



COMMUNE DE SAVIESE



**REMANIEMENT PARCELLAIRE (RP) DU VIGNOBLE
DE LA COMMUNE DE SAVIÈSE**

Consultation publique

AVANT-PROJET EPURE

Savièse, février 2024

Référence dossier : V01902 – IG group Sion région SA, succ. de Savièse
1568 – Drosera écologie appliquées SA, succ. de Sion

Mandant : Commune de Savièse par M. le Président Sylvain Dumoulin

Mandataire : IG group Sion région SA, rue du Stade 5B – 1965 Savièse
027 395 29 16 – saviese@ig-group.ch
Drosera écologie appliquée SA, Chemin de la Poudrière 36 – 1950 Sion
027 323 70 17 – drosera@drosera-vs.ch

Responsable de projet : Stany Luyet, ing. HES en géomatique

Coordinateur de projet : Samuel Besse, Office des améliorations structurelles
Av. Maurice-Troillet 260 - Case Postale 437 - 1951 Sion
027 606 75 39 – samuel.besse@admin.vs.ch

Spécialistes et collaborateurs :
Flavio Zanini (Drosera), Dr es sc. EPFL – Master IME EPFL
Laura Fardel (IG group), Ing. HES géomatique
Nicolas Dulex (Drosera), Biologiste
Johary Rakotomalala (IG group), Ing. master en mathématiques et informatique
Eddy Favre, géomètre breveté et chef de projet pour le RP virtuel d’Evolène
Fabien Forré, géomètre breveté, spécialiste en RP urbains
Timothée Produit, Dr. en SIG, ingénieur en environnement

Version(s) :

No version	Description	Date
1	Final pour Consultation publique aux propriétaires	26.02.2024
2		
3		
4		

Table des matières

1. RÉSUMÉ	1
2. CONTEXTE ET HISTORIQUE	1
3. CADRE LÉGAL	2
3.1. PROCÉDURE DE L'AVANT-PROJET À LA CONSTITUTION DU SYNDICAT	2
4. OBJECTIFS DU REMANIEMENT PARCELLAIRE PROPOSÉ	4
5. PÉRIMÈTRE PROVISOIRE	4
5.1. DÉFINITION DU PÉRIMÈTRE	4
5.1.1. Le registre des vignes et la mensuration officielle	4
5.1.2. Les surfaces en bordure de périmètre	5
5.1.3. Autres règles pour la génération du périmètre	5
5.2. GÉOPORTAIL DE CONSULTATION EN LIGNE	5
5.3. STATISTIQUES DU PÉRIMÈTRE	5
6. ANCIEN ÉTAT	6
6.1. ESTIMATION DES TERRES	6
6.2. VALEURS PASSAGÈRES	6
6.3. MURS EN PIERRES SÈCHES EFFONDRES	7
6.4. BIODIVERSITÉ	8
7. PRISE DE VŒUX ET NOUVEL ÉTAT	9
8. TRANSFERT DE LA PROPRIÉTÉ ET ABORNEMENT	9
8.1. LOI FÉDÉRALE SUR LE DROIT FONCIER RURAL – LDFR	10
9. COÛTS	11
9.1. RÉSUMÉ DES COÛTS (DEVIS ESTIMATIF À +/- 20%)	11
9.2. DÉTAIL DES COÛTS ANNONCÉS	11
9.2.1. Etudes préliminaires et d'avant-projet	11
9.2.2. Ancien état et nouvel état	12
9.2.3. Mesures en faveur de la biodiversité	12
9.2.4. Remise en état des murs	12
9.3. FINANCEMENT ET COÛTS POUR LE PROPRIÉTAIRE	13
10. ORGANISATION DE L'ENTREPRISE	15
10.1. ORGANISATION DE LA SÉANCE DE CONSTITUTION ET DU SCRUTIN	15
10.2. LES ORGANES DU SYNDICAT	15
10.3. COMPOSITION DU COMITÉ DU SYNDICAT	15
10.4. LES STATUTS DU SYNDICAT	16
10.5. LA COMMISSION D'EXÉCUTION (COMEX)	16
11. PLANNING	18
12. CONCLUSIONS	19

Contenu du dossier (Liste des pièces)

Pièce 0	Rapport technique et pièces 1 à 5
Pièce 1	Préavis de l'Office fédéral de l'agriculture (OFAG) du 22.12.2023
Pièce 2	Statistique de la bourse d'échange
Pièce 3A	Périmètre provisoire et situation existante secteur Est (PCE03A)
Pièce 3B	Périmètre provisoire et situation existante secteur Ouest (PCE03B)
Pièce 4A	Plan des mesures environnementales proposées, continuum écologique Est (PCE04A)
Pièce 4B	Plan des mesures environnementales proposées, continuum écologique Ouest (PCE04B)
Pièce 5	Projet de statuts du syndicat selon le service OAS (PCE05)

Liste des figures

Figure 1 : Résultats du sondage, en vert: favorable, en rouge: défavorable, en gris: non-participation.....	1
Figure 2 : Bourse d'échange: surfaces en vente	2
Figure 3 : Valeurs d'échange ancien état / nouvel état, exemple fictif	6
Figure 4 : Exemple de mur effondré repéré dans le vignoble	7
Figure 5 : Extrait de l'inventaire des objets protégés, secteur Ouest	8
Figure 6 : Extrait de l'inventaire des valeurs naturelles, paysagères et agricoles, secteur Ouest	8
Figure 7 : Exemple des continuums écologiques (CE) prévus et de l'emprise des ERE (tratillés bleu clair).....	8
Figure 8 : Limites des zones agricoles de la Suisse (OFAG), secteur Vuisse à aborner.....	10

Liste des tableaux

Tableau 1 : Statistiques du périmètre	5
Tableau 2 : Résumé des coûts (devis estimatif à +/- 20%)	11
Tableau 3 : Financement lié au projet de remaniement parcellaire	13
Tableau 4 : Financement lié à la remise en état des murs en pierres sèches avec effondrement avéré.	14
Tableau 5 : Planning projeté pour la réalisation du RP	18

1. Résumé

Un état des lieux a été réalisé sur tout le vignoble de Savièse en 2019. Il a permis de mettre en évidence que le problème majeur qui entravait le bon développement de ce secteur, était le fort morcellement des parcelles. Les habitudes changent, et le « vigneron du samedi » tend à disparaître au profit de vignerons professionnels qui exploitent ces terres par des contrats de fermage. Mais compte tenu de la petite taille des parcelles, cette exploitation professionnelle devient de plus en plus difficile et de nombreuses vignes sont abandonnées car les propriétaires ne trouvent plus d'exploitant.

