foncière touche le domaine public, il faut se référer à la loi sur les routes (LR 14).

#### 2.1.2 L'INITIATIVE

Prise par un ou plusieurs propriétaires intéressés.

#### 2.1.3 LES CONDITIONS

Il faut une parfaite entente entre les différents propriétaires concernés qui doivent se mettre d'accord sur les nouvelles limites et la modification des droits qui en découlent.

Le résultat d'un fractionnement parcellaire ou d'une modification de limites doit être conforme aux diverses règles du droit foncier (droit foncier rural, police des constructions, améliorations foncières, etc.), comme le respect d'une contenance minimale, d'une distance minimale, de l'éloignement d'une façade de bâtiment par rapport à une limite de bien-fonds, d'un rapport de surface (COS/CUS), etc.

#### 2.1.4 LE FINANCEMENT

Les frais d'intervention du notaire et du géomètre, les droits de mutation, sont en principe fixés par convention habituellement dans l'acte authentique.

En présence d'une mention AF, le Département des infrastructures se prononce sur la restitution ou non des subventions acquises au titre d'améliorations foncières.

#### 2.1.5 LA PROCEDURE

La modification de limites est passée devant un officier public : le notaire.

Toute mutation qui entraîne la détermination de nouveaux points limites et le calcul de nouvelles contenances parcellaires exige la confection d'un dossier technique de mutation établi par un autre officier public, l'ingénieur géomètre officiel. La mutation est opérée lors de l'inscription au Registre foncier.

Des rectifications ou des modifications de limites de minime importance (LRF 36) peuvent être faites par un notaire ou un ingénieur géomètre pour

- adapter ces limites aux rapports de voisinage
- rectifier des limites territoriales ou pour corriger des limites de cours d'eau

La réquisition signée par tous les intéressés tient lieu d'acte authentique. Dans le cadre d'une procédure d'approbation d'un plan d'affectation nécessitant une modification de limites de gré à gré, les propriétaires sont tenus d'établir sous seing privé ou de faire établir en la forme authentique un projet de convention portant sur la promesse d'échange et de ses modalités (répartition des frais d'équipement par exemple). Ce projet doit être signé avant l'enquête publique du plan d'affectation. Les actes d'exécution des engagements pris dans la convention interviennent une fois le plan d'affectation définitivement approuvé.

## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.2 LE REMANIEMENT PARCELLAIRE CONTRACTUEL

#### 2.2.1 L'OBJECTIF

Plusieurs propriétaires fonciers peuvent procéder de gré à gré à un remaniement parcellaire contractuel de leurs terrains, sans devoir créer un syndicat d'améliorations foncières :

- en milieu rural pour faciliter l'exploitation des terres (LAgr 101)
- en milieu urbain pour une mise en valeur des terrains à bâtir.

Lorsque cette démarche foncière touche le domaine public, il est faut préférable de se référer à la loi sur les routes (LR 14).

#### 2.2.2 L'INITIATIVE

Les propriétaires passent entre eux un contrat écrit qui fixe notamment le périmètre des parcelles englobées, ainsi que la clé de répartition des frais engendrés par l'opération.

#### 2.2.3 LES CONDITIONS

Il faut une parfaite entente entre les différents propriétaires concernés qui doivent se mettre d'accord sur les nouvelles limites et la modification des droits qui en découlent.

Le résultat d'un fractionnement parcellaire ou d'une modification de limites doit être conforme aux diverses règles du droit foncier (droit foncier rural, police des constructions, améliorations foncières, etc.), comme le respect d'une contenance minimale, d'une distance minimale, de l'éloignement d'une façade de bâtiment par rapport à une limite de bien-fonds, d'un rapport de surface (COS/CUS), etc.

#### 2.2.4 LE FINANCEMENT

Les frais d'intervention du notaire et du géomètre, les droits de mutation, sont en principe fixés par convention habituellement dans la réquisition ou dans l'acte authentique.

En présence d'une mention AF, le Département des infrastructures se prononce sur la restitution ou non des subventions acquises au titre d'améliorations foncières.

#### 2.2.5 LA PROCEDURE

En zone agricole, la loi sur le Registre foncier règle la procédure (LAgr 101 al.4 et LRF 36).

En zone à bâtir, l'acte authentique est recommandé. Il est obligatoire s'il y a extension des gages immobiliers. Dans le cadre d'une procédure d'approbation d'un plan d'affectation nécessitant un remaniement parcellaire contractuel, les propriétaires sont tenus de faire établir en la forme authentique un projet de convention portant sur la promesse d'échange et de ses modalités (répartition des frais d'équipement par exemple). Ce projet doit être signé avant l'enquête publique du plan d'affectation. Les actes d'exécution des engagements pris dans la convention interviendront une fois le plan d'affectation définitivement approuvé.

### 2.3 L'AMELIORATION DE LIMITES EN MILIEU RURAL

#### 2.3.1 L'OBJECTIF

L'amélioration de limites est la forme la plus simple d'aménagements fonciers encouragés par les pouvoirs publics.

Lorsque cette démarche foncière touche le domaine public, il faut se référer à la loi sur les routes (LR 14).

#### 2.3.2 L'INITIATIVE

Comme elle exige une modification des droits de propriété inscrits au registre foncier, l'accord de tous les intéressés est requis (LRF 36).

#### 2.3.3 LES CONDITIONS

Il faut une parfaite entente entre les différents propriétaires concernés qui doivent se mettre d'accord sur les nouvelles limites et la modification des droits qui en découlent. Toutefois, sur demande d'un voisin, une rectification de limites peut être imposée au propriétaire d'un fonds agricole s'il en résulte une amélioration importante des parcelles touchées. Lors d'une telle modification, il peut être exigé un échange de parcelles ou la cession de 500 m<sup>2</sup> de terrain au plus (LDFR 57).

Le résultat d'un fractionnement parcellaire ou d'une modification de limites doit être conforme aux diverses règles du droit foncier (droit foncier rural, police des constructions, améliorations foncières, etc.), comme le respect d'une contenance minimale, d'une distance minimale, de l'éloignement d'une façade de bâtiment par rapport à une limite de bien-fonds, d'un rapport de surface (COS/CUS), etc.

#### 2.3.4 LE FINANCEMENT

Les frais d'intervention (réquisition, plan de mutation, droits de mutation), sont fixés par la réquisition.

En présence d'une mention AF, le Département des infrastructures se prononce sur la restitution ou non des subventions acquises au titre d'améliorations foncières.

#### 2.3.5 LA PROCEDURE

La réquisition d'inscription au Registre foncier, accompagnée des consentements de tous les intéressés, est présentée par un ingénieur géomètre ou un notaire (LRF 36).

## 2.4 LA CORRECTION DE LIMITES DE TERRAINS A BATIR

### 2.4.1 L'OBJECTIF

Les autorités communales ont la possibilité, en cas d'intérêt public prépondérant, d'obliger des propriétaires à procéder à des corrections de limites de propriété en zone à bâtir. La loi sur les améliorations foncières (LAF 93a) cite deux motifs d'intérêt prépondérant : la densification souhaitable de terrains à bâtir et la mise à disposition de terrains appartenant à un pôle de développement économique cantonal. D'éventuels autres motifs sont à établir au cas par cas. Cette démarche étant récente, la jurisprudence à venir devrait clarifier certains points encore sujets à interprétation.

Lorsque cette démarche foncière touche le domaine public, il faut se référer à la loi sur les routes (LR 14).

### 2.4.2 L'INITIATIVE

La Municipalité invite les propriétaires et les titulaires de droits réels touchés à procéder à une correction de limites dans un but d'intérêt prépondérant et sur la base des études préliminaires éventuelles (LAF 93a).

A défaut d'entente, la Municipalité transmet le dossier au Département des infrastructures qui chargera alors une Commission de classification et un ingénieur géomètre officiel d'établir un plan de correction des limites ainsi qu'un règlement financier qui seront soumis aux propriétaires.

### 2.4.3 LES CONDITIONS

Pour appliquer cette démarche, l'autorité doit démontrer l'intérêt public prépondérant.

La Commission de classification qui a établi un projet de correction de limites conformément au principe de la compensation réelle est tenue d'examiner les autres variantes des propriétaires et des autres titulaires de droits réels.

Le plan de correction de limites ainsi que la participation financière des propriétaires, des autres titulaires de droits réels et de la Commune, doivent être approuvés préalablement par le Département des infrastructures.

L'inscription au Registre foncier est requise par la Commission de classification.

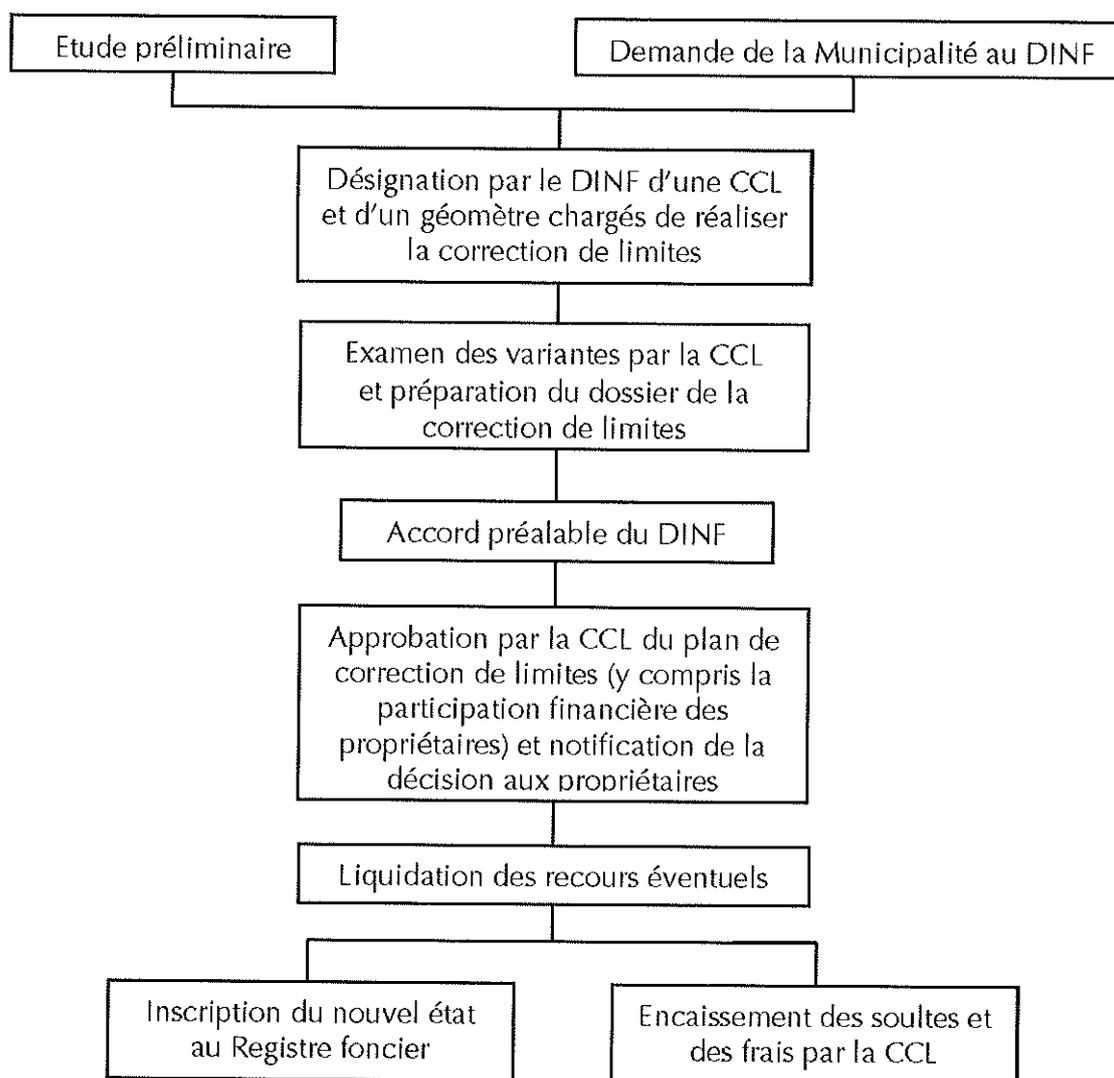
L'exigibilité des soultes et des frais de l'opération intervient simultanément à l'inscription au Registre foncier.

### 2.4.4 LE FINANCEMENT

Dans la pratique, les frais des corrections de limites imposées sont avancés par l'autorité compétente ou, le cas échéant, par le ou les propriétaires qui auraient demandé cette étude à la Municipalité.

Les frais de réalisation de la démarche foncière sont, comme pour un remaniement parcellaire, définis et répartis par la Commission de classification entre les propriétaires en fonction de l'avantage reçu.

2.45 LA PROCEDURE (SCHEMA INDICATIF)



## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.5 LE REMANIEMENT PARCELLAIRE VOLONTAIRE EN MILIEU RURAL

En améliorations foncières, il faut distinguer deux cas de constitution pour un syndicat : la constitution volontaire qui résulte du désir d'une majorité de propriétaires d'entreprendre des travaux et la constitution obligatoire qui est imposée aux propriétaires par l'Etat.

#### 2.5.1 L'OBJECTIF

Le remaniement parcellaire en milieu rural, appelé remembrement dans les autres pays francophones, représente la forme la plus complète d'une réorganisation foncière. C'est une amélioration dite intégrale et multifonctionnelle parce qu'elle porte à la fois sur la géométrie des parcelles (réduction de leur nombre, simplification de leur forme et allongement de leur longueur), sur l'équipement en ouvrages connexes, tant collectifs que privés (notamment d'accès aux champs, de gestion des cours d'eau et de protection des sols) et sur les aménagements naturels et paysagers (notamment de préservation des divers milieux naturels dignes d'intérêt, de mise en place de réseaux écologiques, de revitalisation de cours d'eau).

Le remaniement parcellaire consiste à substituer à la trame parcellaire existante, appelée ancien état (AE), une nouvelle répartition des biens-fonds appelée nouvel état (NE). Les autres droits fonciers sont adaptés en conséquence.

#### 2.5.2 L'INITIATIVE

L'initiative peut être privée, prise par une ou plusieurs personnes, voire par un groupement d'intérêts privés ou une collectivité publique, à l'instar d'une commune par exemple (LAF 21). Les promoteurs se constituent en comité d'initiative. Ils définissent un périmètre provisoire qui englobe l'ensemble des terres touchées par les améliorations envisagées.

#### 2.5.3 LES CONDITIONS

Préalablement à la constitution d'un syndicat, les initiateurs font procéder à une étude préliminaire (LAF 19a). Ils doivent obtenir à la fois l'adhésion des propriétaires et l'accord de l'autorité cantonale. Ils doivent convaincre un nombre suffisant de propriétaires pour satisfaire à la majorité légale (LAF 24) et justifier de l'opportunité des travaux envisagés pour que le syndicat puisse bénéficier de subventions des pouvoirs publics. Pour garantir le succès de l'entreprise, il convient qu'une majorité nette exprime sa volonté de faire oeuvre commune, afin de s'assurer d'un soutien confortable, gage d'un bon climat initial.

Les adhésions au syndicat peuvent être obtenues soit par récolte des signatures sur une liste des propriétaires, soit par appel nominal protocolé lors de l'assemblée générale constitutive (LAF 22).

### 2.5.4 LE FINANCEMENT

La volonté politique des pouvoirs publics de soutenir une agriculture multifonctionnelle et compétitive à long terme se concrétise par la prise en charge d'une partie du coût des opérations d'améliorations foncières.

La Confédération octroie des contributions aux mesures collectives de grandes envergures (LAg 87 et 88 + OAS 11 et 14) pouvant aller jusqu'à 40% du coût total occasionné tant par les dépenses liées aux objectifs agricoles qu'en vertu d'autres fonctions assignées aux AF, comme la protection de la nature, par exemple (OAS 16).

En cas de plus-value écologique manifeste procurée par l'aménagement, le taux peut être relevé de 4% (OAS 17 al.1 actuellement en révision pour porter ce bonus à 6%).

Le taux définitif dépend aussi de l'intérêt de l'aménagement pour la collectivité et de la charge financière pour les membres du syndicat (OAS 16 al.2).

L'octroi d'une contribution fédérale est toujours subordonné au versement d'une aide cantonale équitable (OAS 20).

Le droit cantonal fixe les conditions de sa participation financière. Le taux qui sera alloué pour l'entreprise tient compte de l'intérêt que représentent les travaux projetés pour la collectivité, de leur rentabilité et des difficultés de leur exécution (LAF 10).

Le coût des mesures spécifiques en faveur de la protection des sols ou de la revitalisation écologique peut être pris en charge par le Canton jusqu'à concurrence de 90%.

L'étude préliminaire relative à une entreprise AF est mise au bénéfice d'une subvention d'un taux maximal de 50%. Les sommes versées à ce titre sont considérées comme acomptes payés au syndicat si celui-ci se constitue. Dans le cas contraire, elles restent acquises aux initiateurs.

Le SAF gère les subventions tant fédérales que cantonales octroyées aux améliorations foncières vaudoises, dont il contrôle la bonne utilisation.

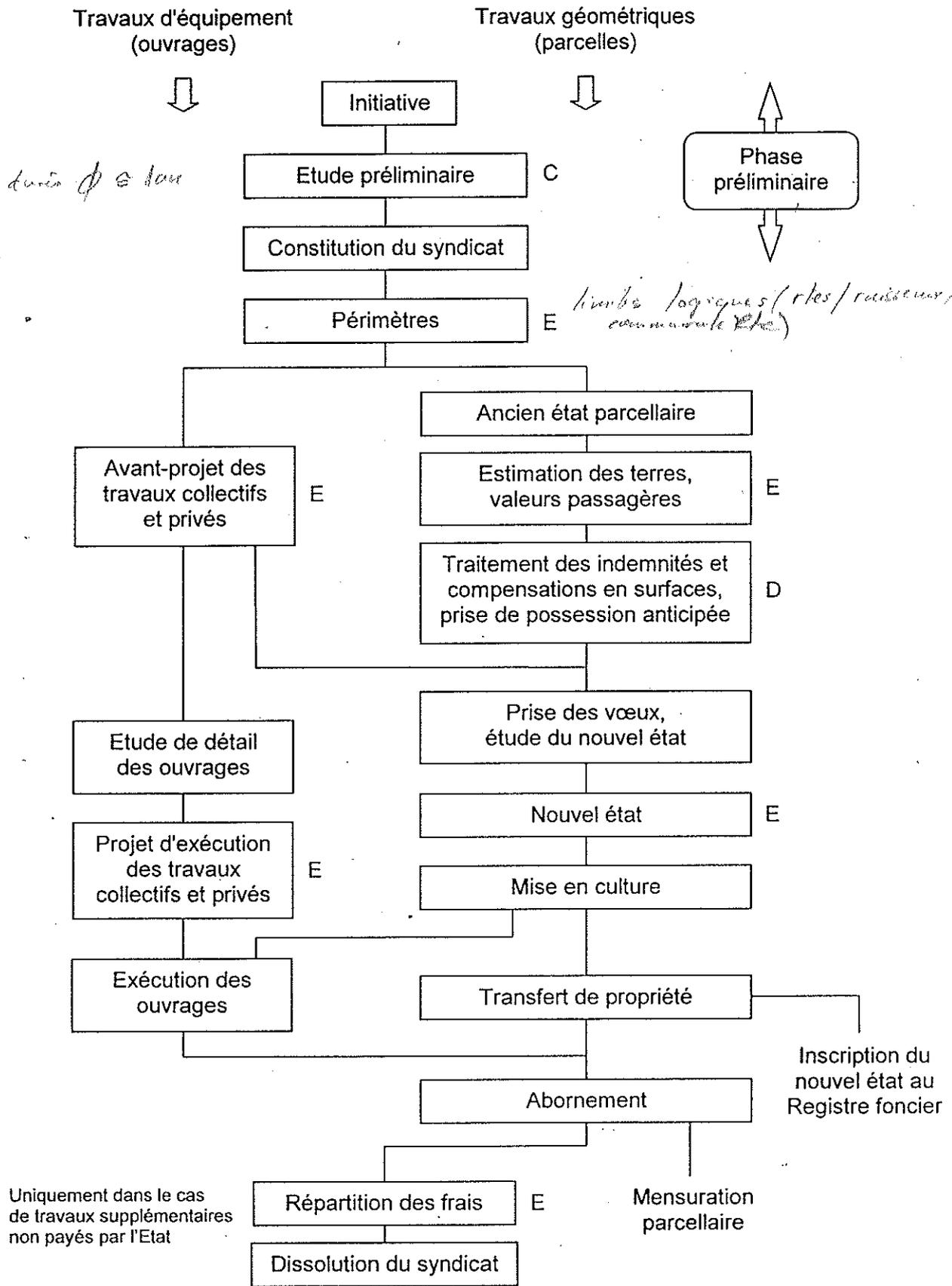
Les communes, d'autres collectivités de droit public ou des tiers peuvent également subventionner les mesures et ouvrages d'améliorations foncières, indépendamment de leur participation à titre de propriétaires (LAF 15).

Les participations de tiers correspondent aux versements obtenus à un autre titre que les subventions.

De plus, il faut relever que, moyennant un intérêt agricole prépondérant, un syndicat AF peut obtenir un crédit d'investissement auprès du Fonds d'investissements agricoles.

# REMANIEMENT PARCELLAIRE (EGT)

La procédure (schéma indicatif)



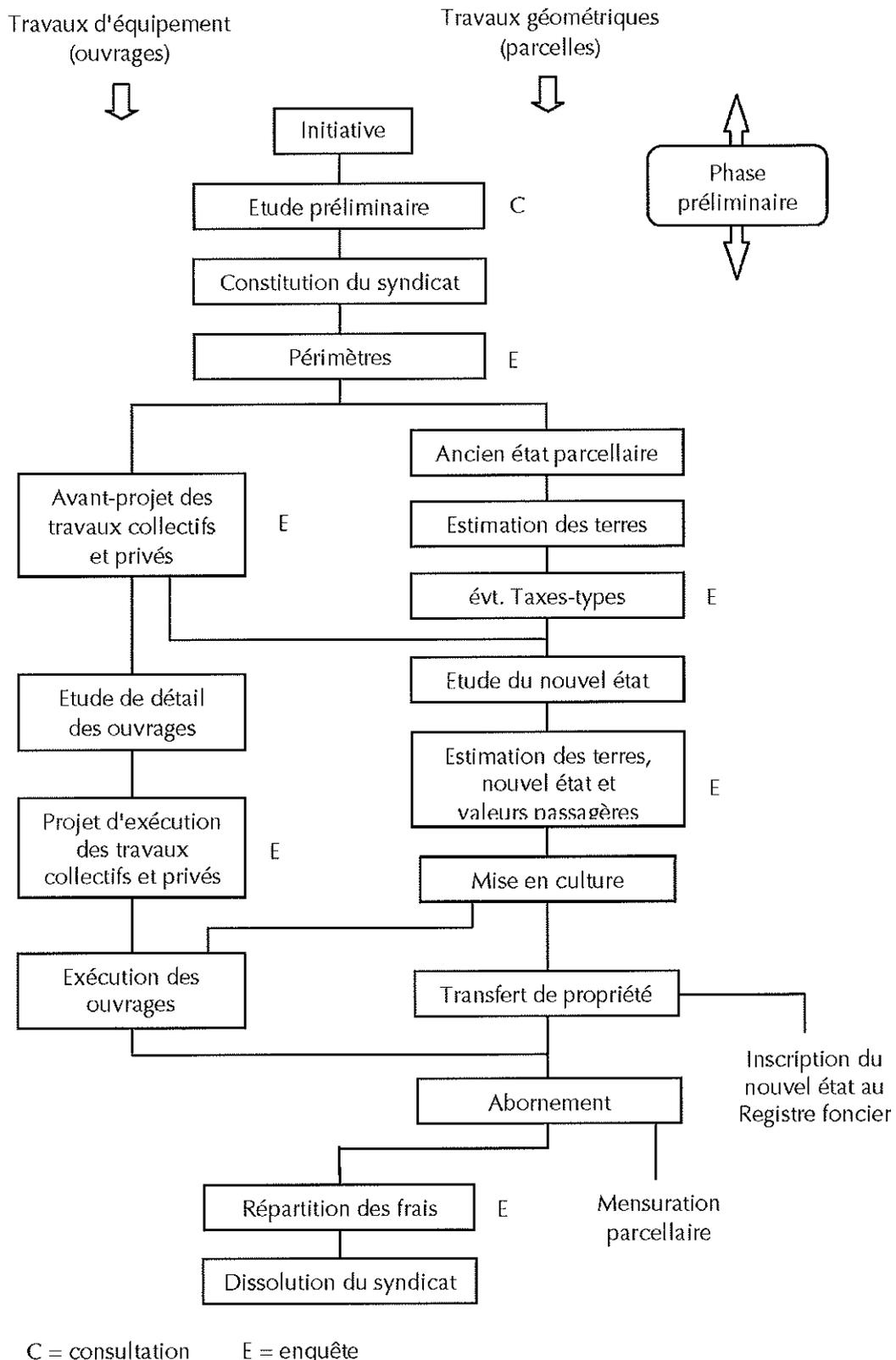
C = consultation

E = enquête

D = décision du Conseil d'Etat

## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.5.5 LA PROCEDURE (SCHEMA INDICATIF)



## 2.6 LE REMANIEMENT PARCELLAIRE OBLIGATOIRE EN MILIEU RURAL

En améliorations foncières, il faut distinguer deux cas de constitution pour un syndicat : la constitution volontaire qui résulte du désir d'une majorité de propriétaires d'entreprendre des travaux et la constitution obligatoire qui est imposée aux propriétaires par l'Etat.

### 2.6.1 L'OBJECTIF

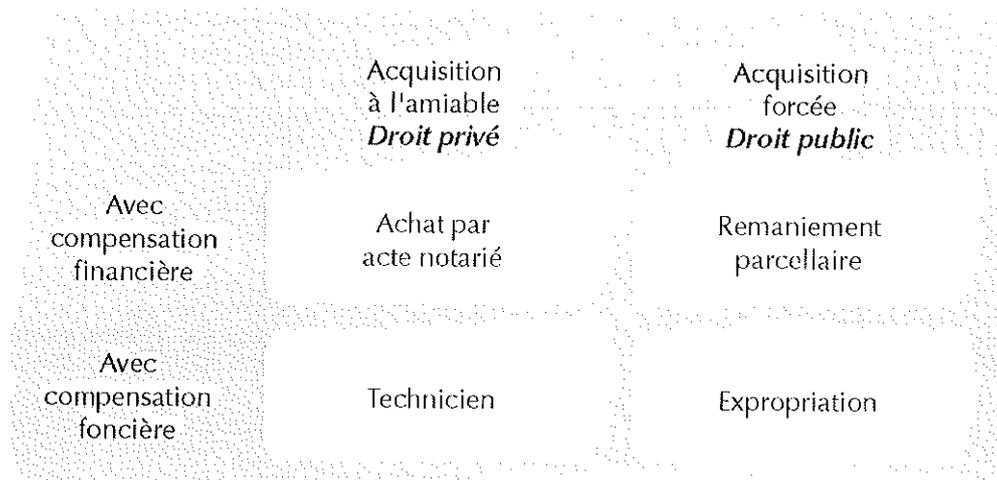
Les remaniements parcellaires avec entreprises de grands travaux (EGT) sont exécutés dans le cadre de la construction d'un ouvrage étendu d'intérêt public comme une autoroute, une nouvelle voie ferroviaire ou une correction de rivière. Ils permettent de réaliser les équipements nécessaires au rétablissement des conditions d'exploitation antérieures et de délimiter des parcelles adaptées aux limites de l'emprise de l'ouvrage. La répartition du nouvel état permet à l'EGT de recevoir la surface occupée par les grands travaux en compensation des terrains acquis à proximité; ce qui évite ou diminue d'autant l'acquisition du terrain nécessaire par voie d'expropriation ou par prélèvement d'une quote-part. Ainsi, et à titre d'exemple, la loi fédérale sur les routes précise que :

LR 31



*La procédure de remembrement sous forme de remaniement parcellaire de terrains agricoles, de forêts ou de terrains à bâtir est applicable si elle est dans l'intérêt de la construction de la route ou si elle est nécessaire pour que le sol auquel la construction de la route porte atteinte puisse être utilisé et exploité conformément à sa destination.*

Cela évite le recours à l'expropriation, tout en permettant un réaménagement adéquat de la structure foncière bouleversée par le projet.



## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.6.2 L'INITIATIVE

Dans le cas d'une constitution obligatoire, la démarche foncière est imposée par l'autorité qui délimite le périmètre de l'opération. Les propriétaires englobés de force ne peuvent pas s'opposer à la création du syndicat. Par contre, ils peuvent ultérieurement invoquer l'inopportunité d'inclure leurs parcelles dans l'entreprise. Ces syndicats sont plus délicats à traiter, car les intéressés n'ont rien demandé et ne veulent par conséquent souvent rien payer.

*LAgr 100*



*Le gouvernement cantonal peut ordonner des remaniements parcellaires lorsque des ouvrages publics touchent aux intérêts de l'agriculture.*

Cette procédure très autoritaire et contraignante doit rester exceptionnelle. Pratiquement elle n'est appliquée en milieu rural qu'en corrélation avec la construction d'ouvrages publics étendus et d'intérêt général comme des routes ou autoroutes, des tronçons ferroviaires ou des cours d'eau (corrections fluviales).

### 2.6.3 LES CONDITIONS

Le Département des infrastructures peut créer d'office et organiser des syndicats d'améliorations foncières, sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes, lorsque cette opération est rendue indispensable (LAF 27) :

- pour remédier à un morcellement excessif du sol
- pour permettre la construction de voies publiques (routes, chemins de fer et canaux) et, d'une manière générale, la réalisation de grands travaux
- pour permettre la réalisation d'un plan d'affectation prévu par la LATC
- pour procéder au remaniement parcellaire à l'intérieur d'un périmètre de terrains en mouvement
- pour permettre des travaux d'intérêt public.

La déclaration du Département, qui supprime l'exigence de la majorité des propriétaires, est publiée dans la Feuille des avis officiels (LAF 28). Dès lors le syndicat se constitue lui-même. Si les propriétaires refusent de prendre une telle décision, le Département ordonne toutes les mesures nécessaires pour que l'entreprise puisse atteindre son but.

### 2.6.4 LE FINANCEMENT

La différence par rapport à un syndicat volontaire consiste à la prise en charge, par l'entreprise de grands travaux (EGT), des frais administratifs et géométriques, comme des frais d'étude et d'exécution des travaux collectifs rendus nécessaires par la construction de l'ouvrage.

### 2.6.5 LA PROCEDURE

L'organigramme décrit pour les syndicats volontaires est applicable, à la nuance près que l'entreprise de grands travaux peut requérir une prise de possession anticipée de tout ou partie du nouvel état, afin de ne pas retarder la mise en chantier de ses travaux (LAF 98 et RLAF 25).

## 2.7 LE REMANIEMENT PARCELLAIRE DE TERRAINS A BATIR

### 2.7.1 L'OBJECTIF

Selon l'article 81 LAF, sont considérés comme terrains à bâtir, les terrains compris dans une zone d'affectation, au sens des articles 48 et 50a LATC, légalisée ou prévue par un plan d'affectation en cours d'élaboration. Lorsque des terrains en zone agricole, intermédiaire ou protégée sont compris dans le périmètre d'un syndicat dont le but est le remaniement parcellaire de terrains à bâtir, ils sont soumis à cette dernière procédure.

Les démarches complètes (avec syndicat) peuvent être volontaires, c'est-à-dire choisies par une majorité des propriétaires concernés, ou imposées par les autorités cantonales (notamment, selon l'article 27 LAF, pour permettre la réalisation d'un plan d'affectation prévu par la LATC) ou par les autorités communales (selon l'article 85k LAF, en cas de plan de quartier de compétence municipale (PQCM)).

Les dispositions relatives aux remaniements de terrains à bâtir s'appliquent par analogie aux zones agricoles spécialisées définies conformément à l'article 52 a LATC (LAF 81 al.4).

### 2.7.2 L'INITIATIVE

L'initiative de la formation d'un syndicat peut être prise par la Municipalité de la commune territoriale ou par un ou plusieurs propriétaires. Il faut préciser que des études préliminaires selon les articles 85a et suivants de la LAF doivent précéder la constitution d'un syndicat dont le but est le remaniement parcellaire de terrains à bâtir.

### 2.7.3 LES CONDITIONS

Le syndicat d'améliorations foncières de terrains à bâtir peut être valablement constitué par l'adhésion de la majorité des propriétaires.

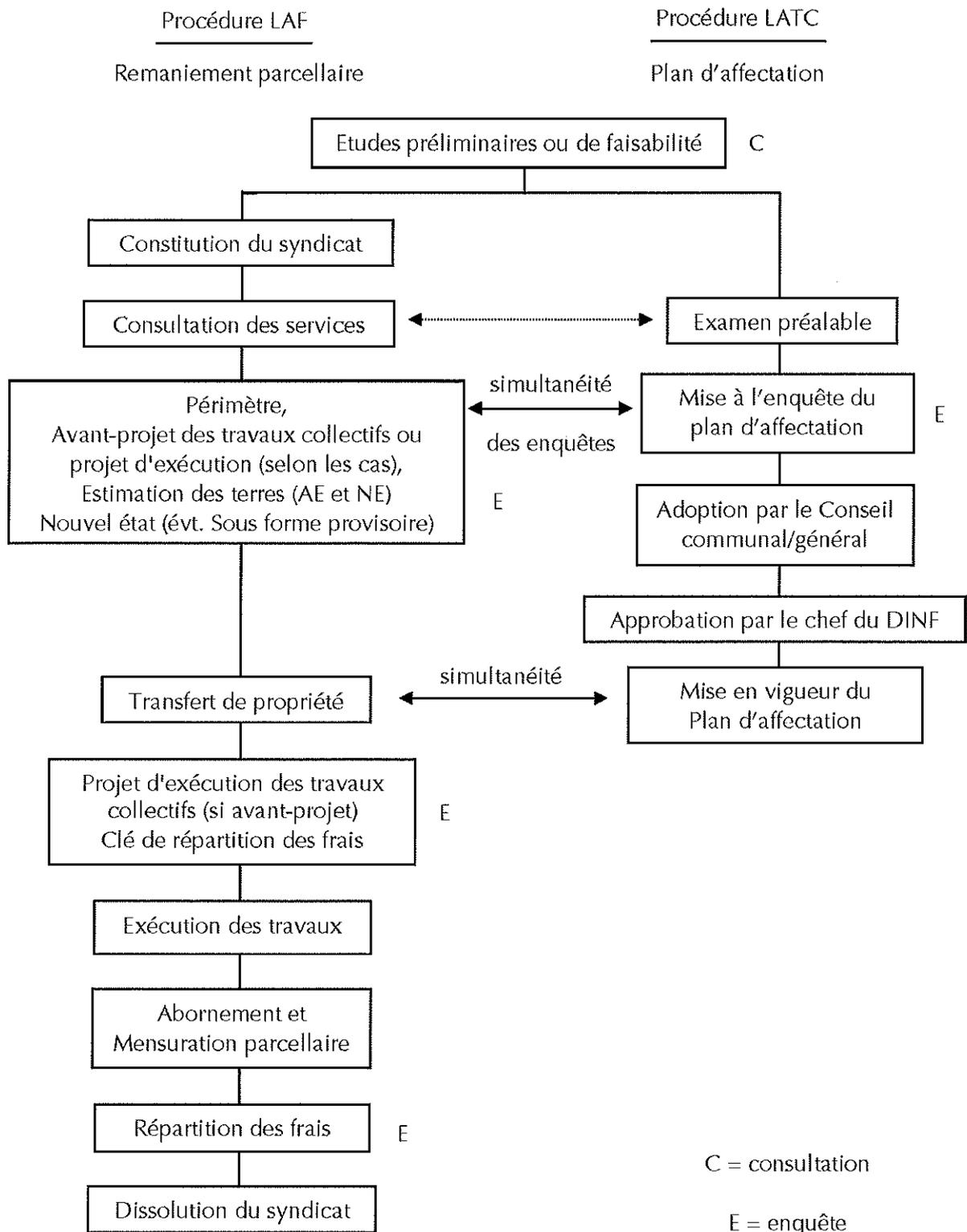
Il peut être imposé par l'Etat sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes, selon l'article 27 LAF ou par la Commune conformément à l'article 85k.

