

# BGer 1C 284/2024 vom 23. Mai 2025

Bundesgericht, 2025-05-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_284\\_2024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_284_2024)

FR: TF 1C 284/2024 du 23 mai 2025

IT: TF 1C 284/2024 del 23 maggio 2025

## Regeste

Permis de construire (construction d'une fromagerie et d'un logement dans un chalet d'alpage) | Aménagement du territoire et droit public des constructions

## Erwägungen

### E. 1.1

Dirigé contre une décision finale ( art. 90 LTF ) prise en dernière instance cantonale ( art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire, 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. En tant que propriétaires de parcelles voisines de celle de l'intimé, les recourants possèdent un intérêt pratique à l'annulation ou la modification de l'arrêt cantonal autorisant la construction demandée. Ils ont dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus remplies, de sorte qu'il convient d'entrer en matière. En revanche, dans la mesure où la question d'une remise en état des lieux de la parcelle n° 3170 n'a pas été examinée par l'instance précédente, le Tribunal fédéral ne pourrait pas réformer l'arrêt cantonal sur ce point en cas d'admission du recours, mais uniquement renvoyer la cause à l'autorité précédente. La conclusion y relative est donc irrecevable.

### E. 1.2

À titre de mesures d'instruction, les recourants demandent la mise en place d'une inspection locale. Le dossier permet cependant de trancher les aspects factuels contestés par les recourants, de sorte qu'il ne sera pas fait suite à leur réquisition. Un transport sur place avait par ailleurs déjà eu lieu dans le cadre de la cause 1C\_54/2016.

### E. 2

Les recourants considèrent que le projet de fromagerie d'alpage ne serait pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Ils remettent en cause la nécessité d'une telle installation pour l'exploitation agricole de l'intimé, la justification du site choisi, ainsi que la viabilité économique de ce projet. Dans des griefs séparés, ils se plaignent d'une violation du droit fédéral et d'une constatation manifestement inexacte des faits.

### E. 2.1

Selon l' art. 22 al. 2 let. a LAT , une autorisation de construire ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation projetée est conforme à l'affectation de la zone. Hors de la zone à bâtir, de façon générale, la conformité est liée à la nécessité: la construction doit être adaptée, par ses dimensions et son implantation, aux besoins objectifs du propriétaire ou de l'exploitant ( ATF 132 II 10 consid. 2.4). Cette clause du besoin est clairement exprimée en

ce qui concerne les zones agricoles aux art. 16a al. 1 LAT et 34 al. 4 OAT. Aux termes de cette dernière disposition, l'autorisation ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question (let. a), si aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de la construction ou de l'installation à l'endroit prévu (let. b), et s'il est prévisible que l'exploitation pourra subsister à long terme (let. c). En introduisant ces exigences, le législateur fédéral entend limiter les constructions nouvelles à celles qui sont réellement indispensables à l'exploitation agricole afin de garantir que la zone agricole demeure une zone non constructible ( ATF 133 II 370 consid. 4.2; 129 II 413 consid. 3.2). Le critère de la nécessité implique aussi que les intérêts en présence soient appréciés et mis en balance. L'implantation et la conception architecturale de la construction ne doivent contrevenir à aucun intérêt prépondérant (cf. art. 34 al. 4 let. b OAT ). La pesée des intérêts exigée à l' art. 34 al. 4 let. b OAT doit se faire à l'aune des buts et principes de l'aménagement du territoire énoncés aux art. 1 et 3 LAT (arrêts 1C\_149/2022 du 28 octobre 2022 consid. 4.2 et 1C\_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.1). La nécessité de nouvelles constructions s'apprécie en fonction de critères objectifs. Elle dépend notamment de la surface cultivée, du genre de cultures et de production (dépendante ou indépendante du sol), ainsi que de la structure, de la taille et des nécessités de l'exploitation (cf. arrêts 1C\_58/2017 du 18 octobre 2018 consid. 5.3.1; 1C\_618/2014 du 29 juillet 2015 consid. 4.1; 1C\_27/2008 du 25 juin 2008 consid. 2.3). En définitive, ces constructions doivent être adaptées, notamment par leur importance et leur implantation, aux besoins objectifs de l'exploitation en cause ( ATF 133 II 370 consid. 4.2; 129 II 413 consid. 3.2).