Les vignes jouent un rôle patrimonial, économique, touristique et paysager. Pour permettre de préserver cette activité économique, un projet de remaniement parcellaire veut être initié sur la totalité des plus de 275 hectares de vignes de la commune de Savièse. Cet avant-projet permet d'établir les bases de ce projet ambitieux. Il permet également aux propriétaires de se prononcer sur la constitution d'un syndicat d'amélioration foncière qui mènera à bien cette entreprise.

L'enjeu majeur de ce projet sera de pouvoir réaménager le parcellaire en tenant compte le plus équitablement possible de la valeur de chaque propriété, d'y intégrer les vœux et besoins de chaque propriétaire ou exploitant mais en rationalisant les méthodes de taxation et d'évaluation des terres pour limiter les coûts.

Compte tenu de la taille du projet, celui-ci a le statut de projet pilote pour le canton du Valais et traite des thèmes du regroupement des parcelles et de la biodiversité.

Le secteur n'ayant que peu de moyens financiers et tenant compte que les propriétaires ne souhaitent plus beaucoup investir pour leurs vignes, ce projet se concentre sur le besoin le plus urgent qu'est l'amélioration du parcellaire et ne réalisera pas d'infrastructures onéreuses telles que des routes ou un nouveau réseau d'irrigation.

2. Contexte et historique

Le vignoble saviésan, dont la surface s'élève à 278 hectares, compte 5'285 entités* et 1'875 propriétaires.

** après fusion des parcelles contiguës avec propriétaires identiques*

L'étude d'état des lieux du vignoble du 18 février 2019, présentée à l'OFAG en mars 2019, a démontré la nécessité d'agir prioritairement sur la problématique du morcellement parcellaire qui engendre des coûts de production élevés et impacte de manière négative sur l'attractivité du vignoble saviésan.

En 2021, la Commune a lancé un sondage auprès des propriétaires. Le taux de participation et les résultats se sont avérés encourageants. Les surfaces cumulées des propriétaires participants représentent 69% de la surface du vignoble et les surfaces cumulées appartenant aux propriétaires favorables à un regroupement de 48%.

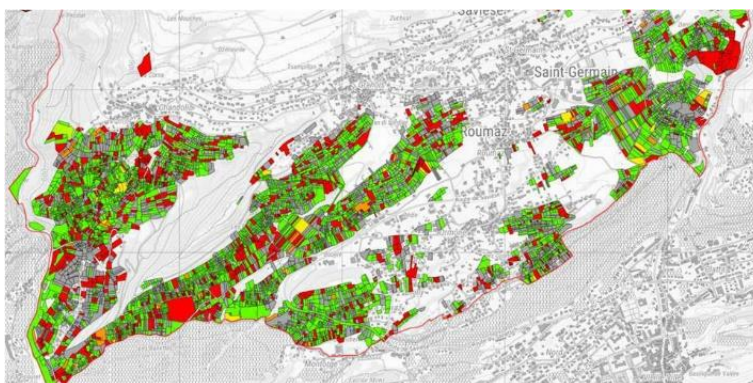


Figure 1 : Résultats du sondage, en vert: favorable, en rouge: défavorable, en gris: non-participation

En mars 2022, la Commune organise trois séances d'information et met à disposition des propriétaires une bourse d'échange destinée à faciliter la vente et l'achat de parcelles. A ce jour, la plateforme informatique est toujours active. Au 6 février 2024, 672 comptes utilisateur ont été créés et 13.4% du vignoble, soit 21 hectares, est en vente. 555 propositions d'achat ont été déposées sur la plateforme.

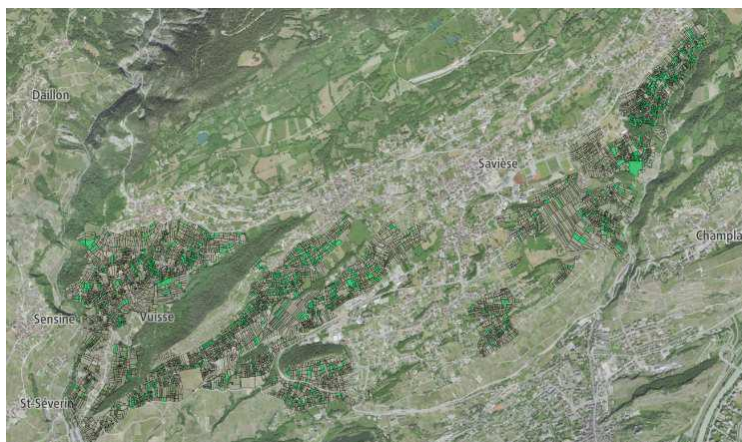


Figure 2 : Bourse d'échange: surfaces en vente

Au printemps 2022, la Commune lance l'étude d'avant-projet pour le remaniement parcellaire du vignoble.

Le dossier d'avant-projet a été mis en consultation auprès des Services cantonaux concernés le 9 février 2023, expertisé sur le terrain par l'Office fédéral de l'agriculture le 4 mai 2023 et préavisé positivement le 22 décembre 2023.

3. Cadre légal

La procédure exigée pour la mise en place d'un projet de remaniement parcellaire sur l'ensemble du secteur viticole puis de sa réalisation est basée sur l'ordonnance cantonale sur l'agriculture et le développement rural ([OcAgr RS910.100](#)), et plus particulièrement sur la base des articles 34 à 62. Cette procédure est résumée ci-dessous :

3.1. Procédure de l'avant-projet à la constitution du syndicat

Dans cette phase préliminaire qui doit nous mener jusqu'à une séance de constitution du syndicat de propriétaires, les différentes étapes peuvent être détaillées de la façon suivante :

1. Une première étape consiste en la recherche d'informations et la mise en commun des différents éléments pour rédiger l'avant-projet à la demande du département cantonale de l'agriculture. (OcAgr art 34)
2. Une fois l'avant-projet établi, celui-ci est mis en consultation auprès des services de l'état pour 30 jours. Les différents services transmettront leurs remarques et recommandations aux porteurs du projet. (OcAgr art 35)
3. L'équipe de projet adaptera l'avant-projet selon les observations des différents services avant de mettre le projet en consultation publique pour une durée de 30 jours (OcAgr art 36 al1).

Pendant cette période, la commune de Savièse et les mandataires organiseront au minimum 1 séance d'information destinée aux propriétaires dans les 15 premiers jours de la consultation (OcAgr art 36 al.3). Les personnes touchées par le projet pourront alors émettre des observations et propositions par rapport à l'avant-projet.