### 2.7.4 LE FINANCEMENT

Le financement peut être communal ou privé. L'assemblée constitutive peut fixer un budget et la perception d'avances pour payer les études et les frais de la Commission de classification.

## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.7.5 LA PROCEDURE (SCHEMA INDICATIF)



Sous réserve des articles 85o à 93 LAF, les règles régissant le remaniement parcellaire agricole sont au surplus applicables par analogie au remaniement de terrains à bâtir (LAF 85n).

Une Commission de classification complétée d'un ingénieur géomètre officiel établit le projet, règle la répartition des frais et dépose la modification au Registre foncier (réquisition).

Conformément à l'article 85o LAF, au plus tard six mois après l'assemblée constitutive, la Commission de classification soumet à l'enquête publique, durant un délai de trente jours, en règle générale de manière simultanée (LAF 85p) :

- le périmètre général de l'entreprise et des sous-périmètres
- l'estimation des terres (LAF 86) et des valeurs passagères, la répartition des nouveaux biens-fonds (LAF 87) et l'adaptation des servitudes et des autres droits, les contributions de plus-value spéciale, ainsi que le tableau des soultes
- le projet d'exécution des travaux collectifs et privés
- la clé de répartition des frais d'exécution.

Dans un délai maximal de six mois dès la clôture de l'enquête publique, la Commission de classification statue sur les réclamations formulées.

Le transfert de propriété et des autres droits coïncide avec l'inscription du nouvel état au Registre foncier (LAF 93).

L'exécution des travaux collectifs peut être différée en tenant compte du développement de la construction (LAF 90).

Lorsque la répartition des frais est exécutée en plusieurs tranches, chacune doit être mise à l'enquête (LAF 91).

## 2 DEMARCHES FONCIERES

### 2.8 LE REMANIEMENT PARCELLAIRE AVEC PEREQUATION REELLE

#### 2.8.1 L'OBJECTIF

Pour les périmètres comprenant non seulement des terrains à bâtir, mais aussi des terrains en zone intermédiaire ou agricole dont on envisage de modifier le statut, une démarche complète peut être le remaniement parcellaire soumis à péréquation réelle, lui-même volontaire ou imposé (LAF 98b).

#### 2.8.2 L'INITIATIVE

Les démarches complètes (avec syndicat) peuvent être volontaires, c'est-à-dire choisies par une majorité des propriétaires concernés, ou imposées par les autorités cantonales (notamment sur des périmètres à cheval sur plusieurs communes) ou par les autorités communales, en cas de plan de quartier de compétence municipale (PQCM).

#### 2.8.3 LES CONDITIONS

Le bon déroulement d'un remaniement parcellaire avec péréquation réelle est étroitement lié à l'attitude des autorités compétentes en matière d'aménagement du territoire, notamment de la volonté de l'exécutif communal

Aussi, le succès d'une telle entreprise dépend beaucoup de la bonne volonté de tous les intéressés, du moins de la grande majorité des intervenants. L'expérience montre que, dans les entreprises trop grandes, les possibilités de blocages sont nombreuses.

#### 2.8.4 LE FINANCEMENT

Le financement énoncé dans le remaniement parcellaire de terrains à bâtir est applicable par analogie.

#### 2.8.5 LA PROCEDURE

Les règles et le schéma général indicatif du remaniement parcellaire de terrains à bâtir sont applicables par analogie, sous réserve des articles 98c et 98d LAF (voir point 2.7).

Les enquêtes publiques portent sur le périmètre et les sous-périmètres du syndicat (LAF 98c), ainsi que sur la double estimation prévue à l'article 86 LAF, laquelle peut également tenir compte de critères d'estimation agricoles tels que le rendement et la nature des terres.

La Commission de classification attribue 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 désirant obtenir une attribution plus ou moins importante dans l'une ou l'autre zone (LAF 98d).

### 2.9 L'EXPROPRIATION

Une procédure d'expropriation peut être soit fédérale (CFF et routes nationales principalement) basée sur la Loi fédérale sur l'expropriation, soit cantonale selon le droit vaudois en la matière. Le propos qui suit se réfère à l'expropriation cantonale.

#### 2.9.1 L'OBJECTIF

L'acquisition forcée de terrains dans le cadre de la construction d'un ouvrage d'intérêt public (correction ou élargissement de route, correction de rivière, remontées mécaniques, etc), se fait par une démarche foncière d'expropriation.

#### 2.9.2 L'INITIATIVE

Elle provient en principe d'une personne de droit public (Canton, Commune, association de communes, syndicat AF ou autres).

#### 2.9.3 LES CONDITIONS

Le Département des finances doit

- vérifier l'existence d'une base légale prévoyant ce mode d'acquisition
- admettre l'intérêt public

déterminer les emprises en veillant à ce que l'expropriation soit contenue dans les limites d'emprise.

#### 2.9.4 LE FINANCEMENT

L'indemnité et les frais d'acquisition du terrains (y compris les intérêts et les frais annexes), ainsi que ceux des démarches (procédure, dossier) sont à la charge de l'expropriant.

#### 2.9.5 LA PROCEDURE

Opérations préliminaires :

- établissement du projet
- demande de crédits
- conventions amiables
- approbation du projet par l'autorité compétente.
- enquête publique
- inscription de la mention "expropriation" (facultatif).

Déclaration d'intérêt public par le Département des finances :

- autorisation d'exproprier par le chef du Département des finances.

Fixation des indemnités :

- par une convention à l'amiable (indemnité et date de la prise de possession)
- par un tribunal d'expropriation (indemnité et prise de possession).

Exécution de l'expropriation :

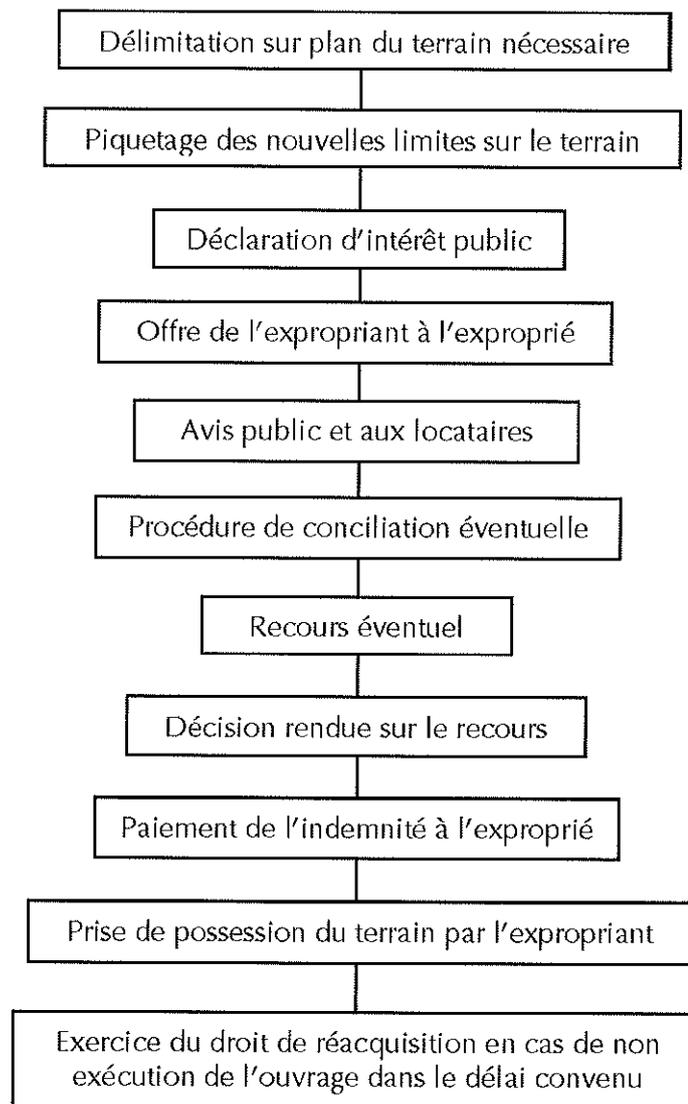
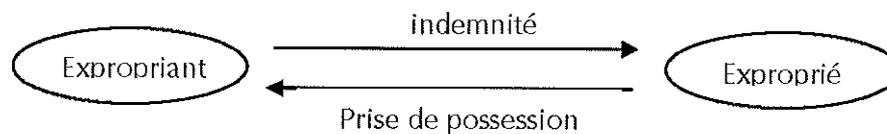
- prise de possession anticipée
- prise de possession ordinaire.

## 2 DEMARCHES FONCIERES

Dossier final de mutation :

- plan d'abornement
- tableau des indemnités valant réquisition pour le Registre foncier
- jugement et conventions amiables
- paiement des indemnités, exécution parfaite
- inscription au Registre foncier.

Schéma indicatif :



## 3 LES ACTEURS

Pour les démarches d'envergure comme les remaniements parcellaires, c'est la volonté des autorités politiques et/ou celle des propriétaires qui initie le projet. Des spécialistes réalisent l'aménagement qui implique divers organismes intéressés au cours de la procédure. Les organes de l'entreprise d'améliorations foncières assurent la conduite des opérations.

### 3.1 LES PROPRIETAIRES

Les propriétaires directement touchés sont les premiers intéressés à la réussite d'une démarche foncière. Une prise en compte judicieuse de leurs intérêts est un facteur déterminant de la faisabilité et donc de la réussite d'une opération. Il convient d'organiser un cadre propice à la recherche d'un équilibre entre les intérêts personnels des propriétaires et les besoins de la collectivité.

### 3.2 LES COMMUNES

Les démarches foncières tentent de résoudre des problèmes locaux. Les communes sont par conséquent au cœur du dispositif. Elles veillent à la bonne adéquation entre les buts des opérations foncières et les objectifs généraux de leur politique d'aménagement communal du cadre de vie et de l'activité économique. Souvent elles pilotent le lancement de projets et réunissent les moyens nécessaires. Elles sont fortement impliquées dans la phase de concrétisation.

### 3.3 L'ETAT

L'Etat cantonal soutient les projets, veille au respect des procédures utiles. Il appuie les réalisations sous forme de conseils et/ou de contributions financières. L'Etat peut naturellement s'engager directement dans des projets fonciers d'ampleur cantonale.

Les différents services de l'Etat sont, selon les situations, demandeurs de prestations de gestion foncière (par exemple pour la création d'infrastructures) ou partenaires au titre d'exercice de la coordination dans l'examen des projets.

Le Service des améliorations foncières joue un rôle de concertation et de médiation où sont confrontés les intérêts publics et privés. Il exerce la haute surveillance des procédures AF qui garantissent l'avancement des opérations, l'égalité de traitement et la pérennité des mesures. En milieu rural, ce service gère les contributions cantonales en faveur des améliorations structurelles agricoles, généralement en parallèle avec un soutien financier de la Confédération.

### 3.4 LES ASSOCIATIONS HABILITEES A SE PRONONCER

Les procédures permettent le dialogue avec diverses associations reconnues qui peuvent ainsi intervenir dans la conception des projets.

### 3.5 LES TITULAIRES DE DROITS REELS

Sans bénéficier des mêmes droits que les propriétaires, les titulaires de droits réels liés aux parcelles englobées dans l'aménagement peuvent défendre leurs intérêts dans le cadre de la procédure foncière.

### 3.6 LES AUTRES TIERS

La multifonctionnalité du sol implique un cercle de personnes intéressées plus large que celui des propriétaires. Ces tiers doivent pouvoir exprimer leur vision, notamment lors de la phase préliminaire.

### 3.7 LES SYNDICATS D'AMÉLIORATIONS FONCIÈRES

Le syndicat AF est, avec la Commune, l'acteur central, que ce soit pour des motifs légaux (par exemple pour les remaniements parcellaires), de faisabilité (parce qu'il regroupe l'ensemble des propriétaires) ou d'opportunité (par exemple pour la mise à disposition de terrains).

### 3.8 LES COMMISSAIRES

Les commissaires sont des personnes neutres, non intéressées au projet à titre personnel, aptes à convaincre les parties en présence par leurs compétences. Ils assument collégalement la responsabilité des décisions qui leur incombent, notamment celle de statuer sur les réclamations déposées lors des enquêtes publiques.

### 3.9 LES SPECIALISTES OU EXPERTS MANDATAIRES

Les démarches foncières requièrent l'engagement de professionnels capables de résoudre les problèmes posés. Une vision globale et une force de persuasion sont des qualités aujourd'hui indispensables. Comme le domaine des améliorations foncières évolue continuellement, l'expérience du spécialiste doit s'accompagner d'une mise à jour régulière de ses connaissances. Lorsque plusieurs experts sont mandatés, il faut veiller à la complémentarité de leurs compétences.

## 4 LES BASES LEGALES

La multitude des acteurs d'un aménagement foncier et la diversité de leurs intérêts nécessitent l'élaboration de règles précises qui fixent les droits et les devoirs de chacun selon des procédures bien définies. Une opération déclarée d'utilité publique imposée à un propriétaire constitue une restriction majeure à son droit de libre disposition. Aussi, la législation en la matière doit satisfaire à la fois les besoins légitimes de la collectivité et préserver les intérêts reconnus des particuliers. Cet équilibre est difficile à trouver. Il résulte d'une longue tradition juridique.

### 4.1 LA LEGISLATION FEDERALE

La Constitution fédérale suisse garantit le régime de la propriété foncière privée comme droit fondamental :

Cst 26



- 1 La propriété est garantie.
- 2 Une pleine indemnité est due en cas d'expropriation ou de restriction de la propriété qui équivaut à une expropriation.

Ainsi toute atteinte affectant le droit du propriétaire foncier de jouir librement de son terrain doit satisfaire simultanément trois conditions : se fonder sur une base légale, se justifier par un intérêt public prépondérant et ne pas porter atteinte au lésé au-delà du nécessaire (principe de la proportionnalité) :

Cst 36



- 1 Toute restriction d'un droit fondamental doit être fondée sur une base légale. Les restrictions graves doivent être prévues par une loi...
  - 2 Toute restriction d'un droit fondamental doit être justifiée par un intérêt public ou par la protection d'un droit fondamental d'autrui.
- Toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé.*

La base légale des remaniements parcellaires se trouve dans le Code civil :

CC 702



*Est réservé le droit de la Confédération, des cantons et des communes d'apporter dans l'intérêt public d'autres restrictions à la propriété foncière, notamment en ce qui concerne la police sanitaire, la police des constructions, du feu, des forêts et des routes, les chemins de halage, le bornage et les signaux trigonométriques, les améliorations du sol, le morcellement des fonds, les réunions parcellaires de fonds ruraux ou de terrains à bâtir, les mesures destinées à la conservation des antiquités et des curiosités naturelles ou à la protection des sites et des sources d'eaux minérales.*

Dans l'espace rural, le droit fédéral en matière d'améliorations foncières est volontairement sobre pour préserver la diversité des pratiques cantonales. Il s'agit de :

- La loi fédérale sur l'agriculture (les articles 87 à 112) du 29 avril 1998 (LAgr)
- L'ordonnance fédérale sur les améliorations structurelles du 7 décembre 1998 (OAS)

De nombreuses lois et ordonnances fédérales doivent être consultées, notamment :

Loi fédérale	Ordonnance fédérale
LDFR sur le droit foncier rural	ODFR sur le droit foncier rural
LEx sur l'expropriation	
LPE sur la protection de l'environnement	OEIE sur l'étude d'impact sur l'env.
	Osol sur les polluants du sol
	OTD sur le traitement des déchets
	OPair sur la protection de l'air
	OPB sur la protection contre le bruit
LAT sur l'aménagement du territoire	OAT d'exécution de la LAT
LEaux sur la protection des eaux	OPE d'exécution de la LEaux
LFo sur les forêts	OFo d'exécution de la LFo
LPN sur la protection de la nature et du paysage	OPN d'exécution de la LPN
	OIFP inventaire des paysages
	OISOS inv. des sites construits
	OZA sur les zones alluviales
	OHM sur les hauts marais
	OBM sur les bas marais
LFSP sur la pêche	OFSP relative à la LFSP
LChP sur la chasse	OChP sur la chasse
LCPR sur les chemins pour piétons et de randonnées	OCPR d'exécution de la LCPR
LIM sur les investissements en régions de montagne	OIM d'exécution de la LIM
LAgr l'agriculture	OAS sur les améliorations structurelles
	OZAgr sur les zones agricoles
	OPD sur les paiements directs
	OVin sur la viticulture
LCL sur le logement et l'accession à la propriété	
CC Code civil suisse	ORF sur le registre foncier
	OMO sur la mensuration officielle

*La Constitution fédérale, le Code civil et toutes les lois fédérales sont régulièrement mis à jour et accessibles à l'adresse internet [www.admin.ch](http://www.admin.ch)*

*La jurisprudence fédérale est consultable à l'adresse internet [www.vpb.admin.ch](http://www.vpb.admin.ch)*

## 4.2 LA LEGISLATION CANTONALE

L'Etat fédéral suisse, confère aux cantons une souveraineté très étendue dans les domaines qui touchent très directement le citoyen, comme les améliorations structurelles (L Agr 92) :

CC 73



2 Les cantons règlent la procédure...

La législation vaudoise en matière d'améliorations foncières repose essentiellement sur 2 textes :

- La loi sur les améliorations foncières du 29 novembre 1961 (LAF)
- Le règlement d'application de la LAF du 13 janvier 1988 (RLAF)

Auxquels il faut ajouter :

- Le règlement fixant les mesures financières en faveur des AF du 18 novembre 1988
- Une série de normes AF

Lorsqu'une entreprise se situe à cheval sur deux cantons, les exécutifs cantonaux respectifs conviennent de la législation applicable à l'ensemble du périmètre (LAF 7).

D'autres textes vaudois font référence à divers aspects liés aux démarches foncières :

Loi vaudoise	Règlement vaudois
sur le Code rural et foncier (CRF)	
d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural	concernant l'exécution de la loi d'application de la loi fédérale sur le droit foncier rural
sur le registre foncier, le cadastre et le système d'information	
sur le territoire	
d'application de la loi fédérale sur le bail à ferme agricole (LVBFA)	
sur les marchés publics (LVMP)	d'application de la loi sur les marchés publics
sur l'expropriation (LE)	
sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC)	d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC)
sur les mesures de compensation liées à la création de zones agricoles	d'application de la loi sur les mesures de compensation liées à la création de zones agricoles
sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS)	d'application de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites
sur la faune	d'application de la loi sur la faune
sur la pêche	d'application de la loi sur la pêche
sur la protection des eaux contre la pollution	d'application de la loi sur la protection des eaux contre la pollution
sur les routes	d'application de la loi sur les routes
sur la viticulture	
forestière	d'application de la loi forestière
sur les améliorations foncières (LAF)	d'application de la loi sur les améliorations foncières (RLAF)
	d'application de l'ordonnance fédérale relative à l'étude d'impact sur l'environnement
concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation	d'application de la loi concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation, ainsi que l'utilisation de logements à d'autres fins que l'habitation
sur le logement	d'application de la loi sur le logement

*Tous ces textes sont mis à jour et accessibles à l'adresse internet [www.rsv.vd.ch](http://www.rsv.vd.ch)  
Les normes AF sont publiées sur le site web du SAF à l'adresse [www.dinf.vd.ch](http://www.dinf.vd.ch)  
La jurisprudence cantonale est disponible sur internet à l'adresse [www.ta.vd.ch](http://www.ta.vd.ch)*

## 5 LES PHASES PRELIMINAIRES

### 5.1 L'ETUDE PRELIMINAIRE EN AMELIORATIONS FONCIERES

#### 5.1.1 LES OBJECTIFS

Conformément à LAF 19a et 85a, des études préliminaires sont effectuées préalablement à la constitution d'un syndicat d'améliorations foncières, d'un syndicat dont le but est le remaniement parcellaire de terrains à bâtir ou d'une autre entité juridique dont le but est une modification de limites de gré à gré de terrains à bâtir.

Une étude préliminaire détermine les objectifs généraux d'amélioration foncière. Elle démontre l'opportunité de prendre des mesures d'aménagement ou de gestion foncière adaptées aux besoins du développement territorial, notamment de procéder ou non à un remaniement parcellaire. Elle statue sur la faisabilité technique, environnementale et économique des travaux à réaliser.

L'étude préliminaire aboutit à deux conclusions possibles :

- poursuivre la procédure selon la variante retenue avec, le cas échéant, la convocation d'une assemblée constitutive d'un syndicat
- renoncer au projet ou redéfinir les objectifs.

L'étude préliminaire en améliorations foncières vise à analyser la problématique en :

- réalisant un diagnostic global de la situation actuelle
- identifiant les enjeux et les problèmes principaux à résoudre dans la ou les zones concernées
- proposant une variante à réaliser parmi les diverses solutions possibles.

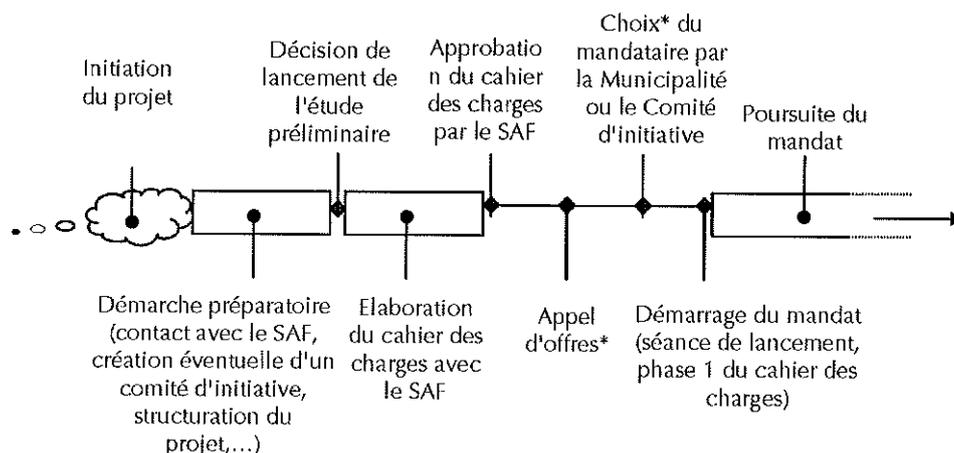
Les résultats de l'étude préliminaire doivent conclure sur la faisabilité et l'opportunité du projet et déterminer notamment :

- la démarche foncière appropriée
- une description sommaires des ouvrages et des mesures projetés (surtout accès, gestion des eaux et des sols, nature et paysage)
- un devis à  $\pm 25\%$  accompagné d'un principe de répartition des frais et d'un mode de financement.

Une étude préliminaire doit conserver le statut d'esquisse et d'évaluations rapides, en fournissant des éléments de décision globaux, complets et fiables, afin de faciliter l'adoption de lignes de conduite opératoires. Le rapport doit mentionner également les apports de la démarche foncière pour les différents acteurs et présenter un bilan par rapport aux priorités cantonales, aux objectifs légaux et aux demandes des initiants.

## 5.1.2 LE DEROULEMENT

Les initiateurs d'une étude préliminaire en améliorations foncières sont soit la Municipalité, soit un comité d'initiative formé à cet effet. De l'initiation du projet au démarrage effectif de l'étude préliminaire, les étapes se déroulant dans le temps sont les suivantes :



*\* le mandataire peut être choisi sur appel d'offre ou de gré à gré.*

## 5.1.3 LES RESULTATS

L'étude préliminaire est réalisée sur la base d'un cahier des charges soumis à l'approbation du SAF qui énumère les prestations détaillées à fournir selon 4 phases successives :

Phase A: Définition des besoins et des contraintes dans les 7 domaines suivants:

- Développement communal
- Agriculture
- Etat foncier
- Etat de l'équipement
- Protection de l'environnement
- Conservation de la nature
- Paysage

Phase B: Elaboration des solutions AF sous forme d'esquisses

Présentation à une 1ère séance des propriétaires

Phase C: Etude de la variante retenue en vue de la consultation des services de l'Etat et de l'expertise fédérale préalable (si agricole)

Phase D: Mises à jour du rapport en vue de la consultation publique et d'une 2ème séance avec les propriétaires

Les résultats de l'étude préliminaire sont approuvés par la Municipalité ou le Comité d'initiative.

## 5.1.4 LE FINANCEMENT

Les frais occasionnés par une étude préliminaire sont mis à la charge des initiateurs (Municipalité ou Comité d'initiative). Ils peuvent être couverts dans la règle par une subvention d'un taux maximum de 50%, sauf pour les cas de terrains à bâtir.

Si l'étude préliminaire aboutit à la création d'une entité juridique (syndicat d'améliorations foncières par exemple), les frais occasionnés par l'étude préliminaire sont alors portés au compte de l'entreprise.

## 5 LES PHASES PRELIMINAIRES

### 5.2 L'ETUDE DE FAISABILITE

#### 5.2.1 LES OBJECTIFS

L'étude de faisabilité envisage un projet de mise en valeur de terrain du double point de vue de l'aménagement du territoire et de la propriété foncière, y compris les aménagements correspondants (ouvrages ou mesures). Par conséquent, une étude de faisabilité se compose de deux parties coordonnées :

- une étude préliminaire en améliorations foncières, suivie par le SAF
- une étude d'aménagement du territoire, suivie par le SAT.

Elle est lancée chaque fois qu'un projet de mise en valeur de terrains implique ou risque d'impliquer un remaniement foncier ou bien nécessite une planification en terme d'aménagement du territoire.

L'étude de faisabilité aboutit à deux conclusions possibles :

- poursuivre la procédure selon la variante retenue avec, le cas échéant, la convocation d'une assemblée constitutive d'un syndicat
- renoncer au projet ou redéfinir les objectifs.

L'étude de faisabilité a pour objectif de vérifier si le projet de mise en valeur est :

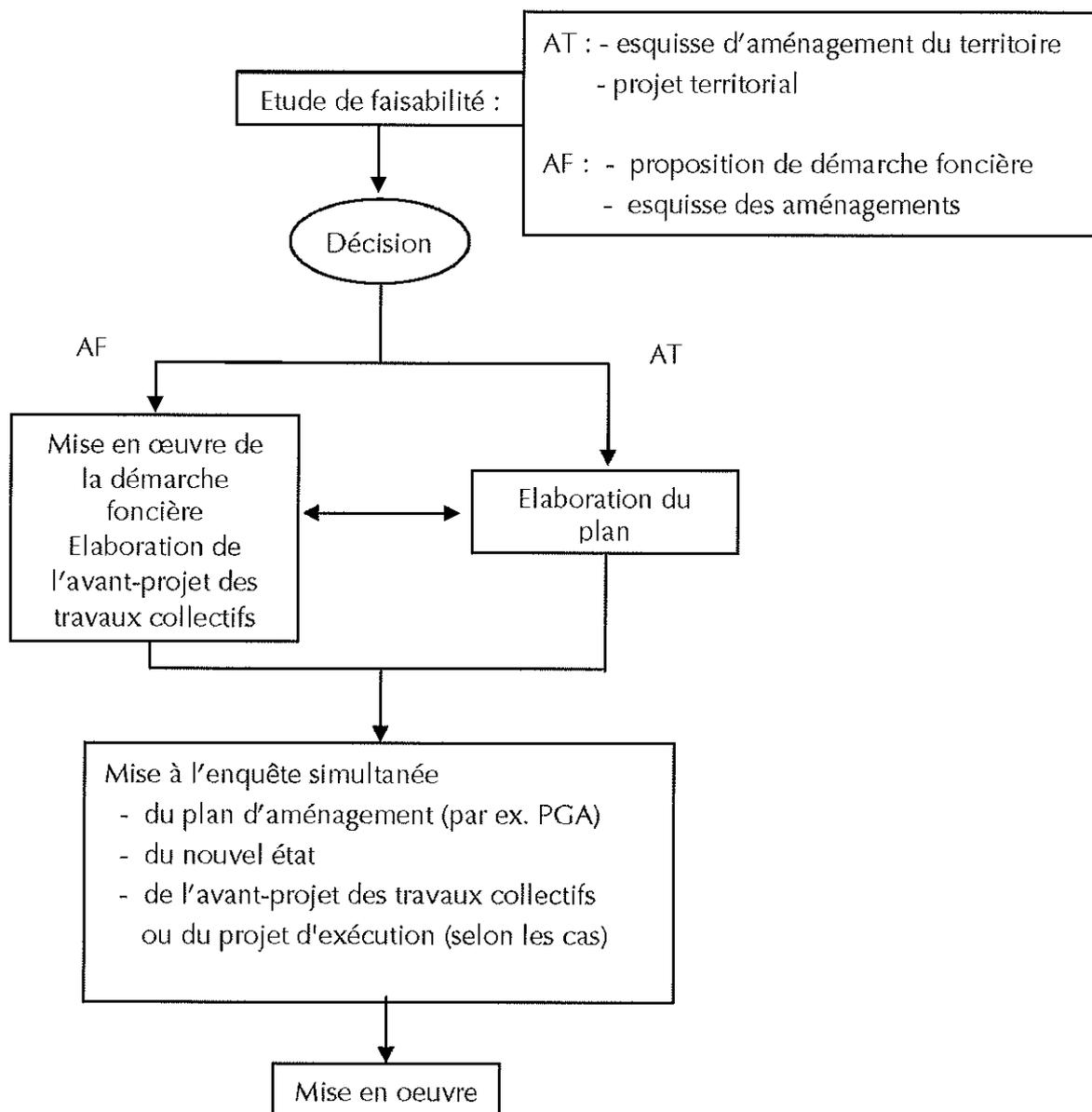
- conforme aux volontés publiques et aux éventuelles exigences de l'aménagement et de l'environnement
- cohérent avec les intentions des propriétaires et avec les conditions du marché
- réalisable par des améliorations foncières (remaniements parcellaires, équipements de terrains, etc.) dans le cadre de démarches foncières.

Comme l'étude préliminaire en améliorations foncières, celle de faisabilité doit conserver le statut d'esquisse et d'évaluations rapides, fournissant des éléments de décision globaux, complets et fiables, qui facilitent l'adoption de lignes de conduite opératoires. Le rapport doit mentionner également les apports pour les différents acteurs et présenter un bilan par rapport aux priorités cantonales, aux objectifs légaux et aux demandes des initiants.

5.2.2 LE DEROULEMENT

Les initiateurs et les étapes de démarrage d'une étude de faisabilité sont identiques à ceux de l'étude préliminaire en améliorations foncières (voir § précédent).

Dans le cas où l'on va de l'avant, la coordination entre les deux parties AT et AF continue selon le modèle mis en place lors de la révision de la LATC et de la LAF de 1997. L'ordonnancement des opérations peut alors être résumé comme suit.

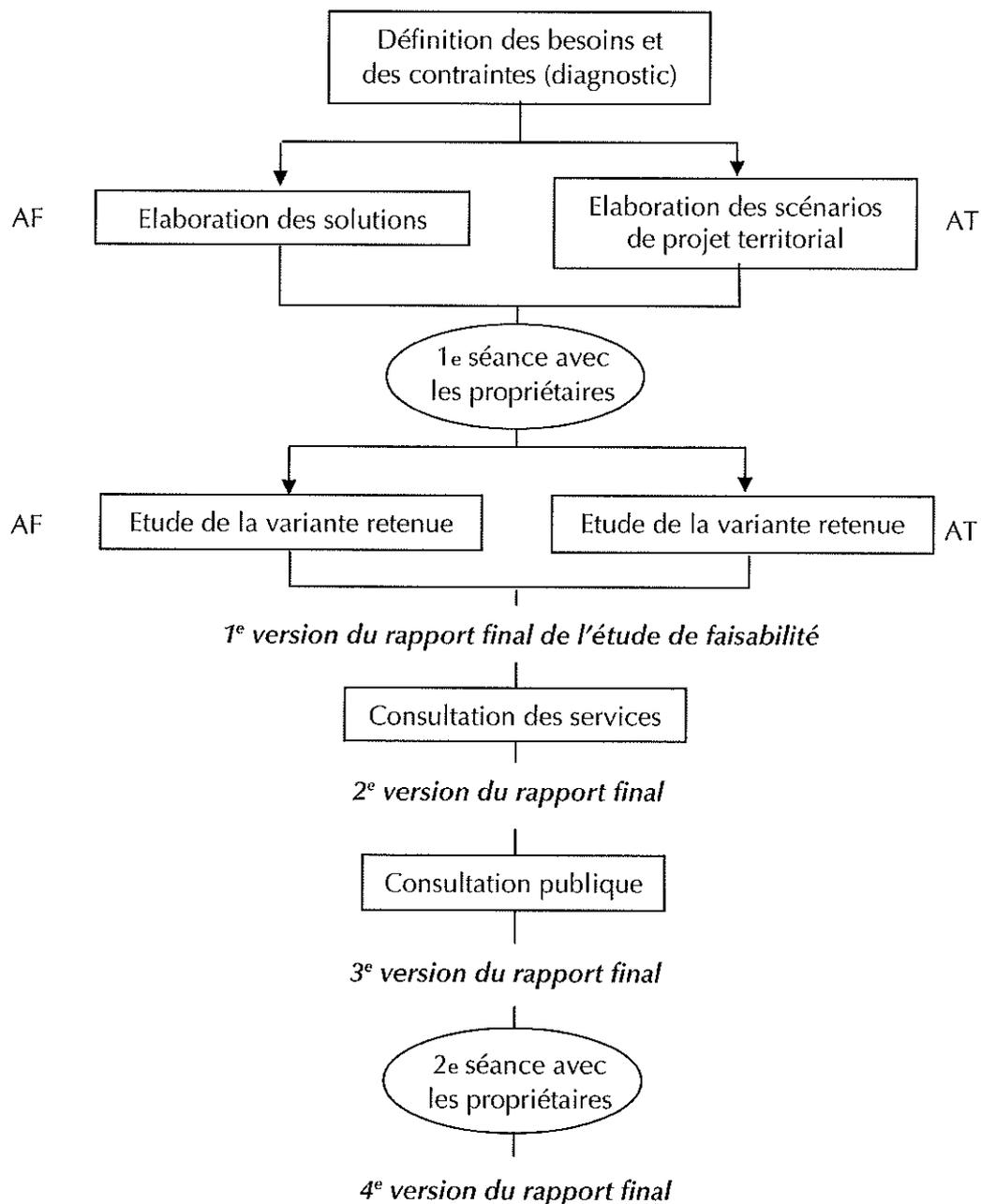


## 5 LES PHASES PRELIMINAIRES

### 5.2.3 LES RESULTATS

Le contenu de l'étude de faisabilité reprend les 4 phases de l'étude préliminaire en améliorations foncières selon un cahier des charges type disponible auprès du SAF ou du SAT.

Les travaux seront réalisés par une équipe pluridisciplinaire composée généralement d'un géomètre pour les aspects fonciers et d'un aménagiste pour les aspects d'aménagement du territoire. Le schéma suivant illustre les différentes phases et la coordination entre les deux parties de l'étude de faisabilité.



### 5.2.4 LE FINANCEMENT

Les frais occasionnés par l'Etude de faisabilité sont mis à la charge des initiateurs (Municipalité ou Comité d'initiative).

En zone agricole, les frais occasionnés par le volet AF (étude préliminaire en améliorations foncières) peuvent être couverts dans la règle par une subvention d'un taux de 50% maximum à titre d'aide structurelle dans l'agriculture.

Si l'étude de faisabilité aboutit à la création d'une entité juridique (syndicat d'améliorations foncières par exemple), les frais occasionnés par l'étude préliminaire en améliorations foncières sont alors portés au compte de l'entreprise.

