

# **VD\_OMNI FO.2010.0029 vom 5. Mai 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-05-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_FO.2010.0029](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2010.0029)

FR: VD\_OMNI FO.2010.0029 du 5 mai 2011

IT: VD\_OMNI FO.2010.0029 del 5 maggio 2011

## **Regeste**

Département de l'économie/Commission foncière rurale Section I, Domaine des Espersiers SA, Municipalité de Corsier-sur-Vevey | Confirmation de l'assujettissement à la LDFR de parcelles en nature de pré-champ et de forêt, situées dans un plan partiel d'affectation, pour partie en zone à bâtir (en amont) et pour partie dans une zone agricole protégée (en aval). Dans leur configuration et leur fonction actuelles, les terrains en aval de la zone constructible du PPA sont fauchés et utilisés pour la pâture. Ces surfaces sont par conséquent bien appropriées à un usage agricole ou horticole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR même si, en l'état, celui-ci demeure marginal. Pour que la partie constructible échappe à cet assujettissement, il s'imposerait en pareil cas de procéder à une division parcellaire en séparant les parties constructibles des parcelles de celles qui ne le sont pas.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Au sens de l'art. 90 al. 1 LDFR, les cantons désignent les autorités compétentes pour, notamment, attaquer les décisions de l'autorité compétente en matière d'autorisation conformément à l'art. 83 al. 3 (autorité de surveillance, let. b). Dans le canton de Vaud, le département en charge de l'agriculture, soit le Département de l'économie (cf. art. 9 du règlement du 1<sup>er</sup> juillet 2007 sur les départements de l'administration – RdéA; RSV 172.215.1), est l'autorité de surveillance selon l'article 90 al. 1 let. b LDFR; il peut interjeter recours auprès de l'autorité cantonale de recours contre l'octroi d'autorisation par la commission relevant de la procédure d'autorisation (art. 83 al. 3 LDFR) et en vertu des articles 5 et 6 let. a LDFR (art. 8 de la loi vaudoise du 13 septembre 1993 d'application de la LDFR (LVLDFR; RSV 211.42). Le recours est ainsi recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

### **E. 2**

Pour le département recourant, c'est à tort que l'autorité intimée a constaté que les parcelles nos 517, 562 et 600 étaient encore colloquées entièrement en zone constructible après la légalisation du PPA «La Dautère» et n'étaient dès lors pas assujetties à la LDFR. a) Selon son art. 2 al. 1, la LDFR s'applique aux immeubles agricoles isolés ou aux immeubles agricoles faisant partie d'une entreprise agricole qui sont situés en dehors d'une zone à bâtir au sens de l'art. 15 de la loi du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700 – let. a) et dont l'utilisation agricole est licite (let. b). Le champ d'application en raison du lieu est donc décrit de manière négative : si l'immeuble n'est pas situé en zone à bâtir, il est en principe soumis à la LDFR. La démarcation entre applicabilité et inapplicabilité se trouve donc sur la frontière entre la zone constructible et la zone non constructible. C'est le plan d'affectation au sens des art. 14 et ss LAT qui porte la responsabilité de cette séparation entre zone constructible et inconstructible. Celui-ci distingue entre les zones à

bâtir (art. 15 LAT), les zones agricoles (art. 16 LAT) et les zones à protéger (art. 17 LAT) (v. Christoph Bandli, in: Le droit foncier rural, Brugg 1998, n.