## **E. 2.2**

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis par l'autorité précédente ( art. 105 al. 1 LTF ), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. À défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué ( ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

## **E. 2.3**

Il est établi que l'intimé est un exploitant agricole et que le projet envisagé est lié à une exploitation d'estivage reconnue au sens de l'art. 9 de l'ordonnance du 7 décembre 1998 sur la terminologie agricole et la reconnaissance des formes d'exploitation (OTerm; RS 910.91). En novembre 2017, l'intimé a apporté sans droit des transformations au chalet d'alpage. Au vu du mauvais état dans lequel se trouvait le bâtiment avant ces travaux, les autorités précédentes ont considéré qu'il ne bénéficiait pas de la protection de la situation acquise, au sens des art. 24c et 24d LAT , et que le projet devait être assimilé à une nouvelle construction. La CDAP a considéré que le projet litigieux est nécessaire à la production agricole de l'intimé qui souhaite développer une nouvelle branche de production laitière afin de se diversifier. Selon l'instance cantonale, cette activité ne pourrait pas être exercée à l'exploitation existante de Mousse qui ne comporte pas les installations nécessaires, en plus d'héberger des taureaux qui ne pourraient pas être gardés avec des génisses. Par ailleurs, en raison de la distance séparant les deux alpages (de Mousse et de l'Aplayau), il ne serait pas

possible de déplacer un troupeau deux fois par jour pour la traite, ce qui justifiait d'autoriser les constructions pour la production du lait et la préparation du fromage d'alpage sur le site de l'Aplayau.

#### **E. 2.4**

Selon les faits établis par l'instance précédente, l'exploitation agricole de l'intimé comporte 150 unités de gros bétail (UGB) de vaches allaitantes stationnées au centre d'exploitation à Blonay-Saint-Légier. Depuis 2011, son domaine comprend également deux exploitations d'estivage reliées en un seul train d'alpage, à savoir celle de Mousse et celle de Pléiades-Le Sommet qui abrite le chalet d'alpage de l'Aplayau. Le projet litigieux vise à développer une nouvelle branche de production dans l'exploitation agricole de l'intimé, à savoir la production laitière combinée avec la préparation de fromage d'alpage. Compte tenu du cheptel dont dispose l'exploitant intimé, comprenant des vaches laitières, il est libre de développer cet axe de production pour son exploitation agricole qui ne changera pas radicalement la nature de son activité. Les remarques des recourants sur la façon dont il devrait gérer son entreprise agricole sont hors de propos. Durant les périodes d'estivages, l'exploitation accueillera sur le site de l'Aplayau 25 vaches laitières ainsi que 15 génisses qui paîtront dans les pâturages alentours. La DGAV a indiqué que la présence de 40 bêtes sur une période d'environ 100 jours représente la charge d'estivage admissible, correspondant à 38.45 pâquiers normaux (PN). D'après les constatations de cette autorité cantonale spécialisée, le chalet d'estivage de Mousse est dédié à la garde des vaches allaitantes et des veaux et peut accueillir 160 PN. Selon une analyse agronomique réalisée par la DGAV, les 25 vaches laitières de Simmental assureront la production laitière de l'alpage de l'Aplayau, en produisant 270 litres de lait par jour. Les 15 génisses assureront quant à elles la remonte du troupeau. Cette production laitière sera valorisée par la fromagerie, la cave et les locaux techniques qui serviront ainsi à la préparation des produits agricoles (cf. art. 34 al. 2 OAT ). Les installations et constructions envisagées seront par conséquent nécessaires à la fabrication de produits laitiers d'alpage et répondront aux besoins objectifs de l'exploitation agricole de l'intimé. Si ce critère de nécessité ne devait plus être respecté, en cas d'abandon ou de cessation de l'usage agricole, les constructions devraient par ailleurs être supprimées (cf. art. 16b LAT ).

