

# **BGer 1A.190/2001 vom 20. Juni 2002**

Bundesgericht, 2002-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_1A.190\\_2001](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1A.190_2001)

FR: TF 1A.190/2001 du 20 juin 2002

IT: TF 1A.190/2001 del 20 giugno 2002

## **Regeste**

Aménagement du territoire et droit public des constructions

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La voie du recours de droit administratif est ouverte ( art. 97 ss OJ en relation avec l' art. 34 al. 1 LAT ) et les conditions légales de recevabilité sont incontestablement remplies, les recourants étant touchés plus que quiconque par la modification et la surélévation du toit de la villa des intimés érigée en aval de leurs propriétés. Il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 2**

La contestation porte sur la transformation partielle d'un bâtiment situé dans la zone agricole. Une telle transformation est soumise à autorisation en vertu du droit fédéral, laquelle est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (art. 22 al. 1 et al. 2 let. a LAT). En l'occurrence, il est manifeste que cette condition n'est pas réalisée en tant que la transformation envisagée porte sur la modification et la surélévation de la toiture ainsi que sur l'aménagement des combles d'une villa qui n'est pas destinée au logement de personnes admises à résider en zone agricole ( ATF 121 II 307 consid. 3b p. 310 et les arrêts cités).

### **E. 3**

L' art. 24 LAT prévoit qu'en dérogation à l' art. 22 al. 2 let. a LAT , une autorisation peut être délivrée pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a) et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Par une nouvelle du 20 mars 1998, de nouvelles dispositions fédérales relatives aux "exceptions prévues hors de la zone à bâtir" (art. 24 à 24d LAT et 39 à 43 OAT) sont entrées en vigueur le 1er septembre 2000. L'art. 24 al. 2 aLAT ayant été abrogé, la faculté de transformer partiellement une construction ou une installation bénéficiant de la situation acquise relève du droit fédéral exclusivement, à l'exclusion des exigences plus restrictives que les cantons pouvaient auparavant imposer ( ATF 127 II 215 consid 3b p. 219; arrêt 1A.103/2000 du 9 avril 2001, consid. 3b in fine; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, ch. 508 p. 228, ch. 573 p. 265 et ch. 596 p. 279). Il n'y a dès lors pas lieu dans le cas particulier de tenir compte des dispositions de la loi cantonale d'application à ce sujet, qui reprenaient au demeurant pour l'essentiel les termes de l'art. 24 al. 2 aLAT. A titre de droit transitoire, le Conseil fédéral a en outre prévu que les procédures en cours au moment de l'entrée en vigueur de cette ordonnance et de la modification du 20 mars 1998 de la loi fédérale sur

l'aménagement du territoire seraient soumises au nouveau droit ( art. 52 al. 1 OAT ) et que les procédures de recours pendantes demeurent régies par l'ancien droit, sauf si le nouveau droit était plus favorable au requérant ( art. 52 al. 2 OAT ). Cette dernière disposition transitoire s'applique en cas de recours de droit administratif au Tribunal fédéral ( ATF 127 II 215 consid 2 p. 217). Il appartient donc à la cour de céans - qui n'est du reste pas liée par les motifs que les parties invoquent ( art. 114 al. 1 OJ ) - d'examiner en premier lieu si le projet des époux D.\_\_\_\_\_ peut être considéré comme conforme à la législation entrée en vigueur le 1er septembre 2000, en principe plus favorable pour l'obtention d'une dérogation. L' art. 24c LAT , prévoit que, hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le Conseil fédéral a en outre concrétisé les normes de l' art. 24c LAT aux art. 41 et 42 OAT . Aux termes de l' art. 41 OAT , l' art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement. Selon l' art. 42 OAT , les constructions et installations pour lesquelles l' art. 24c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique (al. 1). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement (al. 2). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Elle n'est en tout cas plus respectée lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 30%, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié (al. 3 let. a) ou lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone à l'intérieur ou à l'extérieur du volume bâti existant est agrandie de plus de 100 m<sup>2</sup> au total (al. 3 let. b). S'agissant des transformations partielles, la portée du texte légal n'a en principe pas été modifiée ( ATF 127 II 215 consid 3b p. 219). Le nouveau droit maintient en particulier le principe suivant lequel il y a lieu d'examiner si l'identité de la construction est préservée dans ses traits essentiels en fonction de l'ensemble des circonstances (Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit., ch. 603 et 604, p. 283). S'agissant de la proportion maximale de l'agrandissement au-delà de laquelle l'identité de la construction n'est plus respectée, la nouvelle ordonnance contient cependant une proportion maximale de 30% alors que la jurisprudence rendue sous l'ancien droit avait renoncé à fixer une telle limite tout en retenant qu'une augmentation d'un quart du volume existant était admissible ( ATF 112 Ib 94 consid. 3 p. 97). Au surplus, les transformations partielles, échelonnées dans le temps, ne doivent pas, dans leur ensemble, dépasser les limites fixées à l' art. 42 al. 3 OAT . Cette règle découle de l'exigence posée dans cette dernière disposition selon laquelle le respect du principe d'identité doit être examiné en fonction de l'ensemble des circonstances. Une telle règle prévalait jurisprudentiellement déjà sous l'ancien droit ( ATF 113 Ib 219 consid. 4d p. 224; Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, op. cit.,

ch. 606 p. 284).

#### **E. 4**

Les recourants se plaignent notamment d'une violation des art. 24 al. 2 aLAT et 24c al. 2 LAT en ce sens que la condition relative à la préservation de l'identité de la construction ne serait pas respectée par le projet litigieux, la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone étant agrandie dans une proportion supérieure à 30%.

