

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

2C 636/2019

Arrêt du 22 janvier 2020

Ile Cour de droit public

Composition
MM. les Juges fédéraux Seiler, Président,
Zünd et Donzallaz.
Greffière: Mme Jolidon.

Participants à la procédure
A.A. _____,
représenté par Me Mathias Keller, avocat,
recourant,

contre

Commission foncière rurale du canton de Vaud, Section I,
intimée,

Département de l'économie, de l'innovation et du sport du canton de Vaud (DEIS).

Objet
Constatacion d'assujettissement d'une parcelle à la LDFR,

recours contre l'arrêt du Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, du
4 juin 2019 (FO.2019.0001).

Faits :

A.

A.a. A.A. _____ est propriétaire de la parcelle n° *** de la Commune de Noville, qu'il a acquise en 1993 avec son épouse, feu B.A. _____. Ce bien-fonds se situe entièrement hors zone à bâtir, sur le site marécageux d'importance nationale des Grangettes (ci-après: les Grangettes; cf. n° 289 de l'Annexe 1 de l'ordonnance fédérale du 1er mai 1996 sur la protection des sites marécageux d'une beauté particulière et d'importance nationale [Ordonnance sur les sites marécageux; RS 451.35]). Ladite parcelle s'étend sur une surface de 89'353 m² dont 43'302 m² de champ, pré et pâturage, 28'138 m² d'eau stagnante, ainsi que 17'649 m² de forêt; elle supporte une habitation et un "rural", qui abrite aujourd'hui une activité équestre de loisir, de 182 m², ainsi que deux autres bâtiments de 37 m² et de 45 m².

La réserve naturelle des Grangettes, qui s'étend sur la rive du Lac Léman entre l'embouchure du Rhône et Villeneuve, est régie par le Plan d'affectation cantonal n° 291 "Site marécageux de Noville", approuvé en 1997 et modifié en 2002 (ci-après: le Plan d'affectation cantonal) et le règlement y relatif (ci-après: RPA ou le règlement du Plan d'affectation). Ce règlement définit toute une série de zones (zone des biotopes protégés, zone des prairies tampon, zone agricole protégée, zone des plages, zone du port et du chantier naval, zone du camping, zone du hameau des Grangettes, etc.). D'après celui-ci, le bien-fonds n° *** est partagé en différentes surfaces qui sont affectées respectivement à la zone des biotopes protégés, secteur naturel des étangs et secteur des bas-marais (art. 4 al. 2 let. a et c), à la zone des prairies tampon (art. 5), a); il comprend également des constructions isolées (art. 13). Celles-ci sont largement entourées de la zone des prairies tampon.

Par décision du 1er avril 2004, le Service du développement territorial du canton de Vaud (ci-après: le Service du développement territorial) a autorisé les époux A. _____ à notamment transformer l'habitation et le "rural"; il a relevé que le bâtiment avait fait l'objet d'un examen sommaire et qu'il avait

alors été constaté que l'activité agricole avait cessé en 1954.

Le 18 septembre 2008, la société E. _____ SA a établi, sur mandat de A.A. _____, un rapport visant à mener un suivi biologique de l'évolution des milieux naturels de la propriété et à fournir des conseils quant à sa gestion.

Un rapport, établi le 30 juillet 2014 par la société C. _____ SA mandatée par A.A. _____, intitulé "Analyse des valeurs naturelles et agronomiques" de la parcelle n° ***, comportant notamment en annexe un document "Analyse de la valeur agricole de la parcelle *** de Noville, propriété A. _____" du 23 juillet 2014 d'une ingénieure agronome qui détermine la valeur agricole de ladite parcelle, mentionne ce qui suit:

(...)

2.1 Généralités

(...)

Selon le PAC 291, le domaine de F. _____ est subdivisé en plusieurs zones d'affectation:

- Zone agricole: comprend les parcs à chevaux et les prairies de fauche (secteur des prairies tampon)
- Zone «para-agricole»: comprend les bâtiments et leurs abords immédiats
- Zone naturelle protégée: comprend l'étang de F. _____ (secteur des étangs), les bas-marais (secteur des bas-marais; une partie seulement d'importance nationale, le solde d'importance cantonale, au sud de l'étang) et l'aire forestière (secteur de la forêt-tampon). (...)