## 6 L'ORGANISATION D'UN SYNDICAT

### 6.1 LES MEMBRES

Est membre d'un syndicat AF, tout propriétaire foncier qui possède au moins une parcelle incluse dans l'entreprise. Juridiquement, il serait plus juste d'utiliser le terme de chapitre cadastral plutôt que celui de propriétaire, au vu des nombreuses formes de propriétés reconnues par le droit suisse :

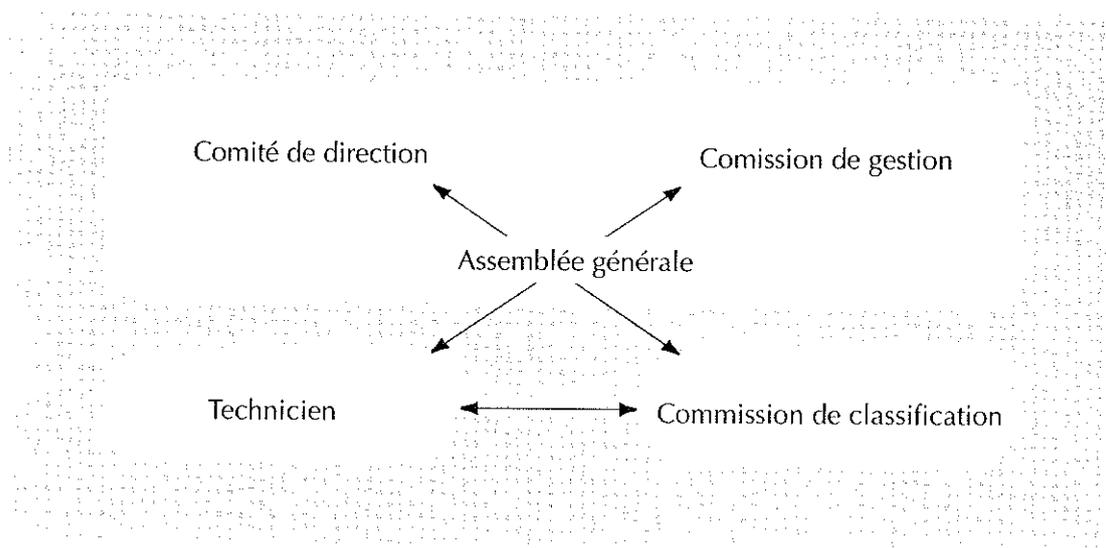
- la propriété simple : une seule personne est propriétaire à titre individuel (CC 641 ss)
- la copropriété : chaque membre possède une quote-part déterminée d'un immeuble dont il peut disposer librement (CC 646 ss) ou une partie bien délimitée d'un bâtiment dans le cas d'une propriété par étages (CC 712 a ss)
- la propriété commune : la part de chaque membre s'étend collectivement à l'entier du bien (CC 652 ss), comme dans le cas d'une hoirie qui est une communauté héréditaire issue d'une succession non partagée (CC 602 ss)
- la fondation qui permet l'affectation d'un bien en faveur d'un but spécial (CC 80 ss)
- la société : contrat entre plusieurs personnes qui unissent leurs efforts ou leurs ressources par contrat en vue d'un but commun, comme une société simple (CO 530 ss), une société en nom collectif (CO 552 ss), une société en commandite (CO 594 ss), une société anonyme (CO 620 ss) ou une société coopérative (CO 828 ss)
- la corporation de droit public tels que la Confédération, un canton, une commune, les CFF ou un syndicat AF.

Il s'agit donc uniquement des personnes inscrites au Registre foncier comme propriétaires de biens-fonds, à l'exclusion notamment des bénéficiaires des droits distincts et permanents (DDP), locataires, fermiers, usufruitiers, créanciers hypothécaires et autres bénéficiaires de servitude ou de droits divers. Il faut toutefois noter que les intéressés non propriétaires peuvent intervenir dans le cadre des différentes enquêtes qui jalonnent le déroulement du remaniement parcellaire.

Une même personne physique peut intervenir dans plusieurs chapitres cadastraux, dès lors qu'elle est propriétaire de parcelles à des titres différents ou qu'elle agit sur procuration d'un titulaire.

Comme une propriété collective est en général plus difficile à traiter, surtout lorsque ses membres manifestent des intérêts divergents, il convient qu'un représentant unique et permanent soit désigné par elle. Lorsque cela est possible et améliore le regroupement des parcelles, les indivis sont encouragés à se séparer volontairement. Cette opération profite surtout aux membres qui possèdent déjà un chapitre cadastral à titre personnel, car leur masse foncière s'accroît et facilite l'attribution d'un nouvel état plus rationnel.

## 6.2 L' ASSEMBLEE GENERALE



L'assemblée générale est l'organe suprême du syndicat (LAF 30). Elle se compose de l'ensemble des propriétaires. Chaque chapitre cadastral dispose d'une seule voix, sans égard à la surface, à la nature et au nombre des parcelles qui le composent (LAF 23).

L'assemblée générale est convoquée par le Comité au moins une fois par année, et chaque fois que les circonstances l'exigent ou qu'un certain nombre de membres en font expressément la demande. L'ordre du jour est envoyé à l'avance avec la convocation. Le Service cantonal des améliorations foncières, la Commission de classification et l'adjudicataire sont invités avec voix consultative.

L'assemblée générale détient tous les pouvoirs de décision à l'exception de ceux que la loi et les statuts réservent aux autres organes. Dans la règle elle demeure souveraine concernant :

- la nomination des organes
- le montant et les intérêts des versements anticipés
- le contrôle de la gestion du syndicat
- la mise en oeuvre des études
- l'approbation du devis
- la mise en oeuvre des travaux
- la modification des statuts
- la dissolution du syndicat.

## 6 L'ORGANISATION D'UN SYNDICAT

### 6.3 LE COMITE DE DIRECTION

Le Comité de direction est l'organe exécutif du syndicat (LAF 31). Ses membres sont nommés par l'assemblée générale pour un mandat habituellement d'une durée de 4 ans, renouvelable. Leur nombre (en principe impair) dépend de l'étendue et de la diversité de l'entreprise.

Il est souhaitable que les différents groupes de membres (tendances, provenances, intérêts) soient équitablement représentés. Une minorité de membres du Comité peut être choisie en dehors des membres de l'assemblée générale. Cela permet à d'autres personnes intéressées aux travaux ou particulièrement compétentes, d'être associées de près à la gestion du syndicat (comme un représentant d'une commune, un fils d'agriculteur, un fermier, un juriste, un biologiste ...).

Le président du Comité devient automatiquement le président du syndicat. Il convoque et dirige les séances du Comité. Les décisions y sont prises à la majorité des membres présents.

Le Comité :

- administre le syndicat et le représente vis-à-vis des tiers
- gère les biens du syndicat
- adjuge les travaux et en surveille l'exécution
- prépare les assemblées générales
- exécute les décisions prises en assemblée générale.

Lorsqu'un syndicat ne regroupe que quelques propriétaires, il devient difficile de constituer un comité de direction et de nommer une commission de gestion. Un bureau de l'assemblée peut être mis en place pour effectuer les tâches de gestion qui lui sont confiées par l'assemblée. Ce bureau est composé d'un président, obligatoirement membre du syndicat, ainsi que d'un secrétaire et d'un caissier qui peuvent être choisis en dehors du syndicat.

Le syndicat est représenté par le président et le secrétaire pour les questions administratives et par le président et le caissier pour les questions financières. Les membres d'un tel bureau n'ont aucun pouvoir de décision et leur activité reste sous le contrôle direct de l'assemblée générale. Ne disposant pas de comité de direction, l'assemblée générale se réunit chaque fois que cela s'avère nécessaire.

### 6.4 LA COMMISSION DE GESTION

La Commission de gestion est un organe de vérification des comptes composé de 3 ou 4 personnes choisies parmi les membres du syndicat (LAF 32). Son rôle n'est pas d'administrer les comptes ni de gérer la fortune du syndicat, mais de contrôler le travail financier et la gestion du Comité de direction. La Commission de gestion présente annuellement un rapport dont les conclusions sont soumises à l'approbation de l'assemblée générale.

### 6.5 LA COMMISSION DE CLASSIFICATION

Comme la Commission de classification (CCL) joue un rôle essentiel dans un syndicat AF (LAF 33), le choix de ses trois membres et de son suppléant (parfois plus, si la diversité du périmètre et la complexité des travaux envisagés le justifie) est primordial pour assurer le succès de l'entreprise. Elus tant pour leurs compétences en matière de technique rurale que pour leur aptitude aux relations humaines, ils doivent former entre eux une équipe homogène qui sache prendre collégalement ses responsabilités. Nommés par l'assemblée générale pour toute la durée de l'entreprise, ils ne doivent être directement intéressés ni par les études ni par les travaux à réaliser, afin de ne pas être soupçonnés de partialité dans leurs décisions. Il est capital que la Commission de classification jouisse de la pleine confiance des propriétaires.

La commission désigne en son sein son président. Sauf décision contraire de l'assemblée générale, son secrétaire est le technicien adjudicataire de l'entreprise, qui n'y dispose que d'une voix consultative. La signature collective du président (ou en son absence du vice-président) et du secrétaire engage la Commission (RLAF 3). Le rythme des séances est très variable. Il dépend des opérations en cours. La Commission de classification prend toutes les mesures nécessaires pour que l'entreprise atteigne son but. Elle est responsable surtout :

- des projets d'équipements ruraux en collaboration avec le technicien
- de l'estimation des terres, de celle des valeurs passagères et des indemnités
- du projet du nouvel état parcellaire
- de la répartition des frais du syndicat à la charge des propriétaires
- de la liquidation en première instance des litiges survenant en cours de procédure (LAF 33 al.3 et 99 al.2).

## 6.6 LE TECHNICIEN DE L'ENTREPRISE

Le technicien est l'ingénieur adjudicataire du projet. Il doit non seulement maîtriser les aspects techniques, juridiques et administratifs, mais savoir aussi concilier de nombreux intérêts divergents. La bonne connaissance des problématiques de politique territoriale exige le recours à un ingénieur hautement qualifié. Coordinateur du projet, il est le véritable chef d'orchestre de la démarche foncière. Pour pouvoir relever avec succès le challenge que représente chaque entreprise, il doit faire preuve de compétences en droit foncier et montrer un sens psychologique aigu, allié à une grande sensibilité écologique. Pour les ingénieurs ruraux qui aiment les défis où se rejoignent la technique et l'humain, l'intérêt public et l'intérêt privé, un aménagement foncier est un mandat riche, varié et passionnant.

L'adjudicataire des études ne doit pas pouvoir être soupçonné de favoritisme envers l'un ou l'autre propriétaire. On attend de lui une impartialité sans faille et la capacité d'établir des rapports harmonieux tant envers les membres des diverses commissions, que des représentants des collectivités publiques, des associations d'intérêts, ainsi que des propriétaires et de leurs locataires. L'expérience confirme l'importance d'un bon choix! Seul un ingénieur géomètre officiel est habilité à exécuter les travaux qui touchent au cadastre, du fait de la modification des droits réels inscrits qui en résulte. Il est lié au syndicat par un contrat, qui fixe ses tâches et ses obligations, ainsi que les honoraires qui en découlent. D'autres contrats peuvent être passés avec des mandataires d'études et/ou de travaux d'équipement. Ces contrats sont ratifiés par le Département des infrastructures.

## 7 LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT

Comme les remaniements parcellaires regroupent de nombreux propriétaires, ces entreprises collectives exigent obligatoirement la création d'un syndicat, sous la forme d'une corporation de droit public (LAF 20 et 6 al.2). En améliorations foncières, il faut distinguer deux cas de constitution d'un syndicat :

- **Constitution volontaire : volonté d'une majorité de propriétaires**
- **Constitution obligatoire : acte unilatéral de l'Etat pour permettre une réalisation d'intérêt public**

### 7.1 L'INITIATIVE DES PROPRIETAIRES

Par opposition à la constitution obligatoire qui est imposée aux propriétaires par l'Etat, la constitution volontaire résulte du désir d'une majorité de propriétaires d'entreprendre des travaux. L'initiative peut être privée, prise par une ou plusieurs personnes, voire par des groupements d'intérêts, ou publique, à l'instar d'une municipalité par exemple (LAF 21). Les promoteurs se constituent en comité d'initiative.

En accord avec le Service des améliorations foncières, les initiants définissent un périmètre provisoire qui englobe l'ensemble des terres touchées par les opérations envisagées. Ils doivent obtenir l'adhésion de la majorité des propriétaires (LAF 24) et justifier l'opportunité des travaux envisagés auprès de l'autorité cantonale pour que le syndicat puisse bénéficier de subventions des pouvoirs publics.

L'article 703 CC déclare :

CC 703



*1 Lorsque des améliorations du sol (corrections de cours d'eau, dessèchements, irrigations, reboisements, chemins, réunions parcellaires, etc.) ne peuvent être exécutées que par une communauté de propriétaires et que les ouvrages nécessaires à cet effet sont décidés par la majorité des intéressés possédant plus de la moitié du terrain, les autres sont tenus d'adhérer à cette décision. Les propriétaires intéressés qui ne prennent pas part à la décision sont réputés y adhérer. L'adhésion sera mentionnée au registre foncier.*

et, de façon à tenir compte de circonstances régionales, que :

CC 703



*3 La législation cantonale peut alléger les conditions auxquelles le présent code soumet l'exécution de ces travaux et appliquer par analogie les mêmes règles aux terrains à bâtir et aux ter-ritoires en mouvement permanent.*

Le canton de Vaud a utilisé cette faculté :

LAF 24



*Le syndicat d'améliorations foncières est valablement constitué par l'adhésion de la majorité des propriétaires.*

Il est à remarquer qu'une partie des propriétaires touchés par les aménagements prévus vont devoir subir des travaux et des mutations cadastrales qu'ils ne veulent pas. C'est une contrainte exercée par l'intérêt public à l'encontre de l'intérêt privé, contrainte qui se justifie par la volonté d'encourager les restructurations foncières en vue d'une utilisation plus judicieuse et rationnelle du sol (LAT 1). Il faut éviter qu'un groupe de personnes puisse empêcher des aménagements qui profitent manifestement à toute la collectivité.

Les adhésions au syndicat peuvent être obtenues soit par récolte des signatures sur la liste des propriétaires établie sur les formulaires du SAF, soit par appel nominal protocolé lors de l'assemblée générale constitutive (LAF 22).

Lors d'une constitution par appel nominal, les abstentionnistes sont assimilés aux adhérents, ce qui revient à administrer la preuve des majorités par la négative, conformément à l'adage "qui ne dit mot consent !". Le législateur a voulu éviter un blocage par indifférence ou désintérêt, sachant qu'en milieu rural une proportion toujours plus grande de propriétaires ne cultive pas elle-même le sol.

Quoi qu'il en soit, pour garantir le succès de l'entreprise, il convient qu'une majorité nette exprime sa volonté de faire oeuvre commune, afin de s'assurer un soutien confortable, gage d'un bon climat initial; car le chemin vers l'issue des travaux est long et semé d'embûches.

Malgré l'intérêt d'une forte contribution financière des pouvoirs publics, les initiateurs doivent vaincre de nombreuses réticences, principalement :

- l'attachement du terrien à son bien (manipulation du patrimoine foncier héréditaire)
- les restrictions à la libre disposition du terrain (surtout pendant la phase d'étude)
- le risque d'interférence d'intérêts publics concurrentiels (possibilité de blocage)
- le coût des travaux (malgré l'octroi de subventions et la réduction des frais d'exploitation)
- la crainte d'un entretien trop onéreux de certains ouvrages
- la durée de la procédure (l'insécurité de vivre longtemps dans un état provisoire)
- la crainte de l'inconnu (chacun connaît ce qu'il a, mais pas ce qu'il aura).

## 7.2 L'INITIATIVE D'UNE COLLECTIVITE PUBLIQUE

Dans le cas d'une constitution obligatoire, la démarche foncière est imposée par l'autorité qui délimite le périmètre de l'opération. Cette démarche très autoritaire et contraignante doit rester exceptionnelle et limitée à des situations bien précises, car les propriétaires englobés de force ne peuvent pas s'opposer à la création du syndicat, à moins de contester l'intérêt public invoqué par la collectivité publique. Par contre, ils peuvent ultérieurement s'opposer à l'inclusion de leurs parcelles dans l'entreprise à l'occasion de l'enquête sur le périmètre. Ces syndicats dits obligatoires sont plus délicats à traiter, car les intéressés n'ont rien demandé et ne veulent par conséquent souvent rien payer.

## 7 LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT

### 7.2.1 L'INITIATIVE DE L'ÉTAT

Par voie d'arrêté, l'Etat peut, par le Département des infrastructures, créer d'office et organiser des syndicats d'améliorations foncières, sur tout ou partie du territoire d'une ou de plusieurs communes, lorsque cette opération est rendue indispensable (LAF 27) :

- a) pour remédier à un morcellement excessif du sol
- b) pour permettre la construction de voies publiques (routes, chemins de fer, canaux) et, d'une manière générale, la réalisation de grands travaux.

A cet égard on peut citer l'article 100 LAgr qui a la teneur suivante :

**LAgr 100**



*Le gouvernement cantonal peut ordonner des remaniements parcellaires lorsque des ouvrages publics touchent aux intérêts de l'agriculture.*

Ainsi par exemple, la loi fédérale sur les routes (LR) prévoit à son article 31 :

**LR 31**



*La procédure de remembrement sous forme de remaniement parcellaire de terrains agricoles, de forêts ou de terrains à bâtir est applicable si elle est dans l'intérêt de la construction de la route ou si elle est nécessaire pour que le sol auquel la construction de la route porte atteinte puisse être utilisé et exploité conformément à sa destination.*

En l'absence d'accords à l'amiable unanimes, le remaniement parcellaire est certainement le mode d'acquisition qui sauvegarde au mieux la propriété foncière privée. Il évite le recours à l'expropriation, tout en permettant le réaménagement de la structure foncière bouleversée par le projet (LAF 97).

- c) pour permettre la réalisation d'un plan d'affectation prévu par la LATC :

**LATC 55**



*L'approbation d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier de compétence municipale peut être subordonnée à un remaniement parcellaire ...*

ceci conformément à la législation fédérale :

**LAT 20**



*Lorsque la réalisation de plans d'affectation l'exige, le remembrement peut être ordonné d'office et au besoin exécuté par l'autorité compétente.*

- d) pour procéder au remaniement parcellaire à l'intérieur d'un périmètre de terrains en mouvement
- e) pour permettre des travaux d'intérêt public.

Le département prend l'initiative de la procédure. Il fixe un périmètre provisoire des terrains intéressés après consultation de la ou des communes concernées. La constitution du syndicat reste toutefois de la compétence de l'assemblée générale. En cas de refus de cette dernière, l'Etat ordonne les mesures nécessaires pour que l'entreprise puisse atteindre son but (LAF 28 al.4).

### 7.2.2 L'INITIATIVE DE LA COMMUNE

L'initiative de la formation d'un syndicat peut être prise par la Municipalité de la commune territoriale en sa qualité de propriétaire foncier (LAF 21), pour les mêmes motifs énoncés ci-dessus. Ainsi, la Municipalité peut créer d'office un syndicat d'améliorations foncières lorsque cette opération est rendue indispensable pour permettre l'établissement et la réalisation d'un plan de quartier de compétence municipale (LAF 85k). Lorsqu'elle ordonne la constitution d'un tel syndicat, la Municipalité exerce les compétences attribuées au Département des infrastructures (LAF 28 al.5). La mise en oeuvre du syndicat est assurée par le Département des infrastructures.

### 7.3 L'ASSEMBLEE CONSTITUTIVE

Tous les propriétaires des biens-fonds compris dans le périmètre provisoire défini par les initiateurs sont convoqués par lettre recommandée à une assemblée générale constitutive (LAF 25). L'ordre du jour de cette première réunion comporte en général les points suivants :

#### ORDRE DU JOUR

1. Appel des propriétaires (par contrôle à l'entrée)
2. Constat de la majorité légale
3. Rapport du Comité d'initiative
4. Renseignements sur l'organisation du syndicat
5. Approbation des statuts
6. Election :
  - du Comité de direction
  - de la commission de gestion
  - de la Commission de classification
7. Délégation de compétence au Comité de direction pour :
  - le choix du technicien et évent. d'autres mandataires
  - la mise en oeuvre des études
  - l'ouverture d'un compte de crédit
8. Approbation du bilan d'entrée
9. Décisions sur les versements anticipés (montant, date, intérêts)
10. Propositions individuelles

## 7 LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT

### 7.3.1 APPEL DES PROPRIÉTAIRES

Chaque propriétaire peut se faire représenter par une tierce personne en signant une procuration en sa faveur. Certains peuvent ainsi exprimer plusieurs voix. Les titulaires d'une propriété collective ne disposent ensemble que d'une seule voix (par chapitre cadastral), celle de leur représentant, pour autant qu'il dispose des procurations nécessaires; à défaut le chapitre est considéré comme non représenté (LAF 23 al.2).

### 7.3.2 MAJORITE LEGALE

En général les approbations sont récoltées par signature avant l'assemblée. Il suffit alors de constater que la majorité des propriétaires est atteinte.

Dans les autres cas, le président procède par appel nominal et protocolet les réponses des propriétaires en mentionnant les surfaces cadastrales correspondantes (LAF 25 ch. 1). En cas de refus, le syndicat n'est pas constitué et l'assemblée est close.

### 7.3.3 RAPPORT DU COMITE D'INITIATIVE

Les promoteurs informent l'assemblée des opérations et des tractations qui ont précédé l'assemblée constitutive. Ce rapport est lu à titre informatif et n'est par conséquent pas soumis à l'approbation des membres présents.

### 7.3.4 RENSEIGNEMENTS SUR L'ORGANISATION DU SYNDICAT

Un représentant du Service cantonal des améliorations foncières ou toute autre personne qualifiée informe l'assemblée des droits et obligations qui découlent de la constitution du syndicat, puis il oriente les membres sur l'importance des décisions qu'ils sont amenés à prendre.

### 7.3.5 APPROBATION DES STATUTS

Les statuts du syndicat (LAF 29), amendés ou non, doivent être adoptés par la majorité simple des membres présents ou représentés (LAF 25 ch. 2). Ils précisent le but, la durée et le siège du syndicat; la qualité de membre avec les droits et les devoirs qui en découlent; la désignation, la composition et la compétence des organes, ainsi que diverses règles propres à chaque entreprise. En tout temps, les statuts peuvent être modifiés à la majorité simple des votants, excepté le changement des buts du syndicat qui exige l'accord de la majorité des propriétaires du syndicat.

### 7.3.6 ELECTIONS

Les personnes proposées aux différents organes sont élues au vote majoritaire de l'assemblée (LAF 25 ch. 3).

La désignation de l'adjudicataire des études est du ressort de l'assemblée générale (LAF 25 ch. 4) qui, si elle le juge opportun, peut déléguer cette compétence au Comité.

### 7.3.7 DELEGATION DE COMPETENCES AU COMITE DE DIRECTION

L'assemblée générale peut accorder au Comité d'autres compétences que celle de désigner le technicien de l'entreprise, afin de rendre certaines décisions plus rapides et efficaces lorsque les circonstances l'exigent.

### 7.3.8 APPROBATION DU BILAN D'ENTREE

Les frais occasionnés par l'établissement de l'étude préliminaire sont portés au compte de l'entreprise (LAF 19a al.3, LAF 85i al.1). Si des subventions ont été versées, elles sont considérées dès cette décision comme acomptes payés au syndicat.

## 7 LA CONSTITUTION D'UN SYNDICAT

### 7.3.9 VERSEMENTS ANTICIPÉS

Sur décision de l'assemblée générale, le syndicat peut percevoir un acompte annuel obligatoire auprès de chaque propriétaire (LAF 43). Les sommes ainsi versées sont déduites de sa facture finale. Cet apport d'argent réduit le montant des emprunts bancaires nécessaires pour payer les factures, ce qui diminue d'autant les intérêts intercalaires non subventionnés, donc réduit le solde dû par les membres du syndicat. Il n'est généralement pas prévu d'intérêt créancier sur les versements anticipés obligatoires.

L'assemblée générale fixe le taux d'intérêt de retard en cas de non paiement dans le délai qu'elle décide. Passé l'échéance, le Comité peut déclencher la procédure de poursuite et faillite (LAF 46). Pour encourager des versements volontaires supplémentaires, l'assemblée générale peut décider de bonifier un intérêt créancier.

Les versements anticipés sont liés à la personne et non au fonds. Lorsqu'un propriétaire vend toutes ses parcelles englobées dans le syndicat, le notaire doit indiquer si les versements effectués sont remboursés au vendeur ou transférés sur le compte de l'acheteur (RLAF 9).

### 7.3.10 PROPOSITIONS INDIVIDUELLES

Tout ordre du jour d'une assemblée s'achève par ce point. Chaque membre doit pouvoir exprimer un souci ou une remarque, émettre une proposition. C'est l'occasion pour les initiateurs d'apporter des compléments d'information et de prendre le pouls de l'assemblée.

## 7.4 LA MENTION AF

Dès que les statuts sont approuvés et les organes nommés, le Chef du Département ratifie la décision de constitution et la publie dans la Feuille des avis officiels. Le syndicat acquiert la personnalité de droit public (LAF 26).

Chaque propriétaire acquiert non seulement des droits comme celui de formuler des vœux et de recourir, mais aussi des obligations parmi lesquelles diverses restrictions légales à la libre disposition de ses terrains (LAF 54), les versements anticipés (LAF 43) et le paiement de sa part aux frais du syndicat (LAF 44). Attachées à la parcelle, ces obligations lient le nouvel acquéreur en cas de mutation.

Comme il convient que chaque intéressé (actuel ou potentiel) sache quels sont les biens-fonds inclus dans l'entreprise, le Comité du syndicat requiert l'inscription d'une mention AF auprès du conservateur du registre foncier (CC 962 et 703 al.1, LAF 117 al.1, ainsi que RLAF 18).

La mention AF est une inscription effectuée sur le feuillet de chaque bien-fonds englobé dans le périmètre général dans le but d'attirer l'attention des tiers sur le fait que (LAF 117 al.2) :

la parcelle est obligatoirement soumise aux différentes opérations du syndicat, comme la modification de limites, les travaux d'aménagement et la participation aux frais (LAF 46). La parcelle est soumise à des restrictions au droit de libre disposition

Les biens-fonds correspondants du nouvel état parcellaire sont grevés d'une charge foncière (LAF 116) qui garantit le remboursement des subventions publiques versées (LAF 114) en cas de morcellement, de changement de destination ou de mauvais entretien (LAgr 102 et 103, OAS 37).

La liste des membres du syndicat se modifie durant le déroulement des opérations au gré des mutations. L'acquéreur d'une parcelle grevée d'une mention AF reprend les droits et obligations du vendeur. Lorsque le vendeur ne conserve aucune parcelle dans le syndicat, le notaire a l'obligation de renseigner les parties et de convenir avec elles du sort des versements anticipés déjà effectués (RLAF 9).

## 8 LES DOSSIERS

### 8.1 LA SUCCESSION DES OPERATIONS

Le déroulement d'une démarche foncière sous forme de remaniement parcellaire se compose d'une suite d'opérations bien déterminée (voir sous "2. les démarches foncières). Les principales étapes sont ponctuées par une phase de consultation et d'enquête qui doivent permettre tant aux services administratifs qu'aux personnes directement intéressées de formuler leurs observations éventuelles ou de manifester leur opposition. Il convient de s'assurer tout au long du déroulement de l'entreprise qu'aucun intérêt légitime de nature publique ou privée n'est lésé.

Chaque étape dépend en partie des précédentes, dont les résultats doivent pouvoir être tenus pour définitivement acquis. Il faut donc que tous les litiges apparus lors d'une consultation soient réglés avant de passer à la suivante, sous peine de voir continuellement tout ou partie du projet remis en cause.

Des organigrammes détaillés facilitent la planification des opérations en évitant des pertes de temps inutiles et optimisent leur ordonnancement, permettant ainsi de réduire les coûts intercalaires. Diverses circonstances particulières peuvent modifier le cours des opérations, notamment lorsque d'autres travaux sont réalisés en parallèle (comme une route de contournement ou un plan de quartier).

### 8.2 LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE

#### 8.2.1 L'AVANT-PROJET DES TRAVAUX COLLECTIFS ET PRIVÉS

Préalablement à sa mise à l'enquête publique, le dossier de l'avant-projet des travaux collectifs et privés est soumis aux services de l'Etat concernés, intervenant en qualité de représentants de l'intérêt public (LAF 5 al.3 et RLAF 4 al.2). Après examen du dossier, le Service des améliorations foncières en adresse un exemplaire à divers services, à savoir notamment:

Département des infrastructures :

- Secrétariat général
- Service des routes
- Service de l'aménagement du territoire
- Service des bâtiments (Sections archéologie et monuments et sites)
- Service des transports

Département de l'économie :

- Service de l'agriculture
- Office de la viticulture

Département de la sécurité et de l'environnement :

- Service des eaux, sols et assainissement
- Service de l'environnement et de l'énergie
- Service des forêts, de la faune et de la nature

Département des finances :

- Service immobilier et logistique.

Chaque service est invité à manifester ses observations éventuelles dans le délai de trente jours (RLAF 7 al.3).

Les services qui sont appelés à délivrer une autorisation spéciale émettent un préavis liant (RLAF 7 al.2).

Les interventions, écrites et motivées, sont transmises à la Commission de classification, qui tente de régler les divergences éventuelles entre les services et le syndicat ou entre les services eux-mêmes (RLAF 7 al.3).

A défaut d'entente, et s'il s'agit d'un remaniement non soumis à une étude d'impact sur l'environnement, le service concerné rend une décision susceptible de recours et publiée dans la Feuille des avis officiels (RLAF 7 al.4). Pour les remaniements soumis à une étude d'impact, le règlement du problème est traité dans le cadre de cette étude (voir sous "10. l'avant-projet des travaux"). Le recours éventuel contre une décision d'un service doit être liquidé avant l'enquête.

L'examen du dossier par le SAF se termine par l'approbation cantonale de l'avant-projet.

#### 8.2.2 LE PROJET D'EXECUTION DES TRAVAUX COLLECTIFS ET PRIVÉS

Avant la mise à l'enquête du projet d'exécution, la Commission de classification prend contact avec les services directement intéressés par les modifications apportées depuis la consultation de l'avant-projet et avec ceux qui ont demandé à être consultés sur le dossier d'exécution. Elle joint au dossier d'enquête les préavis de ces services (RLAF 7 al.7).

### 8.3 LES ENQUETES PUBLIQUES

#### 8.3.1 L'OBJET

L'organisation de la mise à l'enquête est du ressort du Service des améliorations foncières (RLAF 4 al.1) qui effectue un contrôle du dossier.

Un avis officiel est adressé par lettre-signature à tous les propriétaires membres du syndicat et publié dans la Feuille officielle cantonale. Il est également affiché au pilier public des communes intéressées. Cet avis indique :

- le ou les objets du dossier soumis à l'enquête
- le lieu du dépôt des documents
- la durée de la mise à l'enquête
- les heures de l'assistance à l'enquête
- la manière de formuler une réclamation valable.

La liste des dossiers qui doivent être déposés à l'enquête publique figure dans la loi pour les remaniements parcellaires agricoles (LAF 63 al.1), pour les remaniements de terrains à bâtir (LAF 85p) et pour les remaniements soumis à péréquation réelle (LAF 98c). Cette liste peut être complétée par d'autres objets lorsque la loi le prescrit ou si la nécessité en est reconnue par le Département des infrastructures (LAF 63 al.3). Dans toute la mesure du possible, plusieurs objets sont regroupés dans le cadre d'une même enquête (LAF 63 al.2).

### 8.3.2 LA DUREE

L'enquête est ouverte au siège du syndicat. L'autorité exécutive communale du lieu assume la responsabilité de la mise à disposition d'un local approprié et de la sauvegarde des documents. Elle atteste par sa signature du dépôt correct du dossier (LAF 64).

La durée de la mise à l'enquête est de trente jours (LAF 65).

L'avis indique les heures durant lesquelles une délégation de la Commission de classification, accompagnée du technicien de l'entreprise, assiste à l'enquête pour répondre aux questions des intéressés.

Comme il est facile à des non-spécialistes de se perdre dans les méandres des tableaux de chiffres et les signes conventionnels des plans, il convient de soumettre à la critique publique des documents simples et clairs. Cela évite les interventions parfois nombreuses dues uniquement à l'incompréhension ou à une mauvaise interprétation.

L'enquête étant publique, n'importe qui, propriétaire ou non, est en droit de consulter le dossier. Toutefois, dans la pratique, le nombre des consultants est bien souvent inférieur au nombre des membres du syndicat !

L'enquête a pour but d'inviter tous ceux qui s'estiment lésés par un ou plusieurs éléments du dossier à formuler une réclamation, car celui qui ne manifeste aucune opposition est réputé avoir approuvé l'ensemble du dossier mis à l'enquête, selon le principe « qui ne dit mot consent ».

## 8.4 LES OPPOSITIONS

### 8.4.1 LA QUALITE POUR AGIR

Chaque intéressé peut intervenir lors d'une enquête pour faire valoir ses droits s'il s'estime lésé par l'un des objets du dossier présenté (LAF 99 al.1).

La qualité pour réclamer n'est pas limitée aux seuls propriétaires. Ainsi, la réclamation d'une personne non membre du syndicat qui s'estime directement et incontestablement lésée par un élément du dossier ne peut pas être écartée a priori. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral : *"On ne doit pas exclure les cas où des tiers doivent pouvoir attirer l'attention des organes du syndicat sur les effets dommageables que les projets pourraient causer à leur propriété"*.

Mais n'importe qui ne peut intervenir, et l'intervenant doit justifier de son intérêt personnel à l'élément contesté, comme le précise la jurisprudence fédérale : *"On doit reconnaître la qualité pour attaquer une décision administrative à celui que la décision incriminée atteint dans ses droits ou lèse dans ses intérêts juridiquement protégés"*.

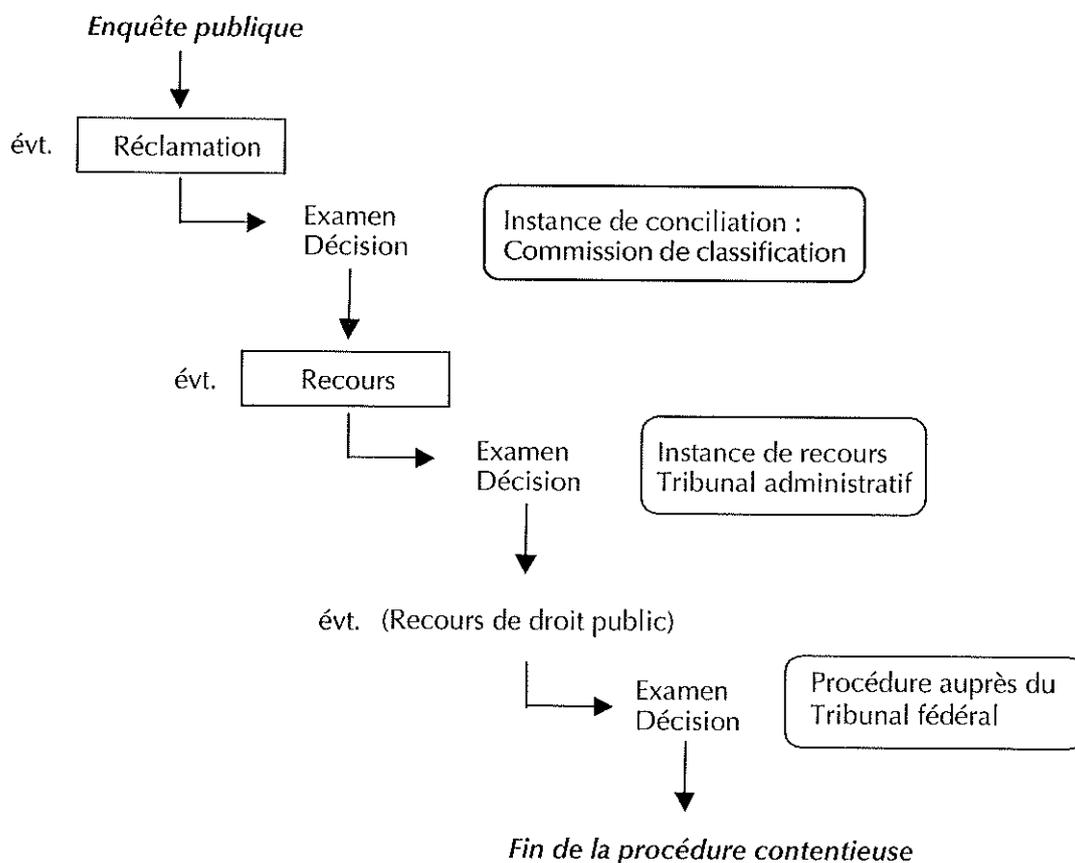
#### 8.4.2 LES FORMES ET DELAIS A RESPECTER

La réclamation doit être consignée sur la page gauche de la feuille d'enquête qui accompagne chaque dossier, ou adressée par lettre-signature à la Commission de classification (LAF 99 al.1 et 100 al.1). Elle s'exerce par écrit. Elle doit être datée, signée et motivée, même sommairement. Aucune référence légale n'est exigée. Par contre, le rejet du dossier dans son ensemble est irrecevable.

