

VD_OMNI AC.2007.0037 vom 11. Januar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-01-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0037

FR: VD_OMNI AC.2007.0037 du 11 janvier 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0037 del 11 gennaio 2008

Regeste

HAUSER/Municipalité de Chésereux, MERMOD-GAUTIER, MERMOD, Service du développement territorial, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique, Service de l'agriculture | Une personne qui entend se consacrer à l'élevage de chevaux a droit à un logement sur l'exploitation. La surface du logement existant (653 m³) dépassant déjà largement ce qui est nécessaire pour loger la famille du chef d'exploitation, une extension des surfaces destinées au logement ne saurait être admise (C 8).

Erwägungen

E. 1

Le recourant soutient que le projet doit faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête dès lors que des nouveaux plans ont été établis postérieurement à l'enquête publique. Il invoque une violation de l'article 72b RLATC. a) L'art. 109 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prescrit que les demandes de permis de construire doivent être mises à l'enquête publique pendant 20 jours par la municipalité. L'enquête publique a un double but: d'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts; dans cette perspective, elle protège le droit d'être entendu des intéressés. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (Tribunal administratif, arrêt AC.2005.0116 du 28 octobre 2005 consid. 1 et réf.). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC), de prévoir une enquête complémentaire pour celles qui portent sur des "éléments de peu d'importance" (art. 72b al. 2 RLATC) et de réserver la voie de l'enquête ordinaire pour les changements plus importants (RDAF 1995 p. 289). Pour déterminer ce qu'il faut entendre par modification de "minime importance", on peut notamment se référer à l'art. 111 LATC qui prévoit que la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance et se référer aux objets mentionnés à l'art. 72d RLATC (AC.2005.0116 précité consid. 1 et réf.). b) En l'espèce, un nouveau jeu de plans a été établi postérieurement à l'enquête publique, en raison apparemment de demandes formulées par les services de l'Etat, notamment une demande du SESA qui souhaitait obtenir des informations

complémentaires avant de se prononcer. Ces plans n'impliquant pas de modification du projet par rapport à celui mis à l'enquête publique, la question d'une nouvelle enquête ne se posait pas. On note au surplus que le recourant a pu prendre connaissance des nouveaux plans lors de la procédure devant le Tribunal administratif et se déterminer à ce propos ce qui, en tout état de cause, a permis de respecter son droit d'être entendu.

E. 2

Le recourant relève que des servitudes de droit privé auraient été omises sur les plans d'enquête et met en cause le fait que des aménagements seraient prévus sur l'assiette de ces servitudes. Comme l'admet lui-même le recourant, un éventuel litige relatif à des servitudes de droit privé relève du juge civil. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner cette question plus avant dans le cadre de la présente procédure.

E. 3

Le recourant soutient que les aménagements prévus dans le bâtiment d'habitation vont porter atteinte à ce dernier alors qu'il figure à l'inventaire cantonal. Il invoque à cet égard une violation de l'art. 4.3 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire adopté par le Conseil d'Etat le 30 juin 1999 (ci-après: RC) et demande la mise en œuvre de la "Commission en consultation d'urbanisme". a) L'art. 4.3 RC a la teneur suivante: "Les bâtiments ou partie de bâtiments remarquables ou intéressants du point de vue architectural ou historique doivent être conservés dans leur intégralité. Des transformations, de modestes agrandissements, un changement d'affectation sont toutefois possibles si ces modifications sont compatibles avec la conservation et la mise en valeur du bâtiment." b) Le bâtiment d'habitation n° ECA 109 et son rural n° ECA 110 ont recueilli la note 3 lors du recensement architectural de la Commune de Chésereux établi en application de l'art. 30 du règlement du 22 mars 1989 d'application de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (RLPNMS; RSV 450.11.1). Comme le relève le SIPAL dans ses observations du 9 mars 2007, les constructions bénéficiant de la note 3 sont considérées comme intéressantes au niveau local et sont placées sous la protection générale des monuments historiques au sens de l'art. 46 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11). Contrairement à ce que soutient le recourant, elles ne sont en revanche pas inscrites à l'inventaire prévu par l'art. 49 LPNMS et ne font par conséquent pas l'objet, outre la protection générale, d'une protection spéciale au sens des art. 49 ss LPNMS. Dans ses observations du 9 mars 2007, le service cantonal spécialisé relève que le projet touche essentiellement des éléments intérieurs de la partie d'habitation, éléments qui n'ont pas de valeur méritant leur conservation. Le service observe au surplus que les modifications extérieures apportent une certaine amélioration esthétique des façades. Compte tenu de cette appréciation, dont le tribunal n'a pas de raison de s'écarter, on ne saurait faire grief à la municipalité d'avoir considéré que le projet était admissible au regard des exigences posées par l'art. 4.3 RC. Partant, le grief formulé de manière très générale par le recourant à cet égard doit être écarté. S'agissant de travaux essentiellement intérieurs, il n'y a au surplus pas lieu de donner suite à la requête du recourant tendant à la mise en œuvre de la Commission cantonale consultative d'urbanisme et d'architecture prévue par l'art. 16 LATC.

