

VD_OMNI AC.2006.0153 vom 1. Mai 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-05-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0153

FR: VD_OMNI AC.2006.0153 du 1 mai 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0153 del 1 maggio 2007

Regeste

GOTTOFREY/Municipalité d'Echallens, Service de l'agriculture, Service de l'aménagement du territoire | Rappel des principes applicables au logement destiné à la génération qui prend sa retraite (Stöckli) ainsi qu'à celui du personnel agricole. En l'espèce, les parents du recourant, exploitants du domaine, n'ont jamais disposé de logement sur le domaine, en zone agricole. Le recourant ne saurait dès lors tirer valablement profit du projet d'accueillir sa mère pour affecter des surfaces de logement agricoles existantes à l'usage de cette dernière, retraitée depuis un certain nombre d'années déjà et qui n'a jamais résidé sur l'exploitation. De même, l'affectation d'un logement agricole à des personnes dont l'une d'elle seulement ne consacre qu'à titre accessoire son temps à des tâches agricoles n'est pas conforme à l'art. 34 al. 3 OAT. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 31 de la Loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (ci-après : LJPA). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Selon l'art. 16a al. 1, 1^{ère} phrase de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (ci-après : LAT), dans sa teneur au 1^{er} septembre 2000, 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. Cette définition correspond à celle que la jurisprudence avait élaborée sur la base de l'ancien art. 16 LAT: seules les constructions dont la destination correspond à la vocation agricole du sol peuvent donner lieu à une autorisation ordinaire au sens de l'art. 22 al. 2 let. a LAT. En d'autres termes, le sol doit être le facteur de production primaire et indispensable et les modes d'exploitation dans lesquels le sol ne joue pas un rôle essentiel ne sont pas agricoles (ATF 125 II 278 consid. 3a p. 281 et les arrêts cités). L'art. 34 de l'Ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (ci-après : OAT) a repris cette définition en fixant les conditions générales auxquelles les constructions et installations, quelles qu'elles soient, sont considérées comme conformes à la zone agricole. Selon l'alinéa 3 de cette disposition, sont notamment 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. Selon la jurisprudence relative à l'art. 34 al. 3 OAT et qui prévalait déjà sous l'ancien droit (cf. ATF 121 II 307, JT 1996 I 463 ; arrêts non publiés du Tribunal fédéral du 19 septembre 2001 1A. 19/2001 et du 28 avril 1998 cités in Bulletin d'information OFAT 3/98 p. 14), il doit exister un lien fonctionnel direct entre le logement et l'exploitation. Un logement n'est censé réputé conforme à la zone agricole que si la présence permanente sur le domaine des personnes

concernées est indispensable, ce point devant être examiné au regard des tâches de surveillance nécessitées par l'exploitation et en fonction de la distance à la zone à bâtir la plus proche. Au cas où ces conditions sont remplies, cela peut conduire à l'admission d'un logement pour le chef de l'exploitation agricole et, cas échéant, pour ses employés. Comme par le passé, on peut recourir à la notion d'"entreprise agricole" définie à l'art. 7 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (ci-après : LDFR) pour appliquer l'art. 34 al. 3 OAT. "Le droit d'habiter hors des zones à bâtir est ainsi réservé à un cercle relativement étroit de personnes. Il s'agit de celles qui, en tant qu'exploitantes ou auxiliaires, sont en relation directe avec la production agricole, comme de leur famille ainsi que de celles de la génération qui s'est retirée après avoir consacré sa vie à l'agriculture. Dans chaque cas particulier, il faut examiner selon des critères objectifs, d'une manière globale, plus liée à des facteurs qualitatifs que quantitatifs, s'il existe une nécessité pour l'exploitation de prendre domicile hors des zones à bâtir, et, par là même, si une habitation peut être reconnue conforme à l'affectation de la zone, au sens de l'[ancien]art. 16 LAT (...). On n'a à tenir compte ni des conceptions ni des désirs subjectifs du particulier, ni de convenances et du confort personnels" (ATF 121 II 307, JT 1996 I 463, spéc. cons. 3 b). Enfin, aussi longtemps qu'un espace habitable disponible dans un domaine agricole est occupé par des non agriculteurs et leurs familles, il n'est pas possible d'autoriser un nouvel espace habitable conforme à la zone (JAB 1998 p. 436, cons. 3, cité in "Aménagement du territoire, construction, expropriation" Piermarco Zen- Ruffinen, Christine Guy-Ecabert, Berne 2001, p. 247).

E. 3

OAT, cela d'autant plus que la zone à bâtir se situe à quelques centaines de mètres seulement de la parcelle no 209. c) En résumé, l'occupation des surfaces d'habitation disponibles sur la parcelle no 209 tant par la mère du recourant, d'une part, que par les époux Kaegi, actuels locataires de l'intéressé, d'autre part, ne saurait être considérée comme étant conforme à la zone agricole.