La réclamation doit être déposée avant l'expiration du délai d'enquête (LAF 100 al.2 et 4). Ces conditions de formes et de délais sont impératives et conditionnent la recevabilité de la réclamation.

#### 8.4.3 L'EXAMEN DES RECLAMATIONS

Toute réclamation jugée recevable est traitée selon une procédure bien définie :



La Commission de classification fonctionne comme organe de recours de première instance, bien qu'elle soit responsable des projets présentés. En effet, la pratique a montré que ses membres sont particulièrement bien placés pour évaluer toutes les implications des modifications demandées. Cela permet également une liquidation moins formaliste des litiges, puisque l'intervenant recourt rarement à un homme de loi. L'intervention d'un organe extérieur à l'étude du dossier entraînerait des frais et une perte de temps inadaptés à la situation.

La Commission doit statuer dans un délai convenable. Faute pour elle de le faire et sur requête du réclamant, l'autorité de recours lui impartit un délai pour prendre une décision (LAF 101 al.1 et 2).

La Commission de classification convoque l'opposant et les tiers concernés, soit les propriétaires non réclamants mais directement impliqués par l'opposition. Elle se rend sur place, si nécessaire, et tente de trouver un arrangement conforme aux objectifs du projet et à l'égalité de traitement entre les propriétaires (LAF 101 al.3). Chaque partie peut se faire représenter par un mandataire muni de procuration ou être accompagnée d'un conseiller.

L'opposant qui renonce à maintenir sa réclamation est invité à la retirer par écrit, en apposant sa signature sur la page droite de la feuille d'enquête. La signature de la Commission de classification est également requise, ainsi que celle des autres propriétaires qui seraient touchés par une modification admise (RLAF 5 al 1).

#### 8.4.4 LA DECISION DE LA COMMISSION DE CLASSIFICATION

A défaut d'entente, la Commission de classification rend une décision motivée envoyée par lettre-signature à tous les intéressés, avec indication du délai de recours et de l'autorité compétente pour le recevoir (LAF 101 al.4).

Si une réclamation est fondée sur une loi spéciale et qu'une entente ne peut être trouvée, la Commission de classification demande au(x) service(s) intéressé(s) de formuler un avis ou de rendre une décision avant de statuer (RLAF 5 al.2 à 4).

Lorsqu'elle juge nécessaire d'apporter une modification au projet des travaux (avant-projet ou projet d'exécution), la Commission de classification doit s'assurer de l'accord des services de l'Etat concernés (RLAF 5 al.5) avant de rendre sa décision. Si une modification implique des charges financières, elle doit consulter le Comité de direction et le Service des améliorations foncières, cas échéant l'entreprise de grands travaux (RLAF 5 al.6).

Dans les cas où les réclamations apportent des changements profonds au dossier présenté, la Commission de classification a la faculté d'annuler tout ou partie du projet mis à l'enquête. Les oppositions y relatives tombent, mais la nouvelle version doit alors suivre toute la procédure de consultation et d'enquête. Le Tribunal administratif (autorité de recours) dispose du même pouvoir (LAF 66).

Les conflits de compétence et l'ordre des priorités à donner à l'instruction des recours sont tranchés par le Conseil d'Etat (LAF 101 al.4).

## 8.5 LES RECOURS

### 8.5.1 LE TRIBUNAL ADMINISTRATIF

L'organe de deuxième instance est le Tribunal administratif, dont les membres sont nommés par le Grand Conseil. Cette instance n'examine que les recours formulés à l'encontre des décisions prises par les Commissions de classification. Elle ne se prononce donc pas sur un litige qui n'aurait pas été préalablement jugé en première instance.

Le Tribunal administratif convoque le recourant, tente une conciliation et, si nécessaire, demande une expertise.

Il rend une décision motivée et fondée juridiquement, en toute indépendance, notamment vis-à-vis de la Commission de classification. Il peut infliger des frais au recourant débouté ou allouer des dépens (indemnité) pour dédommager l'intervenant dont le recours est reconnu justifié.

### 8.5.2 LE TRIBUNAL FEDERAL

Le prononcé du Tribunal administratif est définitif. En conséquence, la seule voie qui s'offre encore au recourant insatisfait est celle du recours de droit public auprès du Tribunal fédéral.

Le recours de droit public est un recours en cassation, ce qui signifie que le pouvoir du Tribunal fédéral se limite à rejeter le recours ou annuler l'arrêt de l'instance inférieure et renvoyer le dossier à celle-ci pour une nouvelle décision dans le sens de ses considérants. Le Tribunal fédéral doit veiller à la protection des droits constitutionnels des citoyens, tels le droit d'être entendu, la garantie de la propriété foncière, l'égalité de traitement. Il n'intervient que pour déni de justice (violation manifeste de la loi) ou pour vice de forme (règle formelle de procédure non respectée). Il fait preuve de retenue dans l'examen des questions qui relèvent de circonstances locales que les autorités cantonales sont censées mieux connaître.

Lorsqu'un tel recours est déposé, la Commission de classification est en droit de requérir l'abandon de l'effet suspensif.

Cette procédure d'opposition à échelons successifs peut être très longue, surtout lorsqu'une instance supérieure annule la décision de l'instance précédente et lui renvoie le dossier pour nouvelle décision. Aussi l'auteur du projet doit faire preuve de beaucoup de psychologie pour décourager les oppositions qui s'avèrent évitables, tout en se gardant de tomber dans le piège du favoritisme à l'égard de ceux qui pourraient brandir le spectre d'une longue procédure pour obtenir des avantages auxquels ils n'ont pas droit.

## 9 LES PERIMETRES

### 9.1 LE PERIMETRE GENERAL

D'entente avec l'autorité tutélaire en matière AF, les initiateurs délimitent un périmètre provisoire de l'entreprise qui englobe l'ensemble des biens-fonds touchés directement par une exécution rationnelle de la réorganisation foncière et par les travaux d'infrastructure envisagés. Sur la base des indications du Registre foncier, ils dressent la liste des parcelles et, par déduction, celle des chapitres cadastraux.

Le périmètre provisoire doit constituer une unité économique, topographique et accessoirement politique. Dans les syndicats de communes rurales, l'inclusion ou non du centre du village doit être soigneusement examinée à la lumière des possibilités d'améliorer la délimitation des biens-fonds déjà bâtis (LAF 82) et d'épurer les servitudes. Les parcelles situées hors du périmètre général ne sont pas touchées par les opérations. Toutefois, si certaines d'entre elles bénéficient manifestement des travaux réalisés, elles peuvent être englobées dans un périmètre de plus-value. Leurs propriétaires participent alors à une partie des frais d'exécution (voir sous "18. la répartition des frais).

Une fois le syndicat constitué, le périmètre général provisoire devient définitif (RLAF 14). Dans la mesure du possible ce périmètre suit des limites parcellaires, dont il ne s'écarte que pour de justes motifs. Il peut être judicieux d'inclure des parcelles adjacentes au périmètre mais situées hors de l'entreprise qui appartiennent à des propriétaires possédant des terrains déjà englobés dans le syndicat.

Ultérieurement le périmètre général peut être localement modifié, pour autant que l'inclusion ou l'exclusion de parcelles soit justifiée et donne lieu à une procédure d'enquête qui permette aux propriétaires concernés de manifester leur opposition éventuelle (RLAF 20).

### 9.2 LES SECTEURS

Les secteurs sont des portions de territoire comprises dans le périmètre général et dans lesquelles les opérations sont menées de manière indépendante. La délimitation des secteurs fait l'objet d'une enquête publique. Pour l'établissement des dossiers, chaque secteur est traité de manière indépendante.

Une clé de répartition fixe le bilan d'entrée (charge ou produit) des secteurs par rapport au syndicat général de façon à éviter que les propriétaires paient deux répartitions des frais.

Les statuts du syndicat mentionnent la division du périmètre en secteurs; chaque secteur a sa propre assemblée générale qui est habilitée, en ce qui concerne les questions touchant directement son secteur, à prendre des décisions en application de la loi et des statuts.

Seuls l'élection du Comité de direction, de la commission de gestion, de la Commission de classification, la désignation du ou des techniciens, ainsi que les problèmes d'intérêts communs à tous les secteurs sont de la compétence exclusive de l'assemblée générale plénière (RLAF 15).

Dans les secteurs forestiers, l'étude des ouvrages est faite par un ingénieur forestier. Le Service des forêts, de la faune et de la nature fixe la composition des dossiers (RLAF 16).

### 9.3 LES SOUS-PERIMETRES

Le périmètre général peut être subdivisé en sous-périmètres, appelés aussi périmètres de nature, selon l'utilisation des sols soumis au remaniement parcellaire, ceci de manière à respecter l'attribution foncière compensatoire par nature de terrains (LAF 55 et RLAF 17), par exemple :

- le sous-périmètre agricole réunit l'ensemble des terres cultivables
- le sous-périmètre viticole s'étend à toutes les parcelles incluses dans le cadastre viticole
- le sous-périmètre forestier englobe tous les terrains soumis à la législation forestière
- le sous-périmètre de terrains à bâtir est délimité selon le plan d'affectation communal
- le sous-périmètre de terrains industriels comprend les territoires affectés à l'industrie
- le sous-périmètre archéologique est délimité conformément aux directives cantonales.

Cette classification permet d'appliquer des critères propres à chaque sous-périmètre, cela concerne notamment l'estimation du sol, la forme des nouvelles parcelles, les caractéristiques des ouvrages à construire, la délimitation des zones à protéger, ainsi que les critères de la répartition des frais. Chaque propriétaire peut revendiquer une attribution de terrains à l'intérieur du même sous-périmètre que ses apports.

Lorsque l'adaptation des sous-périmètres engendre une plus-value ou une moins-value considérable, les prétentions de tous les propriétaires sont modifiées de manière à répartir la plus-value ou moins-value proportionnellement aux prétentions (RLAF 33).

### 9.4 LES AIRES DE COLONISATION

Lorsqu'une aire de colonisation est envisagée et qu'elle influence favorablement le nouvel état parcellaire, l'aire de colonisation est mise à l'enquête. Le colon bénéficie d'un droit préférentiel à l'attribution de sa prétention (LAF 53.3).

### 9.5 LES MODIFICATIONS DES PERIMETRES

Si la Commission de classification se propose de modifier ultérieurement le périmètre, elle doit obtenir l'accord de la majorité des propriétaires touchés, ceci pour chaque extension et pour chaque diminution, à moins qu'il ne s'agisse de petites modifications. Dans les syndicats obligatoires, les modifications sont possibles sans l'obtention de la majorité des propriétaires, mais elles sont subordonnées à la ratification du Département des infrastructures ou de la Commune dans les cas d'application de l'art. 85k, al.1 LAF (RLAF 20 al.2).

Toutes les modifications de périmètre sont mises à l'enquête. En cas de modification du périmètre général, le Comité de direction requiert l'inscription complémentaire ou la radiation partielle de la mention AF (RLAF 20 al.3).

Pour l'enquête sur le nouvel état, les sous-périmètres définis antérieurement doivent être mis à jour en fonction des modifications apportées au plan des zones ou au cadastre viticole. Si les modifications entrent en vigueur avant l'enquête sur le nouvel état, l'estimation des terres et le compte de l'ancien état sont basés sur la situation nouvelle. Si l'entrée en vigueur des modifications est subordonnée à la mise en culture des nouvelles parcelles ou au transfert de propriété, les sous-périmètres sont modifiés pour l'enquête sur le nouvel état et les terrains qui changent de sous-périmètres font l'objet d'une double estimation (RLAF 33).

## 9.6 LES PERIMETRES DE PLUS-VALUES

Lorsque des parcelles situées hors du périmètre général du syndicat bénéficient directement et manifestement d'une plus-value apportée par les nouveaux équipements réalisés, leurs propriétaires, même non membres de l'entreprise, peuvent être amenés à devoir payer une contribution aux frais de ces ouvrages. La Commission de classification délimite alors un périmètre de plus-value (LAF 37). Ce périmètre de plus-value doit être mis à l'enquête avant le début des travaux (RLAF 52), afin que les intéressés puissent s'opposer aux réalisations projetées qui les concernent directement. L'enquête sur la contribution de plus-value peut intervenir dès la fin des travaux, mais au plus tard en même temps que l'enquête sur la répartition des frais (RLAF 57).

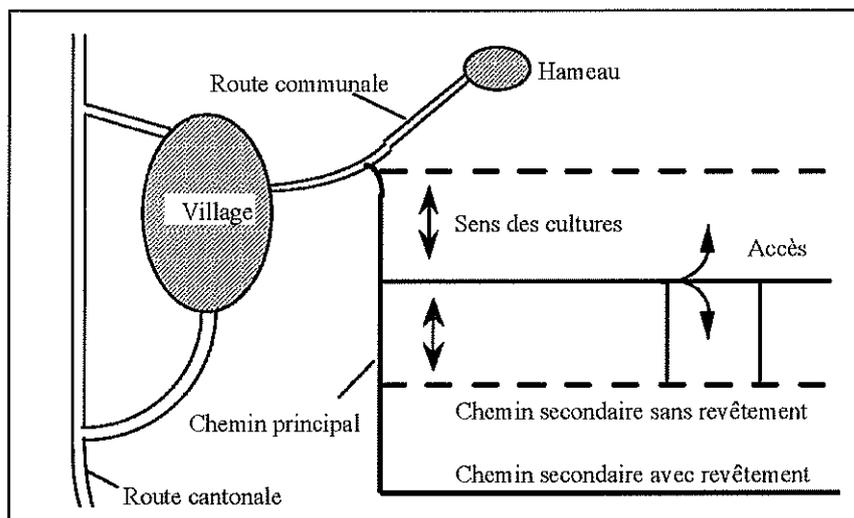
## 10 L'AVANT-PROJET DES TRAVAUX

### 10.1 LES OUVRAGES

#### 10.1.1 LES CHEMINS RURAUX

Le territoire remanié doit être pourvu d'un réseau de voies de circulation qui desservent les parcelles cultivées et permettent de passer du centre collecteur aux champs. La qualité du réseau conditionne la mise en valeur des terrains cultivés et, indirectement, participe au maintien d'exploitations agricoles viables.

La majorité des nouveaux chemins est attribuée au domaine public, leur emprise conditionne la forme et la surface des parchets d'attribution, donc celles des parcelles du nouvel état. Le réseau des chemins AF doit être conçu préalablement à l'étude parcellaire.



La fondation et le revêtement doivent s'adapter au trafic agricole moderne, caractérisé par le déplacement de véhicules lourds et encombrants qui transportent parfois des tonnages élevés. C'est un trafic lent, peu dense, mais avec des charges par essieu importantes. Chaque exploitant doit pouvoir se rendre au bord de ses champs avec de tels engins même en période pluvieuse.

La largeur de la chaussée est fixée en fonction de l'empattement des véhicules les plus larges, actuellement 3m, et garantir dans certains cas l'accès aux camions de 40 tonnes. En alignement, le gabarit du domaine public englobe une surlargeur par rapport à la chaussée d'au moins 75 cm de chaque côté pour les accotements. L'ingénieur projecteur se réfère aux normes techniques en la matière.

### 10.1.2 L'ASSAINISSEMENT

Parallèlement à l'étude des voies de circulation, le projeteur doit se préoccuper du réseau des collecteurs chargé d'évacuer les eaux de surface lors de fortes pluies. L'eau superficielle ne doit ni éroder le sol ni dégrader les ouvrages d'équipement.

L'eau de pluie qui ne peut pas s'infiltrer dans le terrain doit être dirigée jusqu'à un émissaire capable de l'absorber. Toutefois, compte tenu des effets négatifs d'une augmentation des débits de crue en aval, l'infiltration sur place est privilégiée chaque fois que cela est raisonnablement possible.

Le projeteur s'efforce d'incorporer les nouveaux ouvrages aux équipements existants jugés en bon état. Les débits de projet doivent tenir compte de l'apport d'eau provenant des fonds en amont situés hors du périmètre général. Il évalue l'influence possible des nouveaux chemins sur l'écoulement naturel des eaux, notamment sur l'augmentation des débits en aval consécutive à la réduction des temps de concentration. Les conséquences sur les ouvrages et les berges situés en aval doivent être étudiées soigneusement. Tout rejet dans un cours d'eau doit être autorisé.

L'auteur du projet juge de l'opportunité de compléter le réseau des collecteurs d'eau de ruissellement par des drainages ou des irrigations de complément, de manière à éviter qu'un excès ou une insuffisance d'eau d'infiltration n'affecte la croissance des plantes. La variation saisonnière du niveau de la nappe phréatique par rapport au besoin en eau de la végétation permet d'évaluer l'impact agronomique d'un éventuel soutirage d'eau excédentaire ou d'un apport temporaire d'eau en terrain sec.

### 10.1.3 LE DRAINAGE

Le drainage vise à maintenir l'outil de travail de l'exploitant en régulant le niveau de la nappe phréatique. Les sols très humides sont plus difficiles à travailler, car plus sensibles au compactage provoqué par le passage des lourdes machines agricoles. Etant de ce fait moins aérés, ils sont plus froids que les terrains secs. Le maintien des zones humides dignes de protection est privilégié.

### 10.1.4 LES AUTRES TRAVAUX

L'équipement du périmètre est complété, selon les besoins, par d'autres aménagements comme la protection de sources et l'aménagement de leur captage, la mise en place de réseaux d'amenée d'eau dans les vignobles et les cultures maraîchères, l'installation d'équipements de protection contre le gel, la construction d'ouvrages de protection des sols, l'aménagement de biotopes ou la revitalisation de cours d'eau.

L'irrigation assure l'approvisionnement en eau indispensable pour que la plante puisse parvenir à maturité sans flétrir en période de sécheresse. Les ouvrages d'amenée et de distribution de l'eau nécessitent une étude économique et écologique soignée. Il s'agit non seulement d'évaluer les besoins réels mensuels de chaque type de culture en les comparant avec les apports pluviométriques prévisibles, mais aussi les impacts sur le milieu naturel. En cas de pompage dans un cours d'eau, le soutirage en période d'étiage ne doit pas porter préjudice à la population, ni à la faune et à la flore situées en aval.

La multifonctionnalité des restructurations foncières rurales implique pour l'auteur du projet d'accorder un soin particulier tant à l'intégration des travaux dans la politique générale de mise en valeur du territoire étudié qu'à l'enrichissement de la valeur environnementale du périmètre par des mesures douces appropriées aux équilibres écologiques à préserver. Conformément à la nouvelle conception des améliorations foncières, le soutien financier des pouvoirs publics peut être sollicité pour des travaux allant dans ce sens.

## 10 L'AVANT-PROJET DES TRAVAUX

### 10.2 L'ETUDE

L'avant-projet mentionne l'emplacement de principe et les caractéristiques essentielles des équipements de génie rural, en distinguant ceux qui présentent un intérêt collectif et ceux manifestement d'intérêt privé. Les détails constructifs des ouvrages sont étudiés lors d'une phase ultérieure, dans le cadre du projet de détail, appelé projet d'exécution.

Pour assurer la cohérence de l'équipement sur l'ensemble du périmètre, l'avant-projet porte toujours sur la totalité du périmètre général, contrairement au projet d'exécution qui, selon les circonstances, peut être étudié et mis à l'enquête en plusieurs étapes successives (en particulier pour les grands périmètres).

L'inventaire des données et les besoins en travaux doivent être dressés avec soin, car l'oubli d'une contrainte importante peut compromettre l'approbation du projet. C'est pourquoi, dès que le périmètre général est fixé définitivement, tant les services cantonaux et communaux concernés, que les associations représentant divers milieux reconnus d'utilité publique en matière d'améliorations foncières sont invités à signaler leurs projets à court et à long termes, ainsi que leurs vœux (site à classer, projet de route de contournement du village...). Il est important qu'une bonne collaboration s'instaure dès le début des études de manière à éviter des conflits ultérieurs, pour autant bien sûr que chacun maintienne une ligne de conduite claire, loyale et constante.

L'avant-projet est certainement l'opération du remaniement parcellaire qui demande le plus de créativité, d'esprit à la fois d'analyse et de synthèse. Il s'agit de parvenir à des solutions techniquement optimales, écologiquement acceptables et financièrement supportables, conditions nécessaires pour l'octroi de contributions de la part des pouvoirs publics.

Il s'agit d'éviter tout ouvrage superflu ou inutilement onéreux. Le coût de construction doit rester raisonnable par rapport à la valeur du sol à équiper, tout particulièrement dans les régions de culture extensive. Le coût d'exploitation n'étant pas subventionné, il ne doit pas grever trop lourdement les collectivités chargées d'entretenir les ouvrages réalisés. La pratique montre que le rapport entre les frais d'entretien et ceux de construction est trop souvent sous-estimé.

Le projeteur doit prévoir un équipement rationnel et judicieusement adapté à une exploitation rentable du sol, sans discontinuité fâcheuse avec les terrains hors périmètre adjacents. Il sait qu'en région topographiquement accidentée chaque ouvrage demande une étude soignée, afin d'éviter des travaux supplémentaires coûteux s'il ne peut pas être construit exactement à l'endroit prévu.

Il doit garder constamment à l'esprit l'influence des équipements collectifs non seulement sur l'amélioration des conditions d'exploitation pour la culture des nouvelles parcelles, mais aussi sur l'équilibre du milieu naturel environnant, comme, par exemple, la préservation des niches bioécologiques ou la bonne intégration des murs de vignes dans le paysage.

D'autre part, il vérifie que toute atteinte inévitable au milieu naturel fasse l'objet d'une mesure de compensation qui apporte une plus-value environnementale. Ainsi, l'arrachage de haies ou d'arbres isolés est limité au strict nécessaire pour ne pas supprimer des biotopes précieux ni appauvrir visuellement le paysage. Les nouveaux chemins ne doivent pas favoriser l'accès à des régions reculées, perturbant une faune et une flore restées jusqu'alors à l'abri d'un trafic indésirable.

L'ingénieur rural évite de proposer des drainages modifiant l'équilibre hydraulique de zones humides reconnues comme des niches écologiques vitales pour les nombreuses espèces animales et végétales qui n'ont pas d'autres refuges pour s'épanouir.

Le remaniement parcellaire offre l'opportunité de renforcer la protection et le bon entretien des objets écologiquement jugés dignes d'intérêt et menacés, soit en attribuant leur emprise à une collectivité publique, soit en les plaçant en limite d'une nouvelle parcelle ou encore en établissant une convention avec le nouveau propriétaire privé. La solution résulte d'un compromis entre les impératifs parfois contradictoires de l'agriculture et de l'écologie.

L'avant-projet mentionne les zones de déboisement avec les reboisements de compensation correspondants. La suppression de haies particulièrement gênantes et la création de nouveaux cordons boisés sont soigneusement discutées. La mise en place de réseaux écologiques est facilitée. Dans la mesure du possible les voies historiques sont conservées, tout au moins dans leur tracé. Les chemins pédestres qui figurent à l'inventaire bénéficient d'une protection. Les tronçons supprimés ou revêtus doivent être remplacés par un nouvel itinéraire piétonnier.

### 10.3 LE DOSSIER

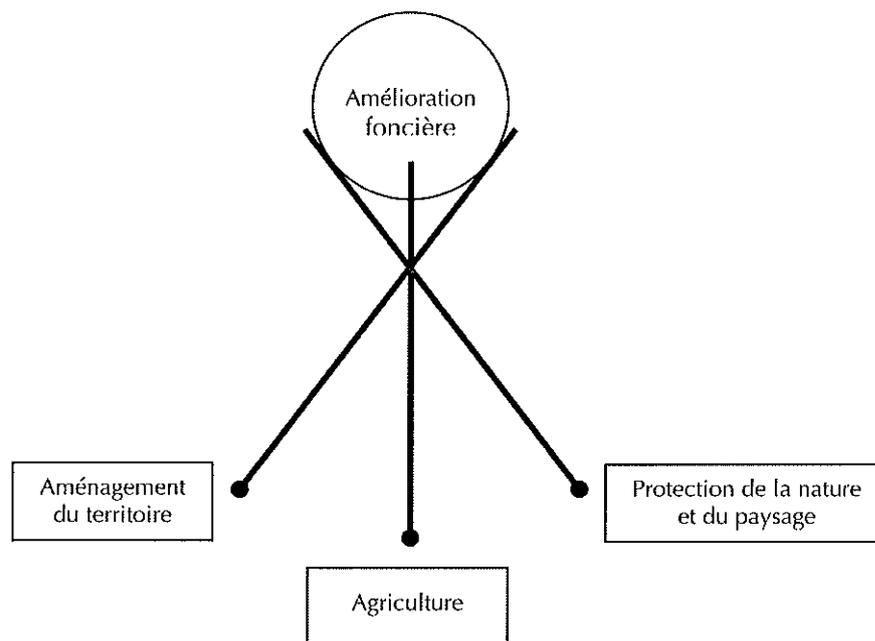
La forme des documents et leur présentation se réfèrent à la recommandation SIA 406 (contenu et présentation de projets d'améliorations foncières) et au "Guide 1998 sur la protection de la nature et du paysage lors d'améliorations foncières".

Le dossier, dont la composition varie selon le type d'entreprise, comprend généralement :

- un rapport technique qui rappelle les caractéristiques du syndicat, présente les grandes lignes du projet et justifie la solution retenue. Ce rapport contient tous les renseignements nécessaires à la compréhension du dossier
- un plan de situation au 1:5000 qui visualise l'emplacement de principe des ouvrages projetés
- des plans-types visualisent schématiquement les éléments constructifs de chaque catégorie d'ouvrage, les dimensions exactes étant fixées lors de l'étude du projet de détail
- une liste des chemins présentée sous forme de tableau qui répertorie toutes les dévestitures nouvelles et améliorées. Les longueurs totales calculées par type de revêtement et par largeur de chaussée avec le coût approximatif par chemin
- une liste des collecteurs établie de manière analogue à celle des chemins
- un devis estimatif, appelé avant-devis, qui mentionne les rubriques du coût de chaque catégorie de travaux
- un plan parcellaire au 1:5000 avec les centres d'exploitation et l'état du morcellement
- un plan parcellaire au 1:5000 avec les zones d'affectation et, si nécessaire, l'aptitude des sols aux diverses cultures.

## 10.4 L'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Les améliorations foncières modernes sont des projets d'ensemble qui tendent au maintien, à l'aménagement et à la mise en valeur de l'espace, particulièrement en milieu rural. Aujourd'hui, le concept "d'amélioration structurelle" va bien au-delà des aspects purement agricoles. L'agriculture, l'aménagement du territoire et la protection de la nature et du paysage forment les points d'appui de toute amélioration foncière actuelle (voir Guide de 1998 sur les améliorations foncières en harmonie avec la nature et le paysage).



Un bon projet prévoit un équipement qui respecte au mieux les impératifs de l'aménagement du territoire et les exigences de la protection de l'environnement, en particulier l'esthétique du paysage et la préservation des niches bioécologiques. Les ouvrages collectifs doivent s'intégrer le plus harmonieusement possible dans le paysage (mur en pierres sèches dans les vignes...) et toute atteinte inévitable au milieu naturel doit faire l'objet d'une mesure de compensation (création d'un nouveau biotope, par exemple).

Le remaniement parcellaire doit être l'occasion de renforcer la protection et le bon entretien des "objets de qualité écologique" jugés dignes d'intérêt et menacés, soit en attribuant leur emprise à une collectivité publique, soit en les plaçant en limite d'une nouvelle parcelle ou encore en établissant une convention avec le nouveau propriétaire privé.

L'arrachage des haies, bosquets ou arbres isolés est limité au strict nécessaire pour ne pas supprimer des "objets de qualité écologique" souvent précieux, ni appauvrir visuellement le paysage. De même, les nouveaux chemins ne doivent pas favoriser l'accès à des régions reculées ce qui perturberait une faune et une flore restées jusqu'alors à l'abri d'un trafic indésirable. Pas de drainages qui détruiraient de larges zones humides, niches écologiques vitales pour de nombreuses espèces animales et végétales qui n'ont souvent pas d'autres refuges pour s'épanouir.

La solution résulte d'un compromis entre des impératifs souvent contradictoires de l'économie et de l'écologie.

## 10.4.1 L'ETUDE D'IMPACT SUR L'ENVIRONNEMENT

Une étude d'impact sur l'environnement (EIE) consiste à identifier et évaluer les atteintes portées au milieu naturel par tout ou partie du projet, puis à proposer les mesures correctives susceptibles de compenser ou, du moins, de réduire leurs effets dommageables (voir la brochure sur «Les améliorations foncières en harmonie avec la nature et le paysage»).

LPE 9



*Avant de prendre une décision sur la planification et la construction ou la modification d'installations pouvant affecter sensiblement l'environnement, l'autorité apprécie leur compatibilité avec les exigences de la protection de l'environnement...*

*L'impact sur l'environnement s'apprécie d'après un rapport qui décrit notamment :*

- a. l'état initial;*
- b. le projet, y compris les mesures prévues pour la protection de l'environnement et pour les cas de catastrophes;*
- c. les nuisances dont on peut prévoir qu'elles subsisteront;*
- d. les mesures qui permettraient de réduire encore davantage ces nuisances, ainsi que leur coût.*

Conformément à l'article 1 de l'ordonnance fédérale sur les études d'impact sur l'environnement (OEIE) qui exige une étude d'impact pour toute construction ou installation susceptible d'affecter sensiblement le milieu naturel au sein duquel elle s'inscrit, un remaniement parcellaire est soumis obligatoirement à une étude d'impact lorsqu'il remplit l'une au moins des conditions suivantes :

- il englobe plus de 400 ha de terrain
- il s'accompagne de travaux d'irrigation ou de drainage de plus de 20 ha
- il comprend des modifications de terrain de plus de 5 ha.

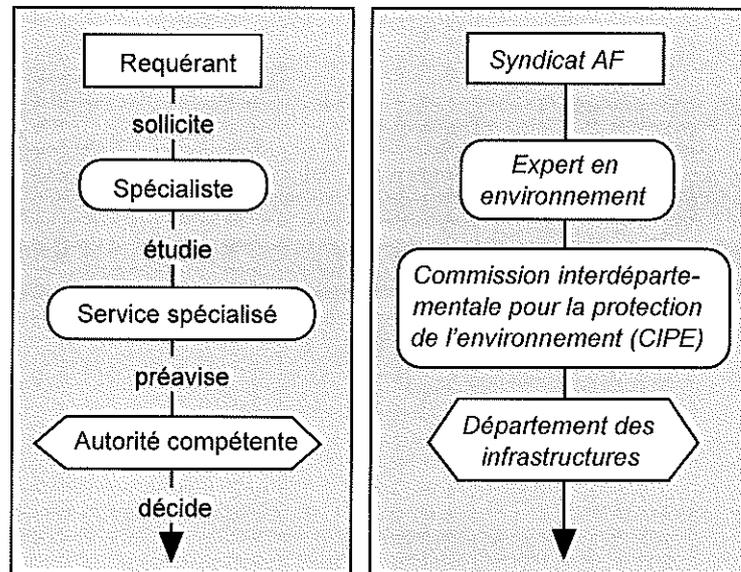
Le syndicat AF procède à une enquête préliminaire selon OEIE 8. Il agit comme requérant et charge un expert en environnement d'évaluer l'influence des travaux pris dans leur ensemble et celle de chaque ouvrage considéré isolément, sur les principales composantes du milieu naturel : l'air, le sol, l'eau, la flore, la faune et le paysage.

Le spécialiste identifie les différents impacts du projet et évalue ses influences directes comme la suppression d'un objet de qualité écologique, par exemple, et indirectes, comme l'apport d'un trafic indésirable (OEIE 9). Il distingue les préjudices graves à éviter par des modifications du projet, les conflits moyens à neutraliser par des mesures écologiques compensatoires et les atteintes mineures tolérables. Dans les faits, il collabore à l'étude de l'avant-projet et préconise les mesures propres à éviter ou réduire les atteintes négatives portées à l'environnement par les travaux projetés.

Les mesures raisonnables qui permettent de réduire, voire de supprimer les nuisances prévisibles sont subventionnables pour autant que les ouvrages AF le soient aussi.

Si les atteintes sont jugées minimales par la Commission interdépartementale sur la protection de l'environnement (CIPE), cette enquête préliminaire vaut comme rapport d'impact au sens de l'OEIE. Sinon un rapport d'impact plus détaillé sur tout ou partie du projet est élaboré à partir d'un cahier des charges précis.

## 10 L'AVANT-PROJET DES TRAVAUX



### 10.4.2 LE DOSSIER "NATURE-PAYSAGE-ENVIRONNEMENT"

Les projets élaborés dans le cadre de remaniements parcellaires non soumis à étude d'impact, selon les critères de l'ordonnance fédérale, doivent naturellement aussi respecter les exigences légales en matière d'environnement (OEIE 4). Un dossier "nature-paysage-environnement" (NPE) est établi en lieu et place d'une EIE. Il inventorie les impacts des travaux projetés et mentionne les mesures correctives nécessaires.

Le coût de l'EIE, respectivement celui du dossier NPE est inclus dans les frais d'études du syndicat, donc mis également au bénéfice du subventionnement des pouvoirs publics.

## 10.5 LA PROCEDURE D'APPROBATION

### 10.5.1 LA CONSULTATION DES SERVICES

Préalablement à sa mise à l'enquête publique, le dossier de l'avant-projet des travaux collectifs et privés est soumis aux services de l'Etat concernés (voir sous "9. les dossiers").

### 10.5.2 L'EXPERTISE FEDERALE

Pour les entreprises susceptibles d'être subventionnées par la Confédération, la division des améliorations structurelles de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) examine le dossier et le soumet à l'appréciation des autres offices fédéraux directement concernés.

Une expertise fédérale est organisée sur le terrain en présence des responsables du Canton, de la Commune et du syndicat. Lors de cette visite, le délégué de l'OFAG juge sur place du bien-fondé des ouvrages prévus et de l'opportunité d'accorder des subventions fédérales au titre d'améliorations foncières.

### 10.5.3 L'ENQUETE PUBLIQUE

Une fois les litiges issus de la procédure de consultation réglés, le Service cantonal des améliorations foncières organise la mise à l'enquête publique du dossier.

S'ils le jugent utile, les organismes reconnus sur le plan fédéral peuvent déposer une réclamation à l'enquête.

En outre, si la réalisation du projet nécessite l'obtention d'une autorisation de défrichement, l'avis officiel doit le mentionner explicitement (RLAF 23).

Pour les entreprises non soumises à une étude d'impact, le dossier "nature-paysage-environnement" (NPE) est joint aux documents de l'avant-projet des travaux.

Le rapport d'impact des entreprises soumises à une étude d'impact est mis en consultation publique, simultanément à l'enquête portant sur l'avant-projet des travaux (OEIE 15).

### 10.5.4 L'APPROBATION

Le Département des infrastructures s'assure de la liquidation de toutes les oppositions issues de l'enquête publique sur l'avant-projet des travaux collectifs et privés.

De plus, en matière de protection de l'environnement, il effectue la pesée des intérêts en présence se fondant notamment sur l'avis de la Commission interdépartementale pour la protection de l'environnement - CIPE (OEIE 13). Le Département des infrastructures décide si le projet est conforme aux exigences légales. Il donne son accord ou non au projet présenté (OEIE 18). La réalisation des travaux peut être soumise à des conditions d'exécution. La décision finale (OEIE 20) est rendue publique (LPE 9.8). Elle comporte la liste des autorisations requises.

Cette décision peut faire l'objet d'un recours de droit administratif, notamment de la part des organismes de protection de la nature ou de l'environnement reconnus officiellement (LPE 55).

Dès lors le Département des infrastructures approuve l'avant-projet et publie sa décision qui intègre les autorisations spéciales (LAF 5 al.4).

Pour les entreprises subventionnées par la Confédération, la Division des améliorations structurelles prend une décision de principe, qui est susceptible de recours de la part de l'Etat de Vaud (en qualité de représentant du syndicat).

