

# **BGer 1C\_401/2018 vom 24. September 2019**

Bundesgericht, 2019-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1C\\_401\\_2018](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_401_2018)

FR: TF 1C\_401/2018 du 24 septembre 2019

IT: TF 1C\_401/2018 del 24 settembre 2019

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Le recours est dirigé contre un arrêt rendu en dernière instance cantonale annulant un ordre de remise en état. Il est dès lors 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.

#### **E. 1.1**

La qualité pour recourir de l'Office fédéral du développement territorial découle de l'art. 89 al. 2 LTF en relation avec l'art. 48 al. 4 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juillet 2000 (OAT; RS 700.1). Les conditions de légitimation de l'art. 89 al. 1 LTF, en particulier la participation à la procédure devant l'instance précédente (art. 89 al. 1 let. a LTF), ne sont pas applicables au recours des autorités fédérales. C'est pourquoi ces dernières ne sont pas non plus soumises aux restrictions de l'objet du litige dans la procédure cantonale et sont habilitées, dans les limites de leur droit de recours, à déposer des conclusions nouvelles; elles peuvent en particulier requérir une

reformatio in peius de la décision de première instance (cf. ATF 136 II 359 consid. 1.2 p. 363; arrêt 1C\_61/2018 du 13 août 2018 consid. 1.2 et les références citées), dont le contenu n'est porté à leur connaissance qu'après le jugement de la dernière instance cantonale (cf. art. 1 let. c et art. 2 let. d de l'ordonnance du 8 novembre 2006 concernant la notification des décisions cantonales de dernière instance en matière de droit public [RS 173.110.47]). Il s'ensuit que la conclusion tendant à un rétablissement intégral de l'état conforme au droit est recevable, même si la décision initiale du SDT ne porte que sur une remise en état partielle.

#### **E. 1.2**

Pour le surplus, le recours a été déposé dans le délai et les formes utiles, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

#### **E. 1.3**

L'intimée demande la mise sur pied d'une inspection locale afin de constater l'existence de plusieurs domaines agricoles disposant chacun d'un centre d'exploitation dont le chef devrait résider sur place. La nature des travaux et le respect de l'identité du bâtiment pourraient aussi être vérifiés. Comme on le verra, la question de la nécessité de loger sur place a été laissée indécise au cours de la procédure et devra être examinée par la cour cantonale à l'issue d'une instruction complémentaire. A ce stade, une inspection locale ne permettrait pas de contrôler la structure de l'entreprise, ni de vérifier le rôle exact de celui qui entend habiter sur place. S'agissant de l'identité du bâtiment, le dossier contient suffisamment de plans et de photographies pour se prononcer. Une inspection locale ne se justifie donc pas.

## **E. 2**

Alors que la cour cantonale a laissé la question indécise, l'office recourant soutient en premier lieu que la construction litigieuse ne pouvait être autorisée en tant que construction conforme à l'affectation de la zone agricole. Il relève que le Service cantonal de l'agriculture ne recense aucun bétail sur la parcelle de l'intimée et que la construction ne concernerait pas directement l'exploitation agricole. Le nombre de vaches allaitantes (14 UGB) serait inférieur au nombre nécessaire pour admettre un logement conforme à la zone agricole (soit 25 UGB pour le chef d'exploitation et 50/75 pour un employé agricole). L'intimée relève que le potentiel de détention de bétail dans le rural voisin du bâtiment litigieux a été fixé à 36,75 UGB, ce qui justifierait l'occupation par le responsable de production et chef d'exploitation d'un domaine de plus de 300 ha, qui serait aussi le responsable de la garde d'animaux de rente.

### **E. 2.1**

Selon l' art. 22 al. 2 LAT , une autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et le terrain est équipé. Selon l' art. 16a LAT , sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice (al. 1) et celles qui servent au développement interne d'une exploitation (al. 2). L' art. 34 OAT précise ces conditions: sont notamment conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à l'exploitation tributaire du sol ou au développement interne (al. 1), ou au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite (al. 3). Selon l' art. 34 al. 4 OAT , 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). 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 (arrêt 1C\_96/2018 du 11 octobre 2018 consid. 3.3.1).

La question de savoir si un logement est nécessaire à l'exploitation doit être résolue sur la base de critères exclusivement objectifs; les simples désirs ou les considérations de commodité sont irrelevants. Il y a notamment lieu de tenir compte du genre et de la taille effective de l'exploitation, de la topographie et de l'environnement économique et des particularités de l'exploitation ( ATF 121 II 67 consid. 3a p. 69; arrêt 1C\_258/2018 du 11 décembre 2018 consid. 4.3).