4. La phase de consultation terminée, les observations et propositions seront traitées par le service de l'agriculture. Le projet sera adapté selon les ajustements apportés.
5. Dès la fin du traitement des observations et propositions et de l'approbation complète du projet par le canton, le service de l'agriculture convoque les propriétaires concernés à l'assemblée constitutive. Cette convocation sera envoyée au moins 30 jours à l'avance par lettre recommandée et par une publication dans le bulletin officiel (BO) (OcAgr art 37 al. 1 et 2).
6. Lors de l'assemblée de constitution d'un syndicat d'améliorations foncières pour la réalisation du remaniement parcellaire viticole, le vote aura lieu par écrit. Pour que le syndicat soit constitué et que le projet puisse débiter le vote devra obtenir la majorité des surfaces de terrain comprises dans le périmètre concerné (LcAgr. Art. 72 al.2).

Les personnes qui ne pourront pas être présentes pourront voter par correspondance et celles qui ne répondent pas au vote et qui ne se présentent pas à l'assemblée constitutive seront considérées comme « **propriétaire souhaitant réaliser le remaniement parcellaire** » (OcAgr art 37 al. 3 et 4)

Les copropriétés ont le droit de vote en fonction de leur quote-part et les propriétés communes doivent désigner un représentant.

Les propriétaires qui ne pourraient pas assister à l'assemblée constitutive du syndicat, pourront :

- soit voter par correspondance. Les bulletins devront être adressés au département au moins 10 jours avant l'assemblée.
- ou soit effectuer une procuration avec signature légalisée. (OcAgr art 40)

La décision du vote sera publiée au BO. Les propriétaires qui souhaitent recourir contre cette décision pourront le faire dans un délai de 30 jours après la publication. (OcAgr, art 38).

4. Objectifs du remaniement parcellaire proposé

Les objectifs du remaniement parcellaire sont le regroupement de la propriété foncière, la rationalisation de l'exploitation, l'augmentation de la valeur environnementale et le maintien de la qualité paysagère. Le regroupement a pour objectif la création d'entité homogène d'au moins 3'000 m² et au mieux de 5'000 m².

Un taux de regroupement idéal à obtenir au terme du remaniement parcellaire viticole a été fixé à 3,5. Ce taux correspond au rapport entre le nombre de parcelles viticoles à l'ancien état et le nombre de parcelles prévues au nouvel état. C'est le taux maximal que l'on pourrait réaliser dans ce projet, en partant du principe que les propriétaires voudront rassembler tout leur chapitre en une seule entité.

La priorisation des thématiques/mesures à prendre a été décidée sur la base de l'étude d'état des lieux du vignoble du 18 février 2019 et des différentes discussions en découlant. Compte tenu de l'ampleur et de la complexité de la tâche, l'accent a été mis sur la définition de principes simples et l'élaboration d'outils novateurs adaptés aux besoins du remaniement parcellaire. Les thématiques non traitées car non prioritaires sont les infrastructures d'accès, les infrastructures d'évacuation des eaux et les infrastructures d'irrigation.

5. Périmètre provisoire

5.1. Définition du périmètre

Le périmètre du remaniement parcellaire de Savièse a été établi sur la base de plusieurs critères. Ces derniers ont pour objectifs de définir le meilleur périmètre afin de permettre un bon déroulement du projet.

Les critères retenus ont été définis et déterminés sur la base des points suivants :

5.1.1. Le registre des vignes et la mensuration officielle

Les surfaces du registre des vignes (RV), livrés par le service de l'agriculture, et les objets « vignes » dans la couverture de sol (CS) de la mensuration officielle (MO) ont été mises en corrélation. Les surfaces qui se trouvaient dans les deux sources de données ont été définies comme faisant partie intégrante du périmètre du remaniement parcellaire.

Cette requête SIG permet de définir un premier périmètre pour le projet du remaniement. Les critères ci-dessous ont permis ensuite d'affiner la délimitation du projet de remaniement parcellaire.

5.1.2. Les surfaces en bordure de périmètre

L'entier de la parcelle privée doit être intégrée au périmètre selon décision du COPIL. Il est possible que certaines parcelles en bordure de périmètre soient situées sur deux types de zones. Des règles de bases sont définies ci-dessous pour déterminer si une parcelle en bordure de périmètre est intégrée ou non dans le périmètre du RP.

- Si une parcelle possède une partie vigne et une partie forêt (autre surface de zone agricole), la parcelle sera intégrée au périmètre lorsque la surface de vigne est supérieure à 50% de la parcelle.
- Il est également parfois possible que la surface de vigne soit inférieure à 50% et qu'elle soit tout de même intégrée au périmètre. C'est dans les cas où la parcelle possède un intérêt pour la partie biodiversité du projet de RP, pour l'homogénéité du périmètre ou encore par rapport à son intérêt pour garantir l'accessibilité d'un secteur au nouvel état.
- Si une parcelle possède une partie vigne et une partie en zone à bâtir (ZAB), la parcelle sera intégrée au périmètre uniquement si la surface en ZAB **ne permet pas d'accueillir une nouvelle construction**. Le périmètre de la zone à bâtir se réfère au PAZ actuellement en force.

5.1.3. Autres règles pour la génération du périmètre

Les **routes cantonales** ont été retirées du périmètre dans la plupart des cas. Toutefois, certaines surfaces des parcelles cantonales possèdent de la vigne. Ces surfaces ont été ajoutées afin de garantir un périmètre homogène pour la redistribution du nouvel état.

Les **autres routes (communales, bourgeoises et privées)** ont été maintenues dans le périmètre afin d'assurer une répartition du nouvel état harmonieuse et non gênées par le parcellaire existant.