E. 4

Le recourant soutient que le volume des combles a été augmenté en violation des art. 6.3 RC et 7.5 RC. a. L'art. 6.3 RC a la teneur suivante: "Les combles sont habitables dans la

totalité du volume exploitable dans la toiture. Si un étage surcomble est aménagé, il doit être en relation directe avec les locaux aménagés au niveau des combles, par exemple: galerie, logement en duplex." L'art. 7.5 RC a la teneur suivante: "Dans la mesure du possible, les combles prennent jour sur les façades à pignon. Des petites fenêtres rampantes, type tabatières ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures aux conditions suivantes: Tabatières et châssis rampants - surface maximum par tabatière et châssis rampants hors tout = 1.10 m² (par exemple, avec cadre . 0.78 * 1.40 m) - surface maximum des tabatières par pan de toiture = 3 % surface du pan - saillie maximum par rapport à la couverture = 0.10 m dans la mesure du possible, les cadres des châssis rampants seront encastrés Lucarnes La réalisation d'une lucarne n'a pas pour but d'obtenir un volume supplémentaire en dehors du gabarit de la toiture. Les dimensions des lucarnes doivent être réduites au minimum selon les exigences de la salubrité. La couverture et les joues sont exécutées avec les mêmes matériaux que la toiture ou en cuivre ou en verre. - Hauteur maximum de la face entre toiture "aval" et embrasure supérieure = 1.00 m - Largeur totale additionnée des lucarnes par rapport à la longueur moyenne faîte-corniche = 1/3. Les terrasses encastrées dans la toiture sont autorisées en dehors de la ZOV. Dans la ZOV, elles peuvent être autorisées à condition de ne pas porter préjudice à l'aspect des toitures du quartier en général. Les règles ci-dessus s'appliquent par analogie." b) Le moyen soulevé par le recourant concerne l'installation d'une verrière en forme de circonflexe qui doit prendre place au sommet du toit du bâtiment ECA n° 109. Il s'agit d'une seule verrière, qui comporte deux pans. Il résulte de l'art. 7.5 RC que seules des petites fenêtres rampantes, type tabatières, ou des lucarnes peuvent être aménagées sur le pan des toitures avec des restrictions au niveau de la taille. En l'occurrence, de par ses dimensions (170 cm sur 170 cm), la verrière litigieuse ne saurait être assimilée à une petite fenêtre ou à une lucarne au sens de cette disposition. Il s'agit d'un aménagement d'une ampleur qui excède ce qui peut être admis en application de l'art. 7.5 RC et le recours doit par conséquent être admis sur ce point. On ne voit au surplus pas en quoi cet aménagement contrevient à l'art. 6.3 RC, dès lors que cette disposition concerne l'habitabilité des combles et les exigences relatives à l'aménagement d'un étage de surcomble.