E. 4

a) Le 16 avril 2003, le Conseil d'Etat a émis une directive sur la pratique de l'aménagement en zone agricole. Afin de coordonner l'interprétation de cette directive, le DIRE et le DEC ont précisé les compétences respectives de leurs services. Dans ce but, ils ont conclu un protocole d'accord le 10 août 2006 (entré en vigueur le 1^{er} septembre 2006). Selon l'annexe à ce protocole, la pratique en matière de logement agricole est la suivante : "A. Logement agricole 1. Un logement pour la famille du chef d'exploitation (deux adultes et deux enfants), d'une surface brute de plancher habitable d'environ 180 m², peut être autorisé pour toute entreprise agricole (au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural, LDFR) avec les filières suivantes de production et aux conditions figurant ci-dessous. Des surfaces brutes de plancher habitables dépassant 180 m² ne peuvent être admises que si elles répondent à un besoin objectivement fondé de la famille du chef d'exploitation (famille nombreuse) : à partir du troisième enfant, une surface brute de plancher habitable de 20 m² environ par enfant peut être admise. La même surface peut être autorisée pour un unique apprenti (compétence SAGR). Le calcul des surfaces habitables existantes et nouvelles est effectué par le SAT (...)" . b) En l'espèce, la famille du recourant est composée de deux adultes et de six enfants, dont le fils aîné et majeur de l'intéressé. Selon les chiffres figurant dans la directive susmentionnée, il faut donc retenir, pour une telle famille, une surface brute de plancher habitable de 260 m² (180 m² pour deux adultes et deux enfants, à laquelle il faut

ajouter 20m² pour chacun des 4 enfants). Dans ce calcul, le tribunal tient compte, s'agissant de l'enfant majeur du recourant, d'une surface brute de plancher habitable de 20 m² également, comme pour chacun des autres enfants mineurs, dans la mesure où il est célibataire et sans enfant, où il vient d'achever ses études et doit encore effectuer son école de recrue, puis un stage de six mois à l'étranger. Sa situation personnelle n'est dès lors guère différente de celle de ses frères et sœurs encore mineurs. c) Selon l'autorité intimée, la surface brute de plancher utile des bâtiments d'habitation situés sur la parcelle no 209, étaient, avant les transformations effectuées par le recourant, les suivantes : 190 m² pour la villa no ECA 1092, 31 m² pour le studio y adossé, et 99 m² pour le logement se trouvant dans le bâtiment no ECA 1093, soit un total de 320 m². Le recourant conteste les chiffres mentionnés ci-dessus. A ses yeux, la prise en considération de la surface brute de plancher utile est excessive car elle tient compte sans aucune réserve de surfaces qui sont en réalité inutilisables pour l'habitation. Seule serait dès lors déterminante la surface de plancher nette habitable, ce qui représenterait, selon le rapport établi par son architecte le 14 juillet 2006, une surface nette de 188 m² pour la villa (non compris le studio) et de 82 m² pour le logement de 3,5 pièces, soit un total de 270 m². Quelle que soit la méthode de calcul de la surface de plancher habitable retenue (brute ou nette), le recourant dispose dans tous les cas de surfaces suffisantes pour loger l'ensemble de sa famille. D'une part, il y a lieu de prendre en considération la surface du logement de 3,5 pièces à vocation agricole, son occupation actuelle par les époux Kaegi n'étant, pour les raisons exposées ci-dessus, pas conforme à la zone. D'autre part, si l'on compare les surfaces des immeubles concernées avec les besoins de l'intéressé et de sa famille recomposée, force est de constater qu'il reste encore un solde disponible compris entre 10 m² (abstraction faite du studio adossé à la villa), si la valeur retenue est la surface nette utile, et 60 m², si la valeur retenue est la surface brute utile. Certes, ces surfaces sont réparties dans deux bâtiments (voire trois si l'on tient compte du studio indépendant), éloignés de quelques mètres l'un de l'autre, ce qui peut impliquer, dans le contexte familial actuel de l'intéressé, une éventuelle réorganisation de la vie familiale. Néanmoins, cet unique inconvénient, qui relève avant tout du confort personnel du recourant et de sa famille, doit céder le pas devant l'intérêt public à la conservation de la zone agricole. Il n'y en effet pas lieu d'autoriser la création d'un nouvel espace habitable conforme à la zone tant qu'une surface habitable disponible est occupée par des non agriculteurs (cf. JAB 1998 p. 346, op. cit.).

E. 5

A la lumière des considérants qui précèdent, les décisions attaquées s'avèrent pleinement fondées et le recours ne peut donc qu'être rejeté. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge du recourant débouté. Obtenant gain de cause, mais n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, la municipalité n'a pas droit à des dépens (art. 55 al. 1 LJPA). Quant au SAT, qui a consulté un avocat, il n'a pas non plus droit à des dépens conformément à la jurisprudence en la matière (arrêt du Tribunal fédéral 1P. 755/2001/col du 11 mars 2002).

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