## E. 6

ad 2 LDFR). Selon son art. 2 al. 2, l a LDFR s'applique en outre: aux immeubles et parties d'immeubles comprenant des bâtiments et installations agricoles, y compris une aire environnante appropriée, qui sont situés dans une zone à bâtir et font partie d'une entreprise agricole (let. a); aux forêts qui font partie d'une entreprise agricole (let. b); aux immeubles situés en partie dans une zone à bâtir, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (let. c); aux immeubles à usage mixte, qui ne sont pas partagés en une partie agricole et une partie non agricole (let. d). b) Il n'est pas contesté que le PPA «La Dautère» affecte une partie importante des parcelles nos 517, 562 à une zone constructible. Est en revanche litigieuse la question de savoir si, comme le soutient l'autorité intimée et la municipalité, la partie sise en aval et affectée à une « zone agricole protégée » par le PPA doit également être considérée comme constructible et soustraite par conséquent à la LDFR. aa) La zone agricole protégée du PPA «La Dautère» apparaît comme une zone à protéger au sens de l'art. 17 LAT. Pour déterminer si une telle zone est soumise à la LDFR, il faut déterminer l'incidence des mesures de protection qui sont prévues sur l'utilisation agricole. Si l'on se trouve en présence d'une zone protégée de façon absolue, la LDFR n'est pas applicable, puisqu'une utilisation agricole n'est pas compatible avec le but de protection. Si l'on se trouve en présence de mesures de protection moins incisives qui permettent une utilisation agricole - au besoin limitée -, la LDFR est alors applicable, le cas le plus fréquent étant celui des zones de protection se superposant à des zones agricoles (v. Bandli, op. cit., n. 9 ad art. 2 LDFR) . bb ) Dans le cas d'espèce, l'art. 7.1 RPPA définit la destination et la fonction de la zone agricole protégée comme suit : « Cette zone inconstructible est destinée à être une zone de compensation dont les objectifs sont: · recevoir les compensations écologiques du périmètre; · être composée principalement de prairie de fauche et de vergers hautes-tiges d'essences locales; · garantir la lecture d'un paysage rural; · maintenir une surface favorable à la faune et à la flore; · assurer la transition entre les cordons boisés et les nouvelles constructions; · structurer le maintien paysager des cordons boisés; · recevoir les nichoirs pour assurer les besoins des oiseaux en compensation de ceux du rural à démolir. » L'art. 7.2 RPPA traite de l'entretien et de l'exploitation de la zone agricole protégée en prévoyant ce qui suit : « Cette zone est réservée à une exploitation extensive diversifiée qui doit contenir: · des prairies de fauche extensives afin de retrouver une certaine richesse botanique; · ces prairies ne doivent pas recevoir d'engrais et doivent être fauchées tardivement (selon la date des surfaces de compensation écologique). La pâture du regain d'automne peut être envisagée; · des prairies fleuries afin d'enrichir le paysage en offrant des espaces colorés au fil des saisons. Le choix se porte exclusivement sur les mélanges de semences indigènes; · des arbres fruitiers haute-tige, lesquels sont des essences locales résistantes aux maladies et ne nécessitant pas de traitement phytosanitaire. Une charge foncière doit en outre être constituée pour l'entretien de cette zone. » A la lecture des dispositions précitées, on constate que les mesures de protection prévues par le PPA n'empêchent pas une exploitation agricole des surfaces sises dans la zone agricole protégée du PPA «La Dautère», même si celle-ci est limitée . Ces surfaces peuvent par exemple être fauchées et la pâture du regain d'automne est possible. Lors de l'audience, les représentants de la municipalité ont d'ailleurs indiqué que l'exploitant du domaine agricole sis en amont fauchait ces surfaces et les utilisait pour la pâture et qu'il allait continuer à l'avenir. cc) A suivre la municipalité, dès lors qu'elle sert

