Urteilskopf

122 I 120

21. Extrait de l'arrêt de la Ire Cour de droit public du 28 juin 1996 dans la cause Osterwalder contre Syndicat des améliorations foncières du Mont-sur-Lausanne et Tribunal administratif du canton de Vaud (recours de droit public)
Regeste (de):
Art. 22ter BV; mit der Abgrenzung der Bauzone verbundene Landumlegung; Verfassungsmässigkeit des im waadtländischen Recht vorgesehenen Realausgleichs ("péréquation réelle").

Zulässigkeit der staatsrechtlichen Beschwerde gegen einen Zwischenentscheid (E. 2b).

Ziele und Eigenheiten der Landumlegung zur Herstellung des Realausgleichs ("péréquation réelle"). Diese führt zwischen den Eigentümern einen Ausgleich von Vor- und Nachteilen herbei, die sich aus der Festsetzung des Nutzungsplans ergeben; sie bezweckt, das in Art. 5 Abs. 1 RPG vorgesehene Ziel zu erreichen (E. 3).

Aufeinanderfolgende öffentliche Auflagen, deren Ergebnisse bei späteren Umlegungsmassnahmen grundsätzlich nicht mehr in Frage gestellt werden können, sind mit dem Anspruch auf rechtliches Gehör gemäss Art. 4 BV vereinbar (E. 4c).

Grundsatz des vollen Realersatzes. Die Fläche eines der Bauzone zugewiesenen Grundstücks kann bei der Neuzuteilung soweit verringert werden, als dessen Wert infolge der durch die Zuweisung zur Bauzone bewirkten Wertsteigerung erhalten bleibt. Die Abschöpfung eines erheblichen Teils des Mehrwerts, der durch Planungsmassnahmen geschaffen wird, ist mit Art. 22ter BV vereinbar (E. 5).

Gleichbehandlung der Grundeigentümer (E. 6).

Regeste (fr):
Art. 22ter Cst. Remaniement parcellaire lié à la délimitation de la zone à bâtir; constitutionnalité de la "péréquation réelle" instituée par le droit vaudois.

Recevabilité du recours de droit public dirigé contre une décision incidente (consid. 2b).

Buts et modalités du remaniement parcellaire à péréquation réelle. Celui-ci aboutit à une compensation, entre les propriétaires, des avantages et des inconvénients résultant de l'établissement du plan d'affectation; il tend à réaliser l'objectif de l'art. 5 al. 1 LAT (consid. 3).

Les enquêtes publiques successives, dont les résultats ne peuvent en principe plus être mis en cause lors des opérations ultérieures du remaniement, sont compatibles avec le droit d'être entendu garanti par l'art. 4 Cst. (consid. 4c).

Principe de la compensation réelle. Dans la nouvelle répartition des terres, la surface d'un bien-fonds classé en zone à bâtir peut être diminuée pour autant que, par l'effet de la plus-value résultant de ce classement, la valeur de l'immeuble soit conservée. Le prélèvement d'une part même importante de la plus-value résultant de mesures d'aménagement est compatible avec l'art. 22ter Cst. (consid. 5).

Egalité de traitement entre propriétaires (consid. 6).

Regesto (it):
Art. 22ter Cost. Raggruppamento terreni nell'ambito della delimitazione della zona edificabile; costituzionalità

della ”perequazione reale” istituita dal diritto vodese.

Ammissibilità del ricorso di diritto pubblico diretto contro una decisione incidentale (consid. 2b).

Scopi e modalità del raggruppamento terreni a perequazione reale. Questo conduce a una compensazione, tra i proprietari, dei vantaggi e degli inconvenienti risultanti dall'allestimento di un piano di utilizzazione; esso tende a realizzare l'obiettivo dell'art. 5 cpv. 1 LPT (consid. 3).

Le pubblicazioni successive, i cui risultati, di massima, non possono più essere contestati nell'ambito delle ulteriori misure di raggruppamento, sono compatibili con il diritto di essere sentito garantito dall'art. 4 Cost. (consid. 4c).

Principio della compensazione reale. Nell'ambito del nuovo riparto dei terreni, la superficie di un fondo attribuito alla zona edificabile può essere diminuita nella misura in cui, a causa dell'aumento di valore derivante da questa attribuzione, il valore dell'immobile sia conservato. Il prelievo di una parte anche importante del maggior valore risultante dalla misura pianificatoria è compatibile con l'art. 22ter Cost. (consid. 5).