#### **E. 2.5**

Les recourants estiment que la construction d'un nouveau bâtiment sur le site de l'Aplayau ne serait pas nécessaire, compte tenu des installations déjà existantes à Mousse. Ils font grief à l'instance précédente de n'avoir pas examiné la possibilité d'exercer l'activité envisagée sur l'exploitation de Mousse.

##### **E. 2.5.1**

Dans la mesure où il convient de maintenir autant que possible la zone agricole libre de construction, l'emplacement d'une installation au sens de l' art. 16a LAT doit être objectivement nécessaire (cf. art. 34 al. 4 let. a OAT ; Ruch/Muggli, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, n° 46 ad art. 16a LAT ). La jurisprudence n'impose cependant pas un examen des variantes et le refus du permis de construire n'est envisageable que si aucun site ne se prête à la construction (cf. arrêt 1C\_144/2013 du 29 septembre 2014 consid. 4.2). L'autorité compétente doit examiner en premier lieu si la nouvelle activité peut être réalisée dans des locaux existants; si tel n'est pas le cas, elle doit vérifier que la nouvelle construction corresponde à l'utilisation envisagée et aux besoins

objectifs de l'exploitation ( ATF 129 II 413 consid. 3.2; 125 II 278 consid. 3a; 123 II 499 consid. 3b/cc). La disponibilité des bâtiments existants ne doit pas avoir été compromise par des choix de commodité de l'exploitant, comme une vente, une mise en location ou une réaffectation étrangère à l'agriculture (arrêts 1C\_58/2017 du 18 octobre 2018 consid. 5.3.1 et 1C\_17/2015 du 16 décembre 2015 consid. 2). Il appartient en l'occurrence au constructeur intimé d'apporter la preuve qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à ce que la fromagerie soit implantée à l'endroit prévu sur le site de l'Aplayau (cf. arrêt 1C\_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.4.1 et les références).

### **E. 2.5.2**

En l'espèce, le choix de cette implantation repose sur le motif pertinent de l'éloignement géographique du chalet de Mousse par rapport aux terrains où pâtureront les vaches laitières et génisses à l'Aplayau. Comme relevé par les autorités précédentes, il ne serait en effet pas imaginable de déplacer un troupeau deux fois par jour pour les traire sur une distance de 1'300 m, à travers des routes et une voie ferrée, par un terrain présentant une forte déclivité. Il n'était en outre pas arbitraire pour la cour cantonale d'inclure dans son analyse que la présence de taureaux à Mousse serait incompatible avec des génisses. Quoi qu'en disent les recourants, ce fait repose en effet sur les indications de l'intimé contenues dans un courriel adressé à la DGAV le 3 octobre 2022 que rien de concret ne justifie d'écarter. La structure existante sur la parcelle n° 3170 pouvait par ailleurs être prise en compte dans le choix de l'implantation du projet. Bien que le projet soit assimilé à une nouvelle construction agricole, le site de l'Aplayau abritait en effet déjà une construction sans affectation particulière qui se dégradait progressivement avant que des travaux soient réalisés sans droit en novembre 2017. Si cette construction avait certes perdu sa vocation agricole, il était opportun de la conserver en prévision de besoins susceptibles d'apparaître ultérieurement afin d'éviter, dans la mesure du possible, l'édification de nouvelles constructions (cf. Message du 22 mai 1996 relatif à une révision partielle de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, FF 1996 III 485, pp. 506 et 507, ch. 205.1). Ainsi, en dépit des critiques des recourants et bien que l'édifice ait été laissé à l'abandon durant plusieurs années, sa démolition n'a pas été ordonnée par les autorités cantonales et sa structure était encore en place lors de l'inspection locale du 17 mai 2017 du Tribunal fédéral. Il apparaît d'ailleurs, sur le vu des photographies produites par les recourants en instance cantonale, qu'une partie des structures porteuses de la bâtisse a été maintenue dans le cadre des travaux de reconstructions effectués en novembre 2017. Dans cette mesure, indépendamment de l'intérêt patrimonial du bâtiment et de son inexistence sur le plan juridique, le choix de cet emplacement est effectivement judicieux, comme souligné par la CDAP, étant donné l'emprise que la bâtisse exerce déjà dans les faits sur la zone agricole. Les recourants suggèrent d'invertir les deux troupeaux, en déplaçant les vaches allaitantes et les veaux au site de l'Aplayau afin que les vaches laitières puissent bénéficier des installations de Mousse. Les deux sites présentent cependant des installations et équipements différents et ne peuvent pas accueillir le même nombre de bêtes (160 PN à Mousse et 38.45 PN à l'Aplayau), ce d'autant plus que l'intimé n'est pas propriétaire de l'alpage de Mousse. Lors de l'inspection locale du 17 mai 2017 tenue par le Tribunal fédéral, l'intimé avait déclaré qu'une septantaine de vaches allaitantes et vingt veaux étaient estivés chaque année à Mousse et que ce domaine n'accueillait plus de vaches laitières depuis 5 à 6 années. Or, ce troupeau ne pourrait pas être simplement déplacé à l'alpage d'Aplayau dont la charge d'estivage est limitée à 38.45 PN sans devoir le morceler. La solution proposée par les recourants, qui supposerait une réorganisation non négligeable de l'exploitation de l'intimé,

