

JU_GERICHTE ADM 2021 50 vom 26. August 2021

JU Tribunal cantonal, 2021-08-26, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ju_gerichte_ADM_2021_50

FR: JU_GERICHTE ADM 2021 50 du 26 août 2021

IT: JU_GERICHTE ADM 2021 50 del 26 agosto 2021

Regeste

Rétablissement de l'état conforme au droit en zone agricole - Bonne foi niée | droit de la construction

Erwägungen

E. 2

Le 22 juin 1995, la SPC a délivré au recourant un permis de construire une maison familiale en lien avec l'exploitation agricole sur la parcelle no 1246 du ban de Rebeuvelier ; le permis prévoyait l'aménagement d'un seul logement constituant le bâtiment no 1. Le 30 mai 2000, le recourant a obtenu de la SPC un permis pour l'agrandissement du rural existant sur la parcelle no 1246 et le 7 avril 2005, il obtenait un autre permis de construire pour l'agrandissement dudit rural bâtiment 1B (hangar pour machines). Le 13 juin 1996, la Commune de Courrendlin (ci-après : l'autorité intimée) a également délivré au recourant un petit permis de construire pour un poulailler sur la parcelle 1246. B. La SPC a découvert courant 2018 que les bâtiments situés sur la parcelle no 1246 ne sont plus utilisés à des fins agricoles depuis la retraite du recourant le 31 décembre 2016. En effet, le bâtiment no 1 comprend l'habitation du recourant ainsi qu'un studio. Quant au poulailler, soit le bâtiment no 1A, il est partiellement vide. La SPC a donc constaté un changement d'affectation soumis à la procédure de grand permis, laquelle nécessite une autorisation au sens de l'art. 24 LAT. Elle a invité l'autorité communale de police des constructions à agir pour obtenir la régularisation de l'affectation de toutes les constructions sises sur parcelle no 1234 (recte 1246). C. Une visite de la parcelle no 1246 du ban de Rebeuvelier a eu lieu le 2 juillet 2018 en présence du recourant, d'une représentante de la SPC, du Maire et d'un Conseiller communal de l'intimée. Le procès-verbal relève que la zone 1 contient un enclos, avec une cabane de jardin, un socle en béton, un monument et un abri à moutons. La zone 2 comprend la maison d'habitation du recourant. Elle possède un couvert pour deux véhicules, un logement sur 2 étages (2ème et 3ème plancher), avec un sous-sol (1er plancher) et une terrasse couverte. La maison abrite un second logement (1er plancher, sous-sol) occupé par un locataire. Il se compose d'une cuisine, d'une salle de bain, d'un salon/salle à manger et d'une chambre à coucher. Selon le recourant, ce logement a été construit en même temps que la maison. La zone 3 comporte un enclos avec un poulailler qui n'est plus utilisé. Au sud du poulailler, il y a une tour miniature et une fontaine. La zone 4 comprend l'agrandissement du rural. Au 1er plancher se trouve un emplacement pour le bétail. Il sert au rangement d'un véhicule 4x4 et d'un tracteur. Le 2ème plancher est un espace de stockage, il est vide. Au 3ème plancher, un appartement est aménagé (3 pièces, aménagé avec cuisine entièrement équipée, eau chaude, chauffage et électricité).

E. 2.1

Toute personne a le droit d'être traitée par les organes de l'État sans arbitraire et conformément aux règles de la bonne foi (art. 9 Cst.). L'art. 26 al. 2 Cpa (RSJU 175.1) ajoute que la collectivité publique est en principe liée par les assurances et informations données dans un cas d'espèce par une autorité compétente ou censée l'être, même si celles-ci sont erronées, lorsque le destinataire n'a pu se rendre compte immédiatement de leur inexactitude ou de celle de ses propres déductions et s'est fondé sur elles pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice important, et que la législation n'a pas changé dans l'intervalle.

E. 2.2

Découlant de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (TF 1C_566/2019 du 5 août 2020 consid. 4.2 ; 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; 1C_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.3 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 137 II 627 consid. 6.1). Pour que le justiciable puisse invoquer cette protection, il faut que l'autorité qui a donné son assurance ait été compétente pour le faire, ou que le justiciable ait pu la considérer comme telle (TF 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 127 I 31 consid. 3a). Il faut par ailleurs que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu, qu'il se soit fondé sur les assurances dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (TF 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 131 II 627 consid. 6.1).