Uguaglianza di trattamento tra proprietari (consid. 6).

Sachverhalt ab Seite 121

BGE 122 I 120 S. 121

Les époux Walter-Edwin et Nicole Osterwalder ont acquis en 1978 la parcelle no 1206 du registre foncier de la commune du Mont-sur-Lausanne, d'une surface de 3902 m2 sur laquelle se trouve une ancienne ferme. Les acquéreurs ont rénové le logement existant dans ce bâtiment et l'habitent actuellement. En vertu d'un plan de zones entré en vigueur en 1968, la parcelle était classée en zone sans affectation spéciale; elle est actuellement attribuée à la zone de villas, selon un plan d'affectation adopté le 30 septembre 1991, après enquête publique, par le Conseil communal du Mont-sur-Lausanne; ce plan n'a cependant pas encore été approuvé par l'autorité cantonale.

BGE 122 I 120 S. 122

Par arrêté du 19 mars 1982, à la demande de la commune, le Conseil d'Etat du canton de Vaud a ordonné la création d'un syndicat d'améliorations foncières ayant pour but, outre la construction de chemins et de canalisations d'assainissement, le remaniement parcellaire ”en corrélation avec l'adoption d'une zone agricole liée à une zone à bâtir”. La parcelle no 1206 est comprise dans le périmètre général du remaniement. Un sous-périmètre d'étendue restreinte, ”exclu de la péréquation réelle”, a été délimité; la parcelle en question n'en fait pas partie. Les époux Osterwalder ne sont pas intervenus dans les enquêtes publiques qui ont eu lieu en 1983 et 1987, concernant ces périmètres ainsi que les taxes-types de l'ancien état. Celles-ci attribuent à la parcelle no 1206 une valeur de 15 fr./m2, compte tenu d'une valeur agricole de 8 fr.20/m2 et d'une valeur de ”convenance à bâtir” de 6 fr.80/m2; cette évaluation-ci correspond aux possibilités de construction dont les terrains sans affectation disposaient avant 1972. Le rapport de la Commission de classification, également soumis aux enquêtes précitées, indiquait cependant: ”Les terrains situés aux abords immédiats des fermes et des habitations foraines [...]ne sont pas inclus dans le périmètre soumis à péréquation. Ils restent attachés aux bâtiments et sont estimés

pro forma à 20 fr./m2, tant à l'ancien qu'au nouvel état." Du 9 au 20 novembre 1992, le syndicat a soumis à l'enquête publique, outre l'avant-projet des travaux collectifs et les taxes-types des valeurs passagères, un sous-périmètre des terrains à bâtir ainsi que les taxes-types de ces terrains au nouvel état. La parcelle no 1206, en zone de villas selon le nouveau plan d'affectation, est ainsi taxée 300 fr./m2 en tant qu'elle est soumise à la péréquation. Il en résulte que lors de la confection du nouvel état, les propriétaires de cette parcelle devront en céder une partie ou compenser la différence de taxe par le versement d'une soulte.
Les époux Osterwalder ont adressé une réclamation au syndicat, que la Commission de classification a écartée par décision du 26 mars 1993. Cette décision précise qu"'une surface de 2'500 m2 [est]neutralisée sur chaque parcelle construite; [...]cette surface attenante à l'habitation est exclue de la péréquation et attribuée, sans changement de valeur, à son propriétaire au nouvel état". Les opposants déboutés ont recouru au Tribunal administratif du canton de Vaud. Cette juridiction a instruit la cause de façon approfondie, en particulier pour comparer la situation de la parcelle no 1206 avec celle des autres fonds bâtis situés dans le voisinage. Elle a constaté que les