n'apparaît dès lors que difficilement réalisable. Les installations existantes à Mousse, déjà utilisées pour traiter les animaux de rente, ne pourront pas être employées pour la nouvelle activité de l'intimé sans que cela n'entraîne des contraintes considérables pour ce dernier. En particulier, rien ne permet d'assurer que le matériel de traite présent à Mousse pourrait en l'état être utilisé, dans la mesure où il n'a plus servi depuis de nombreuses années. Ce n'est ainsi pas pour des motifs de commodité personnelle que l'intimé demande de construire un nouveau bâtiment (respectivement de transformer la bâtisse existante délabrée), mais en raison de l'absence de disponibilité des bâtiments existants.

## **E. 2.6**

Selon les recourants, la viabilité du projet ne serait pas garantie à long terme et n'aurait pas été examinée par les autorités.

### **E. 2.6.1**

La condition de la subsistance à long terme de l' art. 34 al. 4 let . c OAT a pour but d'éviter que des autorisations ne soient délivrées inconsidérément en zone non constructible, pour des constructions et installations qui seront rapidement mises hors service en cas d'abandon de l'exploitation agricole. La possibilité de construire de nouveaux bâtiments doit être réservée aux domaines agricoles rentables et dont le maintien semble assuré à long terme. Il faut donc, outre le professionnalisme et le savoir-faire spécialisé que cette activité exige, l'engagement durable, structuré et rentable de capitaux et de forces de travail, et cela dans une mesure économiquement significative. La réalisation de cette condition doit faire l'objet d'un examen concret et précis dans chaque cas particulier, en tenant compte de la structure et de l'importance de l'exploitation ainsi que des circonstances locales (arrêt 1C\_535/2008 du 26 mars 2009 consid. 4.1 et les références), si possible par l'établissement d'un plan de gestion ( ATF 133 II 370 consid. 5; arrêt 1C\_233/2014 du 23 février 2015 consid. 3.2). L'évaluation de la viabilité est toutefois toujours liée à des incertitudes car les conditions économiques générales, mais aussi les circonstances personnelles de l'exploitant, peuvent changer en peu de temps. Une preuve stricte de la viabilité économique ne peut donc être exigée et il suffit qu'elle apparaisse comme plausible compte tenu des conditions concrètes de l'entreprise agricole (cf. arrêt 1C\_517/2014 du 9 mars 2016 consid. 4).