2.4 Synthèse pour les aspects biologiques

(...)

Le secteur des prairies tampon, qui comprend les parcs à chevaux et les prés de fauche, se distingue par la présence d'espèces hygrophiles pionnières rares dans le site des Grangettes. Ces espèces sont clairement liées au mode d'exploitation (terrain très humide écorché par le piétinement). (...)

Le bâtiment et ses abords immédiats (zone dite «para-agricole» selon PAC 291) ne présentent pas de valeur biologique particulière.

2.5 Aspects agronomiques

Le rapport d'expertise agronomique établi par D. _____ figure en annexe 2. Nous reprenons ici les commentaires et conclusion de cette étude:

Toutes les surfaces [rattachées à la zone agricole] sont utilisées pour la pâture des chevaux. Une partie des parcs (Sud, Sud-Est) est pâturée au printemps jusqu'à fin juin-début juillet et l'autre partie en automne hiver (Nord, Nord-Ouest).

Les surfaces 1, 2, 3, 4, 11, 13, 14 [cf. annexe I] ont une profondeur de sol faible à très faible. Il semblerait qu'elles ont été remblayées vers les années 60 avec les déchets de gravier de l'exploitation de l'étang adjacent. On y observe régulièrement de l'eau stagnante due d'une part au compactage de la couche inférieure et d'autre part au sous-sol imbibé d'eau.

Le sol de la surface 12 est profond mais complètement détrempé. Il s'agit d'un pâturage marécageux avec un faible rendement fourrager.

La surface 16 subit un ombrage important ce qui influence négativement le rendement fourrager malgré un sol assez profond.

L'ensemble de ces surfaces est difficilement améliorable d'un point de vue agronomique, compte tenu de la faible profondeur du sol ou/et de l'humidité du sol et de l'influence de l'ombrage.

La valeur agricole est faible à très faible. Ces surfaces sont destinées exclusivement à la pâture ou à la fauche extensive.

3. Conditions requises pour la conservation

(...)

Prairies

(...)

A noter que les exigences réglementaires vis-à-vis des prairies tampon ne prévoient pas l'entretien de conditions pionnières et de sols détrempés. La conversion des parcs à chevaux en prairies extensives, voire en prés à litière fauchées en automne, serait tout aussi conforme au PAC.... Dans tous les cas, la réglementation actuelle relative aux prairies tampon garantit la fonction de tampon trophique et protège contre d'éventuelles dérives dans l'utilisation agricole du terrain. (...)

4. Conclusion

On constate que seul le secteur des prairies tampon comporte des surfaces dont les valeurs

naturelles sont actuellement dépendantes d'une activité agricole. En soi, le maintien de ces surfaces dans la zone agricole ne pose pas de problème, étant donné que la réglementation du PAC fixe les conditions d'une exploitation conforme aux objectifs de protection.

On peut toutefois relever que les surfaces concernées ne font pas partie de la SDA et que leur valeur agronomique est très limitée (cf. annexe 2) ".

A.b. Le 9 novembre 2018, la Commission foncière rurale du canton de Vaud (ci-après: la Commission foncière rurale) a rejeté la requête des époux A._____ demandant de soustraire la parcelle n° *** du champ d'application de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR ou la loi sur le droit foncier rural; RS 211.412.11), après avoir retenu que la zone des prairies tampon était bien en zone agricole, au motif que tant les parcs à chevaux que les prairies avaient objectivement une utilisation et un potentiel agricoles, puisqu'ils étaient destinés à la pâture et à la fauche extensive, activités qui n'étaient pas contrairement au règlement du Plan d'affectation cantonal; le simple fait que l'utilisation et le potentiel agricoles étaient faibles ne changeait pas ce constat.

B.