### **E. 2.2**

Selon l'arrêt attaqué, l'occupant du logement litigieux est le fils d'un administrateur, actuellement responsable de production et, à bref délai, chef d'exploitation. L'intimée relève que l'exploitation porte sur plus de 300 ha et compte plus de 260 collaborateurs, d'où la nécessité de plusieurs responsables. Elle relève par ailleurs que le potentiel de détention de bétail dans le rural voisin a été défini à 36,75 UGB, de sorte que le seuil de 25 UGB serait dépassé.

S'il n'est pas exclu d'admettre plusieurs responsables pour une entreprise de grande importance, le rôle de l'intéressé doit être défini avec précision afin de déterminer si sa présence sur place est ou non indispensable. La question du nombre d'UGB n'est pas non résolue puisque le nombre de bêtes effectivement constaté sur place lors de l'inspection

locale est sensiblement inférieur à celui autorisé, les représentants de la recourante ayant précisé que l'activité principale est la production maraîchère. A ce stade, il n'est donc pas possible de déterminer si la construction litigieuse peut être considérée comme conforme à la zone agricole.

### **E. 3**

L'office recourant estime par ailleurs qu'une autorisation dérogatoire au sens des art. 24c LAT et 42 al. 1 OAT serait exclue en l'espèce car les travaux effectués (rehaussement de la toiture, création d'un avant-toit, revêtement différent et élargissement de la terrasse) ne respecteraient pas l'identité de la construction, celle-ci étant passée d'un baraquement en bois habitable sur un niveau, à une villa familiale sur deux étages. Les arguments tirés d'une amélioration de l'esthétique ou d'une meilleure intégration seraient sans pertinence. La question de la continuité de l'utilisation au sens de l'art. 2 al. 1 2<sup>ème</sup> phrase OAT n'aurait pas été élucidée.

#### **E. 3.1**

Selon l'art. 24c al. 1 LAT, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise. L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement (al. 2). Aux termes de l'art. 42 al. 1 OAT, une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel; tel est le cas lorsque les modifications projetées sauvegardent le volume et l'apparence de la construction et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; la transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (ATF 127 II 215 consid. 3a et 3b p. 218 s.; 123 II 246 consid. 4 p. 261; 118 Ib 497 consid. 3a p. 499 et les arrêts cités). Elle doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT.

#### **E. 3.2**

Selon l'arrêt attaqué, le bâtiment litigieux était à l'origine un baraquement en bois rudimentaire érigé après la première guerre mondiale pour loger les ouvriers oeuvrant à la construction du canal de la Thièle, puis servant à loger les employés agricoles. Il ne comportait qu'un niveau habitable avec des combles servant de galetas, avec au sud-est une annexe en bois inscrite dans le prolongement du toit. La couverture du corps principal était réalisé en fibrociment jaune simulant de petites briques. Le nouveau bâtiment comporte deux niveaux d'habitation; la toiture a été rehaussée à cet effet de 1,20 m par rapport à l'état initial, et de 40 cm par rapport aux plans initiaux. Le volume de l'annexe en bois a été intégré au bâtiment principal et un avant-toit recouvrant partiellement la terrasse a été ajouté sur tout le côté sud-est. L'ensemble est recouvert de crépi jaune uni. Quelles que soient les explications (d'ordre technique et esthétique) apportées à ces changements, il ressort des photographies au dossier que le nouveau bâtiment se distingue clairement de l'ancien par son volume, son aspect et ses aménagements extérieurs. En lieu et place d'un baraquement pour ouvriers, la constructrice a en définitive érigé une villa familiale, de sorte que la condition du respect de l'identité n'est manifestement pas remplie. Il est indifférent,

dans l'application de l' art. 42 al. 1 OAT , que la construction d'origine n'ait pas de qualité particulière et que le bâtiment réalisé soit esthétiquement préférable. Les art. 24c LAT et 42 OAT n'ont en effet pas pour objet d'autoriser n'importe quelle amélioration esthétique des bâtiments, mais visent avant tout le maintien du bâti existant en zone agricole.

#### **E. 4**

Il découle de ce qui précède que l'autorisation dérogatoire accordée par la cour cantonale est contraire au droit fédéral. Le recours doit dès lors être admis sur ce point. L'arrêt attaqué est annulé et la cause est renvoyée à la cour cantonale; celle-ci devra examiner, après instruction complémentaire, si une autorisation ordinaire fondée sur l' art. 16a LAT peut être accordée; dans la négative, elle devra déterminer si et dans quelle mesure une remise en état doit être ordonnée. Dans ce cadre, une

reformatio in peius de l'ordre de remise en état du SDT n'est pas à exclure.

Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais judiciaires sont mis à la charge de l'intimée qui succombe. Il n'est pas alloué de dépens ( art. 68 al. 3 LTF ).

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