

# **BGer 1C\_214/2024 vom 7. Mai 2025**

Bundesgericht, 2025-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_214\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_214_2024)

FR: TF 1C\_214/2024 du 7 mai 2025

IT: TF 1C\_214/2024 del 7 maggio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Dirigé contre un arrêt rendu en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant, qui a pris part à la procédure cantonale de recours, est le destinataire du refus de régularisation et de l'ordre de remise en état concernant un bâtiment dont il est propriétaire. Il dispose de la qualité pour recourir en vertu de l'art. 89 al. 1 LTF. Les autres conditions de recevabilité sont réunies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Dans un premier grief, d'ordre formel, le recourant reproche à la cour cantonale d'avoir refusé de procéder à une inspection locale. Celle-ci lui aurait permis de constater que les locaux administratifs transformés se trouvent non pas dans un bâtiment d'exploitation, mais dans un bâtiment d'habitation, entre les deux logements existants.

#### **E. 2.1**

Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit de produire et de faire administrer les preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 148 II 73 consid. 7.3.1; 145 I 167 consid. 4.1). Cette garantie n'empêche pas le juge de 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, il a la certitude que ces dernières ne pourraient pas l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1). Un tel refus de mesure probatoire par appréciation anticipée ne peut être remis en cause devant le Tribunal fédéral qu'en invoquant l'arbitraire (art. 9 Cst.) de manière claire et détaillée (art. 106 al. 2 LTF; ATF 144 II 427 consid. 3.1.3).

#### **E. 2.2**

La CDAP a considéré que le dossier de la cause, qui comporte les plans de 2011, le permis d'habiter et les plans de régularisation soumis à la DGTL, lui permettaient de statuer en connaissance de cause. Le recourant ne conteste pas cette appréciation; il met en exergue une inexactitude qui, selon lui, entacherait les constatations figurant dans l'arrêt attaqué et qu'une inspection des lieux aurait permis d'éviter. L'arrêt attaqué expose toutefois clairement que les locaux administratifs font partie du même bâtiment (ECA 402) que les deux appartements autorisés (consid. B en fait et 3e en droit), et ne se trouvent donc pas dans un bâtiment distinct. Cela ressort en outre clairement des plans au dossier et il n'était nul besoin de se rendre sur les lieux pour pouvoir le constater. Le grief doit être écarté.

### **E. 3**

Sur le fond, le recourant soutient que l' art. 24d al. 1 et 3 LAT permettait une régularisation. Il relève que le bâtiment ECA 402 est un bâtiment d'habitation et non d'exploitation et que les deux appartements autorisés sont occupés par lui-même et un locataire, soit des personnes sans lien avec l'exploitation du manège. En outre, l'arrêt attaqué retiendrait à tort que l' art. 24d LAT ne s'applique qu'en zone agricole au sens strict. Il relève qu'une zone équestre (soit une zone spéciale au sens de l' art. 18 LAT ) est inconstructible et devrait être assimilée de ce point de vue à la zone agricole. L'instance précédente aurait donc dû examiner si les conditions posées à l' art. 24d al. 3 LAT , 42a et 43a OAT étaient réunies.

### **E. 3.1**

Sous le titre "Habitations sans rapport avec l'agriculture, constructions et installations dignes de protection", l' art. 24d al. 1 LAT prévoit que l'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Cette disposition autorise en principe l'utilisation de bâtiments agricoles à des fins non agricoles, conformément au principe selon lequel "un logement reste un logement" (cf. ATF 140 II 509 , consid. 2.7 avec référence; arrêt 1C\_145/2019 du 20 mai 2020, consid. 4.1, non publié dans ATF 147 II 25 ). Le changement d'affectation doit en principe être limité à ce qui existe déjà. Des adaptations mineures de la construction liées à ce changement d'affectation (par exemple, des améliorations dans le domaine sanitaire ou la création ou l'amélioration d'accès) sont autorisées, à condition que l'aspect extérieur et la structure de base de la construction restent pour l'essentiel inchangés (cf. art. 24d al. 3 let. b LAT ). En revanche, si les travaux de construction vont au-delà d'une simple maintenance et permettent de créer de nouveaux logements, les conditions de l'article 42a al. 1 OAT doivent être remplies (arrêt 1C\_145/2019 du 20 mai 2020, consid. 4.2, non publié in ATF 147 II 25 ). L' art. 24d al. 1 LAT s'applique aussi bien à des constructions indépendantes intégralement consacrées à l'habitation agricole qu'aux locaux d'habitation intégrés dans des ruraux (MUGGL i, in Commentaire pratique LAT: Construire hors de la zone à bâtir, 2017, n. 15 ad art. 24d LAT ). Dans cette seconde hypothèse, seule la partie habitée par l'exploitant et sa famille peut être vouée à l'habitation non agricole (ZEN-RUFFINEN/GUY-ECABERT, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001 n° 619 p. 288).

