

BGer 1C_491/2020 vom 10. Mai 2021

Bundesgericht, 2021-05-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_491_2020

FR: TF 1C_491/2020 du 10 mai 2021

IT: TF 1C_491/2020 del 10 maggio 2021

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let . d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. La recourante a pris part à la procédure de recours devant la Cour de justice cantonale. En tant que destinataire du refus du permis de construire portant sur la rénovation et l'agrandissement de l'habitation sise sur la parcelle dont elle est la propriétaire, elle peut se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Elle bénéficie dès lors de la qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité étant au surplus réunies, il convient d'entrer en matière.

E. 2

La recourante reproche à la cour cantonale d'avoir considéré que les travaux envisagés ne pouvaient pas être autorisés au regard des art. 24c LAT et 42 OAT.

E. 2.1

Aux termes de l' art. 24c LAT , 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 (al. 2).

Le champ d'application de l' art. 24c LAT est restreint 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 (cf. art. 41 OAT). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; arrêt 1C_162/2019 du 25 novembre 2019 consid. 3.1 et les références citées).

E. 2.2

Selon l' art. 42 al. 1 OAT , une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré, au sens de l' art. 24c al. 2 LAT , lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel, sous réserve des améliorations d'ordre esthétique.

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 (art. 42 al. 3, 1ère phrase, OAT). Tel est le cas lorsque la modification projetée sauvegarde dans ses traits essentiels les dimensions ainsi que l'apparence extérieure du bâtiment et qu'elle n'entraîne pas d'effets nouveaux notables sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage (ATF 127 II 215 consid. 3a; 123 II 256 consid. 4; arrêt 1C_480/2019 du 16 juillet 2020 consid. 4.1).

La transformation envisagée doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT . L'art. 42 al. 3 let . c OAT - entré en vigueur le 1er novembre 2012 - précise encore que "les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire". Cette dernière disposition s'inscrit dans la volonté d'éviter que les bâtiments habités de manière temporaire soient réaffectés, au titre de l'art. 24c LAT , à un usage d'habitation permanent. La démolition-reconstruction d'un bâtiment initialement habité de manière temporaire entraîne une modification importante de son utilisation, de même que l'installation d'un chauffage dans une construction jusque-là non chauffée ou le raccordement au réseau électrique d'une construction précédemment non raccordée (arrêt 1C_118/2018 du 12 mars 2019 consid. 2.4; Office fédéral du développement territorial, Rapport explicatif en lien avec la révision partielle de l'OAT, octobre 2012, ad art. 42 OAT , p. 10; cf. également RUDOLF MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, 2017, n. 33 ad art. 24c LAT).

E. 2.3

En substance, après avoir examiné le contenu des témoignages recueillis par le TAPI, ensuite de l'arrêt de renvoi 1C_118/2018 du 12 mars 2019, la cour cantonale a retenu que la maison de la recourante avait jusqu'alors été utilisée comme une habitation temporaire, principalement à la belle saison. Or, les travaux envisagés, au regard de leur nature et de leur coût, visaient à la rendre habitable à l'année, consacrant ainsi une modification importante de son utilisation. Les travaux ne respectaient ainsi pas l'identité de la construction et ne pouvaient donc pas être autorisés en vertu des art. 24c LAT et 42 al. 1 et 3 let. c OAT (cf. arrêt attaqué, consid. 6 p. 22).

E. 2.4

Si, dans son précédent arrêt, le Tribunal fédéral avait certes relevé que les critères qualitatifs et quantitatifs du projet de transformation n'étaient alors pas litigieux (cf. arrêt 1C_118/2018 précité consid. 2.7), il n'en demeure pas moins que, dans l'hypothèse où une utilisation temporaire de l'habitation devait être constatée après l'administration des moyens de preuve proposés par les parties, la cour cantonale devait encore déterminer si les travaux projetés impliquaient une modification importante de son utilisation initiale au sens de l'art. 42 al. 3 let . c OAT. Dans ce contexte, contrairement à ce que soutient la recourante, on ne voit pas que la cour cantonale a méconnu la portée de l'arrêt de renvoi, en violation de l'art. 107 al. 2 LTF .

E. 2.5

La recourante critique le raisonnement de l'autorité précédente, contestant en particulier que les travaux envisagés permettaient une modification importante de l'utilisation de la maison. Invoquant un établissement arbitraire des faits, elle fait en particulier grief à la cour

cantonale de ne pas avoir considéré que l'habitation est en l'état déjà habitable à l'année, disposant de tout le confort nécessaire à cette fin.

E. 2.5.1

Le Tribunal fédéral conduit son raisonnement juridique sur la base des faits constatés par l'autorité précédente (art. 105 al. 1 LTF), sous réserve des cas prévus à l' art. 105 al. 2 LTF . Selon l' art. 97 al. 1 LTF , le recours ne peut critiquer les constatations de fait que si les faits ont été établis de façon manifestement inexacte - notion qui correspond à celle d'arbitraire - ou en violation du droit au sens de l' art. 95 LTF et si la correction du vice est susceptible d'influer sur le sort de la cause (ATF 142 II 355 consid. 6 p. 358; 139 II 373 consid. 1.6 p. 377). Conformément à l' art. 106 al. 2 LTF , la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. A défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait qui diverge de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (ATF 137 II 353 consid. 5.1 p. 356; arrêt 2C_793/2018 du 13 mars 2019 consid. 2).