5.2. Géoportail de consultation en ligne

Le périmètre provisoire peut être consulté sur le géoportail de la commune de Savièse à l'adresse suivante :

<https://maps.mongeometre.ch/saviese>

5.3. Statistiques du périmètre

Voici quelques indicateurs qui permettent de se rendre compte de l'ampleur du projet de remaniement parcellaire au 13 février 2024 :

Surface totale des périmètres	2'785'898 m ²
Surface de vigne selon le registre des vignes (RV)	2'478'840 m ²
Nombre de propriétaires (y compris domaine public communal et cantonal)	1'820 propriétaires
Nombre de parcelles	8'891 parcelles
Nombre de parcelles après fusion des parcelles contigües avec même propriétaire (mêmes copropriétaires)	5'282 entités
Surface moyenne par entité privée (parcelles fusionnées)	520 m ²
Surface moyenne par propriétaire privé (somme des parcelles d'un même propriétaire)	1'445 m ²

Tableau 1 : Statistiques du périmètre

6. Ancien état

6.1. Estimation des terres

La viticulture est une culture pérenne à forte valeur ajoutée pour laquelle l'estimation des terres, comparée à des terres « ouvertes », est plus complexe. Vu l'ampleur du remaniement, surface et nombre de propriétaires, il est primordial pour la réussite du projet de simplifier autant que possible et d'automatiser la taxation des terres. L'avant-projet propose des critères de taxation dont les quantifications seront déterminées au moyen d'un système d'information du territoire. Ces critères, qui devront être validés par la Commission d'exécution (ComEx), seraient les suivants : pente du terrain, situation de la parcelle, accessibilité, surface totale du propriétaire, surface des entités et la valeur écologique de celles-ci.



Figure 3 : Valeurs d'échange ancien état / nouvel état, exemple fictif

6.2. Valeurs passagères

Les parcelles agricoles sont caractérisées par de nombreuses valeurs passagères dont l'estimation représente un défi. En principe, dans un remaniement parcellaire les valeurs passagères ne sont estimées que lorsqu'elles changent de propriétaire entre l'ancien et le nouvel état.

Le capital plante et le mode de culture sont des valeurs passagères présentes sur toutes les parcelles. Elles seront donc estimées pour chaque parcelle à l'ancien état.

Les autres valeurs passagères (les équipements privés, les guérites, les arbres, les servitudes, les pylônes, les regards) seront listées sur la base d'une visite de terrain pour chaque parcelle à l'ancien état. Uniquement celles qui changeront de propriétaire feront l'objet d'une estimation une fois le nouvel état établi.

Un relevé LIDAR (relevé laser haute densité) permettra de faciliter l'évaluation des valeurs passagères et de réduire le nombre de visions locales.

6.3. Murs en pierres sèches effondrés

Nous rappelons ici que le projet n'a pas pour objectif la remise en état des murs en pierres sèches tels que réalisés dans d'autres communes, mais prioritairement le regroupement parcellaire. Les murs de soutènement en pierres sèches effondrés et dont la hauteur est supérieure à 1 mètre seront inventoriés à l'ancien état.

Un subventionnement pour la remise en état de ces murs effondrés est prévu uniquement pour les propriétaires qui bénéficieraient d'un regroupement de parcelles dans le cadre du remaniement. C'est un mécanisme qui est mis en place pour éviter que des murs effondrés entravent le regroupement de parcelles. Le montant à disposition a été estimé à CHF 600'000.- pour une surface d'environ 820 m² de parements de murs effondrés.



Figure 4 : Exemple de mur effondré repéré dans le vignoble

La qualité des murs et le taux d'endommagement sont à déterminer de manière individuelle sur place par la ComEx. Il faudra procéder à une évaluation simple de la qualité des murs :

- Murs sains (un mur bombé peut être considéré comme sain) ;
- Murs endommagés (= effondré).

Un plan de l'état des murs et de la longueur de l'endommagement sera établi. Il s'agira d'une pièce de la mise à l'enquête de l'ancien état.

6.4. Biodiversité

Une analyse environnementale a été réalisée sur la base du concept nature et paysage communal et des objets environnementaux* situés dans l’emprise du périmètre.

*inventaires fédéraux, réseau écologique cantonal, espaces réservés aux eaux, murs en pierres sèches, observations d’espèces rares et/ou menacées, surfaces de promotion de biodiversité 1 et 2

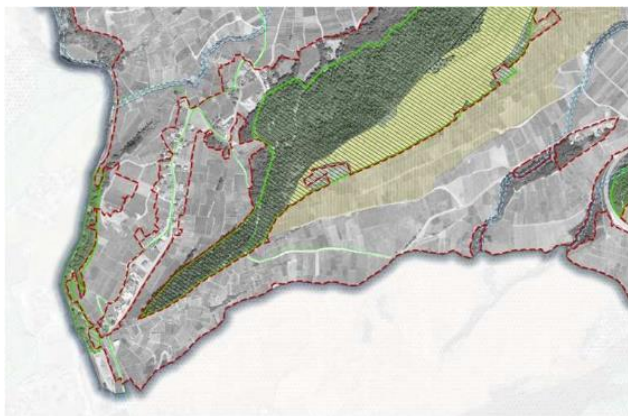


Figure 5 : Extrait de l’inventaire des objets protégés, secteur Ouest



Figure 6 : Extrait de l’inventaire des valeurs naturelles, paysagères et agricoles, secteur Ouest

Afin de maintenir des liaisons biologiques dans le périmètre du remaniement parcellaire, des continuums écologiques (CE) avec des mesures de biodiversités ont été définis. Les mesures de biodiversités devisées sont la plantation de buissons et d’arbres isolés, l’aménagement de bois mort sur pied, l’aménagement de fossés humides et la mise en place de nichoirs.

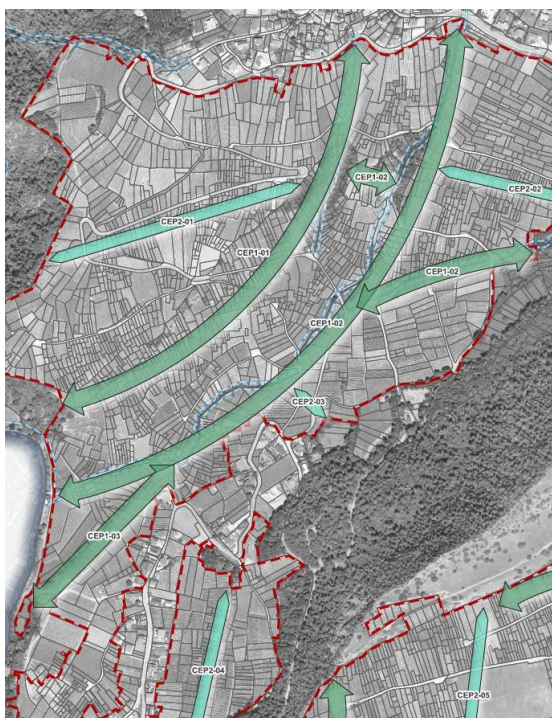


Figure 7 : Exemple des continuums écologiques (CE) prévus et de l'emprise des ERE (trattillés bleu clair)

Une majorité des mesures qui seront réalisées dans le cadre du remaniement parcellaire ont été définies dans les secteurs où des valeurs environnementales sont déjà présentes.