E. 5

Le recourant soutient que les plans sont imprécis et lacunaires en ce qui concerne les aménagements extérieurs. Il invoque également le fait que "le sort des arbres existants" n'a pas été traité. En critiquant les plans d'enquête, le recourant met en cause la manière dont l'enquête publique s'est déroulée. On l'a vu, cette dernière a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Selon la jurisprudence, les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il a subi un préjudice (AC.2004.0018 du 8 décembre 2006 cité in RDAF 2007 I p. 146 n° 65). En l'espèce, comme la municipalité l'a relevé dans sa réponse, mises à part les aires de sorties pour chevaux ainsi que la place extérieure de débouillage, le projet n'implique pas de modification des aménagements extérieurs. Les plans mis à l'enquête publique mentionnant ces deux éléments, on ne voit pas en quoi le recourant a pu être gêné dans l'exercice de ses droits. Enfin, on saisit mal le grief relatif aux arbres dès lors que, selon la demande de permis de construire, aucun abattage d'arbres protégés n'est prévu.

E. 6

Le recourant soutient que le projet de transformation du bâtiment d'habitation et des dépendances du domaine du Vieux-Crêt ne saurait être autorisé comme conforme à l'affectation de la zone agricole en application des art. 16a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 34 ss de l'ordonnance du Conseil fédéral du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1). Il fait valoir que Mme Mermod Gautier entend exploiter le domaine en offrant des activités de sport et de loisirs et qu'il ne s'agira par conséquent plus d'une exploitation agricole. Se référant au projet de transformation de la halle (ECA n° 115), le recourant relève à cet égard qu'on va créer une halle d'équitation de 400 m² avec des installations extérieures équivalentes, qui permettraient, le cas échéant, d'organiser des parcours d'obstacles et des petits concours hippiques. Il soutient également que Mme Mermod-Gautier ne remplit pas les conditions fixées par la directive édictée par l'OFDT pour que les installations liées à l'élevage des chevaux puissent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole, mettant notamment en cause le fait qu'elle dispose des connaissances requises pour cette activité. Enfin, le recourant soutient que les travaux litigieux ne remplissent pas les conditions pour être autorisés comme destinés à l'exercice d'une activité accessoire au sens des articles 24b LAT et 40 OAT. a) Pour être autorisée, une construction ou une installation doit être en principe conforme à l'affectation de la zone où elle sera réalisée (art. 22 al. 2 let. a LAT). Il convient par conséquent d'examiner en premier lieu si les aménagements projetés sont conformes à la zone agricole. Selon l'art. 16a al. 1, 1^{ère} phrase LAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions ou 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. 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 1A.256/2005 du 10 mars 2006 consid. 2.1 et réf.). Ainsi, les constructions et installations pour l'élevage d'animaux de rente ne sont conformes à l'affectation de la zone agricole que si une part prépondérante des fourrages provient de la production propre à l'exploitation (ATF 1A.256/2005 précité et réf.). La conformité d'un projet ou d'une installation à la zone agricole dépend ainsi d'une appréciation globale à long terme du système d'exploitation et des moyens mis en œuvre pour sa réalisation (ATF 1A.256/2005 précité). Pour être autorisées comme conformes à l'affectation de la zone agricole en application de l'art. 16a LAT, les constructions et installations doivent avoir un lien fonctionnel direct avec l'exploitation agricole. En outre, les bâtiments agricoles doivent correspondre à une nécessité concrète dans le cadre de l'exploitation envisagée et les dimensions doivent être en rapport. Dès que l'exploitation agricole passe à l'arrière-plan et cède le pas à d'autres utilisations – par exemple des activités de loisirs ou commerciales –, la conformité à la zone ne peut plus être admise (cf. recommandations de l'Office fédéral du développement territorial "Comment l'aménagement du territoire appréhende les activités liées au cheval" - ci-après: les Recommandations fédérales - Berne 2003 n° 3.2.1 p. 8). L'art. 34 al. 4 OAT prévoit qu'une autorisation ne peut être délivrée sur la base de l'art. 16a LAT 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). Cette dernière condition a pour but d'éviter que des autorisations ne soient délivrées inconsidérément –