de compensation écologique à la zone constructible en amont, la zone agricole protégée devrait, en substance, être traitée comme une zone de verdure, soit une zone à bâtir spéciale au sens de l'art. 18 LAT, disposition qui permet au droit cantonal de prévoir d'autres zones d'affectation que les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. La municipalité interprète en quelque sorte sa propre planification en ce sens que cette zone spéciale, inconstructible, se superposerait en quelque sorte à la zone à bâtir, ce qui exclurait de l'assimiler à une zone agricole. Ce raisonnement ne peut être suivi. Certes, les autres zones régies par l'art. 18 LAT peuvent notamment inclure des « zones vertes et de dégagement » qui, dans certaines circonstances, sont considérées comme faisant partie de la zone à bâtir. Dans l'ATF 116 Ib 377 mentionné par la municipalité, le Tribunal fédéral avait considéré que tel était le cas d'une zone verte située au centre de la ville de Genève. Il est toutefois parvenu à cette conclusion au motif que l'on se trouvait en présence d'une zone verte sise au cœur d'un milieu bâti. Il a par conséquent considéré que ce secteur relevait de l'art. 3 al. 3 let. e LAT, disposition qui prévoit qu'il convient de ménager dans le milieu bâti de nombreuses aires de verdure et espaces plantés d'arbres. Dans le cas d'espèce, la zone agricole protégée prévue en aval des périmètre constructibles ne saurait, notamment en raison de sa localisation, de sa surface et du mode d'utilisation qui est prévu, être considérée comme une zone verte au sens de la disposition précitée. La vision locale a en effet permis de constater que les futures constructions du PPA s'inscriront dans un vaste secteur non bâti et seront entourées de terres agricoles et de forêts. On ne se trouve dès lors pas dans l'hypothèse visée par l'art. 3 al. 3 let. e LAT où les principes régissant l'aménagement du territoire imposent de ménager une zone verte au cœur d'un milieu bâti. Le tribunal constate dès lors qu'on se trouve en présence d'une zone de protection au sens de l'art. 17 LAT se superposant à une zone agricole au sens de l'art. 16 LAT et non pas d'une zone verte, de dégagement ou de délaçement prévue au milieu d'un territoire destiné à l'habitat susceptible d'être soustraite à la LDFR en tant que partie de la zone à bâtir (v. Bändli, op. cit. n. 11 ad 2 LDFR). dd) Il résulte de ce qui précède que les parcelles nos 517 et 562 ne sont situées qu'en partie en zone à bâtir. Or, on l'a vu, il est expressément prévu d'assujettir ces biens-fonds à la LDFR, tant qu'ils ne sont pas partagés conformément aux zones d'affectation (art. 2 al. 2 let. c LDFR). Compte tenu de ce que le plan d'affectation ne peut pas toujours prendre en considération les limites de parcelles, il est en effet prévu de soumettre entièrement à la LDFR un bien-fonds situé à cheval sur deux zones même s'il n'est soumis en principe que pour une part à cette loi (v. Bandli, op. cit., n. 27 ad art. 2 LDFR). En audience, les représentants de la société propriétaire ont sans doute évoqué le projet de fractionnement la parcelle n° 517, sur laquelle une PPE a été constituée. Toutefois, il s'imposerait en pareil cas de procéder à une division parcellaire en séparant les parties constructibles des parcelles nos 517 et 562 des parties non constructibles, ce qui n'a apparemment pas encore été le cas. Si cette division devait se concrétiser, il appartiendrait cas échéant au propriétaire de demander à la CFR une nouvelle décision de constatation de non-assujettissement à la LDFR. Les parcelles nos 517 et 562 sont ainsi a priori soumises à la LDFR en application de l'art. 2 al. 2 let. c LDFR. De même, est a priori soumise à la LDFR la parcelle 600 qui s'étend en aval de la RC et n'a pas vocation à être constructible, puisqu'elle est divisée pour partie en zone agricole, pour partie en zone forestière.

4. Il convient encore d'examiner si l'on se trouve en présence d'un immeuble agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Cette disposition précise qu'est agricole l'immeuble approprié à un usage agricole ou horticole (champ d'application matériel, ATF 132 III 515 consid. 3.2 p. 518 et les références citées). Lorsqu'un immeuble sis hors d'une zone à bâtir