Par exemples, les abords des cours d’eaux qui sont touchés par la zone de protection cantonale « espace réservée des eaux (ERE) » seront utilisés pour l’augmentation de la biodiversité.

Dans ces zones, des restrictions quant à l’utilisation du sol sont déjà en vigueur et ne permettent pas une exploitation traditionnelle du vignoble.

Un accord avec le service nature et paysage a été trouvé afin de permettre le passage de chenillard en empiétant au maximum de 1.50m sur le périmètre des ERE.

7. Prise de vœux et nouvel état

La procédure de remaniement parcellaire prévoit que chaque propriétaire puisse transmettre ses vœux avant la réalisation du nouvel état. Par conséquent, les propriétaires recevront un formulaire de prise de vœux qui sera établi par la ComEx. Le nouvel état devra tenir compte au maximum de la volonté de chaque propriétaire. Toutefois, il est important de rappeler que l'intérêt de ce remaniement parcellaire est l'amélioration du parcellaire afin de pérenniser le vignoble. Par conséquent, il est possible que les vœux des propriétaires ne puissent pas être totalement entendus en regard de l'intérêt général.

Par ailleurs, les parcelles du nouvel état seront redéfinies selon un système de priorité par rapport à une clé de répartition que définira la ComEx. Le principe est de délocaliser au minimum les propriétaires qui ont déjà investi dans les vignes et la réunion de leurs parcelles. Pour ce faire, les propriétaires sont classés en fonction de leur poids par rapport à la surface totale détenue et celle déjà regroupée. Le centroïde de leur parcelle la plus importante sera conservé en priorité et les éventuelles petites parcelles qu'il possède seront rattachées à sa plus grande parcelle. Le nouvel état sera établi, dans la mesure du possible, afin de garantir les regroupements de vignes déjà effectué par les propriétaires.

Le nouvel état sera développé en se basant au maximum sur les points limites existants. Une partie des anciens points limites seront supprimés (graphiquement et réellement) et l'autre partie seront réutilisés pour la création du nouvel état.

8. Transfert de la propriété et abornement

Ce nouvel état est mis à l'enquête publique pour une durée de 30 jours. Il entre en vigueur après le traitement des oppositions et des recours. La prise de possession du nouvel état et son transfert de propriété devront impérativement tenir compte du cycle des travaux du vignoble.

Selon l'ordonnance de l'agriculture (OcAgr) art. 53 al.3, le nouvel état entre en force par la décision d'approbation du Conseil d'Etat.

Le service de la géomatique a autorisé la non-matérialisation des points limites dans le périmètre du RP en date du 19 janvier 2023. Un piquet en bois suffira pour délimiter le périmètre des nouvelles parcelles.

Toutefois, il est également précisé que les points limites au bord des routes revêtues ou dans les murs devront être matérialisés dans les zones de collines et de plaines (figure ci-dessous).

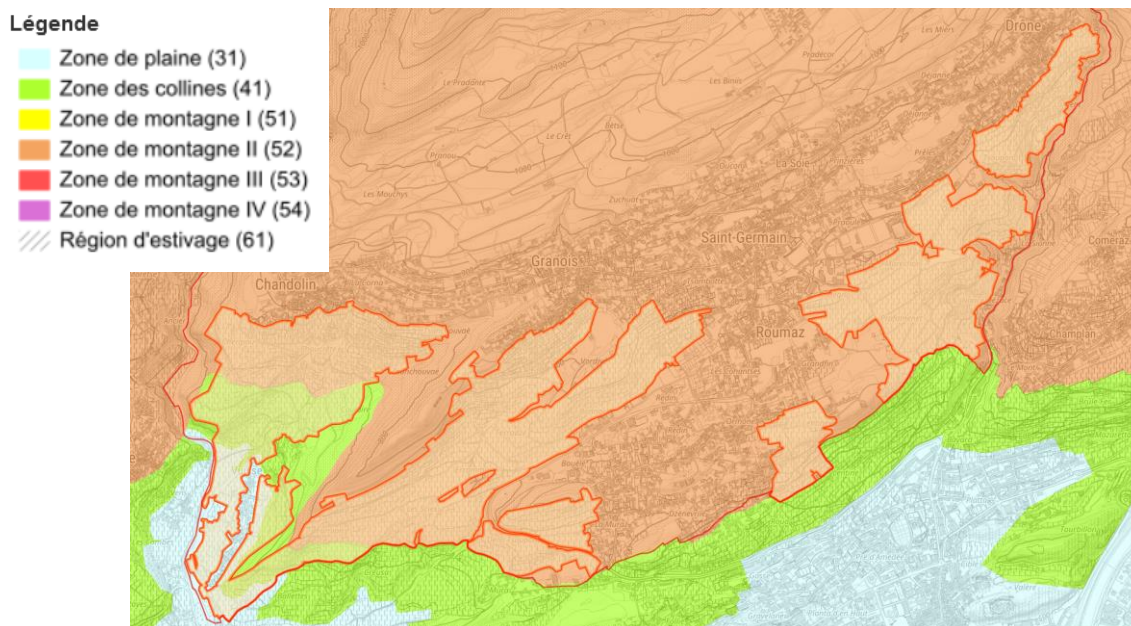


Figure 8 : Limites des zones agricoles de la Suisse (OFAG), secteur Vuisse à aborner

8.1. Loi fédérale sur le droit foncier rural – LDFR

Pour rappel, la LDFR intervient uniquement dans les ventes et échanges des immeubles de vigne de plus de 1'500 m² (15 ares) qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (LDFR art. 2 al. 3).

Est considérée comme entreprise agricole soit un propriétaire-encaveur détenant en propriété plus de 18'000 m² ou un viticulteur professionnel détenant en propriété plus de 30'000 m².

Afin de rassurer les propriétaires sur l'avenir de leur patrimoine après la réunion des parcelles voici un résumé des dispositions de la LDFR après la réalisation du remaniement parcellaire du vignoble saviésan.

De manière générale, les parcelles de vignes soumises à la LDFR devront être vendue à un professionnel et au prix licite.

Les propriétaires privés qui souhaitent vendre une parcelle seront soumis à la LDFR si cette dernière fait plus de 1500 m² (vente à un professionnel au prix licite). En revanche, en cas de succession de bien en ligne direct, il n'y a aucune application de la LDFR (LDFR art. 62). Toutefois, les parcelles ne pourront pas être divisées. Elles devront être transmises sous-forme de copropriété.