Par arrêt du 4 juin 2019, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal du canton de Vaud (ci-après: le Tribunal cantonal) a rejeté, pour la même raison, le recours formé par A.A._____ contre la décision du 9 novembre 2018 de la Commission foncière rurale. Elle a en substance relevé que le seul fait qu'un immeuble soit colloqué en zone à protéger ne suffisait pas à l'exclure du champ d'application de la loi sur le droit foncier rural; or, les prairies extensives, la fauche et la pâture, activités relevant de l'agriculture, étaient autorisées dans la zone des prairies tampon par le règlement du Plan d'affectation cantonal; de plus, cette zone était en l'occurrence utilisée pour le pacage des chevaux, ce qui démontrait qu'elle était appropriée à un usage agricole; il importait peu que la pâture soit soumise à restriction, qu'elle soit très faiblement rentable ou qu'elle soit destinée à des chevaux de loisirs

C.

Agissant par la voie du recours en matière de droit public contre l'arrêt du 4 juin 2019 du Tribunal cantonal, A.A._____ demande au Tribunal fédéral, sous suite de frais et dépens, de réformer l'arrêt entrepris, ainsi que la décision du 9 novembre 2018 de la Commission foncière rurale en ce sens que la parcelle n° *** de la Commune de Noville n'est pas assujettie à la loi sur le droit foncier rural et d'ordonner au Conservateur du Registre foncier compétent d'inscrire une mention en soustraction sur la parcelle en cause, subsidiairement, de renvoyer la cause au Tribunal cantonal pour nouvelle décision dans le sens des considérants.

La Commission foncière rurale se réfère au contenu de sa décision du 9 novembre 2018, ainsi qu'à celui de ses déterminations du 11 mars 2019 déposées devant le Tribunal cantonal. Le Chef du Département de l'économie, de l'innovation et du sport s'en remet à justice. Le Tribunal cantonal a déposé des observations tardives. L'Office fédéral de la justice a renoncé à en déposer, tandis que celui de l'agriculture relève que la pâture des chevaux et la fauche paraissent relever d'une utilisation agricole.

A.A._____ s'est encore prononcé par écriture du 30 septembre 2019.

Considérant en droit :

1.

Le recours en matière de droit public, déposé en temps utile (art. 100 LTF) et en la forme prévue (art. 42 LTF) à l'encontre d'un arrêt final (art. 90 LTF) rendu, dans une cause de droit public (art. 82 let. a LTF), par une autorité cantonale de dernière instance (art. 86 al. 1 let. d LTF), par l'intéressé qui a la qualité pour recourir (art. 89 al. 1 LTF), est recevable.

2.

Le recourant se plaint du fait que le Tribunal cantonal n'a pas tenu d'audience publique, alors qu'il en avait requis une, violant de la sorte l'art. 6 CEDH.

2.1. L'art. 6 par. 1 CEDH garantit notamment le droit à la tenue d'une audience publique lorsque sont en jeu des "droits et obligations de caractère civil" (cf. ATF 127 II 306 consid. 5 p. 309; arrêt 2C 114/2017 du 14 février 2018 consid. 2.2).

Le présent litige, qui relève de la loi fédérale sur le droit foncier rural, constitue une contestation sur

des "droits et obligations de caractère civil" au sens de cette disposition: en effet, il en va des possibilités d'utilisation de la parcelle litigieuse, qui sont différentes suivant que celle-ci tombe ou non dans le champ d'application de la loi sur le droit foncier rural, ce qui touche donc les droits de propriété de l'intéressé sur cet immeuble.

2.2. En application de l'art. 6 par. 1 CEDH, le recourant peut prétendre à des débats publics devant les autorités judiciaires cantonales (cf. ATF 134 I 229 consid. 4.2 p. 236; arrêts 2C 1056/2017 consid. 3.2 du 5 juillet 2018 et les arrêts cités). L'obligation d'organiser des débats publics fondée sur l'art. 6 par. 1 CEDH et sous réserve de règles procédurales particulières, suppose cependant une demande formulée de manière claire et indiscutable (ATF 130 II 425 consid. 2.4 p. 431; cf. ATF 134 I 331 consid. 2.3 p. 333). Une requête de preuve (demande tendant à la comparution personnelle, à l'interrogatoire des parties, à l'audition de témoins ou à une inspection locale) ne suffit pas à fonder une telle obligation (ATF 134 I 140 consid. 5.2 p. 147; 130 II 425 consid. 2.4 p. 431; 122 V 47 consid. 3a p. 55).

