

Droit public de la construction et de l'environnement

Construire dans un environnement
protégé - Jurisprudences récentes

Jacques Fournier

Dr en droit
Avocat & Notaire
Sion

En zone à bâtir (ATF 145 II 189 du 24.4.2019)

- Suite de l'ATF 1C_429/2016 du 16.8.2017 (fenêtre d'aération annulée par l'ATF 142 II 100).
- Dérogation au sens de l'art. 31 al. 2 OPB pour un bâtiment qui ne peut pas respecter les prescriptions de l'OPB autrement qu'en recourant à une fenêtre d'aération.
- Contexte particulier: zone urbaine de l'agglomération Lausanne-Morges avec besoin de nouveaux logements et de densification vers l'intérieur, dépassement des VLI seulement sur une façade, usage des différentes pièces.
- Au vu de la pesée des intérêts circonstanciée, recours rejeté et projet confirmé.

En zone à bâtir (ATF 146 II 187 du 4.12.2019)

- Troisième mouvement de la suite lausannoise des ATF 142 II 100 (pratique de la fenêtre d'aération) et ATF 145 II 189 (dérogation admise dans un secteur exposé au bruit pour un motif d'aménagement du territoire).
- Admission du recours pour un premier motif : toutes les mesures n'ont pas été envisagées pour voir si les LUS ont été disposés de manière adéquates ou si d'autres mesures urbanistiques satisfaisantes auraient pu être prises (art. 31 al. 1 let. a et b OPB).
- Faute de mesures prises sur la façade sud la plus exposée au bruit, le projet ne peut pas bénéficier du régime dérogatoire de l'art. 31 al. 2 OPB.

La planification (ATF 147 II 484 du 6.9.2021)

- Problématique du bruit en lien avec un changement de zone (Commune d'Altendorf SZ). Passage d'une zone industrielle (DS IV) à une zone d'habitation (DS III).
- Art. 24 LPE vs art. 30 OPB. Les exigences en matière de protection contre le bruit pour l'équipement d'une zone à bâtir doivent également être prises en compte, lorsqu'un terrain non équipé doit être affecté en zone à bâtir.

La planification (ATF 147 II 484 du 6.9.2021)

- L'art. 30 OPB concrétise et précise l'art. 24 al. 2 LPE (consid. 4.2).
- Un changement d'affectation en zone à bâtir, d'un terrain qui ne peut pas être équipée, n'est pas admissible (consid. 3).
- Lors d'une planification en plusieurs étapes, il convient de s'assurer dès la première étape que dans le cadre de la planification ultérieure une solution appropriée puisse être trouvée afin de respecter les valeurs de planification dans la majorité de la zone (consid. 4.3). La preuve de ce respect doit être apporté au stade de la planification d'affectation.

L'ARE veille (1C_238/2021 du 27.4.2022)

- Qualité pour recourir de l'ARE explicitée au sein de cet arrêt. L'ARE peut recourir sans avoir participé aux stades antérieurs et présenter de nouveaux griefs de fait ou de droit devant le Tribunal fédéral (avec droit d'être entendu de l'intimé; consid. 1.1).
- Si le droit de participation de l'ARE n'est pas respecté, la décision n'entre pas en force vis-à-vis de l'ARE et la décision peut encore être attaquée sitôt que l'ARE en a connaissance (consid. 1.3.1).
- Le principe de coordination (matérielle et formelle) et la nécessité d'une pesée globale des intérêts pour autoriser un projet hors de la zone à bâtir obligent à reconnaître à l'ARE le droit de recourir dans le cas d'espèce même contre les décisions qui n'ont pas été portées devant le Tribunal fédéral, ces décisions ayant été prises pour des autorisations dans le cadre d'un concept d'exploitation commun à deux entreprises équestres.

L'ARE veille (1C_238/2021 du 27.4.2022)

- Bon résumé du droit des bâtiments équestres (art. 16a^{bis} LAT; art. 34b OAT qui renvoie à 34 OAT) et de la construction conforme à la zone en zone agricole.
- Entreprise agricole au sens de la LDFR (Quand? 1 UMOS)
 - ODFR
 - OTerm
- L'implantation de l'ouvrage doit être objectivement et impérativement imposée par sa destination (ATF 125 II 278).

L'ARE veille (1C_238/2021 du 27.4.2022)

- Subsidiarité: les surfaces et les volumes existants doivent être utilisés en priorité (ATF 129 II 413). Nécessité d'examiner si d'anciennes constructions ne peuvent pas être démolies (TF 1C_647/2012). Le tout ne peut pas excéder les besoins de l'entreprise (consid. 2.2).
- Dimensionnement des aires de sortie en toute saison (différentes des surfaces de travail – rond de longe, terrain d'équitation ou carrousel). Conflit entre le bien-être des équidés et l'aménagement du territoire qui réserve le maximum de terres à la production agricole. Les surfaces (minimales et maximales) pour le bien-être animal sont en principe fixées au sein de l'OPA.
- Rôle du guide de l'ARE «*Comment l'AT appréhende les activités liées au cheval ?*», Version 2015.