recourants seront probablement contraints de céder 1'216 m2, soit environ 31% de la surface totale de leur parcelle, ou de verser une soulte de 364'800 fr. Dans son arrêt du 30 octobre 1995, le Tribunal administratif a rejeté les conclusions des recourants tendant à ce que leur bien-fonds fût entièrement exclu de la péréquation, mais il a annulé l'enquête concernant les taxes-types au nouvel état, y compris la taxe de 300 fr./m2 concernant la parcelle no 1206. Il considère que ces taxes anticipent de façon inadmissible l'estimation des terres à effectuer lors de la délimitation des nouvelles parcelles. Par ailleurs, la juridiction cantonale estime que la surface attenante au bâtiment, non soumise à la péréquation, n'est pas définitivement fixée et devra être évaluée en tenant dûment compte de la surface au sol et du volume de l'édifice, la surface forfaitaire de 2'500 m2 n'étant pas adaptée aux particularités du cas. Agissant par la voie du recours de droit public pour violation des art. 4 et 22ter Cst., les époux Osterwalder ont requis le Tribunal fédéral d'annuler l'arrêt du Tribunal administratif en tant que, selon ce prononcé, leur immeuble demeure dans le périmètre soumis à la péréquation, et de renvoyer la cause à cette juridiction pour qu'elle statue à nouveau conformément aux considérants de l'arrêt. Le Tribunal fédéral a rejeté le recours, dans la mesure où il était recevable.

Erwägungen

Extrait des considérants:

2. a) Sous réserve d'exceptions non réalisées en l'espèce, le recours de droit public ne peut tendre qu'à l'annulation de la décision attaquée; toute autre conclusion est irrecevable (ATF 119 Ia 30 consid. 1, ATF 118 Ia 69 consid. e, ATF 117 Ia 345 consid. d). b) En vertu de l'art. 87 OJ, le recours de droit public pour violation de l'art. 4 Cst. n'est recevable que contre une décision finale; il n'est recevable contre une décision incidente que lorsque celle-ci cause à l'intéressé un préjudice irréparable. Cette disposition n'est cependant pas applicable aux recours dénonçant, outre une violation de l'art. 4 Cst., la violation d'autres droits constitutionnels, à condition que ceux-ci aient une portée indépendante, compte tenu du pouvoir d'examen du Tribunal fédéral (ATF 116 Ia 181 consid. 3), et que les griefs qui en sont tirés ne soient pas manifestement irrecevables ou mal fondés (ATF 117 Ia 247 consid. 2, ATF 116 Ia 181 consid. 3, ATF 115 Ia 311 consid. 2b). Il incombe au Tribunal fédéral d'examiner librement si la "péréquation réelle" instituée par le droit cantonal est compatible avec le principe dit

de la compensation réelle consacré en matière de remaniement parcellaire par l'art. 22ter Cst. (ATF 119 Ia 21 consid. 1a). Le recours de droit public est donc recevable au regard de l'art. 87 OJ, alors même qu'il est dirigé contre une décision incidente qui, par elle-même, n'entraîne aucun préjudice irréparable en sus de celui qui a déjà été causé aux recourants par l'incorporation de leur immeuble dans le périmètre général du remaniement (ATF ATF 110 Ia 134).

3. La péréquation réelle est prévue par les art. 51 al. 3 et 53 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC). Il s'agit essentiellement d'une redistribution des terres liée à la délimitation ou à l'extension de la zone à bâtir, destinée à réaliser l'égalité de traitement des propriétaires; elle a notamment pour but de permettre à chacun d'eux d'obtenir une parcelle constructible même si, à l'origine, il ne possède que du terrain agricole (MATILE/BONNARD/BOVAY, Droit vaudois de la construction, 2e éd., ch. 3.1 ad art. 53 LATC). Selon les dispositions précitées, les communes ont la faculté de prévoir la péréquation réelle dans un périmètre déterminé, lors de l'établissement du plan d'affectation; celle-ci doit alors être exécutée préalablement à l'approbation cantonale et à l'entrée en vigueur de ce plan; elle peut notamment être réalisée au moyen d'un remaniement parcellaire. Dans ce cas, les art. 98b à 98d de la loi vaudoise du 29 novembre 1961 sur les améliorations foncières (LAF) sont applicables. Les terres à l'ancien état sont estimées selon valeur avant l'établissement du plan d'affectation, en tenant compte notamment de leur rendement agricole, de leur équipement éventuel et des possibilités objectives de bâtir dans un proche avenir; pour la confection du nouvel état, elles sont estimées à nouveau, à leur valeur d'après le statut qui leur est conféré par le plan (art. 98c et 86 LAF). Chaque propriétaire reçoit des parcelles en zone à bâtir et en zone agricole en proportion de la valeur de l'ancien état de propriété; les différences sont compensées par une soulte en argent dans la mesure où cette proportion ne peut pas être respectée (art. 98d et 87 al. 1 LAF). La double estimation des terres est un élément fondamental de la péréquation réelle: elle a pour effet que la plus-value des surfaces classées en zone à bâtir ne profite pas seulement aux propriétaires de ces surfaces à l'ancien état, mais qu'elle est au contraire répartie entre tous les propriétaires du périmètre, quel que soit l'emplacement de leurs parcelles à l'intérieur de celui-ci (JACQUES DUBOIS, Le remaniement parcellaire de terrains à bâtir en droit vaudois, thèse, Lausanne 1982, p.

