

VD_OMNI FO.2018.0017 vom 16. Mai 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_FO.2018.0017

FR: VD_OMNI FO.2018.0017 du 16 mai 2019

IT: VD_OMNI FO.2018.0017 del 16 maggio 2019

Regeste

A. _____/Commission foncière rurale Section I, Département de l'économie, de l'innovation et du sport (DEIS), Service du développement territorial, Direction générale de l'agriculture, de la viticulture | Rejet du recours du propriétaire contre la décision rejetant la requête de morcellement de sa parcelle (possibilité de créer par morcellement un nouvel immeuble comportant un bâtiment agricole destiné à être utilisé à des fins non-agricoles) sise pour partie dans la zone agricole et pour partie dans l'aire forestière. - Une autorisation exceptionnelle à l'interdiction de partage et de morcellement est délivrée lorsque l'entreprise ou l'immeuble agricole est divisé en une partie qui relève du champ d'application de la LDFR et en une autre qui n'en relève pas (art. 60 al. 1 let. a LDFR). La situation juridique doit être déterminée clairement, au regard des normes du droit fédéral sur le droit foncier rural et sur l'aménagement du territoire. La coordination des autorisations relevant de ces deux législations est réglée à l'art. 49 OAT et à l'art. 4a ODFR. - Dans le cas d'espèce, le projet a été transmis au SDT. Ce service n'a pas examiné dans sa décision si un changement d'affectation du bâtiment principal, pour un créer un logement destiné à un non-agriculteur, était admissible. Le propriétaire n'a pas recouru contre cette décision, par la voie du recours de droit administratif, pour en demander la réforme. La CFR, qui n'intervient qu'à la fin de la procédure n'avait d'autre choix que de prendre acte de la décision exécutoire du SDT et de rejeter la demande de morcellement. - Le Tribunal cantonal, qui n'est pas saisi d'un recours contre la décision du SDT, n'a pas à examiner si cette décision peut être réformée. Le recourant peut déposer une nouvelle demande en décrivant clairement la situation. Il pourra ensuite obtenir une décision du SDT sur l'admissibilité d'un changement d'affectation du bâtiment concerné.

Erwägungen

E. 1

Un recours peut être formé dans les 30 jours devant l'autorité cantonale de recours contre les décisions prises en vertu de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural (LDFR; RS 211.412.11) (cf. art. 88 al. 1 et 90 al. 1 let. f LDFR), en particulier s'agissant comme en l'espèce d'un refus de délivrer une autorisation exceptionnelle de morceler un immeuble agricole (cf. art. 60 LDFR). Il s'agit du recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le propriétaire de la parcelle concernée par le morcellement a qualité pour recourir contre la décision qui lui refuse l'autorisation requise (art. 83 al. 3 LDFR). Le recours, qui a été formé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et qui respecte au surplus les conditions formelles prévues à l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) est donc recevable.

E. 2

Les immeubles agricoles ne peuvent pas être partagés en parcelles de moins de 25 ares (interdiction de morcellement). Cette surface minimale est de 15 ares pour les vignes. Les cantons peuvent fixer des surfaces minimales plus élevées.