E. 2.3

En l'espèce, le recourant a obtenu cinq permis de construire sur la parcelle no 423 (devenue 1246) du ban de Rebeuvelier entre 1990 et 2005, afin d'aménager son exploitation agricole ainsi que son lieu de vie. Aucune de ces différentes autorisations de construire ne concernait un 2ème logement au sein de la maison familiale ou un logement dans le rural.

E. 3

Les eaux usées vont dans la fosse. Le recourant précise que ce logement a été construit en même temps que l'agrandissement de l'année 2000. Il n'est pas loué car l'autorité intimée a refusé d'enregistrer le locataire à cette adresse. La zone 5 est la partie Sud du rural. Ce bâtiment sert de dépôt qui abrite également des moutons en hiver. Un local fait office de sellerie, il est loué pour l'entreposage d'objets. Dans l'ancien fenil à l'étage se trouvent des calèches, chars à pont, semoirs et autres objets. La zone 6 constitue l'agrandissement du rural (hangar) selon le permis no 018/05. Ce bâtiment sert de dépôt et d'atelier de réparation. La zone 7 constitue le rural au Nord. La partie rurale peut accueillir du bétail. Il n'y a aucune bête. On y trouve de vieilles voitures, de vieux tracteurs, des calèches et d'anciennes machines agricoles. Il y a également un studio pour palefrenier, composé d'une pièce avec kitchenette et WC/douche. Il est équipé d'un chauffage, eau chaude, électricité et d'un raccordement téléphonique. Ce studio sert de lieu de stockage. D. Par décision du 27 février 2019, confirmé sur opposition le 26 novembre 2019, l'intimée a invité le recourant à présenter à l'autorité compétente une demande de permis de construire portant sur la construction d'une cabane de jardin, d'une tour miniature, d'une fontaine, d'un socle en

béton, d'un monument et d'un abri à moutons et sur le changement d'affectation du rural (bâtiment 1B) en dépôt de matériel non agricole. La décision mentionne qu'à défaut d'une demande de permis de construire effectuée dans les 30 jours ou si le permis n'était pas délivré, le rétablissement à l'état conforme serait exigé. L'intimée a également ordonné au recourant de supprimer le second logement au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1) et les deux logements dans le rural (bâtiment 1B). A défaut d'exécution dans le délai imparti, l'autorité intimée ferait exécuter le rétablissement à l'état conforme par des tiers, aux frais du recourant. S'agissant des faits, l'intimée a relevé que l'aménagement d'un second logement au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1), d'un appartement et d'un studio dans le rural (bâtiment 1B), l'utilisation actuelle du rural (bâtiment 1B) comme dépôt de matériel non agricole, la construction d'une cabane de jardin, d'une tour miniature, d'une fontaine, d'un socle en béton, d'un monument et d'un abri à moutons nécessitaient un permis de construire et qu'ils ont été aménagés de manière illicite. Elle a considéré que la construction d'une cabane de jardin, d'une tour miniature, d'une fontaine, d'un socle en béton, d'un monument et d'un abri à moutons, ainsi que le changement d'affectation du rural (bâtiment 1B) en dépôt de matériel non agricole pouvaient éventuellement être corrigés par un permis de construire. Elle a ainsi invité le recourant à présenter une demande de permis de construire dans le délai de 30 jours. A défaut, elle ordonnerait le rétablissement à l'état conforme au droit, sous commination d'une exécution par substitution. Quant aux autres constructions et aménagements illicites, elle a constaté que la création d'un deuxième logement au sous-sol de la maison familiale n'était pas imposée par sa destination, ce logement n'a jamais été nécessaire à l'activité agricole qu'exerçait le recourant. Il en va de même pour l'appartement et le studio aménagés dans le rural. Ces

E. 3.1

Selon l'art. 22 LAT, aucune construction ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). L'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone et si le terrain est équipé (al. 2). Dans une procédure de régularisation, l'autorisation ne peut être accordée que si la construction n'est pas matériellement illégale, cette question s'examinant en principe selon le droit applicable au moment où les travaux ont été effectués.

