

VD_OMNI AC.2015.0324 vom 21. Juli 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-07-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0324

FR: VD_OMNI AC.2015.0324 du 21 juillet 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0324 del 21 luglio 2016

Regeste

GIRARDET/Service du développement territorial, Municipalité de Lully | Rejet du recours contre une décision interdisant d'utiliser un bâtiment en zone agricole à des fins de logement et ordonnant l'évacuation du mobilier du logement.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre une décision du SDT ordonnant des mesures de remise en état d'un immeuble classé dans la zone agricole, et imposant certaines mesures accessoires, en particulier une mention de certaines restrictions au registre foncier. Une telle décision peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le propriétaire à qui ces mesures sont imposées a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours a été formé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et dans le respect des conditions formelles de l'art. 79 LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Il ressort clairement de l'acte de recours, de la réplique du recourant ainsi que de sa dernière écriture, qu'il n'est pas contesté qu'un viticulteur ne puisse pas être autorisé à transformer un bâtiment d'exploitation récent, lequel n'a jamais abrité de locaux d'habitation, pour y aménager son propre logement. Comme cela est clairement exposé dans la décision attaquée, la jurisprudence fédérale constante retient que pour être conformes à l'affectation de la zone agricole (cf. actuellement art. 16a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]), les bâtiments ou locaux d'habitation doivent être objectivement nécessaires pour l'exploitation de l'entreprise; il en va en particulier ainsi lorsque le domaine comprend du bétail et que l'agriculteur doit être sur place pour assurer les soins et la surveillance (cf. ATF 121 II 67 consid. 3, cette jurisprudence étant toujours pertinente – cf. arrêt du TF 1C_806/2013 du 4 juin 2014, consid. 2.3). Ainsi, le projet du recourant d'aménager un appartement dans le bâtiment de sa cave, soit par la construction de nouveaux locaux, soit par l'affectation au logement de locaux d'exploitation existants, ne peut pas être autorisé comme construction ou installation conforme à la zone agricole. La décision attaquée explique pour quels motifs un bâtiment agricole ou viticole, qui reste utilisé comme tel et qui est nécessaire à l'exploitation du domaine (en d'autres termes, un bâtiment pour lequel il n'est pas prévu de changement d'affectation au sens de l'art. 24a LAT – cf. ATF 127 II 215), ne peut pas être transformé partiellement en bâtiment d'habitation de l'exploitant sur la base d'une dérogation selon les art. 24 ss LAT (ch. 3 à 9 des considérants de cette décision). Comme cela n'est pas contesté dans le recours, il n'y a pas lieu de réexaminer cette question. Le recourant ne conteste pas non plus qu'en zone agricole, les

places de stationnement pour véhicules qui ont été autorisées en 2001, lors de la construction de la cave, ne doivent pas être utilisées à d'autres fins. Il ne s'est du reste pas opposé, pendant la procédure administrative, à l'évacuation de matériaux entreposés à cet endroit.

E. 3

Le recourant demande que les "mesures de remise en état des lieux" (points A.1 et A.2 du dispositif) soient formulées différemment, afin qu'il ne soit pas exigé de lui davantage que ce qui résulte de l'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire. Il fait valoir qu'il pourrait, à l'avenir, vouloir développer une activité de chambre d'hôtes conforme à l'art. 24b LAT (activités accessoires non agricoles). La mesure de remise en état consistant à interdire l'utilisation du bâtiment ECA n° 354 à des fins de logement (A.1) se rapporte à la situation actuelle, telle qu'elle a été constatée par l'autorité intimée dans le cadre de la procédure administrative ouverte par le SDT en automne 2013. L'autorité cantonale n'a pas, dans ce cadre, à se prononcer sur d'éventuels projets de transformation ou de changement d'affectation du bâtiment, projets qui devraient faire l'objet d'une demande d'autorisation de construire. Si le recourant entend, ultérieurement, obtenir une autorisation sur la base de l'art. 24b LAT, pour exercer d'autres activités dans sa cave, son projet sera examiné et l'autorité cantonale ne pourra pas l'écartier d'emblée à cause de l'actuelle décision de remise en état. La formulation du point A.1 du dispositif de la décision attaquée n'impose donc pas de restrictions contraires au droit fédéral, pour les projets futurs du recourant.