L'ARE veille (1C_238/2021 du 27.4.2022)

- Nécessité de préserver au maximum les surfaces productives (enherbées).
- Interdiction d'un nouvel abri pour ranger les obstacles nécessaires au saut (à voir si le stockage peut se faire dans les bâtiments existants ou dans une autre zone, un certain déplacement pouvant être également exigé de l'agriculteur).
- Pas de possibilité d'autoriser les activités avec enfants autour du cheval (offre commerciale qui tombe sous 24b LAT et 40 OAT). Il doit y avoir preuve que les cours en question ne peuvent avoir lieu qu'en zone agricole, car ils devraient mettre en avant la vie à la ferme et l'activité agricole. En l'occurrence, ces cours peuvent avoir lieu hors de la zone agricole.

L'ARE veille (1C_238/2021 du 27.4.2022)

- Grief des bâtiments d'exploitation surdimensionnés. Le maximum réside dans les surfaces fixées dans l'OPA. Les besoins actuels de l'entreprise doivent être considérés, voire des besoins futurs s'ils vont se réaliser avec une certaine vraisemblance, s'ils ressortent du concept d'exploitation ou d'une base analogue, les simples déclarations d'intention étant insuffisantes (consid. 9.1.2). On peut prendre une certaine marge (env. 10 %).
- Examen de la nécessité d'avoir une halle pour abriter 7 tracteurs (consid. 10.2). Les tracteurs doivent être nécessaires à la propre entreprise agricole. Prise en compte des propriétés ou des locations ou si l'entreprise a provoqué elle-même son besoin (p. ex. en résiliant un bail).

Péremption des infractions hors zone à bâtir (ATF 147 II 309 du 28.4.2021 - Neuenkirch)

- TF 1C_249/2017 du 14.11.2017
- 4.1.1. Selon la jurisprudence, la compétence d'exiger la démolition d'une installation sise hors de la zone à bâtir pour rétablir une situation conforme au droit est soumise, de par le droit fédéral, à un délai de péremption de trente ans, que les cantons ne sont pas habilités à assouplir (cf. arrêt 1C_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 10.4 et 10.5 et les arrêts et références cités). Exceptionnellement, cette compétence peut être exercée au-delà du délai en question si des motifs de police au sens strict imposent une telle mesure. Inversement, l'autorité peut en être déchue avant l'écoulement des trente ans lorsque le principe de la confiance le commande (cf. [ATF 136 II 359](#) consid. 7 p. 365 ss; [132 II 21](#) consid. 6.3 p. 39; arrêt 1C_412/2016 du 1^{er} décembre 2016 consid. 2.5). C'est notamment le cas lorsque l'autorité compétente a toléré pendant des années un état dont elle connaissait ou aurait dû connaître l'illégalité; cependant seul celui qui a agi de bonne foi peut y prétendre (cf. [ATF 136 II 359](#) consid. 7 p. 365 ss; [132 II 21](#) consid. 6.3 p. 39).

Péréemption des infractions hors zone à bâtir (ATF 147 II 309 du 28.4.2021 - Neuenkirch)

- Pas de péréemption du droit de demander la remise en état d'une construction illégale hors de la zone à bâtir après 30 ans.
- Revirement de jurisprudence par rapport à l'arrêt précité.
- Initiative cantonale (VS) du 23.3.2022.
- Motion de la Commission d'AT du CN admise par le CN le 17.3.2022.
- Traitement dans le cadre de la LAT 2 ?

Art. 24d LAT (ATF 147 II 465 du 11.8.2021)

- Commune de Binn. Débats publics organisés au TF sur une affaire portant sur la transformation d'un rural (grange-écurie) en habitation.
- Le TF à 3 juges contre 2 a refusé la possibilité de transformer ce type de construction dans la mesure où le rural est déjà fortement désaffecté.
- Nécessité d'attendre les considérants de cet arrêt pour pouvoir se forger une opinion: cet arrêt est-il vraiment novateur ?
- A considérer en parallèle avec l'ATF 145 II 83.
- Wädenswil (TF 1C_492/2021 du 30.6.2022).

La fiscalité (2C_730/2021 du 19.5.2022)

- Imposition grisonne au titre du revenu de la fortune immobilière de Fr. 1'000'000.—convenus en échange de l'inscription d'une servitude réelle de restriction de plantation et de limitation de hauteur de constructions à charge d'un bien-fonds.
- Impôt sur les gains immobiliers ou revenu selon la LHID?
- Pas d'analogie possible avec l'ATF 139 II 363 qui concerne une indemnité reçue dans le cadre d'un retrait d'opposition (destinée à compenser un dommage subi ou à indemniser l'amoindrissement d'une position juridique dans le cadre d'une procédure).

La fiscalité (2C_730/2021 du 19.5.2022)

- Art. 12 al. 2 let. c LHID
- *«la constitution de servitudes de droit privé sur un immeuble ou les restrictions de droit public à la propriété foncière, lorsque celles-ci limitent l'exploitation ou diminuent la valeur vénale de l'immeuble **de manière durable et essentielle** et qu'elles donnent lieu à une indemnité;»*

La fiscalité (2C_730/2021 du 19.5.2022)

- L'importance du paiement par rapport à la valeur vénale du bien-fonds est un indice pour savoir si la valeur vénale du bien-fonds est durablement et essentiellement réduite, critère de l'assujettissement à l'IGI (art. 12 al. 2 let. c LHID).
- En l'occurrence, pas de valeur vénale essentiellement et durablement réduite, la valeur vénale du bien-fonds étant de...

clap clap clap
clap clap clap

clap



clap



Merci également à Apolline pour son beau dessin !