2.3. Dans son recours devant le Tribunal cantonal, le recourant, qui était représenté par un avocat, ne s'est pas prévalu de l'art. 6 CEDH: il n'y mentionne pas du tout cette disposition. Or, la présente cause relève du droit public, à savoir de loi fédérale sur le droit foncier rural. Si le recourant estimait que des droits et obligations de caractère civil au sens de l'art. 6 par. 1 CEDH étaient en cause et qu'il pouvait prétendre à des débats publics devant l'instance précédente, il lui appartenait à tout le moins d'évoquer cette disposition, ce qu'il n'a pas fait. En outre, s'il a effectivement requis la tenue d'une audience publique, il l'a fait à titre de "mesures d'instruction" et sans se référer, par exemple, à son droit d'être protégé contre une justice secrète échappant au contrôle du public ou à l'importance accordée par la CourEDH à la transparence dans l'administration de la justice (en ce sens, cf. arrêt de la CourEDH Hurter c. Suisse du 15 décembre 2005 [no 53146/99], par. 26). S'il prétendait à une telle mesure d'instruction, du moment que la procédure devant le Tribunal cantonal est en principe écrite et que les parties ne peuvent, selon le droit cantonal, prétendre à être entendues oralement (cf. art. 33 al. 2 de

la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA; RS/VD 173.36]), il incombait au recourant de signaler qu'il requerrait une audience publique en application de l'art. 6 CEDH en formulant une conclusion en ce sens (arrêts 2C 1056/2017 susmentionné consid. 3.3; 2C 66/2013 du 7 mai 2013 consid. 3.3.3), ce qu'il n'a pas fait. Cette exigence n'apparaît en l'espèce pas excessive, compte tenu en particulier du fait que l'intéressé était assisté, devant le Tribunal cantonal déjà, d'un mandataire professionnel. Dans ces circonstances, les juges cantonaux pouvaient, sans violer l'art. 6 al. 1 CEDH, considérer la demande en question comme une demande tendant à être entendu oralement et non pas comme une requête de procéder à des débats publics dans l'intérêt de la transparence de la justice et la rejeter implicitement.

Quant à l'art. 30 al. 3 Cst., invoqué par le recourant, il ne confère pas au justiciable de droit à une audience publique, mais se limite à garantir que, lorsqu'il y a lieu d'en tenir une, celle-ci se déroule publiquement, sauf exceptions prévues par la loi (ATF 128 I 288 consid. 2.3-2.6 p. 291).

3.

3.1. Selon l'intéressé, le Tribunal cantonal a violé son droit d'être entendu: cette autorité omettrait de se prononcer, dans l'arrêt entrepris, sur la demande qu'il avait formulée dans son recours concluant à la mise en oeuvre d'une expertise agronomique biologique.

3.2. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 143 III 65 consid. 3.2 p. 67). L'autorité peut cependant mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299).

Le droit d'être entendu implique également pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision. Pour satisfaire à cette exigence, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués, par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, peuvent être tenus pour pertinents (ATF 142 III 433 consid. 4.3.2 p. 436; 142 I 135 consid. 2.1 p. 145; 141 III 28 consid. 3.2.4 p. 41). Dès lors que l'on peut discerner les

motifs qui ont conduits la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1 p. 564).