# 11 LA TAXATION EN MILIEU RURAL

## 11.1 L'ESTIMATION DES TERRES

Le principe même du remaniement parcellaire consiste à redistribuer équitablement les terres englobées dans le périmètre général. Équitablement ne signifie pas de manière égalitaire, mais selon les principes de l'égalité de traitement. Ainsi, l'ensemble des parcelles du nouvel état (NE) d'un chapitre cadastral doit compenser au mieux celles de l'ancien état (AE). Encore faut-il que les nouveaux terrains soient de même nature et surtout de qualité comparable. Quel agriculteur voudrait échanger un hectare de bonne terre arable contre un hectare de terrain marécageux ? Quel fermier accepterait 1000 m<sup>2</sup> de talus rocailleux contre 1000 m<sup>2</sup> de terrains plats faciles à travailler ?

Comme la compensation est qualitative autant que quantitative, il faut fixer une valeur d'échange à toutes les terres remaniées. C'est l'estimation du sol qui permet d'assurer l'équivalence entre la qualité des parcelles de l'ancien état et du nouvel état d'un même chapitre cadastral (LAF 57 et RLA 24).

### 11.1.1 LES VALEURS DE REFERENCE

Plusieurs valeurs caractérisent l'attrait économique d'un bien-fonds agricole :

- la valeur fiscale figure au registre foncier. Parfois manifestement sous-estimée et irrégulièrement adaptée, elle englobe aussi les bâtiments et les installations érigés sur la parcelle.
- la valeur de rendement équivaut au capital dont l'intérêt correspond au revenu net d'exploitation calculé sur une moyenne pluriannuelle (LDFR 10). C'est une bonne référence, du moins lorsqu'elle n'est pas faussée par des particularités liées aux conditions de l'exploitation ou à la personnalité de l'exploitant.
- la valeur locative résulte des clauses fixées par un contrat de fermage. Elle dépend des exigences des parties contractantes et souvent des liens humains qui les lient.
- la valeur vénale représente la valeur commerciale de la parcelle, mais elle fluctue au gré des lois du marché des terres. Malgré les garde-fous érigés par le droit foncier rural, certains prix pratiqués s'écartent de l'attrait réel du sol pour un usage agricole ou viticole.
- la valeur de gage est liée au niveau maximal de confiance qu'un créancier prudent admet comme limite supérieure pour assurer la sécurité de son prêt. Elle n'est connue que pour quelques parcelles, en général occupées par un ou plusieurs bâtiments.
- la valeur de développement maximal est atteinte par un usage économique optimal qui procure le rendement maximal possible. Elle peut évoluer rapidement si les conditions favorables à un moment donné changent (conjoncture, législation, nouvelle activité à proximité...).

Ces valeurs sont fixées pour une parcelle entière, considérée comme un tout.

## 11 LA TAXATION EN MILIEU RURAL

### 11.1.2 LES CRITERES AGRICOLES DE TAXATION

La taxation agricole des terres considère la qualité du sol nu. La couverture végétale, ainsi que certains accessoires temporaires, sont taxés séparément comme valeurs passagères. Le cas des biotopes est traité dans "les critères écologiques de taxation" (voir ci-dessous).

La législation n'impose aucune méthode de taxation. Les aspects pédologiques doivent être pris en compte. Sur cette base, chaque commission est libre d'apprécier les particularités des divers secteurs du périmètre le plus judicieusement possible. Elle élabore un barème qui énumère les critères retenus et fixe leur poids. Il s'agit essentiellement de :

- l'affectation du sol                      nature du sous-périmètre...
- la nature du terrain cultivé            aptitude agronomique...
- la teneur en eau du sol                degré d'humidité...
- la situation topographique            pente, irrégularités locales...
- conditions microclimatiques        ensoleillement, vents, zones gélives...
- divers autres critères liés au rendement, mais non aux frais d'exploitation.

Le barème doit tenir compte de la disparité des sols à l'intérieur du périmètre, de façon à permettre des échanges équitables de terrains. Les différences entre les taxes voisines doivent correspondre à des écarts réels de revenu. Ainsi des suppléments frappent les terrains particulièrement convoités, alors que des déductions grèvent les terrains difficiles à attribuer à cause d'un attrait économique moindre. L'important est d'éviter des inégalités manifestes dans l'appréciation qualitative du sol.

Une taxe remaniement parcellaire exprimée par mètre carré est fixée par la Commission de classification par zone de terrains de valeur homogène. Cette taxe correspond à la valeur d'échange jugée convenable compte tenu des circonstances locales.

Dans tous les cas, l'échange de parcelles ne doit pas être l'occasion, pour certains, d'acquérir du terrain à bon compte (si la taxation est trop faible) ou à des prix surfaits (dans le cas contraire).

### 11.1.3 LES CRITERES ECOLOGIQUES DE TAXATION

Comme les paiements directs procurent un revenu agricole indépendant de la qualité agronomique du sol, certains terrains peu productifs (donc de faibles rendements) peuvent devenir une source de gain intéressante. La valeur d'échange, jadis fonction du rendement du sol, dépend dorénavant du potentiel de revenu formé d'une composante liée au rendement (appelée taxe vert foncé dans le langage des spécialistes) et d'une composante écologique (taxe vert clair). Ainsi, le revenu d'un terrain de faible valeur n'est plus lié à sa productivité agricole.

## 11 LA TAXATION EN MILIEU RURAL

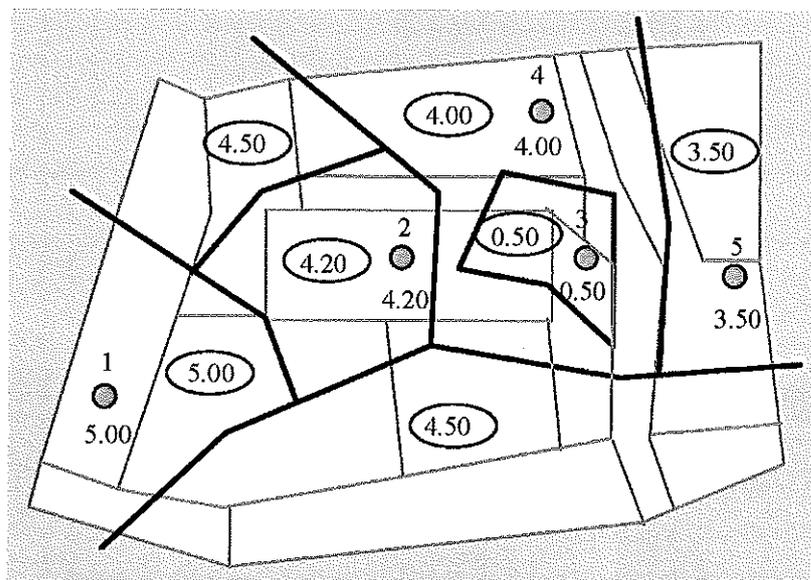
La taxation écologique repose sur un relevé systématique des biotopes qui sont reportés sur une «éco-carte». Ce document délimite les périmètres des milieux naturels et mentionne les liaisons entre eux. Les zones de déficit écologique sont repérées. Puis chaque objet naturel digne d'intérêt reçoit un certain nombre d'«éco-points», attribués selon divers critères comme :

- sa dimension                      taille et forme géométrique du biotope
- sa qualité                            composition et diversité des espèces observées
- sa fonction                          rôle, notamment son interconnexion avec les milieux voisins
- sa rareté                              valeur individuelle dans le contexte régional
- sa «remplaçabilité»              facilité de restauration, de substitution possible à proximité
- son intégrité                        exposition aux risques de perturbations
- sa pérennité                         pronostic de maintien à long terme.

Une amélioration foncière moderne, donc multifonctionnelle, vise à apporter une plus valeur écologique à l'ensemble du périmètre. Chaque chapitre cadastral doit y participer équitablement, quitte à pénaliser ceux qui présentent un déficit d'éco-points, soit financièrement (comme le paiement de valeurs passagères), soit foncièrement (par une réduction de leur attribution foncière).

### 11.1.4 L'ESTIMATION DES TERRES

Il n'est pas attribué de valeur globale par bien-fonds de l'ancien état, car les différentes parties d'une parcelle qui présente des zones de qualité manifestement différente exigent des valeurs distinctes. C'est pourquoi les limites des zones de taxe sont fixées indépendamment des limites cadastrales.



## 11 LA TAXATION EN MILIEU RURAL

Après avoir repéré le meilleur et le moins bon terrain de chaque sous-périmètre, les taxateurs fixent les valeurs extrêmes. Puis ils délimitent des zones de valeur jugée homogène. Les membres de la commission arpentent tous les terrains du périmètre, y compris ceux du domaine public qui passent au domaine privé dans le nouvel état. Ils repèrent sur place les limites des différentes zones de taxe. Même là où la délimitation sur le terrain est approximative, il faut reporter sur le plan des lignes bien précises, afin d'assurer la cohérence des calculs de surfaces. Il ne faut pas craindre parfois d'insérer des zones de taxe intermédiaire pour marquer de légères différences entre des terrains voisins.

Les terrains qui changent de zone d'affectation entre l'AE et le NE sont soumis à une double estimation. La plus ou moins-value est soit créditée ou débitée au compte du propriétaire de l'aménagement, soit incluse dans la valeur d'emprise des travaux collectifs. Lorsqu'un terrain présente localement une modification topographique ou agronomique sensible (par exemple suite à un drainage, à un reprofilage important du sol, à l'attribution d'un talus autoroutier ou à la présence d'une nouvelle lisière de forêt projetée dans le cadre d'un reboisement), sa valeur est augmentée (plus-value foncière) ou réduite (détaxe) dans le nouvel état.

### 11.15 LES TAXES-TYPES

La mise à l'enquête de l'estimation des terres devrait logiquement précéder celle du nouvel état, de façon à permettre l'étude du nouvel état d'après des valeurs non contestables. Mais comme au moment de la première enquête les propriétaires ignorent l'emplacement de leurs nouveaux biens-fonds, ils seraient en droit de contester toutes les taxes du périmètre où ils pensent recevoir du terrain.

Seule la mise à l'enquête simultanée de l'estimation des terres et du nouveau parcellaire leur permettent d'apprécier toutes les composantes (en qualité et en quantité) de leur nouvel état. En cas d'opposition, l'ancien et le nouveau possesseurs d'une taxe litigieuse sont connus, ce qui facilite la recherche d'une solution acceptable par confrontation des arguments. L'estimation de taxes-types permet de résoudre cette difficulté tant psychologique que juridique. Elle n'est toutefois pas obligatoire (LAF 57).

Les taxes-types sont des valeurs ponctuelles mises à l'enquête préalablement à l'étude du nouvel état. Chaque point est balisé sur le terrain par un piquet. Il s'agit d'une série de quelques dizaines de valeurs ponctuelles réparties sur l'ensemble du périmètre. Ces points sont choisis en des endroits caractéristiques, pour que leur canevas permette de déduire approximativement les futures taxes de détail.

Il est possible d'exiger de chaque intéressé qu'il vérifie le bien-fondé de l'ensemble des valeurs portées à sa connaissance. Le calcul des valeurs des nouvelles parcelles repose alors sur une base fiable, car les contestations éventuelles qui portent sur les taxes de détail déposées ultérieurement lors de l'enquête sur le nouvel état resteront limitées; leur acceptation n'entraînant le plus souvent que des modifications mineures de soutes foncières, sans nécessiter un réexamen du nouveau parcellaire.

## 11.2 LES VALEURS PASSAGERES

L'estimation des terres ne considère que la qualité du sol nu, sans tenir compte de sa couverture végétale ni des objets qui en font partie intégrante. Or certains éléments qui modifient sensiblement la valeur du sol lui sont si étroitement liés qu'il est économiquement déraisonnable de les en détacher pour les transporter sur d'autres parcelles ou les supprimer. Selon la nature de l'objet, l'indemnité est fixée par unité de surface ou par pièce.

Une valeur passagère positive apporte une plus-value au sol, tandis qu'une valeur passagère négative le dévalorise. La plupart des valeurs passagères positives sont :

- des arbres fruitiers estimés en fonction de leur essence et de la qualité de leur production
- des arbres forestiers estimés soit individuellement par souche, soit par unité de surface dans les boisements homogènes
- du cépage des vignes estimé par unité de surface, essentiellement selon l'âge et la qualité productive des plants
- des cultures spéciales estimées en général à l'unité ou à la surface, sachant qu'elles restent au même propriétaire pour les grandes surfaces
- des constructions légères estimées de cas par cas, comme des remises à outils, des poulaillers ou des bassins édifiés sur une assise fixe en dur
- diverses installations estimées tant en fonction de la qualité du matériel, que de la possibilité de réemploi par le nouveau propriétaire.

Celui qui abandonne une valeur passagère positive dans l'AE reçoit une indemnité en argent en compensation partielle de l'abandon de l'accessoire. En partie seulement, car celui qui reçoit cette plus-value est contraint d'accepter l'objet taxé qui fait partie intégrante du sol.

La plupart des valeurs passagères négatives sont :

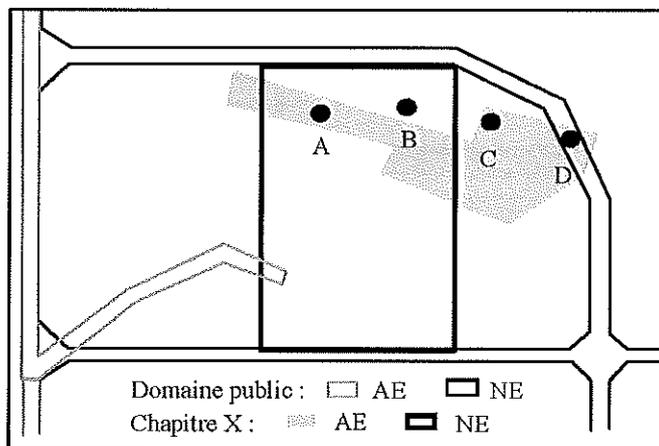
- des servitudes (surtout des droits de passage publics et privés);
- la valeur passagère correspond à l'indemnité à payer par le propriétaire du fonds servant de l'AE pour se débarrasser de la charge, le fonds dominant n'étant pas touché
- des pylônes et les poteaux des lignes aériennes qui gênent la culture
- des regards et les conduites souterraines qui entravent l'exploitation du sol
- des points trigonométriques qui gênent manifestement l'usage du sol
- des murs mal entretenus dont la valeur correspond aux frais de leur remise en état.

Les droits de passage public ou privé liés à l'ancienne configuration parcellaire disparaissent ; les servitudes jugées en contradiction avec les buts du remaniement parcellaire sont adaptées en conséquence ou supprimées si le motif d'intérêt public paraît suffisant. Les autres servitudes sont reportées avec leurs nouvelles désignations, sauf celles qui paraissent compliquer inutilement l'utilisation du sol pour lesquelles un arrangement à l'amiable est trouvé.

L'estimation est une valeur d'échange inférieure au coût réel de l'objet, car l'indemnité compensatoire est imposée tant au propriétaire qui abandonne l'accessoire qu'à celui qui le reçoit. La méthode et le barème de taxation des valeurs passagères sont laissés à la libre appréciation de la commission. Cela permet de résoudre les nombreux cas particuliers, qui doivent naturellement être justifiés dans le rapport d'enquête.

Conformément à la jurisprudence du Tribunal administratif, si la Commission de classification ne compense pas une servitude ou un dégagement de bâtiment en valeur matérielle d'échange (terrain) mais en valeur passagère, elle doit se baser sur une valeur vénale et non sur une valeur d'échange.

Les valeurs passagères sont taxées dès que la nouvelle répartition des parcelles est connue (LAF 59). Ainsi le travail d'estimation reste limité aux objets qui changent effectivement de propriétaire (B, C et D dans l'exemple de la figure ci-dessous).



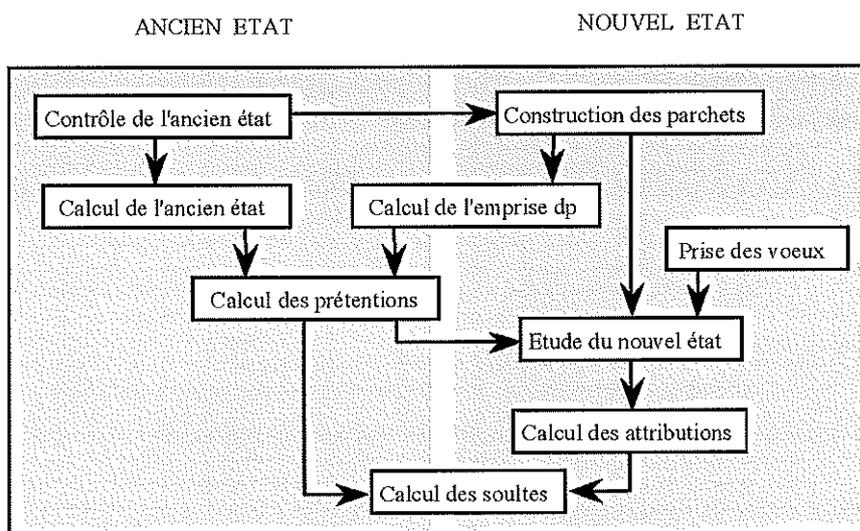
Elles sont mises à l'enquête dans le cadre du dossier de la nouvelle répartition des parcelles (LAF 63), ce qui permet à chaque intéressé de connaître toutes les composantes du nouvel état qui lui est proposé (fonds et parties intégrantes).

L'ingénieur calcule la soulte des valeurs passagères de chaque chapitre cadastral. Compte tenu d'un compte pour balance qui mentionne toutes les valeurs passagères supprimées et créées par le remaniement, chaque montant doit apparaître une fois à l'AE et une fois au NE.

La soulte des valeurs passagères est totalement indépendante de la soulte foncière, (sans que l'on puisse prétendre à une compensation de l'une à l'autre).

## 12 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU RURAL

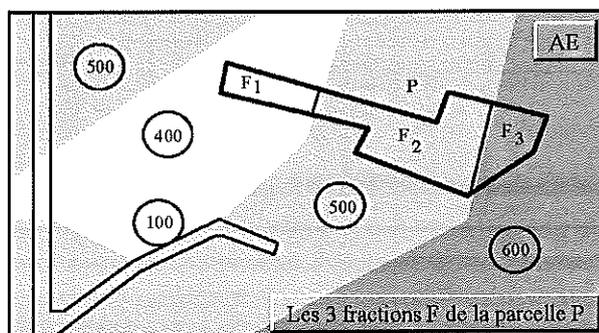
### 12.1 L'EMPRISE DES TRAVAUX COLLECTIFS



#### 12.1.1 LE CONTROLE DE L'ANCIEN ETAT

Le remaniement parcellaire consiste à créer une organisation améliorée des biens-fonds (nouvel état) à partir d'un état cadastral existant (ancien état), dont la géométrie doit être connue avec une précision et une fiabilité suffisantes. L'ingénieur géomètre cherche donc à tirer le meilleur parti possible des documents à disposition. Il vérifie le contenu et la qualité des plans cadastraux. Les limites litigieuses sont rétablies avec le concours des intéressés. Les surfaces cadastrales utiles aux calculs de l'ancien état sont contrôlées avec celles indiquées au registre foncier, bien connues des propriétaires. En cas d'écart manifeste de surface, une procédure officielle de rectification est engagée par le Service de l'information sur le territoire.

La superposition de l'AE avec l'estimation du sol détermine des fractions de terrain. Une fraction AE est une surface d'un seul tenant commune à une parcelle AE et à une zone de taxe. L'ensemble des fractions constitue donc une partition géométrique du territoire. Le calcul des fractions résulte d'une intersection informatique de deux couches de données :



### 12.1.2 LA DELIMITATION DU DOMAINE PUBLIC NE

La géométrie du nouvel état de propriété est appelée "plan technique". Sa qualité doit être suffisante pour éviter de futurs écarts intolérables avec les résultats du premier relevé de la mensuration officielle à exécuter dès la fin des travaux. De plus le plan technique est le seul document officiel qui décrit l'état juridique des nouveaux biens-fonds (CC 9) jusqu'à l'approbation du relevé parcellaire futur.

L'adjudicataire des travaux géométriques du RP convient avec le Service de l'Information sur le Territoire de la forme et du contenu des futurs plans du registre foncier.

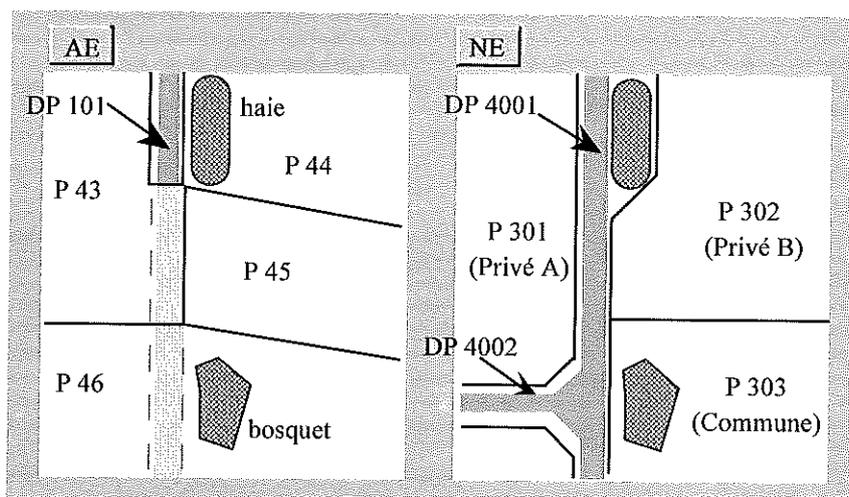
Les objets de l'ancien état maintenus tels quels dans le nouvel état sont dupliqués dans les fichiers du nouvel état. Les plus douteux d'entre eux sont contrôlés et, le cas échéant, relevés sur le terrain. Il s'agit essentiellement :

- du périmètre du syndicat
- des points fixes de mensuration
- des limites territoriales maintenues
- des limites du domaine public et des domaines privés non modifiés
- des constructions fixes (bâtiments, murs importants conservés, fontaines, trottoirs...).

Les points de base nécessaires pour l'implantation des nouveaux points limites et des ouvrages à réaliser sont reportés selon les besoins.

Les limites du nouveau domaine public correspondent à l'emprise foncière des ouvrages modifiés et nouveaux (essentiellement des chemins). Leur tracé est fixé conformément aux règles du bornage de la mensuration officielle. Cette emprise inclut les accotements de part et d'autre de la chaussée. Elle doit garantir un gabarit suffisant pour les machines modernes.

Si l'intérêt public est manifeste, l'aménagement foncier est l'occasion pour la Commune, plus rarement pour le Canton, d'acquérir des terrains d'emprise supplémentaires, contre pleine et entière indemnité, par exemple pour l'élargissement d'une route ou la création d'un objet de qualité écologique important (LAF 61 et RLA 28).



La distinction entre le domaine public communal et le domaine privé de la Commune est opérée, ce dernier étant traité comme chapitre privé. Le patrimoine privé d'une commune n'est pas à confondre avec son domaine public, qui est accessible aux divers usagers.

## 12 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU RURAL

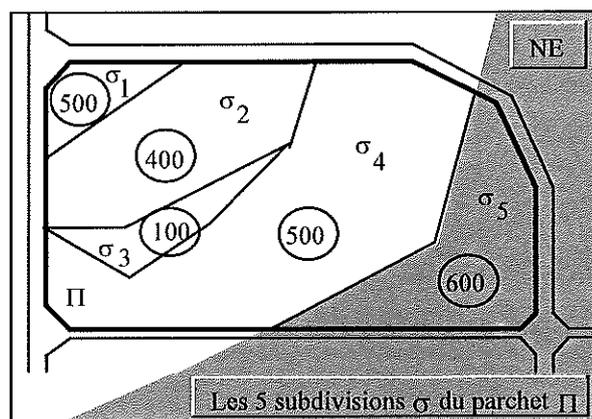
### 12.1.3 LE CAS DES OBJETS DE QUALITE ECOLOGIQUE

La délimitation d'un nouvel objet entre l'ancien et le nouvel état dans la zone agricole ou forestière implique une différence de valeur du sol entre l'ancien et le nouvel état qui peut être mise au compte de la collectivité (Confédération ou Canton), car lorsque la qualité écologique est démontrée, l'intérêt de la collectivité est jugé prépondérant. Aucune emprise ne devrait être effectuée sur le compte des propriétaires.

La valeur des objets de qualité écologique peut se référer aux normes de l'Union Suisse des Paysans (USP). Elle peut être capitalisée à 25 ans et mise au profit du ou des propriétaires concernés. La pérennité des objets de qualité écologique doit être assurée. Le plan communal de classement des arbres peut être mis à jour à cette occasion.

### 12.1.4 LE CALCUL DES PARCHETS

Un parchet d'attribution est une masse de terrains attribuables, limitée par le domaine public ou d'autres lignes contraignantes du nouvel état. La superposition des parchets avec les zones de taxes délimite les subdivisions. Une subdivision est une surface d'un seul tenant commune à une zone de taxe et à un parchet.



### 12.1.5 LE COEFFICIENT D'EMPRISE

Le terrain occupé par les nouvelles surfaces affectées au domaine public du NE excède en principe la surface totale du domaine public AE. Par conséquent la surface des terrains à disposition des différents chapitres cadastraux au nouvel état est inférieure à celle de l'ancien état. En supposant que l'emprise supplémentaire corresponde à 2% de la valeur totale des chapitres cadastraux, chaque propriétaire devrait recevoir en moyenne le 98% de son dû en terrain. Le solde, soit 2%, devrait lui être versé en argent par le syndicat pour compenser sa perte foncière. Or les soultes foncières sont à la charge de la caisse du syndicat qui est alimentée par les versements des propriétaires eux-mêmes.

Pour éviter que les propriétaires ne payent eux-mêmes les soultes qui leur seraient dues, la valeur foncière AE de chaque chapitre cadastral est réduite de la part nécessaire à l'emprise de ces ouvrages. Ce prélèvement imposé est justifié par l'intérêt général des équipements AF. Il ne donne lieu à aucune indemnité (LAF 60 al.5).

Lorsque la qualité de l'équipement en chemins à l'ancien état est manifestement très variable d'une région à l'autre du périmètre, un coefficient différent peut être fixé par zone, voire par parcelle. Un coefficient nul caractérise un secteur déjà suffisamment équipé. Un prélèvement de 10% doit être considéré comme maximal, ceci dans les vignobles très mal desservis.

La valeur de l'emprise nécessaire aux ouvrages du syndicat est donc prélevée sur la valeur des parcelles, selon la quote-part fixée pour chaque parcelle (LAF 60 al.5 et RLAF 27 al.1).

Exemple numérique du calcul du périmètre AE		
$\Sigma$ chapitres privés AE	820'314 m <sup>2</sup>	5'207'665 frs
$\Sigma$ domaine public	+ 7'477 m <sup>2</sup>	80'920 frs
<b>Périmètre total</b>	<b>827'791 m<sup>2</sup></b>	<b>5'288'585 frs</b>
$\Sigma$ parchets NE	810'122 m <sup>2</sup>	5'127'262 frs
$\Sigma$ domaine public	+ 17'669 m <sup>2</sup>	161'323 frs
<b>Périmètre total</b>	<b>827'791 m<sup>2</sup></b>	<b>5'288'585 frs</b>

L'ingénieur délimite l'emprise du nouveau domaine public dont il calcule la valeur foncière totale. En retranchant la valeur du domaine public libéré par les ouvrages supprimés, il obtient la valeur d'emprise supplémentaire nécessaire. Cette valeur est répartie sur l'ensemble des chapitres cadastraux, y compris les corporations de droit public dont le domaine public est retranché.

Exemple numérique de calcul d'une emprise		
Domaine public NE	17'669 m <sup>2</sup>	161'323 frs
Domaine public AE	- 7'477 m <sup>2</sup>	- 80'920 frs
<b>Emprise nécessaire</b>	<b>10'192 m<sup>2</sup></b>	<b>80'403 frs</b>
Coefficient d'emprise $C_E$	$\frac{80'403 \text{ frs}}{5'207'665 \text{ frs}} = 0.01544 \dots$	
Coefficient d'emprise arrondi $\textcircled{C}_E$	$= 0.0175 = 1\frac{3}{4} \%$	

Toutefois, dans le cas d'un syndicat EGT, la valeur de l'ancien état de l'entreprise de grands travaux n'est amputée que pour la part excédant les besoins de l'ouvrage d'intérêt public (RLAF 27 al.2).

## 12 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU RURAL

### 12.2 LE CALCUL DES PRETENTIONS

La prétention foncière d'un chapitre cadastral est l'apport réduit. C'est la valeur totale des parcelles de l'ancien état qui le composent, diminuée du prélèvement obligatoire destiné à fournir les terrains nécessaires à l'emprise des ouvrages collectifs.

Cette valeur nette s'obtient en déduisant la part d'emprise de la valeur foncière brute AE.

$$\text{prétention} = \text{valeur foncière AE} - \text{déduction d'emprise}$$

Le détail des calculs figure dans un tableau appelé « compte de l'ancien état » :

Un chapitre cadastral									
parcelle	surface	fraction	taxe	fraction	valeur	emprise	valeur		
folio	m2	m2	frs/m2	frs	brute	o/oo	frs	nette	frs
Sous-périmètre agricole									
744	2	5424	1352	4.50	6084				
			3728	5.00	18640				
			344	8.00	2752	27476	25	687	26789
787	2	12380	7048	5.00	35240				
			5332	6.00	31992	67232	15	1008	66224
993	5	8006	8006	3.00	24018	24018	15	360	23658
<b>Totaux</b>		<b>25810</b>	<b>25810</b>		<b>118726</b>	<b>118726</b>		<b>2055</b>	<b>116671</b>
Sous-périmètre viticole									
801	3	5972	5972	20.00	119440	119440	50	5972	113468
803	3	1824	1244	20.00	24880				
			580	21.00	12180	37060	50	1853	35207
<b>Totaux</b>		<b>7796</b>	<b>7796</b>		<b>156500</b>	<b>156500</b>		<b>7825</b>	<b>148675</b>
<b>prétention totale = 265346</b>									

### 12.3 LA PRISE DES VŒUX

La prise des vœux est une consultation obligatoire, dont le but est de permettre à chaque propriétaire de formuler ses préférences concernant la localisation de son nouvel état parcellaire (RLAF 32). Elle est aussi l'occasion de faire comprendre la légitimité de certaines revendications d'autrui, puisqu'un même terrain ne peut être attribué qu'à un seul chapitre cadastral (les terrains n'ont qu'un étage!).

L'impact psychologique de cette phase est déterminant pour toute la suite des opérations, car c'est la première fois que l'avis des propriétaires est systématiquement sollicité. La réussite finale de l'entreprise va dépendre en grande partie de la qualité des relations humaines établies lors de cette consultation. Aussi la Commission de classification et l'ingénieur du projet ne doivent pas ménager leur temps. La participation du propriétaire aux soucis du projeteur est de nature à établir entre eux un dialogue constructif, un lien de confiance qui se révélera un atout souvent décisif lors de la résolution des conflits nés des oppositions au projet.

Il faut se rappeler que s'il est relativement facile de satisfaire la grande majorité des intéressés, c'est presque toujours aux dépens d'une minorité nettement défavorisée, ce qui n'est pas admissible. Comme il s'agit de regrouper convenablement tous les chapitres cadastraux sans porter préjudice à l'un d'entre eux, la solution résulte de multiples compromis pour lesquels chacun est invité à formuler des exigences raisonnables et compatibles avec les buts poursuivis par le syndicat.

La législation cantonale n'impose aucune règle de procédure. Chaque commission peut adapter la prise des vœux aux us et coutumes locaux. Deux systèmes ont fait leurs preuves.

Le premier consiste en une consultation écrite. Chaque propriétaire reçoit un plan du périmètre (en général au 1:5000) avec la situation des nouveaux chemins qui délimitent les parchets d'attribution. Il est invité à contrôler son ancien état parcellaire (ses parcelles ancien état sont teintées sur l'extrait) et à localiser sur plan les attributions souhaitées (couleurs différentes pour les vœux prioritaires et secondaires), puis à remplir les rubriques d'un questionnaire qu'il doit retourner signé. Cette méthode a l'avantage de fournir au projeteur un document écrit de chaque intéressé. Hélas certains vœux sont inexploitablement lorsque leurs auteurs comprennent mal ce qui leur est demandé, sans compter ceux qui craignent de s'engager par écrit et ceux qui exagèrent leurs revendications.

L'autre système est la consultation orale : chaque propriétaire est convoqué devant la commission. En général l'intéressé reçoit préalablement les documents mentionnés ci-dessus pour lui permettre de préparer l'audition. Cette méthode présente l'énorme avantage d'une meilleure compréhension des désirs qui peuvent être protocolés en séance, mais elle est très longue et fastidieuse, notamment dans les grands syndicats.

La prise des vœux comporte le danger de faire croire à certains intéressés que plus on demande plus on reçoit, et que la commission est tenue de respecter tous les désirs formulés, surtout si, lors des discussions, elle a évoqué une solution qui paraît favorable. L'élaboration d'un nouvel état est une phase délicate, car elle éveille ou ravive des sentiments de jalousie, de susceptibilité et d'attachement très vif au patrimoine foncier.

Tant la commission d'étude que le technicien doivent faire preuve de beaucoup de doigté et de patience envers chacun, tout en veillant à ne pas trop allonger la durée de cette période tendue d'enfantement du nouvel état parcellaire si propice à la manifestation de ces attitudes de méfiance ou de convoitise. Ils ne doivent jamais faire de promesses fermes à un propriétaire.

Au moment jugé opportun, la Commission de classification avise les propriétaires, les notaires de la région et le conservateur du registre foncier que l'étude de la répartition parcellaire entre dans sa phase décisive et qu'elle va se référer à l'état de propriété existant à la date qu'elle détermine. Elle notifie cette date un mois à l'avance. Les mutations qui interviennent ultérieurement ne peuvent contraindre la Commission de classification à revoir la conception de son projet du nouvel état parcellaire (LAF 56).

## 12.4 L'ETUDE DU NOUVEL ETAT

### 12.4.1 LES CRITERES DE REPARTITION

Pour chaque chapitre cadastral, l'étude du nouvel état exige la connaissance de :

- l'emplacement et la valeur des parcelles de l'ancien état
- la prétention foncière
- les vœux du propriétaire
- les parchets, donc les terrains disponibles au nouvel état.

La délimitation du nouvel état de ce chapitre permet de calculer :

- la valeur des nouvelles parcelles et la valeur totale des attributions
- la soulte foncière.

La LAF se limite à énoncer le principe qui régit la redistribution des terres (LAF 55) : en compensation des terrains qu'il doit abandonner, chaque propriétaire doit recevoir des terrains de même nature et de même valeur, ceci à l'intérieur de chaque sous-périmètre. Les pertes ou gains en surfaces doivent rester dans des limites acceptables (démarche sans péréquation réelle).

Chaque parcelle du nouvel état doit être correctement équipée, c'est-à-dire desservie en principe par un chemin en dur au moins. Dans la mesure du possible, les parcelles cultivées par un même exploitant sont placées côte à côte.

La délimitation des terrains à vocation spéciale ou dignes d'une protection particulière est étudiée en priorité. C'est naturellement le cas de l'emprise nécessaire à l'ouvrage des grands travaux dans les syndicats obligatoires EGT. Puis il convient de s'occuper des chapitres dont la localisation au nouvel état n'offre que peu ou pas d'alternative :

- les colonisations,
- les chapitres qui comprennent un ou plusieurs bâtiments,
- les chapitres à cultures ou utilisations spéciales (nature de sol bien déterminée),
- les collectivités publiques pour les terrains manifestement d'intérêt général
- les chapitres formés d'une seule parcelle, surtout si la surface est petite.

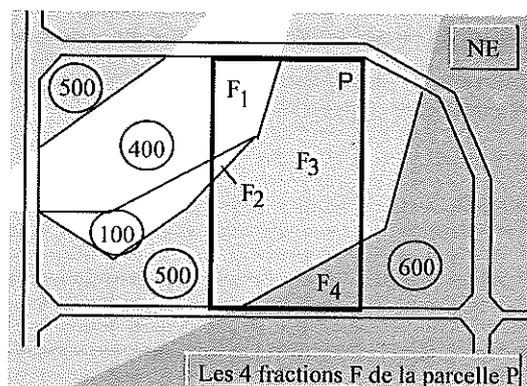
Les « grands » chapitres sont souvent plus faciles à traiter que les « petits » au vu du nombre plus élevé de solutions différentes. Le règlement prévoit la possibilité de supprimer un chapitre cadastral dans quelques cas bien précis (RLAF 34).