E. 3.2

Aux termes de l'art. 16a al. 1 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. Selon l'art. 34 al. 3 OAT, sont enfin 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. Aux termes de l'art. 34 al. 4 OAT, une 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).

E. 3.2.1

Concernant la première condition de l'art. 34 al. 3 OAT, les bâtiments d'habitation sont conformes à l'affectation de la zone quand l'usage d'habitation est objectivement indispensable à l'entreprise agricole en question. Les bâtiments d'habitation ne sont donc conformes que lorsqu'on est en présence d'une entreprise agricole au sens de l'art. 7 LDFR.

Ainsi les logements en zone agricole sont réservés aux entreprises qui présentent une certaine taille minimale, même si cette notion est floue. Compte tenu du principe de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire (art. 1 al. 1 LAT), une certaine retenue s'impose lorsqu'il s'agit d'autoriser des logements agricoles (AEMISEGGER ET AL., op. cit., n. 52 ad art. 16a LAT).

E. 3.2.2

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 (TF 1C_408/2012 du 19 août 2013 consid. 6.3). Les terrains résidentiels à usage agricole ne peuvent être approuvés que si un séjour prolongé sur le site en question est nécessaire à la bonne culture des terres conformément au zonage et si le site est éloigné de la zone résidentielle la plus proche. Des raisons d'utilité et de rentabilité subjectives ou des circonstances personnelles ne sont pas pertinentes (ATF 116 Ib 228 consid. 3a ; 113 Ib 138 consid. 5a ; 121 II 307 consid. 3b ; 121 II 67 consid. 3c).

E. 3.2.3

Ce qui est voué à ne pas durer et à perdre son utilité à brève échéance ne devrait pas pouvoir être construit (TF 1A.226/2003 du 27 mai 2004 consid. 2.2 (Morat FR) in

E. 3.3

En l'espèce, la situation actuelle du recourant pose la question de l'existence d'une exploitation agricole au sens de l'art. 7 LDFR. Selon ses déclarations devant la juge administrative, l'exploitation de la ferme a pris fin en 2016 et compte 5 ha, essentiellement constitués de prairies. Le recourant a expliqué qu'un certain M. E. _____ louait ses terres, les bâtiments agricoles ne sont par contre pas loués. Il laisse également à bien plaisir les locaux à M. E. _____ pour y entreposer des machines, ceci à titre gratuit. En outre, le recourant est à la retraite depuis 2016 et ses deux enfants ne sont pas intéressés à reprendre l'exploitation, car ils ne travaillent pas dans le domaine agricole. Partant de ce constat, il ne peut être considéré que l'usage d'habitation soit objectivement indispensable à l'exploitation agricole, ni que la condition de prévisibilité d'une exploitation agricole viable à long terme soit remplie. Dans l'hypothèse où il était considéré la situation du recourant au moment de la construction des logements litigieux, il existait effectivement une exploitation agricole. Bien que le recourant ait fait appel aux services d'ouvriers agricoles pour pallier des problèmes de santé, leur taux d'occupation ne permet pas d'établir que leur résidence sur le site de l'exploitation agricole était vraisemblablement indispensable. Le recourant a expliqué que tous ses ouvriers agricoles avaient un emploi en dehors de l'exploitation, ils l'aidaient à côté de leurs heures, notamment M. F. _____ qui avait un emploi à G. _____ à 100%. L'appartement n'était pas payé par un montant en argent mais par du travail pour CHF 200.- par mois. Au vu de ces informations et de l'aspect accessoire des emplois en question, rien ne laisse à penser qu'il était objectivement indispensable pour l'exploitation agricole de voir ces ouvriers loger sur place. De surcroît, la zone habitable de la Commune de Rebeuvelier se situe à proximité du lieu-dit « Le Brue » (env. 300 m), la nécessité de résider sur place n'est donc pas établie. Enfin, le fait qu'une unité de main d'œuvre standard de 0.6295 UMOS ait été reconnue au recourant n'est pas déterminant, le droit à des paiements directs accordés par ce biais ne suffit pas pour conclure à l'existence d'une exploitation agricole viable à long terme. La prévisibilité d'une exploitation agricole viable à long terme était à ce moment-là impossible à déterminer. Par conséquent, puisque