3.3. Le Tribunal cantonal aurait certes pu, au moins succinctement, motiver le refus d'administrer la preuve demandée. Toutefois, le point de vue de l'autorité intimée découle au moins implicitement des considérants de sa décision. Le recourant sollicitait une expertise agronomique biologique "déterminant le potentiel agricole de la parcelle en cause", celui-ci estimant qu'il est faible. Le Tribunal cantonal disposait déjà de deux rapports, à savoir celui de E. _____ SA du 18 septembre 2008 intitulé "Suivi biologique" et celui de la société C. _____ SA "Analyse des valeurs naturelles et agronomiques" du 30 juillet 2014 que ledit tribunal cite abondamment dans son arrêt; de plus, ce second rapport comportait en annexe un document du 23 juillet 2014 d'une ingénieure agronome dénommée "Analyse de la valeur agricole de la parcelle *** de Noville, propriété A. _____" qui établissait précisément le faible rendement de la zone prairie en cause. Or, l'autorité précédente a repris cette conclusion dans son arrêt; elle a toutefois jugé que ce point n'était pas à même de modifier le caractère agricole de l'immeuble. Dans ces conditions, il n'y avait aucune raison de mandater un nouvel expert. Ainsi, le Tribunal cantonal pouvait implicitement considérer, dans une appréciation anticipée des preuves dénuée d'arbitraire, la demande d'expertise susmentionnée comme étant superflue, puisqu'elle ne portait pas sur un fait pertinent. L'attitude de l'autorité intimée ne consacre ainsi pas, sur ce point, une violation du droit d'être entendu.

4.

4.1. Le recourant s'en prend à la constatation des faits (cf. art. 97 al. 1 LTF; ATF 143 IV 241 consid. 2.3.1 p. 244) : il estime que les juges cantonaux auraient dû retenir que sa parcelle n'avait jamais produit de fourrage et qu'il était contraint de se fournir chez un tiers (cf. consid. 5.2.2 infra, en ce qui concerne le grief relatif constatation des faits quant à l'absence d'exploitation agricole passée sur la parcelle).

4.2. Contrairement à ce que l'intéressé prétend, le Tribunal cantonal a retenu que le rendement de la fauche sur la parcelle n° *** était faible. Comme susmentionné, il a néanmoins considéré que cet élément n'avait pas d'influence sur la qualification de l'immeuble en cause. Avec son argument, le recourant conteste en réalité l'appréciation juridique de ce fait. Partant, le Tribunal fédéral statuera sur ce point en se fondant sur les faits tels que déterminés dans l'arrêt cantonal.

5.

Le litige consiste à déterminer si la parcelle n° *** de la Commune de Noville tombe dans le champ d'application territorial et matériel de la loi sur le droit foncier rural; si tel ne devait pas être le cas, elle serait soustraite audit champ d'application.

Il sied de préciser ici que la question litigieuse porte uniquement sur l'assujettissement (ou l'exclusion) de la parcelle n° ***, dans son intégralité, au champ d'application de la loi sur le droit foncier rural (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3.2). Il ne s'agit donc pas d'analyser s'il y a lieu d'accorder une exception à l'interdiction de morcellement (art. 58 LDFR), aux conditions de l'art. 60 al. 1 let. a LDFR, en soustrayant dudit champ d'application la partie non agricole - en général des bâtiments et installations dont l'usage était à l'origine agricole - d'un immeuble à usage mixte (cf. ATF 132 III 515 consid. 3.3.3).

5.1. Selon l'article 2 al. 1 let. a et b LDFR, cette loi s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles qui font partie d'une entreprise agricole, qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT (RS 700) et dont l'utilisation agricole est licite (champ d'application territorial). Seuls sont soumis à ladite loi les immeubles de plus de 15 ares pour les vignes, ou de plus de 25 ares pour les autres terrains, qui ne font pas partie d'une entreprise agricole (art. 2 al. 3 LDFR a contrario).

Est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel; art. 6 al. 1 LDFR; cf. ATF 128 III 229 consid. 2 p. 230), à savoir celui qui, par sa situation et sa composition, peut être exploité sous cette forme. En faisant abstraction des surfaces forestières, toutes les surfaces qui ne sont pas boisées et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour produire de la végétation se prêtent à un usage agricole (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329); parmi celles-ci, on trouve les prairies, les champs, les surfaces cultivables, les cultures fruitières et les

pâturages (arrêt 2C 539/2014 du 23 octobre 2014 consid. 7.1). La caractéristique de l'aptitude est donc d'abord d'ordre objectif (ATF 139 III 327 consid. 2.1 p. 329). Elle est néanmoins tempérée par une composante d'ordre subjective, à savoir la prise en compte de l'usage effectif qui est fait de l'immeuble. Cette composante ne revêt qu'une portée subsidiaire. Dès lors qu'elle est de nature à faire perdre au terrain sa nature agricole, elle ne peut être déterminante qu'à trois conditions strictes: l'usage non agricole doit durer depuis quelques dizaines d'années, il ne doit plus être envisageable pour l'avenir et les installations qui ont été érigées sur le terrain doivent l'avoir été de manière légale (ATF 139 III 327 consid. 2.2 et 3 p. 330).