77 ch. 3.1). Le remaniement à péréquation réelle du droit vaudois se distingue ainsi du remaniement commutatif classique ("Entflechtungsumlegung") qui permet simplement, sur la base d'une estimation unique à la valeur de l'affectation nouvelle du sol, l'échange de prétentions entre la zone agricole et la zone à bâtir (HERMANN BIGLER, Landumlegung - Eine Massnahme zur Durchführung der Raumplanung, thèse, Zurich 1976, p. 106 ch. 5.4331 et p. 115 ch. 5.563). Le remaniement à péréquation réelle aboutit à une compensation, entre les propriétaires, des avantages et des inconvénients résultant de l'établissement du plan d'affectation. Il constitue dès lors un exemple des institutions que les cantons peuvent adopter afin de réaliser le mandat à eux confié par l'art. 5 al. 1 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), alors même que le législateur fédéral envisageait surtout des mesures fiscales de prélèvement et, éventuellement, de redistribution de la plus-value créée par des mesures d'aménagement (HEINZ AEMISEGGER, Leitfaden zum Raumplanungsgesetz, Berne 1980, p. 36; DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ch. 14 et ss ad art. 5 LAT; SCHÜRMANN/HÄNNI, Planungs-, Bau- und besonderes Umweltschutzrecht, 3e éd., p. 187 et ss).

4. Les recourants tiennent la procédure du remaniement pour viciée parce que le sous-périmètre des terrains

à bâtir n'a pas été soumis à l'enquête publique en même temps que le périmètre général du remaniement et le sous-périmètre des terrains exclus de la péréquation réelle. A leur avis, cette irrégularité doit être réparée, en ce qui les concerne, en exonérant entièrement la parcelle no 1206 de la péréquation réelle. a) La délimitation des terrains respectivement affectés à la construction ou à l'agriculture est une mesure d'aménagement du territoire qui échappe à la compétence d'un syndicat d'améliorations foncières; elle doit au contraire être accomplie selon la procédure d'adoption des plans d'affectation, dans le respect des buts et des principes de la planification. C'est pourquoi, aux termes de l'art. 98b al. 1 LAF révisé en 1986, le périmètre de péréquation et les sous-périmètres agricoles et à bâtir ressortissent à la compétence communale, selon la procédure du plan d'affectation. Celle-ci comporte obligatoirement une enquête publique (art. 57 LATC). En l'occurrence, le sous-périmètre des terrains à bâtir est donc imposé par le plan d'affectation communal adopté le 30 septembre 1991; le document que le syndicat a soumis à l'enquête publique du 9 au 20 novembre 1992