les conditions nécessaires aux constructions et installations conformes à l'affectation de la zone agricole selon l'art. 16a LAT ne sont pas données ni actuellement, ni au moment où la construction a été réalisée, de telle sorte que l'octroi ultérieure d'un permis de construire au sens de l'art. 36 al. 2 LCAT n'entre pas en considération. 4. Le recourant reproche aux mesures de démolition ordonnées pour le logement au sous-sol de la maison d'habitation et le logement dans le rural de violer le principe de la proportionnalité et le principe de la bonne foi.

E. 4

Très subsidiairement, prendre acte que le recourant prend l'engagement de déposer une demande de grand permis de construire portant sur l'appartement aménagé au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1) et de rendre inhabitable l'appartement situé dans le rural (bâtiment 1B), notamment en enlevant la cuisine ;

E. 4.1

Selon l'art. 34 al. 1 LCAT, la police des constructions est exercée par l'autorité communale compétente, sous surveillance de la Section des permis de construire.

E. 4.2

Aux termes de l'art. 35 LCAT, dans les limites de leur compétence, les organes de la police des constructions arrêtent les mesures nécessaires à l'application de la présente loi, ainsi que des prescriptions et décisions fondées sur elle (al.1). Il leur incombe en particulier de contrôler le respect des prescriptions en matière de construction et des conditions et charges liées au permis de construire, lors de la réalisation des projets et de rétablir l'état conforme à la loi, lorsque des travaux sont exécutés de façon illicite ou que les prescriptions sur la construction ou les conditions et charges sont violées ultérieurement (al. 2).

E. 4.3

En vertu de l'art. 36 al. 3 LCAT, s'il apparaît d'emblée que le vice ne peut pas être corrigé par une autorisation délivrée ultérieurement [...], l'autorité de police des constructions impartit au propriétaire ou au titulaire du droit de superficie un délai approprié en vue d'éliminer ou de modifier les constructions ou parties de constructions édifiées de manière illicite sous commination de l'exécution par substitution.

E. 4.4

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. (cf. Message du Conseil fédéral du 20 janvier 2010 relatif à une révision partielle de la LAT, FF 2010 964 ch. 1.2.1 et 973 ch. 2.1; arrêts 1C_176/2016 du 10 mai 2017 consid. 7.1; 1C_109/2014 du 4 mars 2015 consid. 6.5; RUDOLF MUGGLI, Commentaire pratique LAT: construire hors zone à bâtir, 2017, n. 1 et 16 ad remarques préliminaires relatives aux art. 24 à 24e et 37a LAT; WALDMANN/HÄNNI, Handkommentar RPG, 2006, n. 14 ad art. 1 LAT; BRAHIER/PERRITAZ, LAT révisée, dézonage et indemnisation des propriétaires, 2015, p. 74; 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 ; TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c publié in ZBl 2002 p. 364). Si des constructions

illégalles, 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 (TF 1C_143/2015 du 13 novembre 2015 consid. 2.4). 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 ; 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; TF 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c in ZBI 2002 p. 364) ainsi que le respect du principe de l'égalité devant la loi (TF 1C_276/2016 du 2 juin 2017 consid. 3.3). 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.

E. 4.5

Découlant de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (TF 1C_566/2019 du 5 août 2020 consid. 4.2 ; 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; 1C_464/2015 du 14 juin 2016 consid. 2.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.3 ; 137 I 69 consid. 2.5.1 ; 137 II 627 consid. 6.1). Pour que le justiciable puisse invoquer cette protection, il faut que l'autorité qui a donné son assurance ait été compétente pour le faire, ou que le justiciable ait pu la considérer comme telle (TF 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.2 ; 127 I 31 consid. 3a). Il faut par ailleurs que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu, qu'il se soit fondé sur les assurances dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice et que l'intérêt à une correcte application du droit ne se révèle pas prépondérant sur la protection de la confiance (TF 1C_183/2018 du 22 juillet 2019 consid. 3.1 ; ATF 137 II 182 consid. 3.6.2; 137 I 69 consid. 2.5.1; 131 II 627 consid. 6.1).