L'établissement d'un avant-projet de nouvel état (attributions approximatives pour tels chapitres dans tels parchets) permet de localiser les principales difficultés et de négocier d'autres solutions avec les intéressés. Les calculs définitifs avec affinage des soultes sont alors obtenus par de simples déplacements de limites.

Une nouvelle répartition résulte toujours d'une série de compromis obtenus après de multiples tâtonnements, de nombreuses et parfois laborieuses discussions. Il ne faut pas perdre de vue que s'il est relativement facile de contenter la grande majorité des propriétaires, cela ne doit pas se faire sur le dos de quelques-uns, dont l'opposition justifiée lors de la procédure d'enquête peut contraindre l'auteur du projet à devoir modifier profondément la nouvelle répartition parcellaire.

### 12.4.2 LE CALCUL DES ATTRIBUTIONS

L'ingénieur délimite les surfaces et les valeurs des nouvelles parcelles sur le plan technique. Chaque nouveau bien-fonds couvre totalement ou partiellement une ou plusieurs subdivisions d'un parchet. La superposition de la trame parcellaire du nouvel état à celle des zones de taxes détermine les fractions du nouvel état, qui forment elles-mêmes une partition des subdivisions. Il est possible de construire les parcelles du nouvel état par subdivision des parchets considérés initialement comme des pseudo-parcelles; ce qui économise une couche de données.



L'attribution foncière de chaque chapitre cadastral est la somme de toutes les parcelles attribuées. Le détail de ces calculs figure dans un "compte du nouvel état" dressé par chapitre cadastral :

Le même chapitre cadastral							
parcelle folio	surface m2	fraction m2	taxe frs/m2	fraction frs	valeur frs	prétention frs	soulte frs
<b>Sous-périmètre agricole</b>							
28	2	6668	4.00	26672			
		7440	4.50	33480			
		10503	5.00	52515			
	25517	906	5.50	4983	117650		
<b>Totaux</b>	<b>25517</b>				<b>117650</b>	<b>116671</b>	<b>+ 979</b>
<b>Sous-périmètre viticole</b>							
44	3	7335	20.00	146700	146700		
<b>Totaux</b>	<b>7335</b>				<b>146700</b>	<b>148675</b>	<b>- 1975</b>
=> soulte totale négative, donc à recevoir du syndicat : 996							

## 12.5 LE CALCUL DES SOULTES

La soulte foncière de chaque chapitre cadastral est la différence entre son attribution et sa prétention :

$$\text{soulte foncière} = \text{valeur totale des attributions} - \text{valeur totale des prétentions}$$

Lorsque la soulte est négative, le propriétaire reçoit du syndicat l'équivalent en argent du surplus de prétention qui n'a pas pu être attribué en terrain. La soulte ne sert pas à compenser un déficit de nouvel état, mais seulement à corriger l'inévitable écart entre la valeur foncière des biens-fonds attribués et celle à laquelle l'intéressé aurait mathématiquement droit.

La soulte foncière doit rester faible, car le remaniement parcellaire ne doit pas être l'occasion pour certains propriétaires de profiter d'acquérir du terrain à bon compte sur le dos des autres, en particulier lorsque l'estimation du sol est inférieure à la valeur vénale du terrain.

L'établissement d'un tableau récapitulatif des surfaces et des valeurs totales pour l'ensemble du périmètre permet de contrôler les résultats et de déceler d'éventuelles erreurs résiduelles dans les calculs.

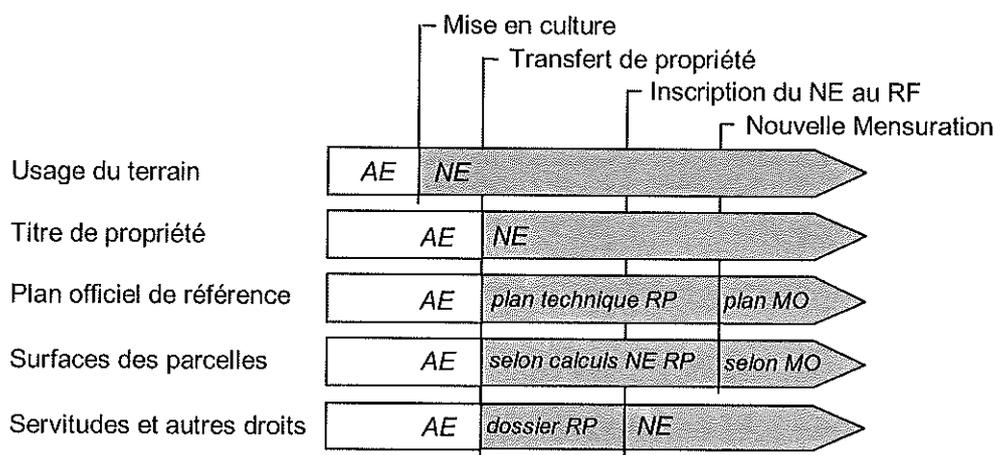
Parfois des terrains changent d'affectation à la suite de l'adaptation des limites d'un sous-périmètre au nouvel état foncier, d'autres subissent une gêne inconnue dans l'ancien état (ombre portée d'un viaduc autoroutier, terrain bénéficiant d'un drainage systématique...). Cela modifie la valeur de certaines taxes entre l'AE et le NE. Si les plus ou moins-values foncières qui en résultent ne sont pas englobées dans le calcul de l'emprise, elles influencent la soulte totale.

La fiabilité des résultats passe par le contrôle des totaux et celui des partitions géométriques du périmètre, respectivement des sous-périmètres, afin de vérifier l'absence de lacunes et de recouvrements pour l'ensemble des zones de taxe, des parcelles AE, des parchets et des parcelles NE. D'autres contrôles sont possibles sur l'ensemble du périmètre général :

Exemple numérique du contrôle d'un NE			
Somme des parchets (report)	810'122 m <sup>2</sup>	5'127'262 frs	←
Somme des attributions	810'122 m <sup>2</sup>	5'127'262 frs	←
Somme des prétentions		– 5'116'531 frs	
Différence		10'731 frs	←
Somme des soultes foncières		10'731 frs	←
Déficit d'emprise		10'731 frs	←

## 12.6 LA PRISE DE POSSESSION

### 12.6.1 LES PHASES



L'acquisition d'un nouvel état foncier se compose de la mise en culture, du transfert du titre de propriété et de l'inscription des nouvelles désignations cadastrales au registre foncier.

La mise en culture agricole est l'entrée en jouissance des nouveaux terrains. Elle correspond à la prise de possession physique des nouvelles parcelles.

Le transfert de propriété (voir sous "15. le transfert de propriété") est l'entrée en vigueur des nouveaux droits de propriété. Il correspond à l'acquisition des titres juridiques du nouvel état.

### 12.6.2 LA MISE EN CULTURE

Dès la publication de la nouvelle répartition parcellaire, les membres du syndicat sont pressés de "toucher" les terrains qui leur sont destinés. Les cultivateurs sont impatients de pouvoir travailler dès que possible leur nouvel état, surtout lorsqu'ils constatent que les parcelles qu'ils vont recevoir ne sont plus traitées avec tout le soin espéré par ceux qui doivent les abandonner.

Le syndicat vit une période d'attente fébrile qu'il s'agit d'écourter. Idéalement, il faudrait passer en un instant précis de l'ancien au nouvel état de propriété. Chacun pourrait alors acquérir en même temps le titre et l'usage de ses nouveaux biens-fonds, avec tous les droits et charges qui y sont attachés. Mais l'inscription du nouvel état au registre foncier et la mise à jour de tous les documents qui doivent garantir les nouveaux droits demandent du temps, plusieurs mois pour les entreprises importantes. L'impatience des propriétaires s'accommode mal de si longs délais. Aussi, la mise en culture a lieu dès que possible, lorsque tous les recours issus de l'enquête portant sur la nouvelle répartition des biens-fonds sont liquidés.

La date de mise en culture est fixée par l'assemblée générale pour l'ensemble des terrains du périmètre, en fonction du cycle annuel des cultures dominantes. Elle est communiquée par avis recommandé aux propriétaires suffisamment tôt pour qu'ils puissent prendre leurs dispositions et en informer leurs fermiers (LAF 67).

## 12 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU RURAL

L'avis de mise en culture indique à chacun les restrictions d'exploitation nécessaires jusqu'à l'achèvement de la construction des nouveaux chemins. Ces modalités transitoires concernent avant tout :

- le maintien du passage sur les anciens chemins à supprimer
- l'utilisation de l'emprise des futurs chemins non encore construits
- la protection des repères nécessaires à l'implantation des ouvrages
- la récupération des anciennes bornes devenues inutiles
- le délai d'enlèvement des valeurs passagères non taxées (non échangées)
- le sort des cultures et fruits non récoltés à la date de la mise en culture.

La date et les clauses de cet avis ont force obligatoire pour tous. Au besoin, l'Etat prend toute mesure jugée nécessaire vis-à-vis des récalcitrants. Une bonne entente entre l'ancien et le nouveau propriétaire reste naturellement le meilleur garant d'un passage "en douceur".

Comme certains terrains loués changent de propriétaires, les baux à ferme touchés sont renégociés, voire dénoncés avant l'échéance contractuelle, conformément à la loi fédérale sur le bail à ferme agricole du 4 octobre 1985 :

LBFA  
art.20



- 1 *Si des immeubles affermés sont compris dans ... un remaniement parcellaire de terres agricoles et que le mode d'exploitation subisse de ce fait une modification notable, chacune des parties a le droit de résilier le bail par écrit pour la prise de possession du nouvel état.*
- 2 *Dans ce cas, la résiliation anticipée du bail ne donne pas droit à une indemnité.*

### 12.6.3 LA PRISE DE POSSESSION ANTICIPÉE

Dans les remaniements parcellaires exécutés en corrélation avec une entreprise de grands travaux (EGT), il arrive que le propriétaire de l'ouvrage ne puisse pas attendre la mise en culture pour prendre possession des terrains qui lui sont nécessaires. Il peut requérir une prise de possession anticipée de tout ou partie de son nouvel état, afin de ne pas retarder la mise en chantier de ses travaux.

L'estimation préalable de l'ensemble des terres du périmètre et sa mise à l'enquête sont alors indispensables pour permettre de trancher les éventuelles contestations avant le début du chantier (LAF 98 et RLAF 25).

Les terrains ainsi soustraits prématurément à l'usage du propriétaire de l'ancien état font en général l'objet d'une indemnité due en raison du manque à gagner. Il en est de même lorsque des constructions provisoires de l'EGT rendent la culture plus difficile. La procédure de recours AF s'applique en cas de litige sur le montant compensatoire fixé.

Cette indemnité peut être remplacée par la mise à disposition temporaire de parcelles propriété de l'EGT, hors de l'emprise des travaux. Il faut alors veiller à ce qu'une compensation trop généreuse n'incite pas le bénéficiaire à freiner volontairement le bon déroulement de la procédure pour profiter au maximum d'une situation provisoire qui lui est temporairement particulièrement favorable.

## 13 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU URBAIN

### 13.1 L'ESTIMATION DES TERRES

La modification de la forme et de la contenance des biens-fonds change l'attrait économique des terrains à bâtir, à plus forte raison dans les cas où une nouvelle réglementation en matière de construction est adoptée à cette occasion. La double estimation des terrains assure une égalité de traitement entre les propriétaires.

La taxation de l'ancien état se réfère uniquement à la situation des terrains lors de la création du syndicat, sans tenir compte des éléments du nouveau plan d'aménagement. Puis le lotissement est étudié conformément au nouveau plan d'affectation. Chaque nouvelle parcelle est taxée pour elle-même et non par zone de taxe comme pour les terrains agricoles. Le domaine public n'est taxé ni à l'ancien état, ni au nouvel état.

L'estimation en francs par m<sup>2</sup> ou en m<sup>3</sup> d'une parcelle repose sur les possibilités offertes par le règlement en vigueur pour l'ancien état et par celui projeté pour le nouvel état (LAF 86).

La valeur d'une parcelle à bâtir dépend surtout de :

- la réglementation en vigueur
- diverses autres restrictions au droit de bâtir (publiques et privées)
- la forme et la contenance de la parcelle
- l'attrait topographique (emplacement, orientation, pente, vue, ensoleillement...)
- l'équipement du terrain (qualité, proximité).

Une réalisation des ouvrages collectifs par étape ne doit pas avoir d'incidence sur la valeur des terres au nouvel état.

La Commission de classification se réfère aux prix moyens des transactions récentes non spéculatives des terrains comparables de la région. Elle fixe la rentabilité possible de chaque parcelle à bâtir, même si celle-ci est présentement cultivée ou que son propriétaire n'a l'intention ni d'y édifier un bâtiment, ni de la vendre à cet effet. Il est important de contrôler les prix fixés par un calcul de coût de construction possible dans les différentes zones et selon les revenus locatifs présumés.

### 13.2 LES VALEURS PASSAGERES

Des valeurs passagères peuvent être taxées par la commission lorsqu'elle juge que leur présence valorise ou dévalorise l'usage du sol de manière sensible (voir sous "12. le nouvel état en milieu rural"). Pour des parcelles constructibles, ce sont notamment les servitudes de passage, les poteaux électriques, certaines conduites souterraines qui dévalorisent le terrain en rendant la construction plus difficile.

### 13.3 LE CALCUL DE LA PLUS-VALUE ET DES PRETENTIONS

Le remaniement apporte une plus-value à l'ensemble des terrains. Cette plus-value est égale à la différence entre la valeur totale des parcelles du NE et celle des parcelles de l'AE ; le domaine public n'étant pas pris en compte.

$$\text{Plus-value} = \text{valeur totale du Nouvel Etat} - \text{valeur totale de l'Ancien Etat}$$

Chaque propriétaire participe à la plus-value. La prétention de son chapitre cadastral est la valeur totale de son ancien état multipliée par le coefficient de plus-value qui est le rapport entre la valeur totale des lots du NE et l'apport total des chapitres privés à l'AE.

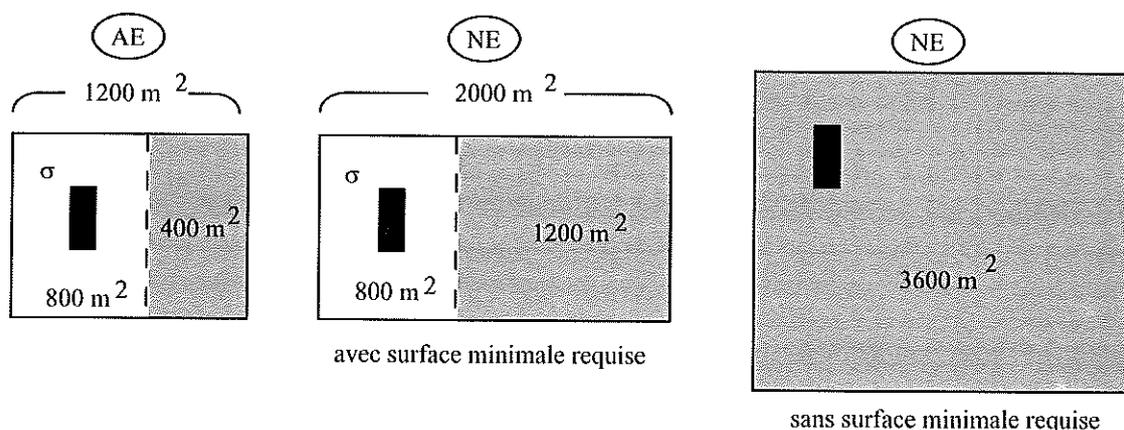
$$\text{Prétention} = \text{valeur foncière de l'Ancien Etat} * \text{coefficient de plus-value}$$

Ce coefficient peut être inférieur à 1 si la réduction des possibilités de bâtir consécutives à l'adoption d'une nouvelle réglementation plus restrictive excède l'augmentation des possibilités de bâtir provoquée par un meilleur parcellaire.

La zone à l'intérieur de laquelle la plus-value s'applique doit se limiter aux fonds raisonnablement concernés par la mesure d'aménagement, sous peine de procurer à des tiers voisins non directement touchés un avantage économique auquel ils n'ont pas droit, ceci au détriment des autres membres du syndicat.

De même, l'inclusion d'une parcelle déjà bâtie dans le périmètre de plus-value n'est pas raisonnable, car son propriétaire bénéficie de la plus-value alors qu'il a déjà utilisé une partie de la potentialité constructible de son fonds, à plus forte raison si cette dernière est épuisée. C'est pourquoi la surface foncière strictement nécessaire pour que le bâtiment existant soit conforme à la réglementation en vigueur, appelé "surface minimale requise" est neutralisée, pour être retranchée de toute parcelle déjà partiellement ou totalement construite. Seul le solde participe alors à la plus-value, comme décrit dans les deux exemples suivants.

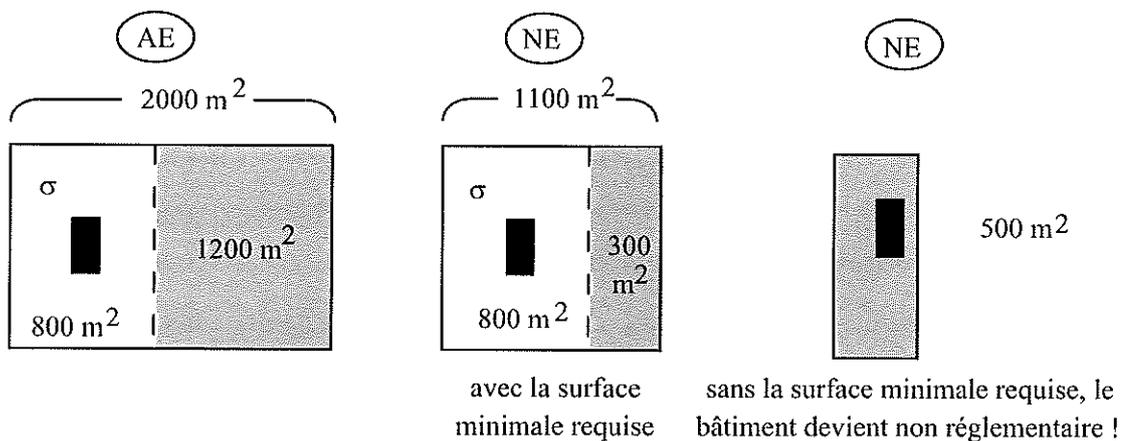
Le premier exemple concerne une parcelle AE de 1200 m<sup>2</sup> pour des terrains de même valeur (120.-/m<sup>2</sup>) à l'AE et au NE, avec un coefficient de plus-value égal à 3.



13 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU URBAIN

AE en zone à bâtir : surface neutralisée	800 m <sup>2</sup> x 0.-/m <sup>2</sup> =	0.-
solde	400 m <sup>2</sup> x 120.-/m <sup>2</sup> =	48'000.-
Si le coefficient de plus-value = 3, la prétention s'élève à 48'000.- x 3 = 144'000.-		
NE en zone constructible : surface neutralisée	800 m <sup>2</sup> x 0.-/m <sup>2</sup> =	0.-
solde	1200 m <sup>2</sup> x 120.-/m <sup>2</sup> =	144'000.-
d'où une soulte foncière de 144'000.- - 144'000.- = 0.-		

Le deuxième exemple concerne une parcelle AE de 2000 m<sup>2</sup> située en zone intermédiaire (zone d'affectation différée) taxée 25.-/m<sup>2</sup>, compensée au NE par un lot constructible estimé à 200.-/m<sup>2</sup>, avec un coefficient de plus-value égal à 2.



AE en zone non constructible : surface neutralisée	800 m <sup>2</sup> x 0.-/m <sup>2</sup> =	0.-
solde	1'200 m <sup>2</sup> x 25.-/m <sup>2</sup> =	30'000.-
Si le coefficient de plus-value = 2, la prétention s'élève à 30'000.- x 2 = 60'000.-		
NE en zone constructible : surface neutralisée	800 m <sup>2</sup> x 0.-/m <sup>2</sup> =	0.-
solde	300 m <sup>2</sup> x 200.-/m <sup>2</sup> =	60'000.-
d'où une soulte foncière de 60'000.- - 60'000.- = 0.-		

### 13.4 LA PRISE DES VŒUX

La prise des vœux est une consultation indispensable. Son but est de permettre à chaque propriétaire de formuler ses préférences concernant l'attribution de son nouvel état parcellaire. Elle est aussi l'occasion de faire comprendre la légitimité de certaines revendications d'autrui, puisqu'un même terrain ne peut pas être attribué à plusieurs chapitres cadastraux (voir sous "12. le nouvel état en milieu rural").

La consultation doit être précédée d'une séance d'information aux propriétaires organisée par la Commission de classification. Cette dernière doit impérativement poser les contraintes techniques de la répartition des terres (affectation des terrains à la construction).

La consultation consécutive à la séance d'information doit être écrite. Elle consiste à envoyer à chaque propriétaire un plan sur lequel ses parcelles AE sont teintées. Ce dernier est invité à localiser les attributions souhaitées (vœux prioritaires et secondaires) sur ce plan, puis à remplir et signer un questionnaire et à retourner le tout à la CCL. Celle-ci peut aussi convoquer individuellement les propriétaires devant la CCL afin de discuter des vœux qui peuvent ainsi être mieux précisés ou nuancés.

### 13.5 L'ETUDE DU NOUVEL ETAT

Les données pour l'étude du nouvel état sont :

- les prétentions financières de chaque chapitre cadastral
- les vœux des propriétaires
- l'affectation des zones
- les terrains attribuables à disposition à l'intérieur du périmètre.

La nouvelle répartition de la propriété foncière vise simultanément à :

- réserver les terrains nécessaires pour la collectivité : accès, places de parc, terrains de jeux, zone de verdure, etc.
- créer un nouvel état parcellaire qui favorise la réalisation d'un ensemble construit rationnel
- attribuer aux propriétaires des parcelles à bâtir aptes à recevoir des constructions conformes aux dispositions réglementaires
- réaliser l'équipement technique des terrains (selon LAT 19).

Les terrains nécessaires aux infrastructures techniques et aux espaces verts sont délimités selon les besoins et soustraits sans indemnité de la masse foncière attribuable. Il s'agit surtout :

- des rues et chemins d'accès
- des places de stationnement
- des aires de délasserment (jeux)
- des zones de verdure (parcs).

## 13 LE NOUVEL ETAT EN MILIEU URBAIN

La Commune peut profiter de la restructuration parcellaire pour acquérir les terrains qu'elle juge indispensables aux infrastructures du quartier. Cette amputation foncière de l'apport des propriétaires est justifiée par l'intérêt public d'un bon équipement en voies d'accès. Les propriétaires sont consultés lors de l'étude de faisabilité. Le reste du périmètre est fractionné en lots constructibles, conformément aux intentions urbanistiques.

La forme et la surface des nouvelles parcelles doivent respecter la réglementation du quartier, notamment :

- le type des constructions (type d'habitat)
- l'ordre des constructions (contigu ou non)
- la surface minimale constructible
- le coefficient d'occupation du sol (COS)
- le coefficient d'utilisation du sol (CUS)
- le coefficient de masse pour les volumes disponibles
- les distances minimales aux limites et entre bâtiments
- les limites des constructions (en situation et en élévation).

En remaniement de terrains à bâtir, l'attribution des lots constructibles du nouvel état est effectuée sur la base de prétentions exprimées par des surfaces de terrain, des mètres carrés de plancher, des mètres cubes constructifs, ou par des valeurs exprimées en francs. L'équivalence en surfaces parcellaires ne se justifie que si l'opération porte sur des territoires restreints de valeur homogène ou que l'objectif essentiel consiste à équiper les terrains.

L'achat par la Commune territoriale de terrains dans l'ancien état lui permet de recevoir des parcelles hors de son domaine public pour satisfaire à divers buts d'intérêt général (terrain de sport, parc d'agrément, pavillon scolaire ...).

Lorsque le nombre de propriétaires est faible, une solution intéressante consiste à n'attribuer que les terrains strictement nécessaires au titre de propriété individuelle. Le solde, constitué par exemple par les espaces verts entre les bâtiments, forme une copropriété de l'ensemble des chapitres, la quote-part de chacun correspondant à sa prétention foncière. Une convention notariée est alors nécessaire, pour régler en particulier les droits d'usage et le mode de répartition des frais d'entretien. Il s'agit d'une forme de propriété par étages "horizontale" qui permet d'assurer par la suite une gestion rationnelle des terrains communs.

Parfois la prétention d'un chapitre cadastral n'est pas suffisante pour justifier l'attribution d'un lot constructible. Le syndicat est en droit de remplacer l'attribution en terrain par une indemnité financière. Pour éviter de devoir subir un tel traitement, les "trop petits" propriétaires sont invités à s'unir volontairement au sein d'une propriété collective (par exemple sous la forme d'une propriété par étages), afin que le cumul de leurs prétentions leur évite l'expropriation.

## 13.6 LE CALCUL DES SOULTES

La Commission de classification attribue à chaque chapitre cadastral une ou plusieurs parcelles entières, dont la valeur totale compense au mieux la prétention correspondante, tout en essayant de satisfaire au mieux les vœux des propriétaires.

Logiquement, la soulte foncière ne devrait ainsi pas excéder la moitié de la valeur moyenne des plus petits lots. Les écarts de valeur des terrains entre l'AE et le NE provoquent une augmentation ou une diminution de surface totale parfois considérable puisque les nouveaux lots doivent être constructibles. Les intéressés sont dûment informés du principe de l'attribution proportionnelle à l'apport de l'ancien état. Cela devrait éviter de mauvaises surprises lors de la mise à l'enquête.

La difficulté de trouver une solution rationnelle augmente avec le nombre des constructions existantes qui sont autant de contraintes d'attribution. Parfois, des échanges volontaires de bâtiments sont proposés, surtout lorsqu'ils sont voués à terme à la démolition.

Dans l'exemple ci-dessous, la soulte foncière du propriétaire des parcelles AE 5 et 11 se calcule de la manière suivante :

Ancien état			
1	2		13
3		5	6
4		7	8
			10
		9	11

Nouvel état			
101	102	103	104
105	parc	106	107
108	109	110	111

AE	parcelle 5	700 m <sup>2</sup>	48'000.-
	parcelle 11	600 m <sup>2</sup>	40'000.-
	total	1300 m <sup>2</sup>	88'000.-
prétention : 88'000.- * 1,6 = 140'800.-			
NE	parcelle 111	920 m <sup>2</sup>	140'000.-
soulte foncière			- 800.-

Les principes applicables en milieu rural relatifs au transfert de propriété, à l'adaptation des droits réels et à l'inscription du NE au registre foncier, ainsi qu'au paiement des soultes (voir sous "15. le transfert de propriété") sont également valables en milieu urbain.

## 14 LE NOUVEL ETAT EN PEREQUATION REELLE

Le nouvel état en péréquation réelle est un cas particulier du nouvel état en milieu urbain.

### 14.1 LES BASES LEGALES

La loi fédérale sur l'aménagement du territoire exige que chaque commune se dote d'un plan d'affectation qui délimite les différentes utilisations possibles du territoire. La mise en vigueur de ce plan et ses modifications ultérieures provoquent parfois des inégalités de traitement manifestes entre propriétaires, notamment lorsque des parcelles jusqu'alors inconstructibles passent en zone à bâtir contrairement aux fonds voisins. La LAT prévoit alors ce qui suit :

LAT 5



*Compensation et indemnisation*

- 1 *Le droit cantonal établit un régime de compensation permettant de tenir compte équitablement des avantages et des inconvénients majeurs qui résultent de mesures d'aménagement.*
- 2 *Une juste indemnité est accordée lorsque des mesures d'aménagement apportent au droit de propriété des restrictions équivalant à une expropriation*
- 3 *Les cantons peuvent prescrire la mention au registre foncier du versement d'indemnités dues par suite de restrictions au droit de propriété*

Le Canton de Vaud a introduit dans la LAF en 1997 un "régime de compensation" basé sur la redistribution compensatoire de terrains AT pour répartir les avantages et inconvénients dus à l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir. C'est une "péréquation réelle" ou foncière, par opposition à une péréquation financière.

LATC 53



*Les communes peuvent, avant d'adopter une zone agricole ou viticole, fixer un périmètre provisoire comprenant une zone à bâtir ... sur un dixième au maximum de ce périmètre et une zone agricole ou viticole sur le solde. L'approbation définitive de ces deux zones 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.*

Un remaniement parcellaire avec péréquation réelle peut être également exécuté lorsqu'une zone intermédiaire est légalisée partiellement en zone constructible et pour le solde en zone agricole :

LATC 51

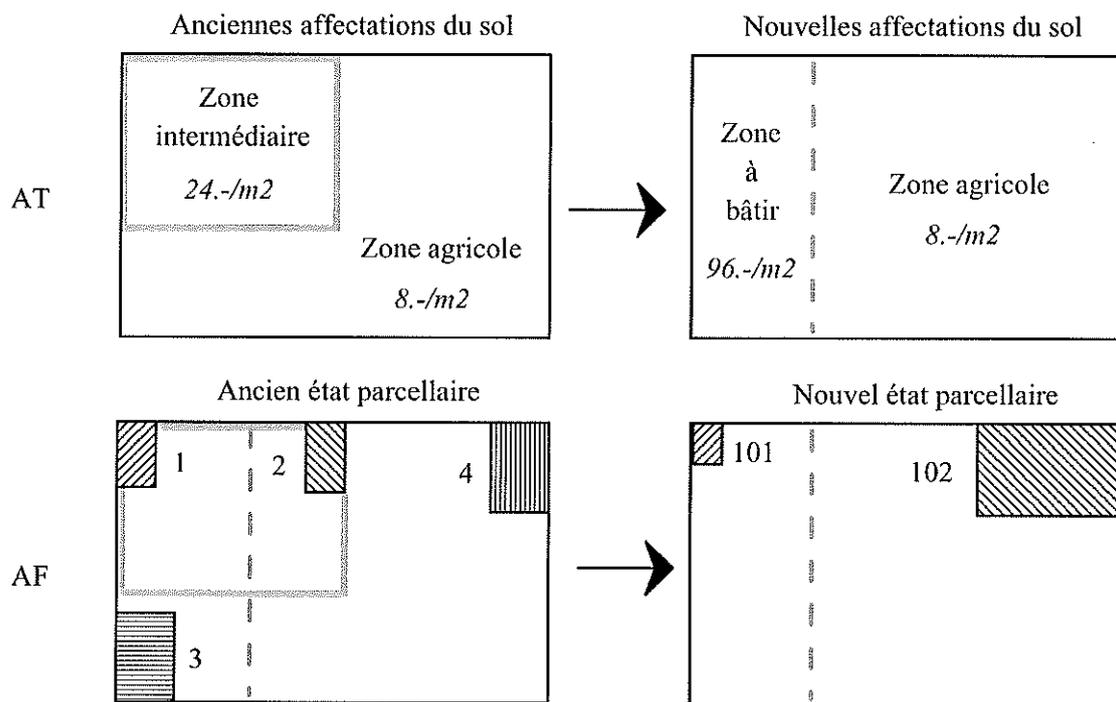


- 1 *L'affectation ultérieure de tout ou partie d'une zone intermédiaire à la construction peut être subordonnée par la Commune à la condition qu'une péréquation réelle entre les propriétaires assure l'égalité de traitement dans le périmètre, soit par voie conventionnelle, soit par remaniement ...*

## 14 LE NOUVEL ÉTAT EN PÉRÉQUATION RÉELLE

### 14.2 LES PRINCIPES

Ce système évite qu'une partie seulement des propriétaires retire tous les avantages de la légalisation d'une zone constructible. A l'inverse, il permet de répartir les désavantages résultant du déclassement d'une partie du territoire entre tous les intéressés. Par opposition à une péréquation financière qui cherche à corriger des disparités de traitement par des paiements différenciés, la péréquation réelle tend à rééquilibrer les inégalités résultant d'une mesure d'aménagement du territoire par une redistribution équitable du terrain.



Ainsi, dans l'exemple ci-dessus, la modification du plan d'affectation sans remaniement parcellaire apporte une plus-value à A et surtout à C, une moins-value à B, alors que D ne subit aucun changement. Par contre, si la mise en vigueur du nouveau plan d'affectation est conditionnée par une redistribution parcellaire sous la forme d'une péréquation réelle (compte tenu ici d'un coefficient de plus-value de 1,4), l'attribution X ou Y compense en valeur exactement l'une des parcelles A, B, C ou D. Mais l'attribution X entraîne une réduction de surface de 40% pour A ou B et de 80% pour C ou D, alors que pour une attribution Y, l'augmentation de surface est de 620% pour A ou B et de 140% pour C ou D.

Le réaménagement de la propriété foncière permet de rétablir l'égalité de traitement entre les propriétaires, chacun pouvant se voir attribuer une parcelle constructible, même si sa prétention foncière ne comporte aucun terrain à bâtir. La péréquation n'est pas financière, mais réelle; ce qui signifie que la compensation des moins-values se traduit par l'apport de terrains supplémentaires et celle des plus-values par une réduction en surface.

Le périmètre est fixé de telle manière qu'il englobe à la fois les parcelles touchées par la nouvelle affectation du sol et les parcelles voisines dont on peut raisonnablement penser qu'elles sont directement concernées par la mesure d'aménagement.

## 14 LE NOUVEL ÉTAT EN PÉRÉQUATION RÉELLE

Cette délimitation est particulièrement délicate lorsque la plus-value ou la moins-value est importante, notamment lorsque des parcelles sont déjà partiellement ou totalement bâties. Il faut reconnaître que la justification d'appartenance d'une parcelle périphérique dépend souvent des intentions de son possesseur.

Le remaniement avec péréquation réelle étant une opération mixte qui combine à la fois le remaniement agricole et celui de terrains à bâtir, la double estimation des terrains est indispensable. Elle s'effectue selon les critères cultureux dans la zone agricole et selon les possibilités de bâtir dans la zone constructible.

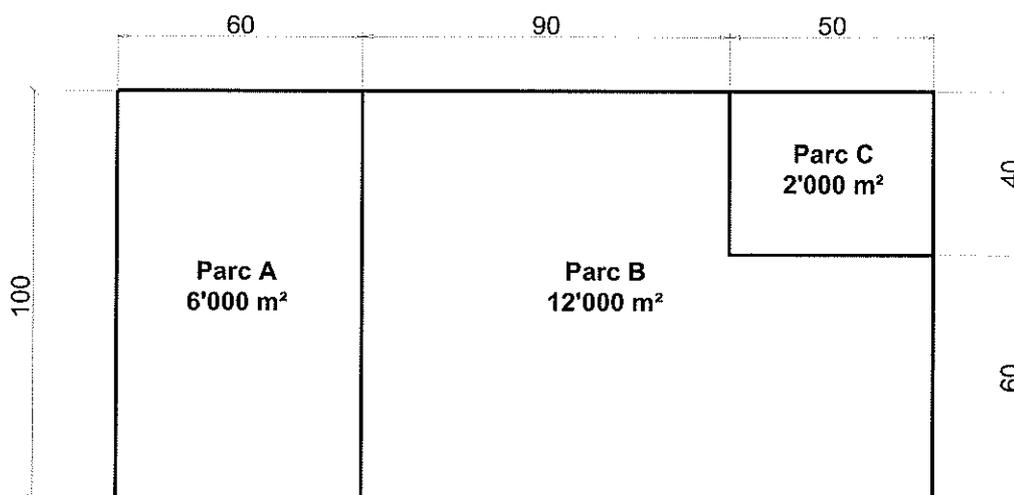
La plus-value totale résultant de la double taxation est répartie, comme dans le cas des terrains à bâtir, proportionnellement à la valeur totale AE de chaque chapitre cadastral, que les apports soient des terrains constructibles ou non.