dans une zone qui doit être maintenue autant que possible libre de toute construction – pour des constructions et installations qui seront mises rapidement hors service suite à l'abandon de l'exploitation agricole (ATF 1A.256/2005 précité consid. 2.1 et réf). L'art. 34 al. 5 OAT précise que les constructions et installations qui servent à l'agriculture pratiquée en tant que loisir ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole. Une exploitation agricole au sens de l'art. 16a LAT se distingue de l'agriculture exercée au titre de loisir notamment par le fait qu'elle exige l'engagement durable, structuré et rentable (à but lucratif) de capitaux et de forces de travail dans une mesure économiquement significative (ATF 1A.256/2005 précité consid. 2.1 et réf). Les constructions et installations pour l'élevage de chevaux pratiqué dans le cadre d'une exploitation agricole peuvent être considérées comme conformes à l'affectation de la zone agricole et être par conséquent autorisées en application de l'art. 16a LAT en relation avec l'art. 34 OAT. Peuvent ainsi être autorisées, sous réserve du respect des prescriptions en matière de protection des animaux, toutes les constructions et installations nécessaires à l'élevage des chevaux, à savoir notamment les écuries, les aires de sortie et les entrepôts pour le fourrage et la litière (Recommandations fédérales p. 11). Peut également être autorisée une place de débouillage dès lors que sa surface au sol est inférieure à la surface minimale d'une place utilisée pour les concours hippiques (20 m sur 40 m). Une place de débouillage de 800 m² peut en outre exceptionnellement être admise pour autant que sa forme diffère nettement des places utilisées pour les concours (ATF 1A.256/2005 précité consid. 3). En l'espèce, le projet prévoit une aire de travail couverte de 400 m² dans le hangar existant n° ECA 115 qui se prolonge de 400 m² sur l'extérieur. Cette aire de travail couverte est admissible dès lors que, selon les Recommandations fédérales (p.11 ch. 2.5), la couverture de la moitié de la place de débouillage peut être autorisée avec au maximum 400 m². On constate au surplus que, dès lors que la place de débouillage projetée a une surface de 25,5 m sur 31 m celle-ci n'est pas utilisable pour des concours hippiques. Partant, ces installations sont a priori conformes à la zone agricole, ceci sous réserve de ce qui va être examiné ci-dessous. Outre les conditions générales énumérées ci-dessus, comprenant notamment l'exigence selon laquelle les chevaux doivent être essentiellement nourris avec le fourrage produit par l'exploitation et non pas avec du fourrage acheté (Recommandations fédérales ch. 2.1 et 2.3 p. 10), les conditions suivantes doivent également être remplies pour que des installations servant à l'élevage de chevaux soient conformes à la zone agricole: l'élevage doit se faire avec des animaux reproducteurs reconnus, l'exploitation doit être en mesure, sur le moment ou par la suite, de fournir des animaux dont les caractéristiques répondent aux besoins du marché et l'exploitant doit disposer de connaissances suffisantes en matière d'élevage de chevaux (Recommandations fédérales ch. 2.4 p. 11). b) aa) En l'espèce, on constate tout d'abord que l'exploitation projetée sera tributaire du sol puisque la base fourragère sera suffisante pour nourrir les chevaux d'élevage et les chevaux en pension (cf. calcul du Service de l'agriculture annexé à ses observations du 23 octobre 2007). On note à ce propos qu'il est uniquement exigé que les animaux ne soient pas nourris de façon prépondérante avec du fourrage acheté (Recommandations fédérales p. 10-11). Le fait qu'une partie du fourrage destiné aux animaux d'élevage soit acheté par l'exploitante ne remet par conséquent pas en question le fait qu'on soit en présence d'une exploitation dépendante du sol. bb) S'agissant des exigences spécifiques pour la conformité à la zone agricole des installations pour l'élevage de chevaux, on relève que Mme Mermod-Gautier a suivi une formation au Haras national d'Avenches que le service cantonal spécialisé décrit comme une formation systématique et détaillée dans les domaines de l'élevage et de la garde de chevaux (cf.