E. 4.6

Il découle de l'art. 5 al. 2 Cst., que l'activité de l'État doit répondre à un intérêt public et être proportionnée au but visé. Selon l'art. 24 Cpa, l'autorité prend les mesures nécessaires et aptes à atteindre le but recherché. Une relation appropriée entre l'importance de ce but et les moyens mis en œuvre doit exister (al.1). Lorsqu'elle a le choix entre plusieurs mesures également conformes au droit, l'autorité opte pour celle qui, à efficacité suffisante, affecte le moins les intérêts du particulier et ceux de la collectivité (al. 2).

E. 4.7

Le constructeur qui n'est pas de bonne foi peut néanmoins invoquer le principe de la proportionnalité pour s'opposer à un ordre de démolition. Il ne faut cependant pas perdre de vue le fait que les autorités doivent, pour des motifs aussi essentiels que l'égalité de traitement et le respect de la légalité dans le droit de la construction, donner un poids prépondérant au rétablissement de l'état antérieur et n'attacher qu'une importance réduite au préjudice qui en résulte le cas échéant pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 cons. 4b). La jurisprudence et la doctrine se sont efforcées de décrire plus précisément les caractéristiques que doit présenter une mesure étatique pour pouvoir être qualifiée de « proportionnée ».

E. 4.8.1

En l'espèce, il est question de deux appartements construits illicitement. Le premier au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1) et le deuxième construit dans le rural (bâtiment 1B). Il ressort du considérant 2 ci-dessus que le recourant n'était manifestement pas de bonne foi lorsqu'il a construit les appartements litigieux et que les conditions de la bonne foi ne sont manifestement pas remplies, faute de promesse de l'autorité compétente.

E. 4.8.2

Force est également de constater qu'il existe bien plus qu'un écart mineur entre ce qui est admis par le droit et les constructions illicites, il est question de deux appartements entiers construits sans autorisation. L'intérêt public qui découle des principes de la séparation de l'espace bâti et non bâti, de la limitation du nombre et des dimensions des constructions en zone agricole, ainsi que celui de l'égalité devant la loi prend le pas sur les inconvénients matériels et financiers qu'imposerait une démolition au recourant. Le recourant ne peut se prévaloir ni de sa bonne foi, ni de constructions reconnues comme conforme au droit. Il savait pertinemment que son comportement était illicite, au vu des nombreux permis de construire qu'il avait déjà obtenus. Enfin, la solution proposée par le recourant de prendre l'engagement de rendre inhabitable l'appartement situé dans le rural (bâtiment 1B), notamment en enlevant la cuisine, n'est pas satisfaisante du point de vue de l'art. 36 al. 3 LCAT.

E. 4.8.3

Quant au délai de péremption, le Tribunal Fédéral a modifié sa jurisprudence dans un arrêt récent destiné à publication. Il a précisé qu'à l'inverse de ce qui prévaut pour les zones à bâtir, l'obligation de rétablir un état conforme au droit ne s'éteignait pas après trente ans s'agissant de bâtiments et installations érigés illégalement en dehors de la zone à bâtir (TF 1C_469/2019 du 28 avril 2021 consid. 4 et 5). En particulier, s'il peut certes être tenu compte de situations exceptionnelles par le biais de solutions spécifiques, notamment par la fixation d'un délai de remise en état plus long, une utilisation illégale, qui contrevient au principe fondamental en matière d'aménagement du territoire de la séparation des zones à bâtir des zones non constructibles, ne doit pas se poursuivre indéfiniment sur la base du simple écoulement du temps (cf. TF 1C_60/2021 du 27 juillet 2021 consid. 3.2.1 ; TF 1C_469/2019 précité consid. 5.5 et 5.6). Dans ces conditions, le recourant ne saurait se prévaloir du délai de péremption de 30 ans, anciennement admis par la jurisprudence. En outre, même si ce délai était toujours applicable, il n'est pas atteint contrairement à ce qu'allègue le recourant. En effet, le logement au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1) a été aménagé en 1995 et le logement supplémentaire construit dans le rural a été construit en mai 2000, soit respectivement il y a 26 et 21 ans.