La prise des vœux est particulièrement importante, car l'évolution des prix du terrain agricole n'est pas proportionnelle à ceux des terrains à bâtir. A cette occasion, chaque propriétaire est invité à choisir dans quelle zone il désire recevoir tout ou partie de ses nouvelles parcelles. Chacun a le droit de revendiquer du terrain constructible, pour autant que sa prétention foncière lui permette de recevoir au moins un lot à bâtir. L'équivalence prétention-attribution par sous-périmètre entre l'AE et le NE n'est plus exigée. Seule la soulte foncière totale doit rester faible.

Lorsque les différentes zones à bâtir ne sont pas équipées en même temps, les propriétaires sont informés du programme de réalisation des équipements.

L'exemple ci-après montre une péréquation réelle exécutée parallèlement à l'affectation d'une zone intermédiaire en partie en zone à bâtir et en partie zone agricole.

### 1. SITUATION A L'ANCIEN ETAT DE PROPRIETE (AE) :



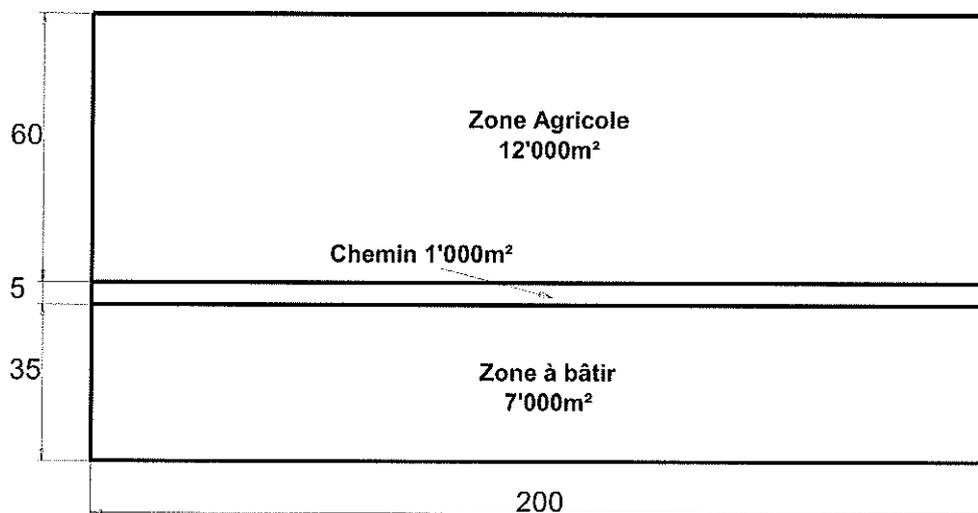
*Zone intermédiaire à plan partiel d'affectation (PPA).*

*Valeur: 20.-/m<sup>2</sup> (non constructible, mais "avec espoir")*

2. VALEUR DES TERRAINS (AE) :

Parcelles	Surfaces	Taxes	Valeurs
A	6'000 m <sup>2</sup>	20.-/m <sup>2</sup>	120'000.-
B	12'000 m <sup>2</sup>	20.-/m <sup>2</sup>	240'000.-
C	2'000 m <sup>2</sup>	20.-/m <sup>2</sup>	40'000.-
Totaux AE	20'000 m <sup>2</sup>		400'000.-

3. SITUATION AU NOUVEL ETAT DE PROPRIETE (NE) :



4. VALEUR DES TERRAINS (NE) :

Zones	Taxes	Surfaces	Valeurs
agricole	3.50/m <sup>2</sup>	60 m x 200 m = 12'000 m <sup>2</sup>	42'000.-
à bâtir*	150.-/m <sup>2</sup>	35 m x 200 m = 7'000 m <sup>2</sup>	1'050'000.-
chemin	0.-/ m <sup>2</sup>	5 m x 200 m = 1'000 m <sup>2</sup>	0.-
Totaux NE		20'000 m <sup>2</sup>	1'092'000.-

\* terrains non équipés

5.

## 14 LE NOUVEL ÉTAT EN PÉRÉQUATION RÉELLE

### CALCUL DU COEFFICIENT DE PLUS-VALUE :

$$CPV = \frac{\text{Valeur totale NE}}{\text{Valeur totale AE}} = \frac{1'092'000.-}{400'000.-} = 2,73$$

### 6. PRETENTIONS DES PROPRIÉTAIRES :

Propriétaires	Valeurs AE	CPV*	Prétentions
A	120'000.-	2,73	327'600.-
B	240'000.-	2,73	655'200.-
C	40'000.-	2,73	109'200.-
Totaux	400'000.-	2,73	1'092'000.-

\* CPV = coefficient de plus-value

### 7. VŒUX DES PROPRIÉTAIRES :

Propr.	Voeux	Surfaces nécessaires	Commentaires
A	Parcelle à bâtir	$\frac{327'600.-}{150.-/m^2} = 2'184 \text{ m}^2$	Choix d'avoir une parcelle constructible plus importante que sa prétention
B	Parcelle à bâtir	$\frac{655'200.-}{150.-/m^2} = 4'368 \text{ m}^2$	Choix d'équilibrer terrain et prétention
C	Zone agricole	$\frac{109'200.-}{3.50/m^2} = 31'200 \text{ m}^2$	Le terrain agricole disponible n'est pas suffisant (12'000m <sup>2</sup> ). Le propriétaire C recevra donc une somme d'argent compensatoire (payée par A et B).

### 8. ATTRIBUTIONS ET CALCUL DES SOULTES :

Propriétaires	Prétentions	Valeurs attribuées	Soultes *
A	327'600.-	2'500m <sup>2</sup> x 150.- = 375'000.-	+ 47'400.-
B	655'200.-	4'500m <sup>2</sup> x 150.- = 675'000.-	+ 19'800.-
C	109'200.-	12'000m <sup>2</sup> x 3.50 = 42'000.-	- 67'200.-
Totaux	1'092'000.-	1'092'000.-	0.-

\* Une soulte positive désigne un montant qui doit être payé par le propriétaire

## 15 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

### 15.1 LE TRANSFERT DE DROITS DE PROPRIÉTÉ

Les documents cadastraux du registre foncier qui décrivent la propriété foncière de l'ancien état parcellaire sont remplacés par de nouveaux documents auxquels l'officialité doit pouvoir être conférée (CC 9). Le géomètre officiel livre au registre foncier un dossier à jour pour le transfert de propriété qui comprend le plan technique, l'état descriptif des nouvelles parcelles et le fichier des nouveaux droits à inscrire. Le Département des infrastructures arrête la date du transfert qui est communiquée par écrit aux intéressés et publiée dans la Feuille des avis officiels (LAF 68, 69 et RLAF 45). Pour les remaniements de terrain à bâtir, l'inscription du nouvel état précède le transfert de propriété (RLAF 47 al.2).

Le transfert de propriété est une étape importante dans la vie d'un syndicat puisqu'il confère à chaque membre la possession juridique de ses nouvelles parcelles. Dès ce moment, les anciens documents cadastraux sont caducs et les restrictions au droit de disposer liées à l'ancien état tombent. Bien qu'en général l'inscription au registre foncier soit nécessaire pour l'acquisition de la propriété foncière (CC 656 al.2), les propriétaires possèdent juridiquement leurs nouvelles parcelles dès la date du transfert de propriété.

Le dossier du transfert est déposé au registre foncier pour permettre au conservateur d'inscrire les nouveaux droits réels. La description et la contenance des biens-fonds qui résultent des travaux géométriques du remaniement parcellaire produisent les effets juridiques du registre foncier même si elles sont appelées à être légèrement modifiées suite aux résultats de la nouvelle mensuration officielle ultérieure (LAF 70).

### 15.2 LE PAIEMENT DES SOULTES

Un tableau récapitulatif indique la soulte foncière et la soulte des valeurs passagères de chaque chapitre cadastral. Complété par l'inscription «Titre exécutoire pour le paiement des soultes», daté du jour du transfert de propriété et signé par la CCL, il vaut comme justificatif de la facture envoyée à chaque propriétaire (LAF 73 et RLAF 46 al.1).

Le délai et les modalités de paiement, ainsi que le taux de l'intérêt débiteur, sont fixés par décision de l'assemblée générale du syndicat. Lorsque la soulte est due par le syndicat, elle est versée dans les 6 mois au bénéficiaire (LAF 73). Les soultes supérieures à 5000 francs ne doivent être payées qu'après consultation du conservateur du registre foncier quant aux droits des créanciers (CC 804, LAF 73 al.2 et RLAF 46 al.2).

**CC 804**

*Lorsqu'une indemnité est payée pour un immeuble grevé de droits de gage, elle se distribue entre les créanciers ...*

*L'indemnité ne peut être payée au débiteur sans l'assentiment des créanciers, si elle est de plus d'un vingtième de la créance garantie ou si le nouvel immeuble ne constitue pas une sûreté suffisante.*

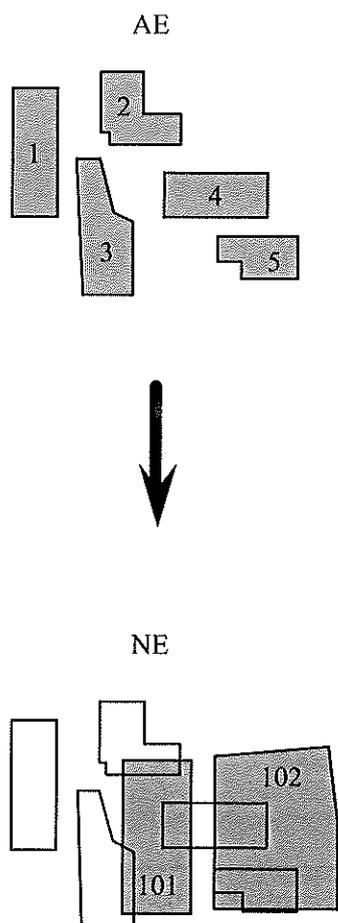
Les soultes positives, déduction faite d'une somme de 5000 francs et de l'estimation spéciale pour l'entretien défectueux des murs de vigne, sont soumises à la perception d'un droit de mutation (LAF 120 et RLAF 51). Les soultes négatives sont soumises à l'impôt sur les gains immobiliers ou aux impôts sur le revenu ou le bénéfice selon les directives de l'Office d'impôt

### 15.3 L'ADAPTATION DES DROITS REELS AU NE

De nombreux droits fonciers doivent être adaptés au nouvel état parcellaire (LAF 62). C'est le cas de tous droits de passage publics ou privés liés à l'ancienne configuration parcellaire qui n'ont plus d'utilité dans le nouvel état de propriété. Ils disparaissent.

La Commission de classification peut également adapter d'autres droits réels restreints ou des droits personnels annotés, dans la mesure où leur maintien est incompatible avec le but poursuivi par le syndicat. Ceux qui perdent toute utilité dans le nouvel état de propriété sont supprimés.

Quelques exemples de droits à traiter :



Servitudes et charges foncières
Droit de passage à char le long de AE 1 Droit de vue grevant AE 2 Droit de source sur AE 3 en faveur de X Canalisation souterraine grevant NE 101 et 102 Droit de pacage sur AE 10 en faveur de AE 4 Dérogation aux distances légales des plantations ...
Gages immobiliers
Cédule au porteur de 1e rang grevant AE 1 Hypothèque nominative de 2e rang grevant AE 1 Cédule au porteur de 1e rang grevant AE 2 ...
Annotations
Droit de préemption grevant AE 3 en faveur de Z Droit au gain grevant AE 1,2 et 4 en faveur de Z Bail à ferme sur AE 1,2,3 et 5 en faveur de A Bail à ferme sur AE 4 en faveur de B ...
Mentions
Améliorations foncières sur AE 1 à 5 Obligation de reboiser sur une partie de NE 102 Point de triangulation sur NE 102 ...

## 15 LE TRANSFERT DE PROPRIÉTÉ

Les servitudes foncières comme les servitudes personnelles sont inscrites dans les divers documents du registre foncier sur la base du dossier du transfert de propriété. En règle générale, les servitudes maintenues passent sur les nouveaux biens-fonds en conservant leur rang; les servitudes modifiées et nouvelles acquièrent un rang préférentiel à celui des gages immobiliers et des droits personnels annotés (LAF 71). Les droits devenus manifestement obsolètes ne sont pas conservés.

Le report des droits réels est une opération juridique complexe. Parfois des choix s'imposent, notamment lorsqu'il s'agit d'éviter une réduction de la garantie d'un bénéficiaire ou qu'une charge portant sur une partie de l'ancien état ne grève l'ensemble du nouvel état.

Le transfert des droits réels est à examiner au cas par cas. Il faut distinguer :

- les droits localement liés qui peuvent donner lieu à une indemnité sous la forme d'une valeur passagère lorsque le terrain grevé change de propriétaire
- les droits liés à une ou des personnes ; ces droits "suivent" en général le bénéficiaire, en principe sans indemnité si l'exercice du droit n'est pas sensiblement modifié
- les droits liés au parcellaire dont une partie disparaît naturellement par la nouvelle délimitation des biens-fonds, la fixation d'une valeur passagère étant examinée pour chaque cas particulier dans le souci de préserver l'égalité de traitement entre chacun. Ainsi une servitude de passage qui grève une parcelle AE et supprimée au NE doit donner lieu à une valeur passagère débitée au compte du propriétaire AE, par analogie avec une servitude de passage maintenue au NE
- les droits qui s'exercent sur une partie géométriquement bien délimitée de l'AE sont reportés au NE conformément à un plan spécial dressé par le l'ingénieur géomètre.

## 15.4 L'INSCRIPTION DU NOUVEL ETAT AU RF

Le conservateur du registre foncier inscrit les nouveaux droits dans les divers documents du registre foncier sur la base du dossier du transfert de propriété (LAF 71 al.1 et RLAF 47 al.1). Il reporte les gages immobiliers qui grevaient les anciennes parcelles sur les nouveaux biens-fonds en veillant à ne pas réduire les garanties des créanciers (LAF 71 al.2 et RLAF 50) :

**CC 802**

*Lorsque des réunions parcellaires sont opérées avec le concours ou sous la surveillance d'autorités publiques, les gages grevant les immeubles cédés passent, en conservant leur rang, sur les immeubles reçus en échange.*

*Si un immeuble en remplace plusieurs qui sont grevés pour des créances différentes ou qui ne sont pas tous grevés, les droits de gage transférés sur l'immeuble le frappent pour sa contenance nouvelle et conservent, si possible, leur rang primitif.*

Le débiteur peut saisir cette occasion pour racheter les droits de gage grevant ses immeubles :

**CC 803**

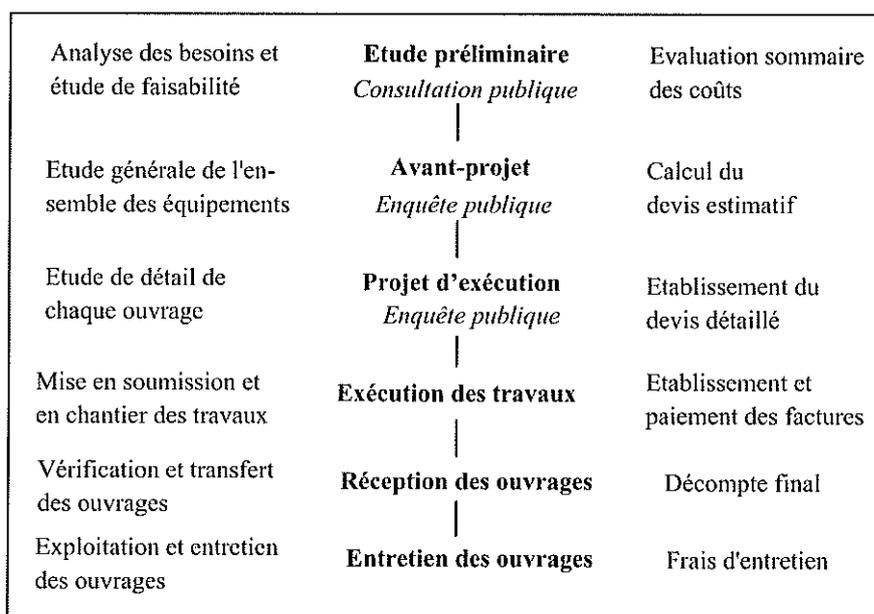
*Le débiteur peut racheter, au moment de l'opération, et moyennant un avertissement préalable de trois mois, les droits de gage grevant les immeubles compris dans une réunion parcellaire.*

La phase d'inscription est ponctuée par une enquête publique placée sous la responsabilité du Conservateur du Registre foncier. Chaque intéressé (propriétaire, créancier hypothécaire et bénéficiaire de droits personnels) reçoit un avis, sous pli simple, l'informant que les nouvelles désignations du feuillet et les pièces justificatives sont mises en consultation (RLAF 48).

Les oppositions sont réglées par le registre foncier, hors procédure AF (RLAF 49). Bien entendu, ni la nouvelle répartition parcellaire, ni le montant des soultes ne peuvent être remis en cause à cette occasion (RLAF 42). Une fois les éventuelles contestations liquidées, les désignations cadastrales des titres hypothécaires sont modifiées en conséquence. Le registre foncier ne perçoit aucun frais d'inscription, ceci au titre d'encouragement aux améliorations foncières (CC 954 et LAF 121).

## 16 L'EXECUTION DES TRAVAUX

### 16.1 LE PROJET D'EXECUTION



Le projet d'exécution est le projet de détail des travaux collectifs et privés. Il est étudié conformément aux règles de l'art qui régissent le domaine de la construction.

Le dossier comporte les plans détaillés des ouvrages avec tous les profils et autres indications nécessaires à l'entrepreneur.

La présentation des documents se réfère à la recommandation SIA 406 : présentation de projets d'améliorations foncières et aux normes AF.

Lorsque des modifications ont été apportées par rapport à l'avant-projet ou lorsque des services en ont exprimé le désir lors de la procédure de consultation, la Commission de classification doit prendre contact avec les services intéressés pour obtenir leur acceptation, ceci préalablement à la mise à l'enquête.

Si le volume des travaux est important, leur réalisation est scindée en plusieurs étapes successives; chacune peut faire l'objet d'un dossier séparé, donc d'une procédure d'enquête distincte. Cet échelonnement dans le temps favorise une meilleure gestion des ressources, tant en main-d'oeuvre, en matériel, que financière. Un subventionnement par tranches permet aux pouvoirs publics une répartition plus souple des crédits annuels.

Le devis énumère les quantités par poste et mentionne la participation financière des tiers intéressés par les travaux. Il est soumis à l'approbation de l'assemblée générale du syndicat (LAF 30 al.3).

Une comparaison est faite avec l'avant-devis établi au moment de l'étude de l'avant-projet. Ce dernier est actualisé en fonction d'une part des modifications apportées à l'avant-projet et d'autre part du renchérissement, voire d'autres causes. Les résultats de cette comparaison figurent dans les différents rapports accompagnant le dossier du projet d'exécution.

Le projet d'exécution est déposé à l'enquête publique (LAF 63 al.1). A cette occasion, seuls les détails constructifs peuvent être contestés, à l'exclusion des principes admis lors de l'enquête portant sur l'avant-projet.

Lorsque des parcelles situées hors du périmètre général du syndicat bénéficient directement et manifestement d'une plus-value apportée par les nouveaux équipements réalisés, leurs propriétaires, même non membres de l'entreprise, peuvent être astreints à devoir payer une contribution aux frais de ces ouvrages. La Commission de classification délimite alors un périmètre de plus-value (voir sous "10. les périmètres") qui doit être mis à l'enquête au plus tard en même temps que le projet de détail des travaux en question, afin que les intéressés puissent contester des réalisations qui les concernent.

## 16.2 L'EXECUTION DES TRAVAUX EN TERRAINS AGRICOLES

Dès que la procédure d'enquête portant sur le projet d'exécution est liquidée, le service cantonal des améliorations foncières prépare pour les syndicats subventionnés la mise en soumission des travaux conformément aux règles qui régissent les marchés publics.

Pour les montants importants, un avis est publié dans la feuille des avis officiels.

Les entrepreneurs intéressés formulent leur offre sur la base d'un dossier qui précise les conditions imposées (délais, matériaux à disposition sur place, etc).

Dans le cadre de l'approbation cantonale et de la décision de principe de la Confédération, le SAF réactualise le devis et soumet les propositions de subventionnement. Les décisions du Conseil d'Etat et de l'OFAG (division des améliorations structurelles) sont communiquées au bénéficiaire qui peut recourir, le cas échéant. Les taux de subventionnement deviennent alors définitifs.

Après comparaison des offres, le syndicat (maître de l'œuvre) procède à l'adjudication des travaux de génie rural à un ou plusieurs entrepreneurs. La surveillance des travaux fait l'objet d'un contrat ou d'un avenant qui lie le mandataire avec la Direction générale des travaux. Lorsque les pouvoirs publics accordent des subventions, ces choix doivent être ratifiés par le Département des infrastructures.

Les conditions générales pour l'exécution des travaux AF règlent les obligations réciproques du syndicat et de l'entrepreneur.

La mise en chantier des travaux est décidée par l'assemblée générale (LAF 39, al.1) sur autorisation du Canton. Si une contribution fédérale est requise, la décision de son octroi précède la mise en chantier (OAS 31 al.3).

L'exécution de chaque ouvrage doit être conforme aux plans mis à l'enquête. Toute modification importante du projet initial exige l'accord écrit de tous les intéressés, y compris les services administratifs directement concernés et des organes de subventionnement lorsque le coût est majoré (OAS 32), ainsi que l'EGT le cas échéant. En cas de désaccord, la procédure de conciliation est engagée. Les travaux contestés ne peuvent alors pas être exécutés tant que les voies de recours ne sont pas épuisées.

## 16 L'EXECUTION DES TRAVAUX

Les propriétaires sont tenus de supporter les inconvénients provoqués par les travaux (LAF 39 al.2). En cas de dégâts importants ou de désagréments manifestes, ils peuvent réclamer une indemnité au syndicat dont le montant est fixé par la Commission de classification (LAF 47). En cas de désaccord, la procédure d'opposition est applicable.

Le Service cantonal des AF contrôle et enregistre les factures. Il établit les décomptes finaux. Il s'assure par là que l'argent versé par les pouvoirs publics est utilisé conformément à sa destination. Des acomptes sur les contributions cantonales et fédérales (OAS 30) peuvent être octroyés, selon les disponibilités budgétaires et l'avance des travaux.

### 16.3 L'EXECUTION DES TRAVAUX EN TERRAINS A BATIR

Dès que la procédure d'enquête sur le projet d'exécution est liquidée, l'auteur du projet, d'entente avec le Comité du syndicat, prépare la mise en soumission.

Les règles qui régissent les marchés publics peuvent être appliquées.

Les entreprises intéressées remplissent une offre sur la base d'un texte de soumission. Les conditions générales de la norme SIA 118 et les conditions particulières règlent les obligations réciproques du syndicat et des entrepreneurs.

La mise en chantier des travaux est décidée par l'assemblée générale, sur autorisation du Canton (LAF 39 al.1). Une séance de mise en oeuvre impliquant tous les intervenants est organisée par la direction des travaux (Comité, Commune, services, entrepreneurs, éventuellement propriétaires bordiers ou touchés).

Le bureau d'étude qui assume la direction générale et la direction locale contrôle et enregistre les factures. Il établit les décomptes finaux. Le Comité du syndicat s'assure des liquidités nécessaires et paie les factures visées dans les délais contractuels.

### 16.4 LA VERIFICATION ET LE TRANSFERT DES OUVRAGES

A l'achèvement des travaux, le syndicat fait procéder à leur vérification. Il s'agit d'une part de contrôler que leur exécution est conforme au cahier des charges et aux règles en vigueur dans le domaine de la construction (LAF 40), et d'autre part de procéder au transfert de propriété des ouvrages.

Une visite sur place est organisée à cet effet. Elle réunit notamment :

- le Comité du syndicat (maître de l'ouvrage)
- l'entrepreneur
- le surveillant des travaux
- les représentants de la commune territoriale (responsable de l'entretien des ouvrages collectifs passés au domaine public)
- les propriétaires sur les terrains desquels des ouvrages privés ont été réalisés
- le SAF.

A cette occasion, chaque ouvrage est contrôlé dans tous ses détails par rapport aux plans du projet d'exécution et les demandes de correction ou de réparation sont formulées.

La réception des ouvrages marque la fin des restrictions du droit de disposer imposées aux propriétaires en vertu de l'article 54 LAF.

La vérification finale des ouvrages intervient à l'échéance du délai de garantie de 2 ans (5 ans pour les chemins en béton). Les défauts de construction qui sont apparus durant la période probatoire sont réparés.

Selon une délimitation opérée par la Commission de classification, les ouvrages collectifs sont transférés, dès leur réception, au patrimoine de la commune territoriale (LAF 41 al.1 et 2). Les ouvrages privés passent eux sous la responsabilité des propriétaires concernés.

Le syndicat conserve toutefois les droits et obligations du maître de l'ouvrage jusqu'à la fin du contrat d'entreprise.

La loi prévoit la possibilité de créer un syndicat d'entretien (LAF 42 al.2, 45 al.2), notamment lorsqu'il s'agit d'assumer des frais d'entretien et d'exploitation élevés, par exemple pour les stations de pompage de drainage ou d'irrigation.

### 16.5 LE PLAN DES OUVRAGES EXECUTES

Pour chaque étape d'exécution de travaux, l'auteur du projet établit le plan des ouvrages exécutés sur la base des relevés fournis par le surveillant des travaux.

Généralement un plan au 1:5'000 figure les chemins exécutés.

Les autres ouvrages sont figurés sur le plan du projet mis à jour.

Le dossier de plans est complété par une liste des ouvrages réalisés.

# 17 LES OPERATIONS CADASTRALES

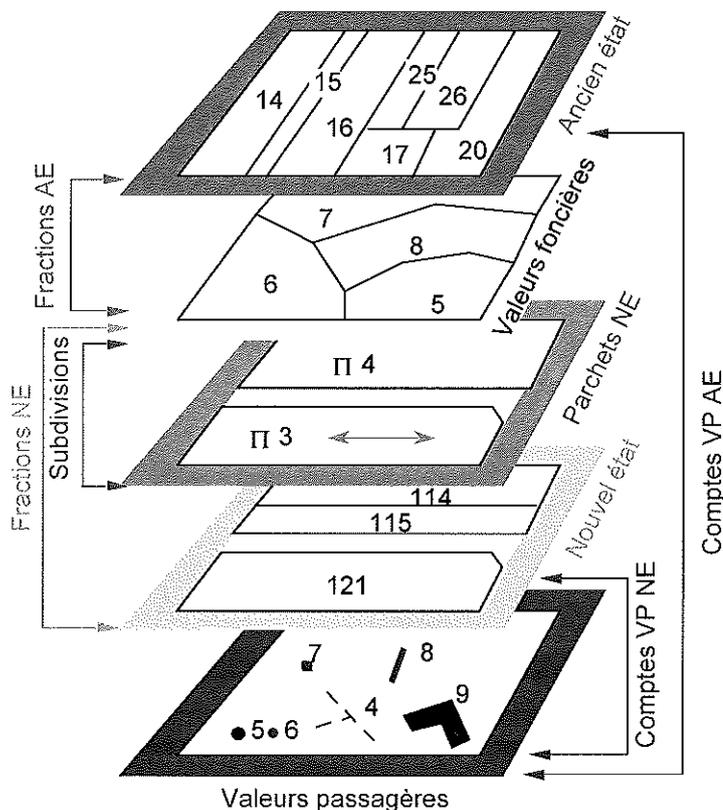
## 17.1 LE TRAITEMENT INFORMATIQUE

Si la technique géométrique incombe à l'ingénieur géomètre, les commissaires de classification sont amenés à prendre des décisions qui se réfèrent aux résultats de certaines opérations cadastrales.

Le recours au traitement informatique est incontournable dès qu'il s'agit de gérer un volume de données important, ce qui est le cas dans les aménagements fonciers, particulièrement ceux dits de grande envergure. Il facilite non seulement les calculs, mais par la manipulation d'objets géométriques, il permet de vérifier la cohérence du foncier (contrôle des conditions de partition du territoire, par exemple).

L'ordinateur ne saurait bien sûr se substituer aux responsables du projet et effectuer des choix à leur place, compte tenu de la complexité et de la multiplicité des paramètres qui interviennent dans une telle étude.

Le géomètre référentie les éléments géométriques du projet tant à l'ancien état (AE) qu'au nouvel état (NE) par rapport aux données territoriales disponibles sous forme informatiques, qu'il s'agisse de la mensuration officielle numérisée conformément aux dispositions fédérales de 1993 (MO93), du plan d'ensemble numérisé, de la documentation orthophoto-graphique existante et des nombreuses géodonnées accessibles via l'ASIT-VD.



L'organisation des informations doit permettre le calcul des surfaces et des valeurs foncières et leurs contrôles par recours à des fonctions d'intersections de couches de données (objets surfaciques). Pour éviter les imprécisions dues au planimétrage manuel des vieux plans graphiques et les écarts d'arrondis, les surfaces cadastrales prises en compte sont les surfaces techniques (issues de la géométrie de chaque parcelle définie par les coordonnées de ses points limites qui sont mémorisées à la précision du centimètre ou du pixel) et non les surfaces juridiques (celles inscrites au registre foncier et arrondies au mètre carré) (RLAF 26). La norme AF 44 règle le cas des surfaces erronées.

Le géomètre met en œuvre les principes de modélisation et de structuration des données propres aux systèmes d'information du territoire (SIT).

Les communes qui disposent déjà d'un SIT offrent un confort de travail, une sécurité de traitement et une rapidité d'exécution qui occasionnent des économies financières significatives.

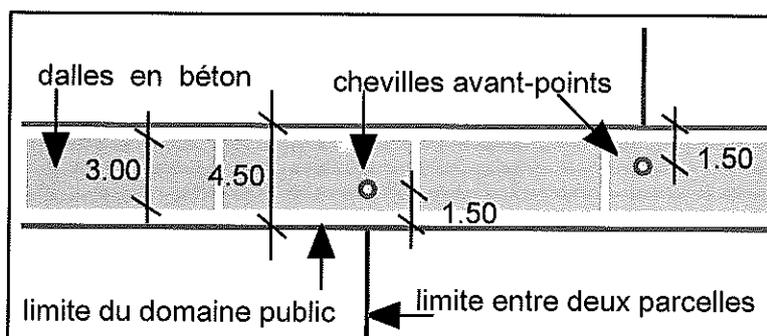
## 17.2 L'ABORNEMENT DU NOUVEL ETAT

La phase d'abornement consiste à matérialiser les points limites des nouvelles parcelles sur le terrain conformément aux dispositions fédérales et cantonales en matière de mensuration officielle.

Si la matérialisation de toutes les nouvelles limites non touchées par la construction des ouvrages collectifs est possible dès que les derniers recours issus de l'enquête sur le nouvel état sont liquidés, il faut attendre l'achèvement des travaux pour connaître la position exacte des dernières limites du nouveau domaine public.

Les points limites du nouvel état sont implantés sur le terrain à partir des éléments extraits de la base de données informatique. Les conditions géométriques font l'objet d'une attention particulière, notamment les alignements. Les nouveaux points limites doivent être reliés étroitement aux points fixes et aux points de détail maintenus du voisinage, afin de garantir l'homogénéité qualitative de l'ensemble (voir norme AF 117).

L'abornement des chemins ruraux est simplifié partout où cela est possible. Ainsi, lorsqu'il n'y a pas d'ambiguïté, une limite de propriété fixée parallèlement au bord de la dalle n'est pas matérialisée par signes de démarcation. De manière générale, des chevilles avant-points sont préférées à des bornes situées aux angles des parcelles qui souffrent fréquemment du passage des engins agricoles.



### 17.3 LES ADAPTATIONS DE LIMITES

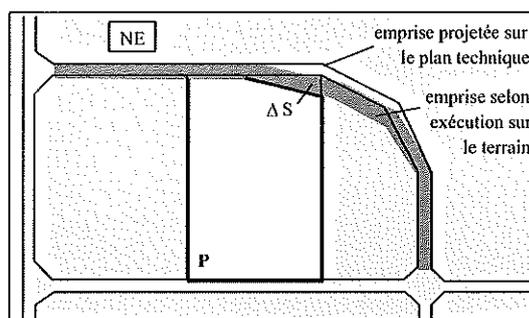
Au cours de la construction d'un ouvrage, il s'avère parfois impossible de maintenir son emprise à l'endroit exact prévu sur le plan technique. C'est pourquoi le géomètre signale dans le dossier NE que la contenance des parcelles riveraines du domaine public est susceptible d'être modifiée ultérieurement suite à la réalisation des travaux (RLAF39).

Deux cas peuvent se présenter :

**Cas n°1 :** une décision de modifier l'emprise d'un ouvrage projeté avant ou au moment de son exécution implique des changements de limites importants. La CCL dresse un tableau qui indique les écarts de surfaces constatés et leurs valeurs d'estimation (RLAF 53). Tous les propriétaires touchés sont invités à donner leur accord en signant ce tableau. A défaut, le tableau est mis à l'enquête, ce qui implique l'engagement possible de la procédure de conciliation, puis de recours subséquente.

**Cas n°2 :** la constatation d'un déplacement nécessaire de limites suite à l'exécution du projet donne lieu à trois cas possibles :

- une modification sans procédure lorsque les écarts restent inférieurs à 2/10 mm à l'échelle du plan si aucune nouvelle mensuration officielle n'est exécutée
- une mini-mutation pour les écarts plus importants pour autant que les surfaces ne soient pas modifiées au-delà de la moitié des tolérances cadastrales admises si aucune nouvelle mensuration officielle n'est exécutée
- une mutation simplifiée basée sur la comparaison du plan et des surfaces RP avec le plan et les surfaces issus de la MO. Les différences permettent de calculer les soultes complémentaires adressées par avis recommandé sous forme de tableau aux propriétaires concernés (RLAF 54).



Naturellement aucun propriétaire ne peut profiter de ces adaptations de limites pour réclamer une modification de son attribution foncière, considérée comme définitive.

## 17.4 LA MENSURATION OFFICIELLE

Les surfaces cadastrales résultant des documents techniques du remaniement parcellaire sont remplacées par celles issues de la nouvelle mensuration qui doit suivre le RP.

Dans la mesure du possible, la mensuration des parcelles du nouvel état est combinée avec l'abornement des parcelles remaniées, afin d'éviter les travaux de terrain à double.

Une bonne coordination entre les opérations du remaniement et celles de la mensuration apporte des économies de temps et d'argent substantielles, notamment en évitant des travaux d'abornement à double. Le traitement informatique du nouvel état facilite celui du premier relevé, à entreprendre sans retard :

**OTEMO 78** *Après remaniement parcellaire :*



- a. *les limites de la couche d'information «biens-fonds» sont déterminées, les points limites sont piquetés et matérialisés conformément aux dispositions de l'OMO et*
- b. *les données de toutes les couches d'information sont complétées de façon à ce qu'elles remplissent les exigences de la mensuration officielle.*

L'exécution de la mensuration officielle est fixée par les règles fédérales et cantonales en la matière. Le plan du registre foncier et l'état descriptif des nouveaux biens-fonds résultant du levé de terrain sont mis à l'enquête conformément à la législation qui régit le registre foncier.

La synergie entre la mensuration et le remaniement permet d'économiser toutes les opérations de la révision de l'abornement, notamment le rafraîchissement des signes de démarcation nouvellement placés. Les éléments contrôlés d'implantation des points limites du nouvel état RP sont considérés comme détermination pour le levé de ces mêmes points lors de la MO (combinaison implantation-levé selon norme AF 117). Les services cantonaux concernés (Service de l'Information sur le Territoire et SAF) conviennent de la répartition des frais communs.

**OTEMO 79** *La Direction fédérale des Mensurations cadastrales (D+M) coordonne les indemnités versées pour les travaux techniques de la mensuration lorsqu'ils sont effectués en même temps que des remaniements parcellaires agricoles et sylvicoles.*

Dès que les nouveaux documents cadastraux sont approuvés par le Canton, les surfaces des parcelles résultant de la mensuration officielle remplacent celles issues du remaniement parcellaire (LAF 55 al.2). Les éventuels écarts, combinés avec ceux provenant des modifications de limites des domaines publics, donnent lieu à une compensation financière par le calcul d'une soulte complémentaire (RLAF 54).