observations du Service de l'agriculture du 23 octobre 2007). Le tribunal n'ayant pas de raison de remettre en cause cette appréciation, la condition selon laquelle l'exploitant doit disposer de connaissances suffisantes en matière d'élevage de chevaux doit être considérée comme remplie. De même, est remplie la condition selon laquelle l'élevage se fera avec des animaux reproducteurs reconnus puisque Mme Mermod-Gautier a produit les certificats d'ascendance des 4 juments poulinières dont elle est propriétaire. Le tribunal ne voit au surplus pas de raison de mettre en doute le fait que l'exploitante sera en mesure de commercialiser les produits de son élevage de chevaux, cet élément ressortant également des dernières déterminations du service cantonal spécialisé (observations du Service de l'agriculture du 23 octobre 2007). cc) Pour que des installations liées à l'élevage de chevaux soient conformes à la zone agricole, il convient encore de démontrer que l'élevage n'est pas exercé en tant que loisir, ce qui implique que des capitaux et des forces de travail soient engagés dans le projet de manière durable, structurée et dans une mesure économiquement significative. Il convient en outre de démontrer que l'activité projetée pourra subsister à long terme. A cet égard, on constate tout d'abord que le projet, avec notamment la transformation des bâtiments ECA n° 112 et 113 pour la création de quinze boxes à chevaux et la création d'une aire de travail couverte de 400 m² dans le hangar ECA n° 115, implique un investissement significatif qui, selon les explications fournies par Mme Mermod-Gautier, sera financé par des fonds propres. Il résulte en outre du budget d'exploitation établi par Pro Conseil Sàrl que, en 2009, le chiffre d'affaire de l'exploitation (production céréalière, production fourragère, élevage de chevaux, chevaux en pension) devrait se monter à fr. 207'900.- avec une marge brute de fr. 147'500.- et un excédent brut d'exploitation de fr. 78'000.-. Il s'agit ainsi d'une activité qui devrait dégager des revenus importants et permettre à l'exploitante de subvenir à long terme et de manière substantielle à ses besoins et à ceux de sa famille. On ne se trouve dès lors pas en présence d'une simple activité de loisirs où une personne engagerait sa fortune dans une occupation dont les revenus ne couvriraient pas les frais (le cas d'espèce diffère à cet égard de celui de l'ATF 1A.256/2005 précité où les éléments figurant au dossier ne permettaient pas de se prononcer sur la rentabilité et la viabilité de l'exploitation, celle-ci ayant été admise par l'autorité cantonale sur la seule base de la réputation, des antécédents et de l'expérience des propriétaires du domaine et du fait qu'ils se consacraient entièrement à leur tâche d'éleveurs). Pour déterminer si l'activité projetée pourra subsister à long terme, se pose encore la question de savoir si l'on doit prendre en compte les revenus de la garde de chevaux en pension, à savoir les revenus provenant d'une activité commerciale et non agricole, ou si l'on doit uniquement se fonder sur les revenus des activités agricoles, à savoir ceux provenant des cultures (production céréalière et fourragère) et de l'élevage de chevaux. Dans un arrêt du 21 juillet 2005, le Tribunal administratif du canton d'Argovie a considéré que seuls les revenus de l'activité agricole devaient être pris en compte dans l'examen de la viabilité. Saisi d'un recours, le Tribunal fédéral a renoncé à trancher la question en considérant que, même en tenant compte de la totalité des revenus, l'exploitation n'était pas économiquement viable (ATF 1A.312/2005 du 27 septembre 2006 consid. 5.3). En l'espèce, la question souffre également de demeurer indécise. Comme on le verra ci-dessous, les installations prévues pour les chevaux en pension ne peuvent pas être autorisées. Partant, il n'y a pas lieu d'en tenir compte dans l'examen de la viabilité de l'exploitation. c) Pour se prononcer définitivement sur la conformité de l'affectation à la zone agricole des travaux projetés par Mme Mermod-Gautier, il convient encore d'examiner s'il est admissible que la source principale de revenus de l'exploitation soit la garde de chevaux en pension et non pas