5.2. Les immeubles sis en zone à protéger sont situés en dehors de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT (EDUARD HOFER, in *Das bäuerliche Bodenrecht*, 2e éd., n° 10 ad art. 6 LDFR). Ils tombent dans le champ d'application territorial de la loi sur le droit foncier rural, tant que leur utilisation agricole est licite (art. 2 al. 1 let. b LDFR) et dans le champ d'application matériel lorsque celle-ci est possible (Message du 19 octobre 1988 à l'appui des projets de la loi fédérale sur le droit foncier rural [LDFR], FF 1988 III 911 ch. 221.2 ad art. 2; EDUARD HOFER, op. cit., n° 10 ad art. 6 LDFR).

Il s'agit donc d'examiner, en premier lieu, si l'utilisation agricole de la parcelle en cause est licite, puis, dans un second temps, si cet immeuble est approprié à un usage agricole.

5.2.1. En ce qui concerne la licéité de l'utilisation agricole, il est tout d'abord rappelé que le site marécageux de Noville, dit Les Grangettes, a fait l'objet du Plan d'affectation cantonal n° 291. En tant que la loi sur l'aménagement du territoire est concernée, l'arrêt attaqué retient que la parcelle n° *** est colloqué en partie en zone agricole (art. 16 LAT) et qu'elle relève également en partie de la zone à protéger (art. 17 LAT). Selon ledit Plan d'affectation cantonal, le bien-fonds n° *** est partagé en différentes surfaces qui sont affectées respectivement à la zone des biotopes protégés, secteur naturel des étangs et secteur des bas-marais (art. 4 al. 2 let. a et c), à la zone des prairies tampon (art. 5), ainsi qu'à l'aire forestière, secteur de la forêt tampon (art. 12 al. 1 let. a); il comprend également des constructions isolées (art. 13).

La zone de biotopes protégés constitue une surface protégée de façon absolue avec pour conséquence qu'une utilisation agricole n'est pas compatible avec le but de protection d'une telle zone; partant, la loi sur le droit foncier rural n'y est pas applicable (Schmid-Tschirren, n° 9 ad art. 2 LDFR). Tel n'est en revanche pas le cas de la zone des prairies tampon. En effet, selon l'art. 5 RPAC, la zone des prairies tampon est destinée à la conservation ou création de prairies extensives de haute valeur écologique et d'éléments structurants tels que saules têtards, haies, bosquets isolés et arbres fruitiers (al. 1); seuls la fauche, la pâture et l'entretien entre le 1er juillet et le 15 mai, sans utilisation de fertilisants et de pesticides, sont autorisés (al. 2); lorsque les objectifs de protection le permettent, la période d'exploitation peut être étendue et l'emploi de fumure organique et de pesticides autorisé par l'autorité compétente (al. 3). Il découle de cette disposition que l'utilisation agricole de la zone des prairies tampon, qui s'étend en l'espèce sur une surface largement supérieure à 25 ares, est licite avec pour conséquence que les immeubles qui y sont situés tombent dans le champ d'application territorial de la LDFR.

5.2.2. Il reste à examiner si les prairies tampon composant une partie de la parcelle n° *** sont appropriées à un usage agricole au sens de l'art. 6 LDFR.

