

## **VD\_OMNI AC.2017.0024 vom 6. Juni 2018**

VD Tribunal cantonal, 2018-06-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0024](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0024)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0024 du 6 juin 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0024 del 6 giugno 2018

### **Regeste**

A. \_\_\_\_\_/Service du développement territorial, Municipalité de Borex | Décision du SDT de remise en état d'une parcelle située en zone agricole. Fin d'une partie de l'utilisation litigieuse (location d'un bâtiment d'habitation à une famille de non agriculteurs et dépôt de décors de théâtre) en cours de procédure. Confirmation de la décision attaquée et rejet du recours s'agissant des mesures de remise en état visant l'activité déployée par une entreprise de paysagisme auquel le propriétaire loue des terres agricoles, un hangar ainsi qu'un ancien clapier à lapins. Changement d'affectation entraînant une augmentation des atteintes sur le territoire et l'environnement ne pouvant être autorisé sur la base de l'art. 24a LAT. Le paiement par le propriétaire du montant d'une charge foncière destinée à garantir l'affectation des immeubles ne l'autorise pas à en faire une utilisation contraire à la zone. Pas de violation du principe de la proportionnalité.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le recourant est personnellement atteint par la décision entreprise dont il est destinataire, de sorte qu'il a manifestement qualité pour recourir.

#### **E. 2**

Au titre de mesure d'instruction, le recourant a requis une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 142 II 218 consid. 2.3; ATF 129 II 497 consid. 2.2 et ATF 124 I 49 consid. 3a). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. Le droit d'être entendu découlant de l'article 29 al. 2 Cst. ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le recourant a requis une inspection locale afin d'éclaircir la question du stationnement de

remorques et des camionnettes en lien avec l'activité professionnelle de la raison individuelle "D. \_\_\_\_\_" sur la parcelle n o 44. Dans la mesure où les époux E. \_\_\_\_\_ ont quitté le logement en septembre 2017 et qu'il demeure libre de tout occupant depuis lors, la mesure d'instruction requise s'avère inutile. Au surplus, le tribunal relève que le document de vente du domaine produit par le recourant au soutien de son recours contient des descriptions de chacune des parcelles et de chacun des immeubles concernés, accompagnées d'un nombre important de photographies. Ce document permet de se figurer clairement la configuration et l'état des lieux. Partant, la requête doit être rejetée.

### **E. 3**

Le recourant a indiqué que le dépôt de décors de théâtre dans le hangar (ECA n o 379) avait cessé. En outre, il a également informé le tribunal en cours de procédure que les locataires non agriculteurs avaient quitté le bâtiment ECA n o 95. Il apparaît donc que la décision attaquée n'a plus d'objet dans la mesure où elle concerne l'utilisation du bâtiment ECA n o 95 par des personnes n'exerçant pas d'activité agricole ainsi que l'activité en lien avec la "décoration". Le recourant, qui a l'intention de vendre son domaine agricole, ne prétend pour le surplus pas qu'il aurait un intérêt quelconque à obtenir une décision constatatoire sur ce point. La décision ne conserve donc un objet que dans la mesure où elle porte sur l'activité déployée par B. \_\_\_\_\_ SA. Il convient dès lors d'examiner, si, comme le soutient le recourant, cette activité peut être autorisée sur la base des art. 24a LAT, l'art. 24d LAT, qui concerne l'habitation, n'entrant manifestement plus en ligne de compte. a) A teneur de l'art. 24a al. 1 LAT, lorsque le changement d'affectation de constructions et d'installations sises hors de la zone à bâtir ne nécessite pas de travaux de transformation au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, l'autorisation doit être accordée à condition que ce changement d'affectation n'ait pas d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement (let. a) et qu'il ne contrevienne à aucune autre loi fédérale (let. b). Dite autorisation est cependant accordée sous réserve d'une nouvelle décision prise d'office en cas de modification des circonstances (art. 24a al. 2 LAT). L'art. 24a LAT doit être interprété de manière conforme à la norme constitutionnelle sur l'aménagement du territoire. Les notions d'utilisation mesurée et judicieuse du sol et d'occupation rationnelle du territoire prévues à l'art. 75 al. 1 Cst., dont le contenu matériel correspond à celui de l'ancien art. 22 quater al. 1 aCst. accepté en votation populaire le 14 septembre 1969, ont pour but primordial et essentiel d'assurer une séparation entre les zones à bâtir et les zones non constructibles (voir Eric Brandt, *Le principe constitutionnel de la séparation des zones constructibles et non constructibles*, in RDAF 1995 197ss, p. 201 à 207). C'est pourquoi les changements d'affectation, sans travaux, de bâtiments existants hors de la zone à bâtir ne doivent pas avoir d'incidence sur le territoire, l'équipement et l'environnement (art. 24a al. 1 let. a LAT); cela signifie que les incidences doivent être comparables ou en tous les cas ne pas excéder celles d'une utilisation conforme au droit de la construction ou de l'installation existante. Il s'ensuit que l'application de cette disposition est par exemple déjà exclue lorsque la desserte routière reste suffisante, mais que le trafic y est plus intense dès lors que la formulation " pas d'incidence " vaut également pour les incidences nouvelles de peu d'importance ( cf . TF 1C\_336/2015 du 19 janvier 2016 consid. 4.1; 1C\_254/2009 du 25 septembre 2009 consid. 2.3 et TF 1A.214/2002 du 12 septembre 2003 consid. 5.1.1; Rudolf Muggli, *Commentaire pratique LAT: Construire hors des zones à bâtir*, Genève / Zurich / Bâle 2017, ad art. 24a LAT n. 11). Pour les constructions agricoles en particulier, le changement d'affectation ne doit ainsi pas entraîner une utilisation plus intensive de la construction par des travailleurs ni générer un trafic plus important en fréquence ou utilisant un type de

véhicule plus lourd que celui qu'impliquait la destination antérieure conforme au droit. Une telle analyse doit en outre s'effectuer en appréciant les effets à long terme du changement d'affectation sur le territoire et l'environnement. Cela implique notamment que le bâtiment qui a bénéficié d'un changement d'affectation au sens de l'art. 24a LAT ne peut plus faire ensuite l'objet de transformations partielles en vertu de l'art. 24c LAT et que seuls les travaux d'entretien nécessaires au maintien du bâtiment sont admissibles (CDAP AC.2013.0321 du

#### **E. 5**

S'agissant de l'ordre de remise en état, le recourant fait valoir une violation du principe de la proportionnalité, uniquement en lien avec le délai qui lui avait été imparti pour évacuer la maison d'habitation (ECA n o 95) de ses occupants, au motif qu'il n'aurait pas été tenu compte de l'éventuelle prolongation judiciaire du contrat de bail. Dès lors que les locataires ont quitté les locaux litigieux en cours de procédure, le grief tombe à faux et doit être écarté. Quant au fermier, une procédure civile est actuellement en cours suite à la résiliation du bail si bien que le propriétaire a déjà pris les dispositions nécessaires pour se conformer à la décision attaquée.

#### **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée dans la mesure où elle conserve un objet. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de la cause (art. 49 al.1 LPA-VD). Le Service du développement territorial n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un mandataire, l'Etat n'a pas droit à l'allocation de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD). Telle n'est pas le cas non plus de la Commune de Borex, la municipalité étant uniquement intervenue comme autorité concernée dans la présente procédure.

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