l'élevage. Se pose en effet la question de savoir si l'exploitation agricole ne passera pas à l'arrière-plan en cédant le pas à des activités principalement de nature commerciale, hypothèse dans laquelle la conformité à la zone agricole ne peut plus être admise (cf. Recommandations fédérales p. 8 ch. 3.2.1). aa) Selon la jurisprudence, les écuries, les manèges, les autres installations comparables pour la détention de chevaux, liée à l'exercice d'un hobby ou d'une activité professionnelle par des personnes autres que des agriculteurs ne sont pas conformes à l'affectation de la zone agricole (ATF 122 II 160 consid. 3b, in JdT 1997 I 473 sp. 475; ATF 111 Ib 213, in JdT 1987 I 567). Dans l'ATF 122 I 160, le Tribunal fédéral a cependant admis la construction de quatre boxes par un agriculteur qui entendait abriter quatre chevaux dans une écurie existante qu'il n'utilisait plus pour son exploitation agricole. Il ressort de cet arrêt que, si l'exploitation d'une pension pour chevaux ou d'un centre de sport équestre affecté à un but lucratif est incompatible avec la zone agricole, l'entretien de quelques chevaux appartenant à autrui par un agriculteur, en plus de son propre bétail, avec le fourrage qu'il a produit lui-même dans sa propre ferme n'outrepasse pas les limites de l'exploitation traditionnelle d'un sol agricole, l'entretien et l'alimentation de chevaux étant une activité dépendante du sol. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral soulignait que la pratique cantonale tenait compte des éventuelles difficultés de délimitation par rapport à une pension pour chevaux ou un centre équestre puisqu'elle n'admettait la conformité avec la zone agricole que dans la mesure où le nombre de chevaux pris en pension se limitait à quatre. A la suite de cet arrêt, le tribunal de céans a également considéré que le fait de tenir une pension pour quatre chevaux pouvait être considéré comme conforme à la zone agricole lorsque le concept d'exploitation, respectivement des circonstances de fait suffisamment établies, démontrait que la production fourragère issue de l'entreprise agricole suffisait à alimenter les animaux appartenant à l'agriculteur et ceux des tiers (AC.2005.0194 du 25 octobre 2006 consid. 2c). Dans ses recommandations, l'OFDT confirme que la garde des chevaux en pension est conforme à l'affectation de la zone agricole si elle est comparable à la garde d'animaux de rente dans le cadre d'une exploitation agricole, c'est-à-dire dans la mesure où elle a pour but de fournir un gîte, de la nourriture et une aire de sortie à des chevaux (Recommandations fédérales p. 12 ch. 4). L'OFDT indique que, pour éviter que l'agriculture ne passe progressivement à l'arrière-plan et que l'exploitation agricole ne se transforme peu à peu en une entreprise commerciale, il convient de limiter le nombre autorisé de chevaux en pension. Les Recommandations fédérales précisent ainsi que la garde de chevaux en pension ne sera reconnue conforme à l'affectation de la zone agricole que si les conditions suivantes sont remplies: - la garde de chevaux en pension est une activité exercée dans le cadre d'une exploitation agricole; - l'exploitation agricole constitue, même sans la pension pour chevaux, une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11); - l'entreprise agricole dispose d'une base fourragère suffisante pour nourrir ses propres animaux ainsi que les chevaux en pension; - le travail supplémentaire lié à la pension pour chevaux peut être effectué par le personnel déjà en place; - les chevaux en pension seront, dans la mesure du possible, logés dans les bâtiments existants. Des constructions nouvelles ne seront autorisées que s'il n'existe pas d'ancien bâtiment qui n'est plus nécessaire à l'agriculture et qui pourrait être transformé pour la garde de chevaux; - seules sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui servent à abriter, nourrir ou laisser librement évoluer les chevaux en pension telles que: - écuries avec une aire de sortie; - entrepôt pour le fourrage et la litière; - aires à fumier; - clôtures. Selon l'Office fédéral, les constructions et