9. Coûts

9.1. Résumé des coûts (devis estimatif à +/- 20%)

Etape de projet	Description	coût estimé CHF TTC
Ancien état	Etudes préliminaires, avant-projet et réalisation de la taxation de l'ancien état	1 362 000.00
Nouvel état	Réalisation de la taxation du nouvel état et établissement du nouveau parcellaire et décompte final	2 400 000.00
Biodiversité	Mesures en faveur de la biodiversité	552 000.00
Murs	La remise en état des murs en pierres sèches effondrés pour assurer la bonne réalisation du RP	600 000.00
Total général remaniement parcellaire du vignoble [CHF]		4 914 000.00

Tableau 2 : Résumé des coûts (devis estimatif à +/- 20%)

9.2. Détail des coûts annoncés

Comme mentionné dans le cahier des charges de l'avant-projet, le devis global pour la réalisation du projet doit être élaboré. Compte tenu des hypothèses retenues dans le cadre de ce rapport et de l'état d'avancement des connaissances à ce stade du projet, ce devis prévoit des divers et imprévus de **plus ou moins 20%**.

Les montants annoncés ont été calculés sur la base d'estimations d'heures et d'hypothèses de calculs et ont été complétées avec des sous-prestations issues de l'expérience du bureau dans d'autres mandats similaires.

Les points ci-dessous donnent des précisions sur les coûts annoncés.

9.2.1. Etudes préliminaires et d'avant-projet

Les frais de cet avant-projet mais également toutes autres études réalisées avant la constitution du syndicat peuvent être mentionnées. Elles seront prises en compte dans les montants subventionnables, au même titre que les montants du projet définitif.

A l'heure actuelle, l'état des lieux du vignobles et son complément font parties intégrantes du projet de remaniement parcellaire du vignoble de Savièse. Les sondages en lignes ainsi que la mise en place d'une bourse d'échange sont également financés par le projet.

9.2.2. Ancien état et nouvel état

Cette section regroupe les frais de géomètres liés à la procédure de RP. Il s'agit ici des montants fixes qui ne tiennent pas compte du nombre de réclamations que l'on pourrait avoir dans le cadre des mises à l'enquêtes.

Cette partie regroupe également les **frais d'abornements**. Bien que les frais soient considérablement réduits, un montant reste pour l'abornement des routes et des murs dans les zones de plaines et de collines ainsi que pour le piquetage de tous les autres points-limite du nouvel état.

Les frais liés au traitement des réclamations aux différentes mises à l'enquêtes sont comprises dans cette partie. Ces frais sont difficilement estimables. Pour les besoins de ce devis, nous avons considéré qu'environ 15% des propriétaires déposeraient des réclamations à chaque mise à l'enquête. Pour lesquelles la ComEx et le bureau technique devront prendre position et tenter de lever la réclamation. Pour les recours au traitement de la réclamation, les mêmes personnes devront ensuite présenter les cas devant la commission cantonale de recours.

Cette section regroupe également les honoraires de la ComEx et du comité. Au vu de la taille du périmètre, les rencontres avec le bureau technique et la ComEx seront nombreuses.

Pour réaliser un traitement informatique optimal qui permettra d'économiser des visions locales, il sera aussi important de compter sur des mesures de terrain précises et fiables. Pour cela, le bureau estime qu'il sera nécessaire de réaliser un vol LIDAR sur l'ensemble du périmètre. Ces données 3D permettront de mesurer par informatique la hauteur des murs, la densité de plantation ou la hauteur des bosquets par exemple.

Les frais d'inscription du nouvel état au registre foncier font également partie du projet principal.

9.2.3. Mesures en faveur de la biodiversité

L'enveloppe globale prévue pour la mise en œuvre des mesures de biodiversité est estimée à 552'000 CHF. Il comprend la réalisation des mesures ainsi que les honoraires d'étude et de suivi de chantier. Sur la base de surface unitaire de chaque mesure, l'emprise totale des mesures projetées correspond à environ 11'000 m² soit environ 0.4 % de la surface du périmètre du projet.

9.2.4. Remise en état des murs

Cf. chapitre 6.3

9.3. Financement et coûts pour le propriétaire

Ce projet est fortement subventionné. Les participations de la confédération et du canton sont importantes. Les taux présentés ci-après sont présumés pour la confédération et ont été fixés dans la décision de l'OFAG du 22 décembre 2023.

La confédération accorde un taux de subventionnement de 36.27% pour le montant de CHF 4'314'000.00, soit de la première étude à la réalisation du projet de RP. Pour les CHF 600'000.00 prévus dans le cadre de la remise en état des murs en pierres sèches effondrés, la confédération prévoit un financement de 32.27%.

La participation du canton a été présumée à 35.8% pour les deux parties du projet.

Selon la loi, la participation communale doit être au minimum du ¼ du taux de soutien cantonal. La commune a souhaité partir sur un taux à 20% pour les deux parties du projet. Ce taux présumé devra être validé par le conseil communal.

Le tableau résumé ci-dessous détaille les différents soutiens ainsi que le coût moyen qui restera à la charge des propriétaires pour la partie liée au remaniement parcellaire :

Total remaniement parcellaire du vignoble [Frs]		4 314 000.00
Subvention cantonale <u>présumée</u>	35.8%	-1 544 412.00
Subvention confédération (OFAG) <u>présumée</u> pour RP+ biodiversité (4'314'000 CHF)	36.27%	-1 564 687.80
Subvention supplémentaire confédération (OFAG) :		
Coûts supplémentaires en raison de mesures destinées à la protection du paysage et du patrimoine (1%)	0.0%	0.00
Coûts supplémentaires pour des mesures de protection de la nature (protection des biotopes) (1%)	0.0%	0.00
Participation communale <u>présumée</u> (min. 1/4 canton)	20.0%	-862 800.00
Subventionnement total	92.1%	
Solde à la charge des propriétaires [CHF]		342 100.20
Surface totale de vigne dans le <u>périmètre provisoire</u> (selon MO) [m ²]		2 483 042
Coût moyen au m² de participation des propriétaires [CHF]		0.14
Coût moyen au m ² de participation des propriétaires sans subventionnement [CHF]		1.74

Tableau 3 : Financement lié au projet de remaniement parcellaire

Après déduction du soutien des collectivités, le solde à charge des propriétaires privés s'élève, pour la partie liée au RP à 342 100.20.- CHF (y compris TVA). Ce montant correspond à **un coût moyen de participation de 14 centimes par m²**.

A noter que sans ce soutien important de la confédération, du canton et de la commune, le coût moyen de participation serait 1.74 CHF par m².