E. 4

Le recourant critique également la formulation du point A.2 du dispositif en demandant l'adjonction de l'adjectif "actuel" après le mot "logement". Son objectif est, là aussi, de ne pas compromettre une éventuelle transformation de la cave en habitation. Or, sur ce point, la décision attaquée n'est pas non plus critiquable, pour les motifs exposés au considérant précédent. A l'évidence, le mobilier visé est celui actuellement utilisé par le recourant, comme exploitant d'un domaine viticole résidant dans sa cave. Il n'est pas contraire au droit fédéral de définir ainsi les mesures de remise en état.

E. 5

Le recourant demande par ailleurs l'annulation du point B.4 du dispositif de la décision attaquée, qui impose l'inscription d'une mention au registre foncier. A titre subsidiaire, il requiert que cette mention soit rédigée différemment. a) La mention au registre foncier a son fondement à l'art. 44 de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1), qui est ainsi libellé: "1 L'autorité cantonale compétente qui octroie une autorisation relative à une construction ou à une installation hors de la zone à bâtir fait porter au registre foncier les mentions suivantes concernant le bien-fonds touché: a. l'existence d'une activité accessoire non agricole (art. 24b LAT); b. les conditions résolutoires auxquelles est subordonné l'octroi d'une autorisation; c. l'obligation de rétablir l'état conforme au droit. 2 Elle peut faire mentionner les autres restrictions du droit de propriété, notamment les restrictions d'utilisation et les restrictions du droit d'aliéner, ainsi que les conditions et les charges. 3 L'Office du registre foncier radie d'office les mentions lorsque le bien-fonds est définitivement classé en zone à bâtir. Dans les autres cas, il ne peut radier une mention que lorsque l'autorité compétente a pris une décision constatant que les conditions qui avaient justifié la mention n'existent plus." b) En l'occurrence, la mention est fondée sur l'art. 44 al. 2 OAT, s'agissant de restrictions d'utilisation, voire de conditions ou

de charges. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, une telle mention n'a qu'une portée déclaratoire sur le plan du droit public (arrêt 1C_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 2.1.2 et les références). Les restrictions (ou conditions ou charges) résultent non pas de la mention au registre foncier, mais d'une décision administrative. En d'autres termes, l'existence et le contenu du rapport juridique en question sont indépendants de la mention, laquelle n'a qu'un effet informatif (cf., à propos d'une mention analogue, pour une restriction visant les résidences secondaires, arrêt CDAP AC.2013.0231 du 23 décembre 2013, consid. 2e). Dans le cas particulier, ce sont les points A.1, A.2 et B.3 du dispositif de la décision attaquée qui fixent les obligations imposées au recourant. Comme le texte du point B.4 du dispositif correspond à celui de l'ordre de remise en état (points A.1 et A.2) ainsi qu'à celui de la mesure relative à l'utilisation des places de stationnement (point B.3), il n'y a aucun motif de renoncer à cette mention destinée à informer les tiers du contenu de la décision administrative, ni de prescrire une formulation différente. Il importe en effet qu'il n'y ait pas de divergence entre le contenu de la décision et le texte de la mention, afin que l'information soit fiable. C'est bien ce que l'autorité intimée a prévu dans le cas particulier. Il n'y a donc pas, sur ce point, de violation du droit de l'aménagement du territoire.

E. 6

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Il incombera toutefois au SDT de fixer à nouveau le délai d'exécution de l'ordre de remise en état (point B.5 du dispositif) ainsi que la date du constat (point B.6 du dispositif). Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (cf. art. 55 LPA-VD).

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