### **E. 2.6.2**

En l'espèce, après avoir analysé le projet, la DGAV a confirmé qu'il pourra subsister à long terme. Elle a mené son examen de rentabilité de l'ensemble de l'exploitation agricole sur la base d'un tableur détaillé reprenant des critères tels que l'âge de l'exploitant, l'état des bâtiments d'exploitation, les investissements effectués, la part de terres affermées, la valeur de l'unité de main d'oeuvre standard (UMOS), et la disposition des surface agricoles utiles de l'exploitation. Compte tenu des résultats obtenus sur la base de ces critères, la DGAV n'a pas procédé à une évaluation plus approfondie, ce qui n'est en soit pas critiquable, le droit fédéral n'imposant pas nécessairement un plan de gestion. En particulier, au vu des coûts prévisibles, devisés à 600'000 fr. selon la demande de permis de construire, il ne s'agit pas d'un projet de construction de grande envergure qui imposerait d'office un examen de viabilité plus approfondi (cf. arrêt 1C\_17/2015 du 16 décembre 2015 consid. 4.1 et les références). Dans ses déterminations du 22 août 2024, la DGAV a indiqué qu'elle avait analysé la viabilité de l'exploitation par rapport à l'ensemble des activités pratiquées sur le domaine et non uniquement au regard de la production laitière et fromagère envisagée. Cette considération est peu convaincante, étant donné le but poursuivi par l' art. 34 al. 4 let .

c OAT d'éviter des constructions qui risquent d'être abandonnées à défaut de rentabilité économique. Or, tel pourrait justement être le cas de la fromagerie litigieuse si l'exploitant devait finalement considérer qu'elle ne lui apporte pas les revenus escomptés. Ainsi, bien que son entreprise agricole resterait rentable dans l'ensemble, l'exploitant pourrait néanmoins abandonner cette branche de production et se concentrer sur ses autres activités. Dans le cas concret d'une entreprise agricole comprenant plusieurs secteurs de production distincts et indépendants les uns des autres, le critère de la subsistance à long terme aurait dû être examiné uniquement au regard de la nouvelle activité développée et non en fonction de l'ensemble de l'exploitation agricole. Cela se justifie d'autant plus en l'espèce au vu de l'implantation de la construction projetée qui est éloignée du reste des bâtiments de l'entreprise agricole, ce qui risque dès lors de laisser, en cas d'abandon de l'activité, une construction isolée au sein d'une zone inconstructible. Cela étant, malgré les vices affectant l'analyse de la DGAV, il ne s'impose pas en l'état de renvoyer la cause à l'autorité précédente pour qu'elle mette en oeuvre une nouvelle analyse économique limitée au projet. Plusieurs éléments rendent en effet plausible que l'exploitation envisagée subsistera de manière durable. En particulier, l'âge relativement jeune de l'intimé (inférieur à 45 ans), la taille de l'exploitation à l'Aplau qui supposera la présence permanente d'un fromager et d'un berger, ainsi que les récents investissements qu'il a effectués sont autant de critères qui suggèrent que la fromagerie planifiée ne sera pas rapidement abandonnée. Du reste, comme déjà indiqué, si l'usage à des fins agricoles de la construction projetée devait finalement cesser, l'autorisation de construire deviendrait de toute manière caduque et entraînerait la démolition de la bâtisse. Cette condition résolutoire, prévue dans l'autorisation spéciale délivrée par la DGTL, permet en ce sens de garantir dans une certaine mesure le respect de l'exigence légale de la viabilité à long terme de l'exploitation (cf. Ruch/Muggli, op. cit. , n° 10 ad art. 16b LAT ). Toute construction en zone agricole ne saurait toutefois être autorisée du simple fait que sa démolition pourrait par la suite être ordonnée en cas de non respect de la finalité agricole. Ce motif peut en l'occurrence se voir accorder un certain poids, dès lors que la parcelle en question n'est pas vierge de toute construction mais abrite déjà une structure qui exerce une emprise sur la zone agricole.