BGE 122 I 120 S. 126

correspond d'ailleurs à ce plan. On ne comprend guère le sens et le but de cette enquête-ci, qui paraît certes exigée par l'art. 98c LAF, dès lors que les propriétaires ont déjà été entendus lors de l'élaboration du plan d'affectation et que le syndicat n'est de toute manière pas habilité à modifier la délimitation des zones. b) L'attribution de la parcelle no 1206 à la zone de villas n'est en fait aucunement contestée par les recourants; ils prétendent simplement n'avoir pas pu se déterminer utilement sur l'assujettissement de leur immeuble à la péréquation réelle, et demandent qu'il en soit exclu. Or, les époux Osterwalder auraient pu soulever cette objection dans les enquêtes concernant le périmètre général du remaniement et le sous-périmètre "exclu de la péréquation réelle", et requérir qu'on leur soumît simultanément le sous-périmètre des terrains à bâtir. Le résultat de ces enquêtes est maintenant opposable aux recourants, car ils ont omis de dénoncer un vice de procédure qui était, le cas échéant, à l'époque déjà reconnaissable, et dont ils se plaignent tardivement. Le Tribunal administratif aurait donc pu sans arbitraire refuser d'entrer en matière sur l'argumentation qui lui était présentée. Au demeurant, les critiques dirigées contre la délimitation séparée du sous-périmètre des terrains à bâtir ne sont pas fondées. Les recourants n'ont indiqué ni en procédure cantonale, ni à l'appui du recours de droit public pour quels motifs ils auraient demandé, si les périmètres et sous-périmètres avaient fait l'objet d'une enquête unique, que l'on n'appliquât pas la péréquation réelle dans le secteur de la parcelle no 1206, compte tenu de son attribution à la zone à bâtir. Ils ne démontrent donc pas que la procédure suivie les ait empêchés de présenter à temps des arguments utiles à leur cause. Sachant que leurs immeubles seraient soumis à la péréquation, les propriétaires dudit secteur ont d'ailleurs pu se déterminer de façon appropriée dans la procédure du plan d'affectation; par exemple, celui de la parcelle no 1150 a demandé - et obtenu - que le dégagement du bâtiment existant sur cette parcelle fût classé en zone de verdure, non constructible, donc dépourvue de plus-value. Les recourants se réfèrent par ailleurs en vain à l'art. 98c LAF, précisant que "les enquêtes publiques portent sur le périmètre et les sous-périmètres du syndicat", car ce libellé n'exclut nullement des enquêtes séparées.
c) Les recourants se plaignent aussi en vain, d'une façon générale, de n'avoir pas pu "apprécier globalement leur situation". Les effets concrets

BGE 122 I 120 S. 127

de la péréquation réelle, pour un immeuble en particulier, dépendent de la double estimation des terres et ne peuvent dès lors être déterminés qu'après l'adoption du plan d'affectation, en vue de la préparation du nouvel état (cf. ALFRED KUTTLER, Parzellanordnungsmassnahmen im Dienste der Raumplanung, Mélanges André Grisel, p. 530 let. ca). Une enquête unique qui porterait à la fois sur toutes les opérations de la planification

et du remaniement parcellaire offrirait certes une protection juridique parfaite aux propriétaires, comparée aux enquêtes successives dont les résultats ne peuvent en principe plus être mis en cause par la suite (CLAUDE ROUILLER, Quelques problèmes des voies de recours en matière d'améliorations foncières, RVJ 12/1978 p. 400/401; FULVIO ANTOGNINI, Le respect de la garantie de la propriété dans les remaniements parcellaires, ZBl 72/1971 p. 7/8). Cette enquête unique n'est cependant pas prévue par le droit cantonal et, compte tenu des difficultés qu'elle entraînerait dans l'exécution du remaniement, elle ne saurait non plus être considérée comme une modalité exigible directement sur la base de l'art. 4 Cst. Les recourants ne peuvent dès lors pas non plus exiger une coordination des diverses enquêtes, sur le modèle de celle qui est imposée par le droit public fédéral lorsqu'un projet de construction ou d'installation doit être étudié au regard de plusieurs réglementations appartenant à ce droit (cf. ATF 116 Ib 50 consid. 4; voir aussi ATF 120 Ib 400 consid. 5, ATF 119 Ib 179 consid. 2d). La procédure suivie ne comporte ainsi aucune atteinte au droit d'être entendu garanti par l'art. 4 Cst.

5. Selon le principe de la compensation réelle garantie par l'art. 22ter Cst., les propriétaires des surfaces agricoles incorporées dans le remaniement parcellaire ont le droit d'exiger, au nouvel état, l'attribution de terres équivalentes en quantité et en qualité, pour autant que le but du remaniement et les nécessités techniques le permettent (ATF 119 Ia 21 consid. 1a). Sous la même condition, les propriétaires qui ont cédé du terrain destiné à la construction doivent recevoir des immeubles de même valeur; l'attribution d'une surface inférieure à celle de l'ancien état satisfait donc à la compensation réelle si la valeur se trouve néanmoins conservée par l'effet d'une plus-value. Celle-ci peut résulter du remaniement ou de mesures d'aménagement du territoire telle que, par exemple, une augmentation de l'indice d'utilisation (ATF 116 Ia 41 consid. 5a, ATF 100 Ia 223 consid. 3a). En l'espèce, les recourants recevront du terrain en zone de villas en contrepartie d'une surface sans affectation taxée 15 fr./m2. La valeur du