n'est pas approprié à un usage agricole ou horticole, l'art. 84 LDFR permet aux propriétaires de faire constater par l'autorité compétente que l'immeuble considéré n'est pas soumis au champ d'application de la LDFR; le cas échéant, une mention sera inscrite au registre foncier (art. 86 LDFR). Cette procédure concerne les biens-fonds qui ne sont d'aucune utilité à l'agriculture, par exemple un restaurant de montagne ou une maison d'habitation sans rapport avec une exploitation agricole (ATF 132 III 515 consid. 3.3.2 pp. 519-520). La Commission foncière rurale (section I), est l'autorité compétente en la matière au sens de l'art. 5 al. 2 LVLDLR. a) La LDFR et la LAT s'appliquent de manière coordonnée, pour la distinction entre les zones constructibles et inconstructibles, ainsi que pour la définition de la zone agricole (ATF 125 III 175 consid. 2a p. 177; Yves Donzallaz, *Traité de droit agraire suisse*, tome 2, Berne, 2006, n. 1815; Bandli, n. 6 ad art. 2 LDFR). En particulier, la notion d'immeuble agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR s'interprète conformément à l'art. 16 al. 1 let. a LAT (disposition qui prévoit que la zone agricole comprend notamment les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou à l'horticulture productrice et sont nécessaires à l'accomplissement des différentes tâches dévolues à l'agriculture) (cf. ATF 125 III p. 175 consid. 2b p. 177; Donzallaz, *op. cit.*, n. 2113; Eduard Hofer, in: *Le droit foncier rural*, *op. cit.*, remarques préalables aux art. 6-10, N. 5). Pour déterminer si un immeuble est approprié à un usage agricole ou horticole, au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR, il faut en principe adopter un point de vue objectif. Concrètement, toutes les surfaces de terrain qui ne sont pas en nature de forêt et qui disposent d'une couche de terre suffisante pour la végétation sont appropriées à un usage agricole (Hofer, n. 7 ad art. 6 LDFR). Toutefois, au-delà de cet aspect objectif, il y aurait lieu de prendre en considération le fait qu'un immeuble n'est subjectivement plus affecté à l'agriculture depuis longtemps. Ainsi, selon un exemple figurant dans le Message du Conseil fédéral (in FF 1988 III 889 et ss, not. 917) et repris par la doctrine, un parc attenant à une villa située en zone agricole, bien que se prêtant sur la base de critères objectifs à un usage agricole ou horticole, ne devrait plus être considéré comme soumis à la LDFR (ATF 5A.14/2006 du 16 janvier 2007 consid. 2.1). La composante subjective ne peut avoir qu'une valeur secondaire; ainsi, un terrain situé en zone agricole, et momentanément utilisé en qualité de piste de motocross, devait être considéré comme un immeuble agricole au sens de l'art. 6 LDFR, étant donné qu'il n'était pas irréversiblement inutilisable en point de vue agricole (*ibid.*, consid. 2.2.3, référence citée). Pour sa part, le Tribunal administratif a relevé que le fait qu'une parcelle ne présente d'intérêt que pour le fauchage ou le pacage ne remettait pas en cause sa soumission à la LDFR (arrêt FO.2000.0013 du 23 mai 2002 consid. 3 ). Cette jurisprudence a été confirmée plus récemment par le Tribunal cantonal pour lequel même s'il ne peut pas être labouré, un terrain qui peut être fauché ou utilisé pour la pâture est soumis au droit foncier rural; peu importe que ce terrain soit situé en zone intermédiaire et que son exploitation ne soit pas économiquement rentable en raison de sa surface insuffisante (arrêt FO.2010.0011 du 17 septembre 2010). En résumé, est approprié à l'agriculture l'immeuble effectivement exploité selon un mode agricole et ne l'est pas celui qui, objectivement apte à un tel usage, n'a plus été utilisé pour l'agriculture depuis de nombreuses années et ne le sera vraisemblablement plus à l'avenir. En revanche et pour reprendre l'exemple précité, si le parc était effectivement utilisé pour l'agriculture, l'ensemble de la parcelle devrait être qualifié d'immeuble à usage mixte et, partant, serait soumis à la LDFR en vertu de l'art. 2 al. 1 let. d de cette loi (ATF 5A.4/2000 du 1er septembre 2000, consid. 2b; ATF 125 II 175 consid. 2c p. 179). b) Les parcelles en question sont, pour l'essentiel, en nature de pré-champ et de forêt, même si elles se situent à l'intérieur du périmètre d'un PPA. On a vu que leur

affectation est mixte, puisque les parcelles nos 517 et 562 abritent à la fois des zones constructibles et non constructibles. Peu importe que le but du PPA ne soit pas de maintenir une surface agricole cultivable, comme le relève la municipalité; cet élément n'est en soi pas déterminant au vu de ce qui a été exposé ci-dessus. En effet, la zone agricole protégée du PPA présente tous les attributs d'un immeuble à usage agricole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR. Lors de l'audience, les représentants de la municipalité ont expliqué que le secteur situé, à teneur du PPA, en zone agricole protégée, était jusqu'alors lié au domaine agricole sis en amont et utilisé comme pâture par l'exploitant. Ainsi, dans leur configuration et leur fonction actuelles, les terrains en aval de la zone constructible du PPA sont fauchés et utilisés pour la pâture. Or, la production de fourrage, a fortiori lorsqu'elle est destinée au bétail, constitue à l'évidence une activité agricole. Certes, les contraintes destinées à assurer les objectifs de protection résultant des art. 7.1 et 7.2 RPPA et de la convention conclue avec les associations de protection de la nature et de l'environnement (dont les exigences sont apparemment reproduites dans les contrats de vente des lots de PPE selon les explications fournies par la notaire Coveris lors de l'audience) restreignent l'intérêt agricole de ces surfaces et leur valeur économique. Il reste qu'elles font actuellement l'objet d'une exploitation de type agricole et que ce sera encore le cas à l'avenir selon les explications fournies lors de l'audience par les représentants de la municipalité. Ces surfaces sont par conséquent bien appropriées à un usage agricole ou horticole au sens de l'art. 6 al. 1 LDFR même si, en l'état, celui-ci demeure marginal. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Le présent arrêt sera rendu sans frais (art. 49 al. 1, 52 al. 1 et 91 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36). L'allocation de dépens n'entre pas en ligne de compte (art. 55 al. 1 a contrario et 91 LPA-VD).

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