Les prairies tampon en cause comprennent actuellement les parcs à chevaux et des près de fauche. Or, des prairies qui sont exploitées pour la pâture et la fauche doivent être qualifiées d'immeubles agricoles. Le Tribunal fédéral a déjà jugé qu'à l'instar des champs, des prés, des pâturages ou des vergers, la prairie se prête, par nature, à l'agriculture et que la production de fourrage - qu'elle soit destinée à des chevaux de loisirs ou à du bétail - constitue à l'évidence une activité agricole (arrêt 5A.4/2000 du 1er septembre 2000 consid. 2c). De plus, contrairement à ce que prétend le recourant, ces terres sont actuellement exploitées en la forme agricole, puisqu'elles sont régulièrement fauchées et que des chevaux y paissent; il n'est, à cet égard, pas pertinent que la parcelle était, il y a plus de quarante ans, dédiée à l'extraction de graviers et de sable. Le rapport du 30 juillet 2014, établi à la demande du recourant, signale d'ailleurs lui-même ce caractère agricole, puisque la conclusion mentionne qu'"il serait par conséquent imaginable de renoncer à la fonction agricole de ces terrains...".

Le fait que, compte tenu des particularités du sol et de l'environnement (ancienne gravière, présence

de sable, matériaux d'extraction, faible profondeur du sol, pâturage marécageux, ombrage), le rendement des surfaces est faible ne saurait constituer un élément propre à déclarer ces prairies comme n'étant pas appropriées à un usage agricole; elles peuvent être comparées aux "surfaces proches de leur état naturel" (cf. art. 3 al. 1 let. c de la loi fédérale du 29 avril 1998 sur l'agriculture [loi sur l'agriculture, LAgr; RS 910.1]), telles les prairies maigres et les surfaces à litière qui procurent un rendement faible et qualitativement de moindre valeur, mais qui restent exploitables (EDUARD HOFER, op. cit., n° 36 ad remarques préalables aux art. 6-10). N'est pas non plus relevant le fait que l'art. 5 RPCA limite l'exploitation des prairies tampon à certaines périodes de l'année; au contraire, cet élément tend à prouver le caractère agricole du bien-fonds. En outre, contrairement à ce que semble penser le recourant, le fait que la parcelle n° *** ne soit pas colloquée dans la "zone agricole protégée" du Plan d'affectation cantonal n'empêche pas qu'elle soit soumise à la loi sur le droit foncier rural. Finalement, que le Plan

d'affectation cantonal ait pour but de protéger le biotope ne signifie pas pour autant que cette loi n'y soit pas applicable, notamment en dehors de la zone des biotopes protégés. Preuve en est que l'art. 5 RPAC autorise l'utilisation agricole dans la zone des prairies tampon. Il découle de ce qui précède que la parcelle n° *** doit non seulement être qualifiée d'agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR mais qu'elle est exploitée en la forme agricole aujourd'hui. Partant, elle tombe dans le champ d'application de la loi sur le droit foncier rural.

Dès lors que les zones prairies tampon en cause sont, comme déterminé ci-dessus, actuellement affectées à l'agriculture, les arguments du recourant quant à la composante subjective de la caractéristique de l'aptitude agricole (cf. consid. 5.1 supra) tombent à faux. En conséquence, les faits que le recourant aurait voulu voir prendre en considération pour trancher la question de cette composante ne peuvent influencer sur le sort du litige, comme exigé par l'art. 97 al. 1 LTF, et le Tribunal fédéral n'entrera pas en matière sur le grief concernant la constatation manifestement inexacte des faits y relatif.

6.

Au regard des considérants qui précèdent, le recours est rejeté.

Succombant, le recourant doit supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

Par ces motifs, le Tribunal fédéral prononce :

1.

Le recours est rejeté.

2.

Les frais judiciaires, arrêtés à 2'000 fr., sont mis à la charge du recourant.

3.

Le présent arrêt est communiqué au mandataire du recourant, à la Commission foncière rurale, Section I, au Département de l'économie, de l'innovation et du sport et au Tribunal cantonal du canton de Vaud, Cour de droit administratif et public, ainsi qu'à l'Office fédéral de la justice et à l'Office fédéral de l'agriculture.

Lausanne, le 22 janvier 2020

Au nom de la IIe Cour de droit public
du Tribunal fédéral suisse

Le Président : Seiler

La Greffière : Jolidon