## **E. 2.7**

Les recourants critiquent encore la pesée des intérêts effectuée par la cour cantonale qui n'aurait pas tenu compte de l'existence d'un territoire d'intérêt biologique supérieur (TIBS) du réseau écologique cantonal et d'une prairie sèche à proximité. Selon le guichet cartographique cantonal, la parcelle n° 3170 se trouve sur un TIBS d'importance régionale devant être conservé. Cette configuration n'entraîne cependant pas en soi automatiquement une mesure de protection qui s'opposerait à tout projet. En effet, à l'instar du réseau écologique national (REN), les documents du réseau écologique cantonal (REC) sont évolutifs et non contraignants, dans la mesure où ils offrent surtout une possibilité d'analyse et de réflexion sur le fonctionnement des paysages (cf. arrêt 1C\_657/2018 du 18 mars 2021 consid. 9.8.2 [non publié in ATF 147 II 319 ]). La seule existence de ce TIBS ne saurait par conséquent s'opposer à la construction envisagée qui, pour rappel, s'érigera sur les fondations de l'ancienne bâtisse et n'entraînerait dès lors pas une emprise plus importante que celle déjà existante. Au demeurant, les différents services cantonaux consultés, dont la Direction de l'environnement industriel, urbain et rural (ci-après: DGE), n'ont pas émis la moindre remarque quant aux qualités biologiques et paysagères intrinsèques de la parcelle. Pour le reste, les recourants ne démontrent pas, de manière suffisamment motivée (cf. art. 42 al. 2 LTF ), que d'autres intérêts privés ou publics prépondérants s'opposeraient à la

réalisation du projet litigieux. Au sud de la parcelle n° 3170, proche de l'emplacement du chalet d'alpage, sont déjà érigées plusieurs constructions, dont les habitations des recourants, de sorte que les intérêts publics à éviter la dispersion des constructions et le mitage du territoire ne sauraient en l'espèce se voir accorder une importance prépondérante. Dans ces conditions, la CDAP pouvait confirmer l'octroi de l'autorisation de construire sur la base de la pesée des intérêts effectuée au stade de l'autorité communale. Le grief est rejeté.

### **E. 3**

Le projet prévoit la construction d'un logement agricole de 131 m<sup>2</sup>.

#### **E. 3.1**

Aux termes de l' art. 34 al. 3 OAT , sont conformes à l'affectation de la zone les constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite. Un logement en zone agricole est nécessaire lorsque l'exploitant ou l'employé permanent doit, objectivement parlant, habiter de façon permanente sur l'exploitation afin d'en assurer la bonne marche (arrêt 1C\_408/2012 du 19 août 2013 consid. 6.3; Ruch/Muggli, op. cit., n° 53 ad art. 16a LAT ). Cette présence permanente doit être nécessaire pour des raisons objectives, telles que le genre et la taille effective de l'exploitation, la topographie, l'environnement économique, ou encore les particularités de l'exploitation (cf. ATF 125 III 175 consid. 2b; arrêts 1C\_240/2020 du 26 février 2021 consid. 2.1 et 1C\_401/2018 du 24 septembre 2019 consid. 2.1). Si la gestion d'une exploitation agricole ne nécessite pas la présence permanente de personnes sur l'exploitation, un logement dans la zone agricole n'est considéré comme nécessaire que si la zone d'habitation la plus proche est éloignée et difficile d'accès. Cela n'est pas le cas lorsque le lieu d'exploitation peut être atteint à pied en 20 à 30 minutes depuis cette zone ( ATF 121 II 67 , consid. 3a avec les références; arrêt 1C\_531/2023 du 10 décembre 2024 consid. 2.1).