Le tableau résumé ci-dessous détaille les différents soutiens pour la partie liée à la remise en état des murs en pierres sèches avec effondrement recensé :

Total remaniement parcellaire du vignoble [Frs]		600 000.00
Subvention cantonale <u>présumée</u>	35.8%	-214 800.00
Subvention confédération (OFAG) <u>présumée</u> pour remise en état des murs en pierres sèches effondré et transférable (600'000 CHF)	32.27%	-193 620.00
Participation communale <u>présumée</u> (min. 1/4 canton)	20.0%	-120 000.00
Subventionnement total	88.1%	

Tableau 4 : Financement lié à la remise en état des murs en pierres sèches avec effondrement avéré.

Après déduction du soutien des collectivités, le solde à charge des propriétaires privés s'élève, pour la partie liée au mur à 71 580.00 CHF (y compris TVA).

Pour rappel, ce subventionnement pour la remise en état des murs a été mis en place uniquement pour favoriser la bonne réalisation du remaniement parcellaire. Il s'agit en aucun cas d'un projet de remise en état des murs en pierres sèches.

10. Organisation de l'entreprise

10.1. Organisation de la séance de constitution et du scrutin

Dès la fin du traitement des observations et oppositions et de l'approbation complète du projet par le canton, le service de l'agriculture convoque les propriétaires concernés à l'assemblée constitutive. Cette convocation sera envoyée au moins 30 jours à l'avance par lettre recommandée et par une publication dans le bulletin officiel (BO) (OcAgr art 37 al. 1 et 2).

Lors de l'assemblée de constitution d'un syndicat d'améliorations foncières pour la réalisation du remaniement parcellaire viticole, le vote aura lieu par écrit. Pour que le syndicat soit constitué et que le projet puisse débiter le vote devra obtenir la majorité des surfaces de terrain comprises dans le périmètre concerné (LcAgr. Art. 72 al. 2).

Les personnes qui ne pourront pas être présentes pourront voter par correspondance et celles qui ne répondent pas au vote et qui ne se présentent pas à l'assemblée constitutive seront considérées comme « **propriétaire souhaitant réaliser le remaniement parcellaire** » (OcAgr art 37 al. 3 et 4)

Les copropriétés ont le droit de vote en fonction de leur quote-part et les propriétés communes doivent désigner un représentant.

Tous les propriétaires des terres dans le périmètre du projet ont le droit de vote à la séance de fondation du syndicat. En cas d'issue positive du vote, ils deviennent membres du syndicat.

10.2. Les organes du syndicat

Selon l'art 74 de la loi cantonale sur l'agriculture et le développement rural (LcAgr), le syndicat se compose de trois organes comme suit :

- Assemblée générale ;
- Comité ;
- Commission de vérification des comptes.

L'assemblée générale se compose de l'ensemble des membres du syndicat. C'est l'assemblée générale qui élit le comité et la commission de vérification des comptes. Le comité sera composé de cinq membres. Toutefois, un membre du comité est désigné par la commune de Savièse.

Les attributions de l'assemblée générale sont détaillées aux articles 9 à 11 dans l'exemple de statut pour syndicat établi par l'OAS (Pièce n°5).

Le président du comité devra représenter autant les intérêts des propriétaires que les objectifs d'amélioration des entités de production et de la biodiversité. Les attributions du comité peuvent être consultées aux articles 12 à 15 dans l'exemple de statut pour syndicat établi par l'OAS (Pièce n°5).

10.3. Composition du comité du syndicat

L'OcAgr mentionne à son article 42a que « *la composition du comité et de la commission de vérification des comptes est faite de telle sorte que les intérêts de tous les sous-périmètres soient représentés* ». Lors de la recherche des personnes intéressées par cette tâche il faudra donc veiller à sélectionner les personnes les plus à même d'assumer cette tâche mais qui représentent également tous les types de propriétaires qui composent le périmètre. Il est important de préciser que les membres du comité n'auront pas accès aux informations sensibles comme la répartition des terres au nouvel état. Il n'y aura pas de privilège lié à la fonction. Mais le

comité devra veiller à ce que les intérêts de tous les propriétaires soient pris en compte dans la réalisation de cette entreprise.

Les membres du comité doivent en outre être propriétaire de vignes sur le territoire de Savièse.

Le choix des membres du comité est d'une importance primordiale. **Car celui-ci sera notamment chargé de la direction administrative et financière du projet. Il veille à la bonne exécution de l'entreprise et est responsable vis-à-vis des organes subventionnant, des membres et des collectivités de la réalisation des travaux dans les règles de l'art** (article 13 dans l'exemple de statut pour syndicat établi par l'OAS (Pièce n°5)).

Pour satisfaire aux conditions ci-dessus, le comité devrait idéalement être composées :

- Une personne active professionnellement comme propriétaire-encaveur
- Une personne active professionnellement comme viticulteur et exploitant des vignes sur la commune de Savièse.
- Trois personnes représentant les « petits » propriétaires ayant une surface totale inférieure à 5000 m²

En effet, en comparant les surfaces totales de chaque propriétaire, les propriétaires détenant moins de 5000 m² sur la totalité du vignoble, représentent 72% des surfaces de vignes et 96% des propriétaires. Il est donc important que leur voix soit entendue au sein de ce projet. Les exploitants doivent également pouvoir être représentés au comité pour que leurs intérêts et besoins soient également pris en comptes. Sur la base des statistiques établis dans le cadre de l'avant-projet, la part de parcelles exploitées par des viticulteurs professionnels percevant des paiements directs s'élève à environ 185 hectares, soit 70% du secteur viticole. Finalement, les propriétaires-encaveurs, par leur impact sur l'économie locale et patrimoniale ainsi que vis-à-vis des investissements qu'ils ont déjà consentis dans le domaine, doivent également pouvoir être représentés au sein de ce comité.

10.4. Les statuts du syndicat

Le modèle types des statuts du syndicat est en annexe à ce rapport. Il s'agit du modèle établis par le service juridique de l'office des améliorations structurelles (OAS). En cas de vote positif, l'assemblée adaptera aux besoins ces statuts et ils seront votés. (Pièce n°5)

10.5. La commission d'exécution (ComEx)

Une commission d'exécution de trois personnes (OcAgr art 30a al1) devra être nommée dès que le syndicat sera constitué, les 30 jours après la publication de la décision dans le BO terminés et les éventuels recours traités. La commission et les mandataires pourront alors procéder à la phase de projet.

