

VD_OMNI AC.2019.0031 vom 15. April 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0031

FR: VD_OMNI AC.2019.0031 du 15 avril 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0031 del 15 aprile 2019

Regeste

A. _____ /Municipalité de Denens, Service du développement territorial | Conformité des bâtiments à la zone agricole. Lorsqu'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole, l'autorité compétente doit examiner en premier lieu si la nouvelle activité peut être réalisée dans des locaux existants. La disponibilité des bâtiments existants ne doit pas avoir été compromise par des choix de commodité de l'exploitant, comme une vente, une mise en location ou une réaffectation étrangère à l'agriculture. Il doit en aller de même en matière de logement agricole.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée, que la commune n'a fait que transmettre puisqu'elle émane de l'autorité cantonale, a été précédée de plusieurs prises de position successives refusant le projet litigieux pour le motif que le bétail présent sur place n'atteignait pas le seuil requis par les directives en vigueur, parce que le recourant avait été copropriétaire jusqu'en 2015 d'une habitation située en zone agricole à 150 m des bâtiments de l'exploitation (décision attaquée) et parce que l'exploitation avec un cheptel de 29 UGB allaitant pourrait être gérée depuis la zone à bâtir la plus proche (réponse au recours). Le recourant fait valoir qu'il a dirigé son exploitation pendant plus de 30 ans en vivant sur sa ferme et qu'il est en droit de construire sur son domaine un petit logement conforme à la zone agricole selon l'art. 34 al. 3 OAT. En logeant sur place, il pourra partager son expérience et rendre de précieux services à la génération suivante compte tenu du bétail détenu sur le domaine. Il ne dispose pas de parcelles constructibles et des zones réservées bloquent de toute manière les possibilités de construire sur le territoire communal. Selon lui, l'habitation construite en 1972 par son père n'a jamais fait partie du domaine; le recourant n'a pas pu en demander l'attribution à la valeur préférentielle et aucun des deux frères n'avait les moyens d'acheter la part de l'autre, raison pour laquelle le bâtiment a été vendu à un tiers.

E. 2

Le département peut toutefois accorder une dérogation, si le propriétaire apporte la preuve, avant la cession ou la remise de son immeuble, que les impératifs de l'exploitation agricole le justifient." Il n'est pas certain qu'il appartienne au droit cantonal (au surplus dans une disposition qui n'est que de niveau réglementaire) de réglementer la matière. La jurisprudence fédérale a déjà eu l'occasion de statuer dans le cas d'un constructeur qui provoque lui-même le besoin d'une nouvelle construction en vendant une parcelle qu'il aurait pu utiliser dans le même but (1C_17/2015 du 16 décembre 2015 suivi de 1C_301/2017 du 20 novembre 2017; 1C_227/2014 du 11 mai 2016, consid. 5.4; v. ég. l'arrêt cantonal AC.2013.0252 du 27 octobre 2014, consid. 2; v. ég. art. 43a let b. OAT). Lorsqu'il s'agit de bâtiments d'exploitation agricole, la jurisprudence retient que l'autorité

compétente doit examiner en premier lieu si la nouvelle activité peut être réalisée dans des locaux existants; si tel n'est pas le cas, elle doit vérifier que la nouvelle construction correspond à l'utilisation envisagée et aux besoins objectifs de l'exploitation. La disponibilité des bâtiments existants ne doit pas avoir été compromise par des choix de commodité de l'exploitant, comme une vente, une mise en location ou une réaffectation étrangère à l'agriculture (arrêt 1C_17/2015 du 16 décembre 2015 consid. 2, précité; 1C_58/2017 du 18 octobre 2018, consid. 5.3.1). Il doit en aller de même en matière de logement agricole. c) La présente cause présente ceci de particulier que la question de savoir s'il faut opposer au recourant le fait qu'il a vendu un logement situé en zone agricole se confond avec celle de savoir s'il est possible d'exploiter le domaine depuis la zone à bâtir. En effet, la parcelle 64 vendue en 2015 se trouvait à 200 m des bâtiments d'exploitation du domaine mais par son côté amont, elle était contiguë à la zone à bâtir qui entoure le village. Il y a donc qu'une différence insignifiante entre la distance séparant la parcelle 64 du domaine agricole et la distance (300 m au centre du village) qui sépare le domaine de la zone à bâtir. La casuistique rappelée dans un récent arrêt du Tribunal fédéral (1C_227/2014 du 11 mai 2016, consid. 3.4 in fine) montre qu'en cas de détention de gros bétail, la nécessité d'un logement sur l'exploitation n'a pas été admise lorsqu'une habitation en zone à bâtir était disponible à 250 m (1A.120/1998 du 21 juin 1999, consid. 2), voire à 450 m pour une exploitation avec vaches laitières (1C_67/2007 du 20 septembre 2007, consid. 3.2-3.4), tandis qu'un nouveau logement a été admis comme conforme à la zone pour une exploitation de 24 ha avec 25 ou 38 UGB alors que l'ancienne habitation se trouvait à 1 km environ (1A.130/2000 du 16 novembre 2000, consid. 6b). L'arrêt 1C_227/2014, en bref, dénie la nécessité d'un logement destiné seulement à raccourcir la durée du trajet. La casuistique rappelée ci-dessus confirme l'appréciation du Service du développement territorial selon laquelle il est possible d'exploiter le domaine agricole litigieux depuis la zone à bâtir. N'est pas déterminant non plus le fait que le recourant ne possède pas de parcelle constructible ou de logement dans le village car comme le retient l'autorité intimée dans sa réponse au recours, on porterait une atteinte grave au principe selon lequel la zone agricole doit être maintenue autant que possible libre de toute construction (art. 16 al. 1 LAT) si cette situation suffisait pour qu'un agriculteur puisse habiter hors de la zone à bâtir. Il importe finalement peu que le recourant se soit séparé de sa part sur la maison de la parcelle 64. Certes, sur le principe, la jurisprudence citée ci-dessus (consid 2b in fine) permettrait de refuser une nouvelle construction hors de la zone à bâtir. En l'espèce toutefois, compte tenu du montant très élevé dont le recourant aurait dû désintéresser son frère, il n'est pas certain qu'on puisse lui faire grief d'avoir renoncé à cette habitation. On rappellera enfin que si l'habitation du chef de l'exploitation se révèle non indispensable à celle-ci, une habitation supplémentaire pour la génération qui prend sa retraite n'est pas non plus conforme à la zone (1C_319/2018 déjà cité). Dans ces conditions, le tribunal ne peut que confirmer l'appréciation de l'autorité intimée qui fait prévaloir l'intérêt public à conserver la zone agricole le plus possible libre de construction sur l'intérêt privé du recourant à s'installer pour sa retraite près de la ferme reprise par sa fille.

E. 3

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. L'émolument peut être réduit pour tenir compte du fait que la procédure se termine sans audience La commune, qui s'en est remise à justice, n'a pas droit à des dépens.

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