#### **E. 3.2**

Les recourants soutiennent que l'exploitation d'estivage de l'Aplayau ne serait pas une entreprise agricole au sens de l'art. 7 de la loi fédérale sur le droit foncier rural du 4 octobre 1991 (LDFR; RS 211.412.11) et ne pourrait ainsi pas bénéficier de l' art. 34 al. 3 OAT . Selon les déclarations de l'intimé, le domaine de l'Aplayau ne sera pas exploité toute l'année, mais uniquement entre le 1er mai et le 30 octobre. Durant cette période, il servira à l'estivage des bêtes et à la production laitière que souhaite développer l'exploitant en parallèle à ses autres activités agricoles. Le reste de l'année, le bétail redescendra dans les installations de plaine de l'intimé. Il exploitera ce domaine de l'Aplayau en sus de son domaine principal, dont le centre d'exploitation se trouve à Saint-Légier - La Chiésaz. Si l'exploitation d'estivage ne constituera certes pas une entreprise agricole indépendante au sens de l' art. 7 LDFR , elle sera en revanche intégrée à l'entreprise agricole de l'intimé avec laquelle elle forme un tout (cf. ATF 135 II 313 consid. 4.3 et 5.3.3). Par ailleurs, malgré le fait qu'il s'agisse d'une installation temporaire, la taille du site de l'Aplayau est garante de sa viabilité à long terme et justifie qu'il puisse bénéficier des possibilités légales de construire. L'existence d'une entreprise agricole au sens de l' art. 34 al. 3 OAT ne peut dès lors pas être niée. Selon les recourants, l'accès au chalet de l'Aplayau serait aisé depuis la zone à bâtir la plus proche ou depuis le chalet de Mousse, si bien que la création d'un logement agricole ne serait pas nécessaire. Selon son plan d'affectation, le site de l'Aplayau se trouve sur le

secteur est des Pléiades qui ne comporte pas de zones constructibles. Les parcelles qui bordent celle de l'intimé sont classées en zone agricole protégée ou en zone intermédiaire qui est, aux termes de l'art. 32bis du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions, inconstructible contrairement à ce que prétendent les recourants. La zone à bâtir la plus proche est, comme indiqué par l'ARE, le secteur "V. \_\_\_\_\_" situé sur les hauteurs du village de W. \_\_\_\_\_ qui nécessite un trajet en voiture sur plusieurs kilomètres. Quant au site de Mousse, situé sur la Route H. \_\_\_\_\_, rien ne permet d'établir que les logements de cet alpage pourraient être utilisés par les futurs employés de l'intimé. Ce site se trouve au demeurant à environ 1'300 m à vol d'oiseau et en contre-bas de la parcelle n° 3170 et ne peut être relié à l'alpage d'Aplayau que moyennant un trajet de plusieurs kilomètres par la route. À pied, les recourants ne démontrent pas que le lieu d'exploitation de l'Aplayau pourrait être atteint dans un délai raisonnable depuis Mousse, ce qui apparaît au surplus peu probable compte tenu de la forte pente du terrain et de l'absence de réel tracé continu entre les deux chalets impliquant la traversée de champs. Les recourants ne remettent au demeurant pas en cause le fait qu'une présence permanente sur place a été jugée comme indispensable pour des raisons d'exploitation. Tant la DGAV que l'ARE ont confirmé qu'une exploitation laitière comprenant un troupeau de 40 animaux (34 UGB) justifie une présence permanente sur place. Bien que cette activité ne sera exercée que durant la moitié de l'année, une appréciation globale de la situation permet en définitive de retenir que le logement envisagé est indispensable à la bonne marche de l'exploitation d'estivage. L'appréciation de la CDAP, qui ne mentionne certes pas la question de la distance et de l'accès à l'alpage, n'est dès lors pas critiquable.