## 18 LA REPARTITION DES FRAIS

# 18 LA REPARTITION DES FRAIS

## 18.1 L'ESTIMATION DES FRAIS

Les dépenses sont calculées sur la base des factures, contrôlées et visées par le SAF. Le décompte est établi dès l'achèvement des travaux d'abornement et d'équipement. Les frais d'entretien n'entrent naturellement pas dans le calcul de la facture finale.

Le montant total à répartir entre les propriétaires est la somme de toutes les dépenses du syndicat, déduction faite des participations de tiers, des subventions tant fédérales, cantonales, que communales et des recettes diverses.

Dépenses du syndicat	
-	Participations de tiers
-	Subventions des pouvoirs publics
-	Recettes diverses
<hr/>	
=	Montant à répartir entre les propriétaires

Exemple de facture finale :			
Calcul du montant à répartir entre les propriétaires			
<u>Frais subsidiés :</u>			
- travaux géométriques :	études, dossiers et abornement		360'000.-
- travaux de génie rural :	chemins, collecteurs, murs, etc.		640'000.-
Total des frais subsidiés		→	<b>1'000'000.-</b>
<u>à déduire :</u>	subvention fédérale de 30 %	- 300'000.-	
	subvention cantonale de 35 %	- 350'000.-	
	contribution communale de 5 %	- 50'000.-	
			- 700'000.-
Solde des frais subsidiés		→	<b>300'000.-</b>
<u>à ajouter :</u>			
frais non subsidiés	intérêts des emprunts	70'000.-	
	frais administratifs	40'000.-	
	frais restants et divers	30'000.-	
	bénéfice sur les soultes	- 40'000.-	
			+ 100'000.-
Montant à répartir entre les propriétaires		→	<b>400'000.-</b>

Les dépenses comprennent :

- les frais subventionnables, donc imputables aux AF (OAS 15 al.1) comme, par exemple le coût des études, celui des travaux, les honoraires de la Commission de classification;
- les frais non subventionnables (OAS 15 al.3), tels que les frais des travaux non conformes, les intérêts débiteurs, les indemnités versées, les frais administratifs, les soultes payées par le syndicat et la réserve pour le bouclage des opérations.

## 18.2 LES PRINCIPES DE REPARTITION

Chaque propriétaire est tenu de participer aux frais du syndicat proportionnellement aux avantages que ses biens-fonds retirent de l'ensemble des travaux exécutés.

Ainsi la part à payer par chacun n'est pas liée qu'au coût des ouvrages qui valorisent ses parcelles du NE, mais dépend de l'amélioration de ses terres, par comparaison entre la situation avant et après le remaniement parcellaire. Ces frais sont totalement indépendants des soultes foncières. En cas de changement de propriétaire en cours de procédure AF, le nouvel acquéreur reprend les droits et les devoirs du vendeur. Il doit notamment s'acquitter du paiement des frais, sauf clause contractuelle contraire.

La constitution fédérale garantit au citoyen l'égalité de traitement. Dans le cadre d'un remaniement parcellaire chaque propriétaire reçoit des terres au prorata des prétentions et participe aux frais des opérations au prorata des avantages reçus.

Cette approche de la problématique de la répartition des frais est essentielle pour définir correctement les avantages reçus dans une répartition des frais. La Commission de classification ne doit pas taxer deux fois des mêmes plus-values, une fois dans l'attribution des terres et une fois dans la répartition des frais. Ainsi rien ne l'oblige à traiter au NE les plus-values dues au rapprochement des terres ou à la remise en culture des chemins AE supprimés, hormis la plus-value résultant de l'adaptation des limites dans les terrains attenants aux habitations (LAF 82).

Les avantages reçus sont indépendants du montant des frais qui doivent être dépensés pour obtenir ces avantages. Ainsi, grâce au groupement et à la simplification de la forme des parcelles, le remaniement parcellaire procure une diminution des frais d'exploitation supérieure aux frais des seuls travaux géométriques.

## 18.3 LES CRITERES DE REPARTITION

Lorsque le périmètre général est subdivisé en plusieurs sous-périmètres, les critères peuvent être différents à l'intérieur de chacun d'eux. Il serait contraire à l'égalité de traitement de faire supporter à un groupe de propriétaires des frais engagés pour améliorer des terrains d'une autre nature que les leurs.

Le solde à charge des propriétaires peut être réparti en plusieurs catégories d'améliorations. Le choix des critères et leur importance relative sont laissés au libre choix de la Commission de classification qui peut ainsi prendre en compte les particularités de l'entreprise et la nature des travaux réalisés pour répartir les frais selon les avantages réellement reçus.

## 18 LA REPARTITION DES FRAIS

Dans tous les cas, seule compte l'amélioration entre l'ancien et le nouvel état. Ainsi il serait faux d'exiger une forte participation financière des propriétaires de grandes parcelles déjà bien équipées à l'ancien état, puisqu'ils ne bénéficient pas ou peu du regroupement et des nouveaux ouvrages.

Dans les remaniements en milieu rural, les critères suivants sont le plus souvent retenus:

- la diminution du morcellement du chapitre cadastral
- l'amélioration de la forme des parcelles
- l'importance des travaux d'abornement
- la différence d'éloignement par rapport au centre d'exploitation
- la qualité comparative entre les chemins et les accès de l'AE et ceux du NE
- les avantages procurés par les autres travaux collectifs (collecteurs, drainages, etc).

Généralement, le coût des travaux privés, comme des aménagement de parcelles, est porté directement à charge du propriétaire concerné, après déduction des subventions éventuelles.

Dans les remaniements en milieu urbain, les critères de la répartition des frais sont liés, entre autres, aux différences de potentialité de construire par comparaison entre l'AE et le NE.

Pour chaque critère, la Commission de classification fixe un barème qui permet d'affecter à chaque parcelle un certain nombre de points. La valeur du point est obtenue par le rapport entre la somme à répartir et le nombre total des points de l'ensemble des chapitres cadastraux.

### 18.4 LES METHODES

#### 18.4.1 LA METHODE PAR ECHELLE DE POINTAGE PAR AVANTAGES REÇUS

Le prix du point est le même dans chaque avantage. Ce sont les différentes échelles qui déterminent le poids des avantages les uns par rapport aux autres.

La moyenne des points attribués pour chaque avantage doit correspondre à la moyenne de l'échelle de pointage de cet avantage, sinon le poids des avantages des différentes échelles les unes par rapport aux autres se modifie.

Le prix du point est obtenu par la division du montant total des frais à répartir par pointage par le nombre total des points, tous les avantages confondus. Le nombre et le choix des rubriques peuvent varier selon les syndicats.

Cette méthode est valable si l'ensemble des chapitres ont les mêmes caractéristiques : les centres d'exploitation sont regroupés au village et la répartition des parcelles à l'AE est homogène.

#### 18.4.2 LA METHODE PAR COEFFICIENT DE POIDS

Le montant affecté à chaque avantage reçu différencie le poids des avantages les uns par rapport aux autres : le prix du point est différent dans chaque avantage.

Cette méthode permet d'utiliser des échelles internes différentes dans chaque catégorie d'avantages. Par exemple, les opérations cadastrales peuvent être réparties simultanément en un montant fixe par parcelle, augmenté d'un montant variable à la surface.

## 18 LA REPARTITION DES FRAIS

Cette méthode est particulièrement adaptée aux entreprises offrant une grande diversité dans la localisation des centres d'exploitation (disséminés entre le village, des hameaux et des fermes foraines), dans la répartition des parcelles à l' AE ou dans l'équipement réalisé par la Commune avant le remaniement parcellaire.

La difficulté pour la Commission de classification est d'établir le poids de chaque avantage et de le justifier en se basant par exemple sur les normes de Brugg (Office d'estimation de l'Union suisse des paysans).

### 18.4.3 LE CAS DE TRAVAUX NON SUBVENTIONNES COMBINES AVEC LES TRAVAUX SUBVENTIONNES (SOUS-PERIMETRE DE TERRAINS A BATIR AVEC SOUS-PERIMETRE AGRICOLE)

La Commission de classification délimite le périmètre subventionnable qui doit correspondre aux décisions fédérales et cantonales en la matière. Puis elle répartit les frais sur l'entier du périmètre subventionnable et non subventionnable de façon à ce que les avantages reçus correspondent au principe de l'égalité de traitement entre tous les propriétaires, quelque soit la nature du terrain (plus-value brute). Elle détermine alors les subventions dans le périmètre subventionnable, compte tenu qu'une certaine part des frais reste à la charge des propriétaires (plus-value nette).

### 18.4.4 LA REPARTITION DES FRAIS DANS UN PERIMETRE EGT

La jurisprudence a confirmé que les travaux collectifs AF construits par l'EGT bénéficient aux propriétaires au même titre que les travaux collectifs AF construits par le syndicat. Dès lors, les propriétaires ne peuvent pas prétexter la présence de travaux collectifs payés par l'EGT près de leurs parcelles pour revendiquer une diminution de leur part des frais à payer.

La participation financière de l'EGT diminue globalement les frais du syndicat, comme les subventions AF. Toutefois, ils ne prêtent pas à restitution.

### 18.4.5 L'ABSENCE DE REPARTITION DES FRAIS DANS UN SYNDICAT

Lorsqu'un syndicat a été formé en raison de grands travaux uniquement (syndicat EGT), sans travaux collectifs payés par les propriétaires, il n'y a pas de répartition financière au prorata des avantages reçus, puisqu'il n'y a pas de répartition des frais. Comme il n'est pas possible d'effectuer les attributions au NE sans quelques inconvénients, la CCL peut « jouer » sur le critère éloignement-rapprochement comme valeur passagère (LAF 59 al.3). Mais l'application est délicate.

### 18.4.6 LA CONTRIBUTION DE PLUS-VALUE

Lorsqu'il se justifie que les propriétaires de fonds voisins situés hors du périmètre de l'entreprise participent aux frais d'ouvrages qui apportent manifestement une plus-value à leurs terrains, la Commission de classification délimite un périmètre de plus-value qui doit avoir été mis à l'enquête impérativement avant le début des travaux (LAF 37 et RLAF 52 + voir sous "9. les périmètres"). Pour répartir les frais dans ce périmètre, la Commission de classification dresse un tableau des contributions de plus-value réclamées qui est déposé à l'enquête publique au plus tard avec la répartition des frais (RLAF 57).

### 18.4.7 L'INDEMNITE DE MOINS-VALUE

Dans le cas inverse où des travaux apportent une dépréciation notablement dommageable, des indemnités pour moins-value peuvent être envisagées (LAF 5 al.2 et RLAF 58).

Par contre, les demandes d'indemnisation pour des inconvénients résultant de l'aggravation des rapports de voisinage générée par la construction d'un ouvrage EGT (bruit ou pollution dus à une autoroute, par exemple) ne sont pas recevables dans le cadre de la procédure AF.

## 18 LA REPARTITION DES FRAIS

### 18.5 LE DOSSIER DE LA REPARTITION DES FRAIS

La répartition des frais est mise à l'enquête publique selon la procédure AF (LAF 63 e- h).

#### 18.5.1 LE TABLEAU DE LA REPARTITION DES FRAIS

La Commission de classification dresse un tableau de répartition des frais qui indique notamment pour chaque parcelle :

- le nom de la commune;
- le montant total des frais
- le montant des subventions fédérale et cantonale à restituer
- le cas échéant, le montant des subventions communales à restituer.

Le montant à restituer dans le cadre des mesures conservatoires est proportionnel aux frais par parcelle, après déduction des frais privés non subventionnables et des avantages particuliers traduits par des indemnités ou des plus-values saisies à leur valeur entière dans la répartition des frais.

#### 18.5.2 LE PLAN DES OUVRAGES EXECUTES

L'ingénieur confectionne, pour l'entier du périmètre du syndicat, le plan des ouvrages exécutés, qu'ils soient collectifs ou privés.

L'intérêt de ces documents pour la/les Commune(s) et les propriétaires intéressés est manifeste pour les ouvrages souterrains lors de travaux de raccordement ou de fouilles.

Les plan d'ouvrages exécutés font la distinction entre les ouvrages collectifs et privés dont l'entretien n'incombe pas aux communes territoriales.

Le plan des ouvrages exécutés des chemins est établi au 1:5'000 (parcellaire nouvel état à jour) selon la recommandation SIA 406, feuille 10.2

Le plan des autres ouvrages exécutés (collecteurs et drainages) est établi selon la recommandation SIA 406, feuille 19. Il est obtenu sur le fond parcellaire à jour issu de la mensuration cadastrale, y compris tous les points de base et points-limites.

Les ouvrages construits figurent sur le plan à leur emplacement exact. Les altitudes des sacs et regards sont relevées et figurent sur les plans.

#### 18.5.3 L'ENTRETIEN DES OUVRAGES

Lorsque l'entretien des ouvrages n'est pas assuré par la commune mais par un syndicat d'entretien, le dossier de la répartition des frais contient un règlement relatif à cet entretien.

### 18.6 REPARTITION PROVISOIRE POUR LES VERSEMENTS ANTICIPES

Afin de mieux cibler la future répartition des frais dans les syndicats, en particulier pour ceux qui éprouvent des difficultés financières, ou qui désirent améliorer la gestion de leurs versements anticipés, la commission de classification établit une répartition provisoire des frais ce qui permet d'introduire un barème différencié en vue des versements anticipés de chaque propriétaire (LAF 43).

Pour permettre la détermination des avantages reçus par comparaison entre l'ancien et le nouvel état, il faut disposer de l'avant-projet des travaux collectifs, du devis global et du nouvel état parcellaire définitif. L'expérience a montré que la répartition provisoire des frais est particulièrement opportune à la fin de l'exécution des travaux collectifs (coûts et travaux effectifs).

Cette répartition provisoire des frais peut être utilisée par le SAF comme base de calcul pour la restitution des subventions.

## 19 LES OPERATIONS FINALES

### 19.1 LE PAIEMENT DES FRAIS

Dès que tous les recours issus de l'enquête portant sur la répartition des frais sont liquidés, le paiement des frais d'exécution devient exigible (LAF 44 al.3 et RLAF 59).

Le Comité envoie à chaque propriétaire un décompte qui mentionne le montant des frais à payer selon le tableau de répartition mis à l'enquête, la somme des versements anticipés qu'il a effectués et la différence entre ces 2 valeurs. Si le solde est négatif, la caisse du syndicat lui rétrocède l'excédent versé (LAF 43 al.4).

L'assemblée générale du syndicat fixe les modalités de paiement, à savoir le délai (limité à 5 ans) et le taux d'intérêt de retard (LAF 44 al.4). Le propriétaire a le choix entre un seul paiement ou plusieurs versements avant le terme exigé.

Un délai de paiement trop long prolonge la durée des emprunts, donc augmente le montant des intérêts à rembourser. A l'opposé, un délai trop court peut contraindre certains de ceux qui doivent s'acquitter rapidement d'une somme élevée à devoir s'endetter pour payer des travaux réalisés justement dans le but de réduire leurs frais d'exploitation !

Dans le délai d'une année qui suit l'exigibilité, le Comité du syndicat doit requérir l'inscription au registre foncier d'une hypothèque légale sur tous les biens-fonds dont les propriétaires sont débiteurs d'une somme supérieure à 1000 francs (LAF 115). L'inscription est radiée dès que le syndicat a recouvré sa créance.

CC 820



1. *Lorsqu'un immeuble rural a augmenté de valeur par suite d'une amélioration du sol exécutée avec le concours d'autorités publiques, le propriétaire peut le grever pour sa part des frais, en faveur de son créancier, d'un droit de gage qui est inscrit au registre foncier et qui prime toutes les autres charges inscrites sur le fonds.*

Lorsque tous les propriétaires se sont acquittés de leur paiement complet et que l'ensemble des factures du syndicat ont été honorées par son caissier, le Comité peut convoquer l'assemblée de dissolution qui décide de l'affectation du reliquat.

## 19.2 LA DISSOLUTION DU SYNDICAT

### 19.2.1 LA DISSOLUTION VOLONTAIRE

Lorsqu'un syndicat AF a atteint les objectifs qu'il s'était fixé, il peut procéder à sa dissolution pour autant que :

- la construction de tous les ouvrages soit achevée et leur entretien organisé
- tous les frais soient payés et les emprunts remboursés.

Le Comité convoque une assemblée générale de dissolution. La décision est prise par un vote majoritaire des membres présents qui règlent le sort du solde actif. La dissolution est publiée dans la Feuille des avis officiels aux frais de l'Etat (LAF 49).

### 19.2.2 LA DISSOLUTION PREMATUREE

Une majorité de propriétaires peut décider la dissolution prématurée d'un syndicat constitué volontairement. Cette situation se produit lorsque les travaux envisagés ne correspondent plus aux objectifs primitivement fixés ou lorsqu'un changement radical du climat général empêche la poursuite des études. Les frais engagés sont répartis exclusivement entre ceux qui votent la dissolution prématurée, moitié par tête, moitié selon la surface (LAF 50). De même, les subventions éventuellement déjà allouées sont remboursées, sauf décision contraire de l'autorité.

## 19.3 LES MESURES CONSERVATOIRES

Il serait fâcheux que les efforts consentis pour remanier et équiper des terres vouées à l'exploitation agricole, viticole ou sylvicole soient anéantis par des modifications ultérieures contraires aux objectifs visés par la législation en matière d'améliorations foncières. Des mesures contraignantes doivent assurer la pérennité des nouvelles structures foncières qui ont bénéficié de fortes contributions des pouvoirs publics. Elles concernent :

- l'obligation d'entretenir les ouvrages réalisés
- l'interdiction de modifier la destination des terrains remaniés et des ouvrages réalisés
- l'interdiction de morceler les parcelles remaniées.

### 19.3.1 L'ENTRETIEN DES OUVRAGES CONSTRUITS

Les pouvoirs publics veulent avoir la certitude que l'entretien des ouvrages sera assuré convenablement et durablement, car ils financent largement leur construction dans le cadre des mesures concrètes en faveur d'une exploitation saine du sol. C'est pourquoi, tant la loi fédérale sur l'agriculture (LAgr 103) que son ordonnance d'application (OAS 38) insistent sur l'obligation de prendre les mesures nécessaires pour que les ouvrages soient maintenus dans un état qui leur permettent de rendre durablement les services pour lesquels ils ont été construits, faute de quoi, tout ou partie des subventions fédérales et cantonales devront être remboursées par lui, sauf exception dûment justifiée. La loi étend cette obligation d'entretien aux biotopes.

Les ouvrages qui passent au patrimoine de la commune territoriale ne se distinguent pas de ceux qui appartiennent déjà au domaine public communal; ils sont soumis aux mêmes dispositions générales d'entretien. L'autorité communale doit veiller à la sauvegarde des ouvrages. En cas de non respect de cette obligation, la remise en état des lieux ou la restitution des subventions peut être exigée. Le SAF est chargé de ce contrôle (LAF 122).

## 19 LES OPERATIONS FINALES

LAgr 103



1. Lorsque l'amélioration de structures est réalisée avec l'aide de la Confédération, les cantons doivent veiller à ce que...
  - 1a. les surfaces de compensation écologique et les biotopes soient exploités de manière appropriée
  - 1b. les ouvrages, les installations et les bâtiments ruraux soient bien entretenus.
2. En cas de négligence grave dans l'exploitation et dans l'entretien ou en cas d'entretien inadéquat, les cantons peuvent être tenus de rembourser les contributions. Ils peuvent se retourner contre les bénéficiaires.

Cette obligation est garantie par l'inscription de la mention AF sur les fonds du nouvel état.

LAgr 104



1. Le devoir d'entretien... ainsi que l'obligation de rembourser les contributions font l'objet d'une mention au registre foncier.

La Commune doit informer les exploitants en matière de sauvegarde des ouvrages : respect des regards et des banquettes des chemins lors des labours, nettoyage des chaussées, remplacement des bordures abîmées, vidange des dépotoirs, curage des fossés d'assainissement, etc. Un règlement sur l'entretien des chemins communaux et autres ouvrages d'améliorations foncières (règlement communal) est généralement mis en vigueur (voir annexe 20-c).

Dans le cadre d'un plan partiel d'affectation (PPA) ou d'un plan de quartier (PQ), les propriétaires peuvent former un syndicat AF d'entretien qui devient propriétaire de tous les espaces publics (CC 656). Un comité de direction gère ce syndicat. La part des frais à charge de chaque propriétaire participant est déterminée selon une clé de répartition établie par la Commission de classification du syndicat AF constructeur.

La conférence romande des services des améliorations foncières a édité deux brochures :

- Entretien des chemins et de leurs ouvrages connexes – Manuel à l'intention des voyers communaux et des responsables des syndicats – 1995
- Entretien des ouvrages d'assainissement – Manuel à l'intention des responsables de l'assainissement – 1999.

## 19.3.2 LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES TERRES REMANIEES ET DES OUVRAGES

Le droit fédéral interdit de détourner un fonds remanié de l'affectation pour laquelle des subventions publiques ont été octroyées, sauf si des circonstances nouvelles l'exigent.

LAgr 102



1. *Les immeubles, les ouvrages, les installations et les bâtiments ruraux ayant fait l'objet de contributions de la Confédération ne doivent pas être utilisés à des fins autres qu'agricoles pendant les 20 ans qui suivent le versement du solde des contributions fédérales; en outre, les terrains ayant été compris dans le périmètre d'un remaniement parcellaire ne doivent pas être morcelés.*
2. *Celui qui contrevient à l'interdiction de désaffecter et de morceler doit rembourser les contributions reçues de la Confédération et réparer les dommages causés par la désaffectation ou le morcellement.*

Toutefois, les parcelles qui lors de l'octroi de l'aide n'étaient pas affectées à l'exploitation agricole ou qui au moment de l'attribution du NE n'étaient plus considérées à vocation agricole ne sont pas assujetties à l'interdiction de désaffecter (OAS 35.2).

## 19.3.3 L'INTERDICTION DE MORCELER LES PARCELLES REMANIEES

Si la loi fédérale sur le droit foncier rural interdit le morcellement de fonds agricoles en parcelles de moins de 25 ares et de fonds viticoles en parcelles de moins de 10 ares (LDFR 58), les terres ayant fait l'objet d'un remaniement parcellaire ne peuvent pas être morcelées (LAgr 102.1 et OAS 35.3), ceci pour garantir la préservation des structures améliorées.

## 19.3.4 LES CONSEQUENCES D'UNE AUTORISATION CANTONALE (LAF 114)

L'autorisation de changement de destination ou de morcellement implique l'obligation de restituer la totalité des subventions reçues pour les terrains concernés, ceci durant les 20 années qui suivent le dernier versement des subventions fédérales, sauf si le Canton juge que des circonstances particulières, notamment d'intérêt public, justifient ce changement.

LAgr 102



3. *Le Canton peut autoriser des dérogations à l'interdiction de désaffecter et de morceler lorsque des motifs importants le justifient. Il décide si les contributions doivent être restituées intégralement ou en partie ou s'il renonce au remboursement.*

Comme la mention AF signale que les biens-fonds remaniés sont grevés d'une charge foncière qui garantit ce remboursement (LAgr 104), dès qu'un propriétaire restitue les subsides, la mention est radiée sur la parcelle en cause (LAF 118), ceci pour autant bien sûr que le syndicat soit dissous.

## 20 ANNEXES

### 20.1 LISTE DE REFERENCE POUR QUELQUES NOTIONS

Abornement du NE	17.1
Contribution de plus-value	18.4.6
Emprise (coefficient d')	12.1.5
Entretien des ouvrages	19.3.1
Expertise fédérale	10.5.2
Expropriation	2.9
Hypothèque légale	19.1
Inscription du NE au RF	15.4
Mensuration officielle	17.4
Mention AF	7.4
Mise en culture	12.6.2
Mise en chantier des travaux	16.2
Multifonctionnalité	1.2.2
Parchet	12.1.4
Péréquation réelle	14
Périmètre de plus-value	9.6
Pluridisciplinarité	1.2.3
Plus-value (coefficient de)	13.3
Prétention foncière	12.2
Prise de possession anticipée	12.6.3
Restitution des contributions	19.3.4
Soulte foncière	12.5
Taxe-type	11.1.5
Transfert de propriété	15.1
Transfert des droits réels	15.3
Valeur de rendement	11.1.1
Valeur passagère	11.2
Versement anticipé	7.3.9
Voeux	12.3

## 20.2 LISTE DES ABREVIATIONS

AE	Ancien Etat de propriété
AF	Améliorations Foncières
ASIT-VD	Association pour le Système d'Information du Territoire Vaudois
AT	Aménagement du Territoire
CC	Code Civil suisse
CCL	Commission de Classification
CFF	Chemins de Fer Fédéraux
CIPE	Comm. Interdépartementale pour la Protection de l'Environnement
CO	Code des Obligations suisse
COS	Coefficient d'Occupation du Sol
CUS	Coefficient d'Utilisation du Sol
Cst	Constitution fédérale
D+M	Direction fédérale des Mensurations cadastrales
DDP	Droit Distinct et Permanent
DP	Domaine Public
EGT	Entreprise de Grands Travaux
EIE	Etude d'Impact sur l'Environnement
LAF	Loi vaudoise sur les Améliorations Foncières
LAT	Loi fédérale sur l'Aménagement du Territoire
LATC	Loi vaudoise sur l'Aménagement du Territoire et les Constructions
LAgr	Loi fédérale sur l'Agriculture
LDFR	Loi fédérale sur le Droit Foncier Rural
LPE	Loi fédérale sur la Protection de l'Environnement
LR	Loi fédérale sur les Routes
LRF	Loi vaudoise sur le Registre Foncier
MO 93	Mensuration Officielle conforme aux prescriptions de 1993
NE	Nouvel Etat de propriété
NPE	Nature, Paysage et Environnement (dossier)
OAS	Ordonnance fédérale sur les Améliorations Structurelles
OEIE	Ordonnance fédérale relative à l'Etude d'Impact sur l'Environnement
OFAG	Office Fédéral de l'AGriculture
OMO	Ordonnance fédérale sur la Mensurations Officielle
PPA	Plan Partiel d'Affectation
PQCM	Plan de Quartier de Compétence Municipale
RLAF	Règlement d'application de la Loi vaudoise sur les AF
RF	Registre Foncier
RP	Remaniement Parcellaire
SAF	Service vaudois des Améliorations Foncières
SIA	Société suisse des Ingénieurs et Architectes
SIT	Système d'Information du Territoire

## 20.3 REGLEMENT MODELE SUR L'ENTRETIEN DES CHEMINS COMMUNAUX

### MODELE

#### REGLEMENT SUR L'ENTRETIEN DES CHEMINS COMMUNAUX ET AUTRES OUVRAGES D'AMELIORATIONS FONCIERES EN REGION RURALE

### Chapitre I Champ d'application et généralités

**Article premier** Le présent règlement régit l'usage et l'entretien de tous les ouvrages d'améliorations foncières du domaine public communal, à l'exception des canaux à ciel ouvert, qui passent au domaine public cantonal (art. 41, al. 2 de la Loi sur les améliorations foncières).

Demeurent réservées les dispositions cantonales de la Loi du 10 décembre 1991 sur les routes et du Code rural et foncier du 8 décembre 1987.

**Art. 2** Chaque exploitant - le cas échéant chaque propriétaire - est tenu d'oeuvrer de façon à assurer la bonne conservation des ouvrages.

### Chapitre II Chemins

**Art. 3** Il est interdit :

1 de labourer les banquettes des chemins,

Options à choix (garder ce qui convient s.v.p.)

- option a)
  - le domaine public ayant une largeur de 4,0 m. ces banquettes ont une largeur de 0,75 m. pour une largeur de revêtement de 2,5 m. et une largeur de 0,50 m. pour une largeur de revêtement de 3,0 m.
  - Pour les chemins en gravier ou gravier stabilisé de 3,20 m. de largeur, le domaine public est de 4,0 m.
- option b)
  - le domaine public ayant une largeur de 4,5 m., ces banquettes ont une
  - largeur de 0,75 m. depuis le bord du revêtement.
  - Pour les chemins en gravier ou gravier stabilisé, le domaine public est de 4,50 m.

- 2 de répandre sur les banquettes du désherbant faisant périr le gazon;
- 3 de tourner sur les chemins (enchainer) avec des véhicules lors des labours;
- 4 de mordre sur les banquettes avec les différents instruments de préparation du sol;
- 5 de laisser couler sur les chemins l'eau des gouttières, le purin;
- 6 de jeter et d'entreposer sur la chaussée et les banquettes du bois, des déchets, de la terre, des mauvaises herbes et des pierres; de faire paître le bétail sur les talus et banquettes des chemins;
- 7 d'apporter aux terrains attenants au chemin une modification de nature à compromettre la solidité de celui-ci ou la sécurité de la circulation.  
Cette disposition concerne en particulier les labours profonds qui devront s'effectuer à une distance suffisante de la limite du domaine public;
- 8 de faire à proximité des chemins des fouilles et autres excavations à ciel ouvert sauf autorisation;
- 9 d'obstruer ou de dégrader les saignées, rigoles, aqueducs, regards et gueules-de-loup destinés à recevoir et à évacuer les eaux des chemins et des fonds voisins;
- 10 de traîner des bois sur un chemin et de laisser dévaler des bois jusqu'à la chaussée, sauf autorisation;
- 11 de laisser stationner des véhicules sur le chemin ou sur les places d'évitement;
- 12 de laisser des dépôts de matériaux à moins de 5 m. du bord de la chaussée, sauf autorisation. En aucun cas, ces dépôts ne doivent masquer la vue dans les courbes et raccordements de chemins.  
Ces dépôts devront être étayés de manière à ce qu'ils ne s'effondrent pas;
- 13 De brûler sur le domaine public des sacs d'engrais, matériaux plastiques et de toute autre nature.

#### **Art. 4** Obligations

Les exploitants - et dans la mesure nécessaire - les propriétaires ont l'obligation :

- 1 de réengazonner les banquettes si celles-ci ont été labourées;
- 2 d'éviter la circulation et les transports sur les chemins en cas de conditions inappropriées augmentant la formation de dépôts de terre ou de fumier sur ceux-ci;
- 3 de faucher et d'entretenir les banquettes et talus des chemins au droit de leurs parcelles;
- 4 de nettoyer immédiatement et efficacement les chemins qu'ils ont souillés;
- 5 de signaler à la municipalité toutes les anomalies constatées sur un ouvrage, telles que fissures d'un pont, détérioration de barrières, affaissement ou glissement de talus, obstruction d'une entrée dans un sac ou d'une grille, couvercles de regards cassés,

pour autant qu'ils ne soient pas tenus, aux termes du présent règlement, d'y remédier immédiatement par eux-mêmes;

- 6 de recevoir les eaux sur leur fonds lorsque le chemin n'est pas équipé de grilles ou de gueules-de-loup ni de collecteurs d'évacuation.
- 7 Dans ce cas, les exploitants des parcelles adjacentes sont tenus de créer et de maintenir en état de fonctionnement les saignées ou caniveaux permettant l'entrée de l'eau dans les parcelles, sauf convention ou décision contraire.

**Art. 5** L'entretien des murs de soutènement est à la charge du propriétaire du terrain soutenu, sauf convention ou décision contraire;

**Art. 6** Lorsque des transports exceptionnels (exploitation de gravière, transport de matériaux de construction ou autres, etc.) provoquent une usure anormale du chemin ou le dégradent, celui qui les exécute ou les ordonne doit prendre en charge les frais de réparation ou d'entretien, dans la mesure où ceux-ci dépassent les frais d'entretien normaux devant être assumés par la commune propriétaire.

**Art. 7** Dans la mesure du possible, les exploitants - et dans la mesure nécessaire les propriétaires - éviteront la mise en place de cultures convenant mal à la nature du sol de la parcelle et entraînant de ce fait un risque accru d'érosion et par là de souillure des chemins, d'obstruction des gueules-de-loup et de colmatage des canalisations (exemple : maïs sur un sol limoneux et battant, avec pente importante).

### Chapitre III Assainissements et canalisations

**Art. 8** Les conduites amenant l'eau des toits, des fontaines ou des cours de bâtiments (eaux météoriques) ne peuvent être raccordées à des ouvrages réalisés avec l'aide de subventions "améliorations foncières" qu'avec l'accord de la municipalité.

Avant de délivrer son autorisation, l'autorité devra obtenir l'accord du Service des améliorations foncières.

**Art. 9** Les eaux usées ménagères et industrielles, ou provenant de fosses septiques ou de fosses à purin ne sont pas admises dans les ouvrages d'améliorations foncières mentionnés dans ce règlement.

**Art. 10** Il est interdit :

- 1 de planter dans les secteurs drainés des arbres ou des buissons à racines profondes tels que saules, peupliers, aulnes, trembles et autres plantes susceptibles d'obstruer les conduites;
- 2 de planter des arbres ou buissons à une distance inférieure à 5 m. des canalisations;

- 3 de jeter des objets de quelque nature que ce soit ou des déchets de tout genre dans les canaux, les canalisations, les dépotoirs et les regards ou de recouvrir ceux-ci;
- 4 de passer sur les regards non carrossables avec des chars, des tracteurs ou toutes autres machines;
- 5 d'enlever les piquets de repérage des regards;
- 6 de laisser totalement ou partiellement ouvert les regards;
- 7 de faire paître le bétail sur les talus des canaux;
- 8 d'apporter, sans l'accord écrit de l'autorité compétente, des modifications aux installations telles que têtes d'entrée ou de sortie, regards, conduites, ainsi que d'effectuer des fouilles dans les secteurs drainés;
- 9 d'introduire un drainage dans un collecteur des améliorations foncières sans avoir préalablement obtenu l'accord de la Municipalité.

**Art. 11** Pour autant qu'elles ne soient pas transférées au canton ou à la commune en vertu d'une loi ou, sauf convention entre les propriétaires et la commune, les propriétaires bordiers sont tenus de s'acquitter des obligations suivantes :

- 1 Les talus doivent être fauchés aussi souvent que nécessaire, en général deux fois par année. L'herbe fauchée doit être déposée hors des talus et évacuée par les soins du propriétaire riverain. Les prescriptions PER sur les dates de fauche seront observées, dans la mesure où elles ne compromettent pas la sécurité des usagers;
- 2 Le curage normal des canaux se fait à intervalles réguliers; les matériaux superflus sont à la disposition des propriétaires riverains, qui peuvent les évacuer ou les étendre sur leur terrain;
- 3 Le profil de crue (berge) doit toujours être tenu libre;
- 4 L'entretien d'installations servant à retenir l'eau (barrages d'irrigation ou autres, dont la construction nécessite une concession) incombe aux bénéficiaires;
- 5 Les exploitants - et pour autant que nécessaire les propriétaires - sont tenus de nettoyer les regards et rigoles de drainage touchant leur propriété;
- 6 Ils sont tenus de maintenir libres les têtes d'entrée et de sortie des canalisations et les regards;
- 7 Ils sont tenus de signaler à l'autorité compétente les anomalies constatées aux installations, notamment les défauts d'écoulement, de refoulement de l'eau dans les regards, dans les têtes de sortie et autres installations, les ouvrages endommagés dont l'entretien incombe à la commune.

**Art. 12** En règle générale, l'entretien des dépotoirs et des bassins de rétention est de la responsabilité de la commune, qui procédera en particulier à leur vidange aussi souvent que nécessaire, notamment après chaque orage important.

## Chapitre IV Dispositions finales

### **Art. 13** Exécution d'office

Lorsque des mesures ordonnées en application du présent règlement ne sont pas exécutées, la municipalité peut, après mise en demeure, y pourvoir d'office aux frais du responsable.

La municipalité fixe dans chaque cas le montant du recouvrement à percevoir et le communique au responsable, avec indication des voies et délais de recours.

La décision devenue définitive vaut titre exécutoire au sens de l'art. 80 de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite.

**Art. 14** Pénalités

Celui qui contrevient intentionnellement ou par négligence au présent règlement ou aux décisions fondées sur ce règlement est passible d'une amende conformément à la loi sur les sentences municipales.

Approuvé par la Municipalité de ..... le .....

Le Syndic:

Le Secrétaire :

ou

Approuvé par le Conseil communal de ..... le .....

Le Président :

Le Secrétaire :

Approuvé par le Conseil d'Etat du Canton de Vaud en sa séance du .....

Le Président :

Le Chancelier :

N.B. Le Service de la justice, de l'intérieur et des cultes demande au Service des améliorations foncières de faire un contrôle sur ce type de règlement. En conséquence, le Service des améliorations foncières vous prie de lui soumettre votre projet.