E. 4.9

Au regard des éléments précités, c'est à juste titre que l'autorité intimée en application de l'art. 36 al. 3 LCAT a ordonné au recourant de supprimer le second logement au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1) et l'appartement situé dans le rural (bâtiment 1B). Cet ordre doit être exécuté dans le délai qu'il appartient à l'autorité intimée de fixer sous commination d'exécution par substitution. Cette décision pourra cas échéant être assortie, en cas de violation de l'ordre de démolition exprimé, d'une amende de CHF 40'000.-, et dans les cas graves, de CHF 70'000.- au plus en application de l'art. 40 LCAT. 5. Au vu des motifs qui précèdent, il convient de rejeter le recours et de confirmer le jugement de la juge administrative du 4 février 2021. 6. (...). (...). PAR CES MOTIFS LA COUR

ADMINISTRATIVE rejette le recours ; prend acte que le recourant déposera dans un délai de 30 jours dès l'entrée en force de la présente décision, une demande de permis de construire auprès de l'autorité compétente pour la construction d'une cabane de jardin, d'une tour miniature, d'une fontaine, d'un socle en béton, d'un monument et d'un abri à moutons, ainsi que pour le changement d'affectation du rural en dépôt de matériel non agricole et l'aménagement des commodités existantes dans le « bunker » (douche et évier) ;

E. 5

expectatives quant à la légalité des logements litigieux, par le fait d'avoir toléré l'existence de ses logements pendant plus de 20 ans. Il explique que la présence des ouvriers dans le logement supplémentaire de la maison familiale (bâtiment 1) a toujours été annoncée aux autorités communales. L'ensemble des locataires ont payé leurs impôts, de telle sorte qu'il est peu probable que l'autorité communale ne connaisse pas l'identité de ces derniers. Lorsque le recourant a ouvert « B. _____ » au sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1), petit restaurant pour promeneurs de passage, plusieurs membres de l'autorité communale sont venus y manger à répétitions et ce, durant des années, notamment M. C. _____ qui est devenu maire de la commune de Rebeuvelier par la suite. En outre, la statue des Rangiers placée sur la parcelle du recourant a fait l'objet d'une inauguration en présence de D. _____, vice-maire de Rebeuvelier. Le recourant allègue également que l'appartement situé dans la maison familiale (bâtiment 1) et le logement situé dans le rural (bâtiment 1B) peuvent faire l'objet d'une autorisation au sens de l'art. 36 al. 2 LCAT et 16a LAT. Il estime que ces aménagements sont conformes à l'affectation de la zone agricole et peuvent faire l'objet d'une autorisation délivrée ultérieurement. La présence d'un ouvrier agricole et par conséquent celle du bâtiment d'habitation étaient objectivement nécessaires à l'exploitation agricole, en raison des graves problèmes de santé du recourant et de la taille de l'exploitation détenue par ce dernier. Le recourant a loué le logement situé au sous-sol de la maison d'habitation (bâtiment 1) en échange des services d'ouvriers agricoles. Le petit logement supplémentaire (bunker) dans le rural (bâtiment 1B) était nécessaire jusqu'à la construction de la maison familiale pour assurer la surveillance des animaux, notamment lorsqu'ils mettaient bas ou en cas de coliques. La subsistance de l'exploitation à long terme est démontrée par le fait que le domaine est viable et rentable depuis sa fondation en 1990. Désormais le recourant ne détient certes plus d'animaux, cependant il entend léguer son domaine à ses enfants ou à d'autres acquéreurs et loger lui-même dans l'appartement du sous-sol de la maison familiale (bâtiment 1). Le recourant ajoute qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à l'implantation de ces logements qui sont tolérés depuis plusieurs années et n'ont au demeurant jamais posé de problèmes. Le recourant considère que l'ordre de démolition du logement construit dans la maison familiale (bâtiment 1) et celui construit dans le rural (bâtiment 1B) est disproportionné et contraire au principe de la bonne foi, au vu de la durée pendant laquelle les constructions ont été tolérées et des inconvénients matériels et financiers que lui imposerait une démolition. Le logement au sous-sol de la maison familiale a été construit en 1995 et son implantation n'a jamais été contestée. L'autorité intimée a elle-même relevé qu'il est surprenant de constater que l'ECA et la police du feu aient visité, inspecté et donné des directives concernant un appartement construit illégalement. La présence de deux appartements dans la maison familiale a également été constatée par la Commune de Rebeuvelier dans le cadre de l'établissement des plans généraux d'évacuation des eaux (PGEE).