terrain à bâtir étant considérablement supérieure, une diminution notable de la surface, au nouvel état, ne saurait apparaître d'emblée comme contraire à la garantie constitutionnelle de la propriété. Il importe peu que les recourants conservent en fait le même bien-fonds, puisque le remaniement a notamment pour but d'intégrer et de compenser les effets de l'établissement du plan d'affectation. Certes, dans une mesure qui n'est pas encore fixée, les recourants seront privés de la plus-value dont ils auraient peut-être profité, sans le remaniement parcellaire, sur toute l'étendue de la parcelle no 1206. Le prélèvement d'une part même importante de la plus-value résultant de mesures d'aménagement est toutefois compatible avec l'art. 22ter Cst., ainsi que cela a été jugé déjà avant l'entrée en vigueur de l'art. 5 al. 1 LAT (ATF 105 Ia 134 consid. 3b). Actuellement, la compensation des avantages et des inconvénients créés par les mesures d'aménagement est prévue par cette disposition légale fédérale.
Pour le surplus, les recourants se plaignent manifestement à tort d'un prélèvement de la plus-value dépourvu de base légale en droit cantonal. Le principe et les modalités essentielles du remaniement à péréquation réelle sont en effet définis sans équivoque par la loi, cela même si le système de cette réglementation, avec ses renvois aux règles du remaniement de terrains à bâtir, n'est pas pleinement satisfaisant.

6. En tant que le recours de droit public ne met pas en cause la constitutionnalité de la législation cantonale sur le remaniement parcellaire, le Tribunal fédéral n'annule la décision attaquée que si elle s'avère arbitraire, c'est-à-dire si elle viole de manière grossière une prescription légale ou un principe élémentaire du remaniement (ATF 119 Ia 21 consid. 1, ATF 105 Ia 324 consid. 2b et c). En l'espèce, les recourants se plaignent d'une inégalité de traitement par rapport aux propriétaires voisins, en ce qui concerne l'application de la péréquation réelle.
Les parcelles avec villas no 1179, 1182 et 1228 se trouvent hors du périmètre général du remaniement et sont donc formellement soustraites à la péréquation réelle. Les recourants contestent tardivement cette configuration du périmètre, qui a fait l'objet d'une enquête antérieure. En outre, selon les constatations du Tribunal

administratif, le plan d'affectation ne crée aucun nouveau droit de bâtir sur ces biens-fonds, compte tenu de la réglementation adoptée et des bâtiments déjà construits; il n'en résulte donc aucune plus-value susceptible d'être prélevée et répartie. Les recourants ne mettent pas ceci en doute et ne prétendent pas

non plus que la situation de leur propre parcelle soit identique. La parcelle no 1226 est classée en zone d'utilité publique; une partie de la parcelle no 1150 est attribuée à la zone de verdure. Faute de plus-value, ces surfaces ne seront vraisemblablement pas réduites au titre de la péréquation réelle. S'ils estimaient que cette affectation du sol conférera ainsi un avantage inéquitable aux propriétaires concernés, les recourants devaient agir en temps voulu contre le plan d'affectation. Les autres parcelles du voisinage sont dépourvues de toute construction; à la différence de celles des époux Osterwalder, elles seront donc intégralement soumises à la péréquation.
Les recourants ne parviennent ainsi à démontrer aucune différence de traitement qui ne soit pas justifiée par des situations de fait ou de droit objectivement différentes. Il apparaît que l'arrêt attaqué ne compromet nullement l'établissement d'un projet de nouvel état respectueux des droits constitutionnels des recourants. Conformément au jugement du Tribunal administratif, une surface adéquate devra être considérée comme attenante à l'ancienne ferme, et donc soustraite à la péréquation, notamment pour que la réduction de la parcelle n'entraîne aucune dépréciation de ce bâtiment. Les recourants auront l'occasion de contester, au besoin, cette imputation et l'estimation du terrain; on observe à cet égard que l'enquête publique portant sur des taxes-types au nouvel état, que le syndicat a entreprise en sus des exigences légales, était un moyen adéquat de préparer la suite des opérations (cf. ROUILLER, eod. loc.).