### **E. 3.2**

Le simple rappel de ces principes scelle le sort du grief. Il est certes établi que le logement litigieux n'occupe pas un bâtiment indépendant destiné à l'exploitation du centre équestre, mais se situe entre deux autres appartements, dans le bâtiment ECA 402, dont l'utilisation sans lien avec l'exploitation est autorisée. Pour autant, les locaux en question n'ont jamais eu d'affectation en logement, mais servaient bien, comme le relève la cour cantonale, de locaux destinés à l'exploitation. Il ne saurait dès lors s'agir du maintien d'un logement existant et le grief doit être écarté pour ce motif déjà, sans qu'il soit besoin de rechercher si l' art. 24d LAT peut, comme le soutient le recourant (et comme le contestent les autorités intimées ainsi que l'ARE), s'appliquer à la zone équestre.

Le rejet du grief implique qu'il n'est pas non plus nécessaire d'examiner si les conditions posées à l' art. 24d al. 3 LAT sont réunies.

### **E. 4**

Le recourant conteste ensuite l'ordre de remise en état assorti d'une interdiction immédiate de louer les locaux. Il relève que les travaux nécessaires sont de peu d'importance, pour

l'essentiel intérieurs, sans effet sur l'utilisation du sol et sur la séparation du bâti et du non-bâti. Ils auraient pu être autorisés à l'origine. La remise en place des cloisons et des portes ne changerait rien à l'affectation du bureau et de l'économat, et l'escalier aurait été toléré par la DGTL depuis 2013. L'ordre de remise en état serait dès lors disproportionné.

#### **E. 4.1**

Lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. Le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, qui préserve différents intérêts publics, est de rang constitutionnel; il fait partie intégrante de la notion d'utilisation mesurée du sol de l'art. 75 al. 1 Cst. (arrêts 1C\_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.2; 1C\_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 7.1 et les références citées; cf. également art. 14 al. 2, 16 al. 1, 22 al. 2 let. a et 24 ss LAT). Cette séparation doit par conséquent, en dehors des exceptions prévues par la loi, demeurer d'application stricte ( ATF 132 II 21 consid. 6.4). Si des constructions illégales, contraires au droit de l'aménagement du territoire, sont indéfiniment tolérées en dehors de la zone constructible, le principe de la séparation du bâti et du non-bâti est remis en question et un comportement contraire au droit s'en trouve récompensé. S'ajoute à cela que la remise en état poursuit encore d'autres intérêts publics, à savoir la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (arrêt 1C\_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.2). C'est pourquoi, en règle générale, les constructions érigées sans droit en zone agricole doivent être supprimées, à moins que - à titre exceptionnel - l'écart constaté par rapport à ce qu'admet le droit se révèle mineur et qu'une remise en état ne soit pas dans l'intérêt public. La jurisprudence réserve encore les situations dans lesquelles le bénéficiaire de l'autorisation de construire frappée de nullité pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ( ATF 136 II 359 consid. 6; 132 II 21 consid. 6).

#### **E. 4.2**

Les travaux illicites consistent dans la création d'un logement supplémentaire dans un bâtiment qui en compte déjà deux. Celui-ci étant situé en dehors de la zone à bâtir, il y a bien une atteinte au principe de séparation rappelé ci-dessus: l'augmentation du potentiel résidentiel, et donc de l'usage du bâtiment, aura des effets sensibles sur l'affectation du sol, quand bien même les modifications apportées au bâtiment sont pour l'essentiel intérieures. L'on ne se trouve pas dans un cas où une remise en état porterait atteinte à un intérêt public particulier. Si l'escalier fixe a été toléré par la municipalité depuis 2013, le recourant ne peut en déduire aucune assurance concrète qui lui permettrait de changer l'affectation des locaux destinés à l'exploitation du manège.

L'ordre de remise en état ne contrevient dès lors nullement au principe de la proportionnalité.

#### **E. 5**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais de son auteur ( art. 66 al. 1 LTF ). Il n'est pas alloué de dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

Vu l'issue de la cause, un nouveau délai de six mois doit être fixé au recourant pour procéder aux mesures de remise en état.

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