Les différentes tâches que la ComEx doit exécuter dans le cadre d'un remaniement parcellaire sont définies sous l'article suivant de l'OcAgr :

Art. 46a Tâches spécifiques de la Commission d'exécution

1 La commission d'exécution accomplit, en collaboration avec le bureau technique, notamment les tâches suivantes :

- a) estimation du sol et des diverses cultures ;*
- b) taxation des immeubles lorsqu'une expropriation s'avère nécessaire ;*
- c) collecte des vœux quant à la nouvelle répartition ;*
- d) élaboration du tableau des prétentions et fixation des critères d'élimination ;*
- e) établissement du projet du nouvel état, du plan d'abornement et du plan des servitudes maintenues, abolies ou créées ;*
- f) taxation des valeurs passagères ;*

- g) établissement du projet de répartition des frais ;*
- h) préparation des enquêtes publiques pour lesquelles elle est compétente pour la liquidation des réclamations;*
- i) traitement des réclamations et recherche d'une solution consensuelle ;*
- j) mise à jour des plans et registres suite au règlement des réclamations et notification aux propriétaires concernés.*

2 Elle dispose en outre de toutes les compétences non expressément attribuées à un autre organe.

3 Le département donne les instructions utiles aux membres de la commission d'exécution pour faciliter l'exécution de leur mandat

Dès le moment où la commission d'exécution est nommée, elle a l'obligation de réaliser au minimum les mises à l'enquête définies à l'article 62 OcAgr. La base légale énumère dix étapes pour lesquelles les propriétaires seront entendus et pour lesquelles ils pourront donner leur avis. Ces 10 étapes vont être regroupées sous quatre mises à l'enquête distinctes :

1. Détermination des critères de taxation
2. Taxation de l'ancien état (OcAgr art. 62 al.1a)
3. Taxation du nouvel état (OcAgr art. 62 al. 1f)
4. Abornement et décompte final

Ce projet étant réalisé sur un territoire de plus de 275 ha, il est important de mettre à l'enquête étape par étape. Il faut pouvoir conserver une ligne et éviter de devoir reprendre le projet dans sa globalité en cas d'opposition.

L'article 62 définit également quelle est l'autorité compétente pour traiter les réclamations de première instance de ces différentes mises à l'enquête :

Art. 62 al. 3 La commission d'exécution est l'autorité compétente pour liquider les réclamations déposées à l'encontre

- a) de l'ancien état ;*
- b) de l'estimation des terres ;*
- c) du tableau des prétentions ancien état, ainsi que celui des éliminations éventuelles ;*
- d) du nouvel état, du plan des servitudes et du tableau des prétentions ;*
- e) des valeurs passagères ;*
- f) de l'abornement du nouvel état ;*
- g) du projet de répartition des frais.*

Art. 62 al. 4 Le comité est l'autorité compétente pour liquider les réclamations déposées à l'encontre

- a) des projets d'exécution ;*
- b) des contributions intercalaires ;*
- c) du décompte final.*

11. Planning

Un échéancier a été imaginé pour les différentes étapes à venir du projet. Il a été établi à partir de l'étape de la constitution du syndicat. Ce planning fait l'hypothèse d'un flux tendu et qu'il se réalise harmonieusement. Aucune garantie ne peut être donnée pour la tenue des délais.

Date	Objet
Novembre 2024	Assemblée de constitution avec réalisation du vote
Janvier 2025 à avril 2025	Elaboration du projet définitif (prises de vœux, établissement des critères de taxations, ...)
Mai 2025	Mise à l'enquête de la taxation de l'ancien état, des murs considérés comme effondrés et de la cancellation
Juin à août 2025	Traitement des oppositions sur les documents de l'ancien état
Août à octobre 2025	Décision de subventionnement du Conseil d'Etat
Octobre à décembre 2025	Décision de subventionnement du Conseil Fédéral
Janvier à septembre 2026	Etude du nouvel état et piquetage du nouvel état
Novembre 2027	Enquête du nouvel état et du décompte provisoire
Janvier à mai 2028	Traitement des oppositions sur les documents du nouvel état et du décompte provisoire
Mai à décembre 2028	Piquetage du nouvel état
Mai 2028 à juin 2029	Remise en état des murs effondrés, <i>coordination avec les vendanges et la prise de possession du nouvel état</i>
Mai 2028 à juin 2029	Mise en place des mesures environnementales, <i>coordination avec les vendanges et la prise de possession du nouvel état</i>
Janvier 2029	Prise de possession des terres au nouvel état, <i>à définir au mieux selon l'exploitation des vignes</i>
Juillet 2029 à décembre 2029	Réception des factures et préparation du décompte final
Février 2030	Mise à l'enquête du décompte final
Avril à juin 2030	Traitement des oppositions
Juillet à décembre 2030	Livraison du dossier au Registre foncier et introduction du nouvel état, retrait de la cancellation

Tableau 5 : Planning projeté pour la réalisation du RP

12. Conclusions

Le constat est clair. Le vignoble actuel est très difficile à exploiter. Les viticulteurs amateurs peinent de plus en plus à trouver des exploitants pour travailler leur vigne. L'augmentation de l'offre de vignes à travailler incite le viticulteur professionnel à ne sélectionner que les parcelles pour lesquelles il pourra optimiser ses coûts de production en transformant les plantations en cultures mécanisées. C'est pourquoi le vignoble est de plus en plus composé de petites entités abandonnées.

Ce projet de remaniement est une formidable opportunité de transformer de manière durable le vignoble de Savièse. Compte tenu du fort subventionnement de la part de la commune, du canton et de la confédération, il peut en outre être réalisé à relativement moindre coût pour le propriétaire privé.

Bien que les projets de création des infrastructures ne soient pas prévus dans le présent projet, le remaniement permettra d'accéder plus facilement au subventionnement cantonal par la suite. Les groupements de propriétaires pourront alors créer des accès chenillards sur les espaces prévus dans ce projet. Et les mesures mises en place par le canton pour subventionner le renouvellement du capital-plant seront très simple et peuvent être demandées autant par le propriétaire lui-même que par son exploitant.

Finalement, la prise en considération de la biodiversité et la mise en place de mesures environnementales permettra d'harmoniser la cohabitation des espèces au sein du vignoble.

Ce projet est la clef pour permettre au vignoble Saviésan de ne pas continuer à s'essouffler. Le remaniement parcellaire permettra aux privés et aux exploitants de revitaliser leur vignoble et de le remettre aux normes actuelles.

Savièse, le 26 février 2024

Drosera SA

Flavio Zanini

IG group SA

Stany Luyet