E. 6

Dire que l'autorité intimée fixera un délai au recourant pour procéder à ces suppressions et que si les mesures exigées ne sont pas exécutées dans le délai imparti, l'autorité intimée les fera exécuter par des tiers aux frais du recourant ;

E. 7

Dire qu'en cas de violation de l'ordre exprimé sous point 5, le recourant sera puni de l'amende, conformément à l'art. 40 LCAT qui prévoit que celui qui n'observe pas les ordres exécutoires de la police des constructions est passible d'une amende de CHF 40'000.- au maximum et, dans les cas graves, de CHF 70'000.- au plus.

E. 8

Dire que les frais de la procédure initiale par CHF 1'750.- sont mis à la charge du recourant.

E. 9

Dans ces conditions, le recourant n'ignorait pas qu'il lui incombait de demander un permis de construire et que la SPC était l'autorité compétente pour les appartements en question, respectivement pour les autres objets de la présente procédure, de telle sorte qu'il ne saurait dans tous les cas pas être considéré de bonne foi (cf. dans ce sens TF 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 8.2.2). En outre, le recourant a admis lors de l'audience du 24 juin 2020 devant la juge administrative avoir réalisé le logement au sous-sol lors de la construction de la maison familiale, alors qu'il ne possédait pas le permis de construire pour ce logement. Le recourant n'allègue en outre pas qu'il aurait reçu des assurances de la part de l'autorité communale ou de la SPC, autorité compétente pour délivrer les permis de construire en l'espèce, ce que le recourant ne conteste pas, étant précisé en outre que le Service de l'économie rural est compétent pour décider si les projets de constructions situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone (art. 29c al. 2 LCAT ; RSJU 701.1). Le fait que le conseil communal soit l'autorité compétente en matière de police des constructions n'y change rien. On ne saurait retenir, comme le requiert le recourant, que la commune, en tolérant la situation alors pendant plus de 20 ans, ne pouvait ignorer les diverses constructions et aurait de la sorte donné au recourant une quelconque assurance en matière de permis de construire pour les logements litigieux. Adopter cette thèse reviendrait à contourner les règles en matière de construction notamment hors de la zone à bâtir. Ainsi, le fait que d'anciens locataires auraient payé des impôts, les attestations des locataires et les fiches de prestations ne sont pas pertinents. Il en va de même du fait que plusieurs membres des autorités communales auraient été présents, à réitérées reprises, à B._____ (petit restaurant pour promeneurs de passage), étant précisé que l'article de journal versé au dossier est un compte rendu de l'inauguration de la statue de la Petite Gilberte dans lequel il n'est pas fait mention de B._____ (petit restaurant pour promeneurs de passage), ou encore que le PGEE ou l'Etablissement cantonal d'assurance immobilière (ECA) mentionne deux logements. En tout état de cause, même en admettant que l'autorité communale aurait adopté des comportements contradictoires, le fait que le recourant ne soit dans tous les cas pas de bonne foi, exclut l'application du principe de la bonne foi en sa faveur (TANQUEREL, Manuel de droit administratif, 2018, p. 207, no 580 et les références citées, not. RDAF 2005 II 109, 120ss). Le principe de la bonne foi n'a pas été violé, ainsi ce grief est mal fondé et doit être rejeté. 3. Le recourant conteste la décision de la juge administrative en invoquant une violation du droit, il estime que les logements litigieux peuvent faire l'objet d'une autorisation au sens de l'art. 36 al. 2 LCAT et 16a LAT.