##### **E. 4.1**

L'admissibilité d'une transformation partielle ou d'un agrandissement mesuré au sens de l'art. 24c al. 2 LAT se détermine à l'aune de l'identité de la construction transformée ( art. 42 al. 1 OAT ). Il y a lieu d'examiner celle-ci en fonction de l'ensemble des circonstances mais aussi de la proportion de l'agrandissement de la surface utilisée pour un usage non conforme qui ne doit pas être supérieure à 30 % ( art. 42 al. 3 OAT ). La demande de transformation partielle porte en l'occurrence sur la modification et la surélévation du toit de la villa, avec la création de jours en toiture, ainsi que sur l'aménagement de deux chambres dans les combles. Selon le Tribunal administratif, qui a apparemment fait sien le chiffre retenu par le Département, elle impliquerait un agrandissement de la surface habitable existante de 27,4 %, sans autre indication sur le calcul opéré pour parvenir à ce résultat. Quant au Département, il explique avoir arrêté l'agrandissement litigieux à 24,7 % - et non à 27,4% comme le retient la cour cantonale à la suite d'une erreur de plume contenue dans les considérants en droit de la décision de l'autorité cantonale inférieure du 16 février 2001 - sans tenir compte du jardin d'hiver réalisé par les précédents propriétaires en exécution d'une autorisation de construire délivrée le 6 janvier 1988, parce qu'il ne serait ni chauffé, ni isolé et, partant, pas habitable. Or, une telle installation, munie d'un double vitrage isolant, de 5,20 m de longueur sur 1,50 m de profondeur, doit être prise en considération dans l'examen de la conformité du projet avec l' art. 42 al. 3 OAT , en raison de ses dimensions et de son affectation possible à l'habitation, même si elle n'est peut-être pas utilisable ou utilisée comme telle toute l'année suivant les conditions atmosphériques (cf. arrêts du Tribunal fédéral 1A.220/1992 du 3 mars 1993 et 1A.203/1989 du 27 février 1990). Le Tribunal administratif ne dit pas s'il a tenu compte de la surface du jardin d'hiver dans son calcul, mais tel n'est vraisemblablement pas le cas puisqu'il a fait sien le calcul du Département et que ce dernier en a fait abstraction. Par ailleurs, dans le procès-verbal du transport sur place, la cour cantonale a retenu une surface au sol de 14 m<sup>2</sup> pour le jardin d'hiver, ce qui, ajouté au 47,60 m<sup>2</sup> comparé à 192,6 m<sup>2</sup>, correspond à 32 %. Il s'agit-là de l'hypothèse la plus favorable aux intimés. En effet, si l'on prend en considération les plans versés au dossier, dont il ressort que la surface au sol du jardin d'hiver est de l'ordre de 18 m<sup>2</sup>, la proportion augmenterait encore. Le projet litigieux ne satisfait ainsi pas à la condition posée à l' art. 42 al. 3 OAT pour ce motif et ne saurait être autorisé en vertu de l'art. 24c al. 2 LAT , sans qu'il soit nécessaire d'examiner s'il convenait de prendre en considération une hauteur inférieure à 2,10 m dans le calcul de la surface habitable des combles, voire même une hauteur de 1 m comme le préconise l'Office fédéral du développement territorial en référence aux directives qu'il a édictées à ce propos (cf. Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Autorisations au sens de l'article 24c LAT: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, Berne 2001, p. 9 et 21). Enfin, vues dans leur ensemble, les modifications de la construction originaire consistant dans la surélévation du toit, dans l'aménagement de deux chambres dans les combles, dans la création de cinq ouvertures supplémentaires en toiture

et dans la réalisation d'un jardin d'hiver en façade est, ne sont pas de peu d'importance et sont de nature à modifier l'identité du bâtiment. Sur la base de l'ensemble des circonstances, le projet litigieux implique un agrandissement de la villa des intimés trop important pour répondre aux exigences de l' art. 24c LAT .

#### **E. 4.2**

L'examen sous l'angle de l'ancien droit ne pourrait se révéler plus favorable, dans la mesure où un agrandissement de plus de 30% de la surface habitable excède aussi, dans les circonstances données du cas d'espèce, le cadre de ce que l'art. 24 al. 2 aLAT tolérât au titre de transformation partielle (cf. ATF 112 Ib 94 consid. 3 p. 97).

#### **E. 5**

Le projet des époux D. \_\_\_\_\_ ne saurait dès lors être autorisé au regard de l' art. 24c LAT . Le recours doit en conséquence être admis pour ce motif, sans qu'il soit nécessaire d'entrer en matière sur les autres griefs soulevés. Il convient ainsi d'annuler l'arrêt attaqué, de rejeter la demande d'autorisation de construire formée le 23 novembre 1999 par M. et Mme D. \_\_\_\_\_ et de renvoyer la cause au Tribunal administratif pour nouvelle décision sur les frais et dépens de la procédure cantonale.

#### **E. 6**

Les intimés, qui succombent, supporteront l'émolument judiciaire, lequel, vu les circonstances de la cause, doit être réduit ( art. 156 al. 1, 153 et 153a OJ ); en effet, le Département avait pris des conclusions similaires, mais les frais de justice ne peuvent être mis à sa charge ( art. 156 al. 2 OJ ). Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens ( art. 159 al. 1 OJ ); il se justifie de les mettre, à part égale, à la charge du canton de Genève et des intimés.

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