### **E. 3.3**

La question de savoir qui logera dans l'habitation planifiée est aussi sujette à litige. Dans un courriel du 3 octobre 2022 adressé à la DGAV, l'intimé a déclaré qu'il ne résidera pas lui-même à l'alpage de l'Aplayau. Il estime qu'un fromager ainsi qu'un employé agricole, idéalement un couple, seraient nécessaires pour exploiter le site. La coupe "B-B" des plans mis à l'enquête publique mentionne au demeurant "chambre employé". L'habitation prévue sur le site de l'Aplayau ne logera ainsi pas l'exploitant et sa famille comme retenu par la CDAP, mais ses employés. Les différentes tâches nécessiteront, selon l'intimé, deux employés, à savoir un fromager qui s'occupera de la fabrication du fromage, de la cave et des livraisons, ainsi qu'un berger qui gèrera le chalet, la traite, l'entretien des parcelles et les soins au bétail. L'ARE et la DGAV n'ont pas précisé combien de personnes devront être sur place en permanence. Cela étant, la taille du troupeau et la superficie de la parcelle n° 3170 justifient en tout cas la présence permanente d'un berger, notamment pour les soins et la traite des animaux (cf. arrêt 1A.130/2000 du 16 novembre 2000 consid. 6b; cf. aussi pour un exposé de la jurisprudence relative à la garde de gros bétail, arrêt 1C\_227/2014 du 11 mai 2016 consid. 3.4). Quant au futur fromager, s'il apparaît que la réalisation de ses tâches n'imposera pas qu'il soit tout le temps présent à l'exploitation, la distance à la zone à bâtir la plus proche nécessitera en revanche qu'il puisse loger à l'alpage de l'Aplayau. La présence directe sur le site de deux employés sera dès lors objectivement nécessaire à l'exploitation. Selon les plans mis à l'enquête publique, le projet prévoit un espace d'habitation de 131 m<sup>2</sup>, comprenant au rez-de-chaussée un hall d'entrée et une cuisine, ainsi qu'à l'étage deux chambres, trois réduits, une salle de bain et un WC séparé. Cette configuration, généreuse en terme d'espace, se situe à la limite de ce qui peut être attendu pour un logement de ce type (chalet d'alpage) destiné à l'habitation permanente de deux personnes. Cela étant, il n'y a pas lieu d'examiner si chaque pièce sera indispensable au logement des futurs employés.

Comme relevé par l'ARE, les pièces qui serviront à l'habitation seront en effet entièrement intégrées dans le bâtiment d'élevage et formeront une unité avec celui-ci. Il en irait ainsi différemment si le logement supposait un décrochage dans les façades du bâtiment, un étage supérieur ou encore un bâtiment supplémentaire, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Dans ces circonstances, le logement planifié n'est pas surdimensionné et ne viendra pas dénaturer le bâtiment. Les critiques des recourants sont rejetées.

#### **E. 4**

Les recourants font grief à la CDAP d'avoir considéré que les cinq places de stationnement présentes sur la parcelle bénéficiaient de la garantie de la situation acquise. La demande d'autorisation relative à la réaffectation du chalet de l'Aplayau ne porte pas sur l'aménagement de places de stationnement, de sorte que cette question n'a aucune influence sur le sort du litige. Les recourants ne soutiennent du reste pas qu'une disposition communale ou cantonale impliquerait l'aménagement de places de parc sur la parcelle de l'intimé qui est partiellement colloquée en zone intermédiaire. Il ne ressort pas non plus du rapport de synthèse de la Centrale des autorisations en matière de construction (CAMAC) que cette question aurait été examinée par les autorités communales et cantonales et qu'une décision aurait été rendue à ce sujet dans la présente procédure. Le grief est par conséquent rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.

#### **E. 5**

Dans un dernier grief, les recourants se plaignent d'un déni de justice au motif que la CDAP ne serait, à tort, pas entrée en matière sur leur conclusion relative à la démolition du bâtiment construit sur la parcelle n° 3170 et la remise en état des lieux du terrain. Compte tenu de l'issue du litige, cette question peut demeurer indécise.

#### **E. 6**

Au vu des éléments qui précèdent, le recours en matière de droit public est rejeté dans la mesure de sa recevabilité, aux frais solidaires des recourants qui succombent ( art. 66 al. 1 et 5 LTF ). Ces derniers verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'intimé qui a agi avec l'assistance d'un avocat. La commune et les autorités cantonales, qui ont agi dans le cadre de leurs attributions, n'ont par contre pas droit à une indemnité (cf. art. 68 LTF ).

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