E. 10

On applique toutefois le droit en vigueur au moment où l'autorité statue si celui-ci est plus favorable au recourant (TF 1C_139/2014 du 17 mars 2015 consid. 2.1 ; ATF 127 II 209 consid. 2b ; 123 II 248 consid. 3a/bb ; 102 Ib 64 consid. 4). Au cas particulier, l'art. 16a al. 1 LAT est entré en vigueur le 1er septembre 2000 et constituait un assouplissement par rapport à l'ancien droit (RUCH/MUGGLI, Commentaire pratique LAT : construire hors zone à bâtir, 2017 ad art. 16a ch. 2 à 6), de telle sorte qu'il convient d'examiner la situation en fonction du droit applicable dès le 1er septembre 2000. En vertu de l'art. 25 al. 2 LAT, pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, l'autorité cantonale compétente décide si ceux-ci sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée.

E. 11

RJ VLP-ASPAN n. 2799). Le versement de paiements directs (c'est-à-dire le fait d'atteindre la valeur d'unité de main-d'œuvre standard [valeur UMOS] donnant droit à des paiements directs) ne suffit pas pour en conclure à l'existence d'une exploitation agricole viable à long terme selon toute vraisemblance (TF 1A.184/2006 du 15 février 2007 consid. 2.3 et 2.4 (Walchwil ZG) in RJ VLP-ASPAN n. 3298).

E. 13

Il convient à ce stade d'examiner la situation au regard des principes généraux du droit administratif, en particulier les principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi (ATF 136 II 359 consid. 6 ; 132 II 21 consid. 6). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a ; 111 Ib 213 consid. 6b et la jurisprudence citée).

E. 14

Tel est le cas aux trois conditions cumulatives suivantes : la mesure doit être apte à atteindre le but d'intérêt public visé ; la mesure doit être nécessaire à atteindre le but d'intérêt public visé ; la mesure – apte et nécessaire à atteindre le but visé – doit être raisonnablement exigible de la part de la collectivité et/ou d'un particulier, au vu de l'intérêt public et/ou privé lésé ; cette troisième condition vise ce qu'il est convenu d'appeler « la proportionnalité au sens strict » (DUBEY/ZUFFEREY, op.cit., n. 616).

E. 15

Lors de la conclusion de l'assurance immobilière intervenue le 7 juillet 1998, deux appartements ont été pris en compte pour la maison familiale. Comme l'autorité intimée l'a justement précisé, le moment déterminant jusqu'auquel le délai de péremption doit être calculé est la décision qu'elle a rendue le 27 février 2019. Dans tous les cas, le délai de péremption de 30 ans n'est pas atteint pour le deuxième logement de la maison familiale et l'appartement situé dans le rural. De surcroît, il ne peut être appliqué une réduction du délai de péremption, car cette exception est uniquement applicable lorsque l'intéressé a agi de bonne foi, ce qui en l'espèce n'est pas le cas.

E. 16

confirme pour le surplus la décision du 4 février 2021 de la juge administrative, précisant toutefois que le délai pour la suppression du second appartement dans la maison familiale et de l'appartement dans le rural (bâtiment 1B) doit être fixé par l'intimée et si les mesures exigées ne sont pas exécutées dans le délai imparti, l'autorité intimée les fera exécuter par

un tiers aux frais du recourant ; met les frais de la procédure, par CHF 3'000.-, à la charge du recourant, à prélever sur son avance; dit qu'il n'est pas alloué de dépens ; informe les parties des voies et délai de recours selon avis ci-après ; ordonne la notification du présent arrêt : ■au recourant, par son mandataire, Me Jean-Marie Allimann, avocat à Delémont ; ■à l'autorité intimée, par son mandataire, Me Alain Steullet, avocat à Delémont ; ■à la juge administrative du Tribunal de première instance, Le Château, 2900 Porrentruy ; ■A l'Office fédéral du développement territorial (ARE), 3003 Berne. avec copie pour information à la Section des permis de construire, Rue des Moulins 2, 2800 Delémont. Porrentruy, le 26 août 2021 AU NOM DE LA COUR ADMINISTRATIVE La présidente :
Le greffier e.r. : Sylviane Liniger Odiet Elliot Mayer

E. 17

Communication concernant les moyens de recours : Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire aux conditions des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être adressé au Tribunal fédéral, 1000 Lausanne 14; il doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Si le recours n'est recevable que s'il soulève une question juridique de principe, il faut exposer en quoi l'affaire remplit cette condition. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

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