E. 3

Il n'est pas nécessaire de procéder à la coordination des procédures s'il est évident: a. qu'aucune dérogation au sens de la LDFR ne peut être accordée; ou que b. que le bien-fonds considéré doit rester soumis à la LDFR. Quant à l'art. 49 OAT, il est ainsi libellé: L'obligation de coordonner les procédures découlant de l'art. 4 a de l'ordonnance du 4 octobre 1993 sur le droit foncier rural incombe par analogie à l'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir (art. 25, al. 2, LAT) lorsque celle-ci ne peut exclure la nécessité d'une exception à l'interdiction de partage matériel ou de morcellement au sens de l'art. 60 de la loi fédérale du 4 octobre 1991 sur le droit foncier rural ou d'une décision constatant la non-soumission du bien-fonds concerné à cette loi. c) L'autorité cantonale compétente en matière de construction hors de la zone à bâtir est le département chargé de l'aménagement du territoire (art. 120 al. 1 let. a et art. 121 al. 1 let. a de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]), qui exerce cette compétence par le truchement du SDT. Dans le cas particulier, le projet du recourant nécessite qu'une "coordination des procédures" soit mise en œuvre (en d'autres termes, on ne saurait y renoncer sur la base de l'art. 4a al. 3 ODFR). La formule de demande d'autorisation a donc été transmise préalablement, avec le plan du géomètre, par le SAVI au SDT. Etant donné que le recourant avait précisé qu'il entendait vendre l'habitation déjà louée à des non-agriculteurs, ce service aurait pu en déduire qu'il lui incombait non seulement d'examiner si les installations existantes n'ayant pas encore été autorisées étaient conformes à la zone agricole (une fumière en l'occurrence), mais aussi d'examiner si un changement d'affectation du bâtiment principal, pour un créer un logement destiné à un non-agriculteur, était admissible. Cela étant, en constatant que la décision du SDT du 13 juin 2018 ne traitait pas cette question, le propriétaire aurait pu recourir contre cette décision, par la voie du recours de droit administratif, pour en demander la réforme. L'absence de toute explication du SDT au sujet de l'affectation du logement à un usage non-agricole ne pouvant à l'évidence pas être assimilée à une constatation (implicite) que ce changement d'affectation était conforme aux règles du droit fédéral de l'aménagement du territoire; si le système de coordination prévoit une décision du SDT afin de clarifier la situation, c'est précisément pour obtenir de cette autorité une détermination explicite au sujet du sort du bâtiment concerné. Le système de coordination du droit fédéral prévoit, à ce stade, non pas un simple préavis du SDT, mais une décision partielle, immédiatement attaquant (cf. TF 1C_94/2016 du 7 octobre 2016). Cette décision précède celle de la CFR: elle ne peut elle-même pas statuer avant que la décision du SDT soit exécutoire (art. 4a al. 2 ODFR). Ce modèle de coordination, avec deux décisions successives, n'est pas en contradiction avec les principes énoncés à l'art. 25a de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). L'autorisation de morcellement selon l'art. 60 al. 1 let. a LDFR n'est pas une autorisation relevant de l'aménagement du territoire et par conséquent la CFR n'a pas le rôle de l'autorité chargée de la coordination en matière d'aménagement du territoire, au sens de l'art. 25a al. 1 LAT. Il s'agit au demeurant d'une commission externe à l'administration, et non pas d'un service du Département du territoire et de l'environnement ni d'un autre département. Dans le cas particulier, il n'incombait donc pas à la CFR d'interpeller le SDT, après avoir reçu la décision du 13 juin 2018, pour lui demander le cas échéant d'examiner le changement d'affectation du bâtiment puis compléter

sa décision. La CFR, qui n'intervient qu'à la fin de la procédure – la demande d'autorisation de morceler est en effet adressée à l'administration (SAVI, DGAV) - doit prendre acte de la décision exécutoire du SDT, quel que soit son contenu, et statuer en fonction de cela. En l'espèce, comme le SDT n'a pas statué sur le changement d'affectation du bâtiment agricole litigieux, la CFR ne pouvait pas autoriser un morcellement ayant pour but de priver durablement ce bâtiment de son statut agricole. d) En l'espèce, le Tribunal cantonal n'a pas non plus à examiner s'il peut réformer la décision du SDT, puisqu'il n'est pas saisi d'un recours contre cette décision (comme dans l'affaire AC.2017.0432, arrêt du 27 septembre 2018). Quoiqu'il en soit, l'autorisation de transformer une ferme en maison d'habitation pour non-agriculteur est soumise à différentes conditions, selon les art. 24 ss LAT (cf. aussi art. 43a OAT); cette question nécessite un examen approfondi de la part du SDT et ses déterminations, dans la présente procédure, ne traitent pas tous les aspects pertinents. La CFR n'a en conséquence pas violé le droit fédéral en refusant la demande du recourant. Cela n'empêche pas le recourant de présenter une nouvelle demande à l'administration cantonale, en décrivant plus clairement à l'attention du SDT les caractéristiques de son exploitation agricole et en expliquant pourquoi le changement d'affectation du bâtiment répond aux conditions des art. 24 ss LAT. Il pourra ensuite obtenir une nouvelle décision du SDT sur une question que ce service n'a en réalité pas traitée dans sa décision du 13 juin 2018. Vu ces considérations, il n'est pas nécessaire d'ordonner d'autres mesures d'instruction. La requête tendant à ce qu'une inspection locale soit ordonnée est par conséquent rejetée.

4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Un émolument de justice est mis à la charge du recourant, qui n'a pas droit à des dépens (art. 49 al. 1, 55 al. 1 LPA-VD).

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