installations précitées sont conformes à l'affectation de la zone agricole et peuvent par conséquent être autorisées en application de l'art. 16a LAT (Recommandations fédérales p. 13 chiffre 4). bb) En l'espèce, l'exigence selon laquelle le travail supplémentaire lié à la garde de chevaux en pension doit être effectué par le personnel déjà en place apparaît remplie dès lors que le travail lié à la garde des chevaux devrait être effectué par Mme Mermod-Gautier, parallèlement à son activité dans le domaine de l'élevage. On l'a vu, est en outre remplie l'exigence selon laquelle l'entreprise agricole dispose d'une base fourragère suffisante pour nourrir ses propres animaux, ainsi que les chevaux en pension. On constate également que les chevaux en pension seront logés dans des bâtiments existants. La question de savoir s'il n'existe pas un risque que l'activité agricole passe à l'arrière-plan est plus délicate. A cet égard, on note que l'on se trouve dans un cas qui diffère sensiblement de celui examiné par le Tribunal fédéral dans l'ATF 122 II 160 précité puisque Mme Mermod-Gautier entend prendre dix chevaux pension. Cette activité aura ainsi un caractère économique prépondérant puisque, selon le budget d'exploitation, le chiffre d'affaire lié aux chevaux sera de loin la source de revenu la plus importante de l'exploitation, la marge bénéficiaire de cette activité devant se monter à fr. 83'000.- en 2009 (contre fr. 23'250.- pour l'élevage de chevaux). Tout bien considéré, le tribunal estime que la garde de chevaux en pension, soit une activité commerciale et non agricole, aura un poids trop important dans l'exploitation, notamment sur le plan économique, pour que cette activité puisse être considérée comme conforme à l'affectation de la zone agricole. Force est en effet de constater que l'activité agricole passera à l'arrière-plan et que c'est en réalité la pension pour chevaux qui constituera l'activité principale du domaine. On peut au demeurant se demander si l'exigence selon laquelle l'exploitation agricole doit constituer, même sans la pension pour chevaux, une entreprise agricole au sens de l'art. 7 al. 1 LDFR est remplie, cette question souffrant toutefois de demeurer indéterminée. Il résulte de ce qui précède que les installations liées à la garde de chevaux en pension ne peuvent pas être autorisées comme conformes à la zone agricole en application de l'art. 16a LAT.

E. 7

Il reste à examiner si ces installations peuvent être autorisées à titre dérogatoire en application de l'art. 24b LAT. a) Aux termes de l'art. 24b al. 1 LAT, lorsqu'une entreprise agricole ne peut subsister sans un revenu complémentaire, les travaux de transformation destinés à l'exercice d'une activité accessoire non agricole proche de l'exploitation dans des constructions et installations existantes peuvent être autorisés. Selon l'art. 40 al. 2 OAT, l'activité accessoire non agricole est réputée proche de l'exploitation si elle est effectuée dans les bâtiments centraux de l'entreprise agricole (let. a), si elle est conçue de telle façon que l'exploitation de l'entreprise agricole reste assurée (let. b) et si le caractère agricole de la ferme reste pour l'essentiel inchangé (let. c). b) Dès lors que les art. 24b LAT et 40 OAT concernent des activités accessoires, le revenu provenant de ces dernières ne doit constituer qu'un complément et ne saurait en aucun cas devenir la source principale de revenu pour l'exploitation (voir message du Conseil fédéral relatif au projet de nouvel art. 24 al. 2 LAT in FF 1996 III p. 509; lexique des constructions hors de la zone à bâtir, VLP-ASPAN 5/07 p. 5). En l'espèce, on constate que cette condition n'est à l'évidence pas remplie puisque, comme on l'a vu ci-dessus, le revenu lié à la garde des chevaux en pension constituera la source principale de revenu de l'exploitation. c) Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que les installations liées à la garde de chevaux en pension ont été autorisées, celles-ci ne pouvant être admises ni comme conformes à la zone agricole en application de l'art. 16a LAT ni comme liées à une activité accessoire en application de l'art. 24b LAT.

E. 8

Il convient encore d'examiner si l'agrandissement du logement existant dans le bâtiment d'habitation (n° ECA 109) est admissible. Aux termes de l'art. 34 al. 3 OAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite. Selon l'art. 34 al. 4 let. a OAT, une autorisation ne peut être délivrée que si la construction ou l'installation est nécessaire à l'exploitation en question. Ceci implique notamment d'examiner si la nouvelle construction n'est pas surdimensionnée par rapport à l'utilisation envisagée et les besoins de l'exploitation (ATF du 29 mai 2001 publié in SJ 2001 p. 579). S'agissant des dimensions du logement de l'exploitant agricole, le SDT se fonde sur une prise de position de l'OFDT du 5 septembre 2001 faisant suite à un échange d'information sur le nouveau droit de l'aménagement du territoire. Selon cette prise de position, des surfaces de 180 m² pour le logement du chef d'exploitation, de 100 m² pour le logement des parents et, cas échéant, de 40 m² supplémentaires pour la 3^{ème} génération (grands-parents) peuvent être autorisées. En l'occurrence, il n'est pas contesté que Mme Mermod-Gautier doit pouvoir loger sur le domaine puisqu'elle entend se consacrer à l'élevage de chevaux. Se pose toutefois la question de savoir si le logement existant n'est pas suffisant et si un agrandissement peut être autorisé. A cet égard, on note que seul le chef d'exploitation, à savoir Mme Mermod-Gautier, habitera sur l'exploitation. La surface du logement existant (653 m²) dépassant déjà largement ce qui est nécessaire pour loger la famille du chef d'exploitation, une extension des surfaces destinée au logement ne saurait entrer en considération et le permis de construire doit par conséquent être annulé en tant qu'il autorise des travaux permettant une extension de ces surfaces de 653 m² à 708 m². On relèvera que, contrairement à ce que soutient le SDT, un agrandissement ne saurait être autorisé en appliquant par analogie les art. 24d LAT et 42a OAT. En effet, ces dispositions, selon leur texte clair, ne concernent que la transformation de bâtiments d'habitation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Selon l'art. 24d al. 3 LAT, ceci implique notamment que la construction ne soit plus nécessaire à son usage antérieur (let. a). Compte tenu du fait que le champ d'application des art. 24d LAT et 42a OAT ressort clairement du texte de ces deux dispositions, on ne saurait l'étendre par une interprétation extensive à des cas qui n'étaient pas visés par le législateur. Un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant dans les limites fixées à l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT, en application de l'art. 42a al. 2 OAT, ne saurait par conséquent entrer en considération pour un bâtiment d'habitation lié à une exploitation agricole encore en activité. Certes, comme le relève le SDT, l'application des art. 24 d LAT et 42a OAT peut créer une inégalité de traitement entre exploitants agricoles et non exploitants. Cette inégalité résultant du droit fédéral, il n'appartient toutefois pas au tribunal de céans de se prononcer sur sa constitutionnalité (art. 191 Cst.).

E. 9

Il résulte de ce qui précède que les installations liées à la garde de chevaux en pension ne peuvent pas être autorisées comme conformes à l'affectation de la zone agricole en application de l'art. 16a LAT. Ces installations ne peuvent en outre pas être admises à titre dérogatoire en application des art. 24 à 24d LAT, notamment 24b LAT. Ne peut également pas être autorisé le projet d'extension des surfaces destinées au logement dans le bâtiment ECA 109 ainsi que la verrière prévue sur le toit. Le recours doit par conséquent être admis sur ces points. Dès lors que le permis de construire est annulé en tant qu'il porte sur les installations pour la garde de chevaux en pension, activité qui devait constituer le revenu

principal de l'exploitation, se pose la question de savoir si les installations prévues pour l'élevage répondent encore à la condition fixée à l'art. 34 al. 3 let. c OAT relative à la viabilité à long terme de l'exploitation. Cette question devra si nécessaire faire l'objet d'un nouvel examen de la part de l'autorité cantonale compétente et il convient par conséquent d'admettre également le recours sur ce point et d'annuler le permis de construire en tant qu'il concerne les installations destinées à l'élevage de chevaux. Cas échéant, il appartiendra à la propriétaire de présenter un projet modifié, notamment en ce qui concerne le nombre de chevaux en pension, qu'il appartiendra à l'autorité cantonale d'examiner, notamment sous l'angle de la viabilité à long terme de l'exploitation. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de Mme Mermod-Gautier et cette dernière versera des dépens au recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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