S'agissant de l'appréciation des preuves et des constatations de fait, il y a arbitraire lorsque l'autorité ne prend pas en compte, sans raison sérieuse, un élément de preuve propre à modifier la décision, lorsqu'elle se trompe manifestement sur son sens et sa portée, ou encore lorsque, en se fondant sur les éléments recueillis, elle en tire des constatations insoutenables (ATF 140 III 264 consid. 2.3 p. 266).

E. 2.5.2

L'autorité précédente a retenu que la maison de la recourante était déjà dotée des équipements principaux permettant son habitation (chambre à coucher, cuisine, toilettes, salle de bain) et qu'elle était de surcroît reliée au réseau électrique et à l'eau courante. Elle n'était en revanche actuellement pas équipée d'un système de chauffage central fonctionnel (cf. arrêt attaqué, consid. 6 p. 21).

E. 2.5.3

Comme cela ressort de l'arrêt de renvoi (cf. arrêt 1C_118/2018 précité consid. 2.5 et 2.6), en l'absence d'éléments permettant d'établir si une utilisation permanente avait été valablement autorisée au moment de sa construction en 1939, le critère décisif pour déterminer, le cas échéant, si les travaux envisagés devaient répondre aux exigences de l' art. 42 al. 3 let . c OAT, se rapportait à l'utilisation effective de la maison - permanente ou temporaire - qui en avait été faite jusqu'alors par ses propriétaires successifs.

Sur ce point, quand bien même la mère de la recourante y avait été formellement domiciliée entre 1984 et son décès, survenu en 2010, l'autorité précédente n'a pas versé dans l'arbitraire en considérant, au regard des témoignages recueillis, que la maison n'avait servi qu'à une habitation temporaire. Ainsi, le frère de la recourante, B._____, né en 1966, avait expliqué que ses parents avaient acquis la maison lorsqu'il était enfant, soit dans le courant des années 1970, sans se souvenir de l'année exacte. La famille passait alors à Choulex uniquement les week-ends et les vacances, vivant le reste du temps dans son appartement de Chêne-Bougeries (GE). Ses parents n'avaient jamais envisagé de déménager dans la maison de Choulex ce qui tenait déjà à l'exiguïté des lieux pour une famille de quatre personnes. C._____, concierge depuis 2000 de l'école de Choulex - située à proximité de la maison -, qui avait effectué des travaux d'entretien pour le compte des parents de la recourante, avait pour sa part indiqué qu'ils n'y dormaient pas et qu'il ne les avait quasiment jamais

rencontrés en hiver. Selon D. _____, maire de la Commune de 1995 à 2011 - la mairie se trouve également à proximité de la maison -, les parents n'y dormaient pas, ce qui allait également dans le sens du courrier du 29 octobre 2016 de E. _____, amie d'enfance de la mère de la recourante. Par ailleurs, s'agissant des précédents propriétaires, en l'occurrence les époux G. _____, deux anciens maires de la Commune (F. _____ et D. _____) avaient expliqué que ceux-là ne résidaient pas non plus dans l'habitation de façon permanente, puisqu'ils y vivaient entre six et huit mois par année (selon F. _____) et qu'ils n'y dormaient pas (selon D. _____; arrêt attaqué, consid. 6 p. 21).

E. 2.5.4

A ce stade, s'il n'est pas contesté que le projet respecte les limites prévues par l' art. 42 al. 3 let. a et b OAT , il reste encore à déterminer si les travaux envisagés permettent une modification importante de l'utilisation du bâtiment habité initialement de manière temporaire (cf. art. 42 al. 3 let . c OAT), au mépris de l'identité de la construction (cf. art. 42 al. 1 OAT). L'examen global requis dans ces circonstances permet notamment de prendre en compte la nature et l'intensité de son utilisation, ainsi que le coût des travaux, qui reflète souvent l'ampleur de l'intervention (RUDOLF MUGGLI, in Commentaire pratique LAT: Construire hors de la zone à bâtir, 2017, n. 28 ad art. 24c LAT).

A cet égard, l'autorité précédente a pris en considération le coût des travaux envisagés (520'000 fr., alors que la valeur vénale estimée du bien était de 380'000 fr.), qui dénotait selon elle une volonté de procéder à une transformation conséquente du bâtiment existant. Elle a également rappelé qu'outre à un léger agrandissement de la surface brute de plancher utile, les travaux visaient à la démolition de murs intérieurs, à la réfection du toit et à la pose de panneaux solaires, ce qui avait notamment pour but, à bien comprendre la cour cantonale, de modifier sensiblement l'enveloppe thermique du bâtiment. La recourante avait par ailleurs déjà procédé en octobre 2017, sans qu'une autorisation de construire lui avait été délivrée en l'état, à la démolition, puis à la reconstruction de la terrasse extérieure, pour lesquelles une excavation particulièrement importante avait été réalisée. Il ressort encore de l'arrêt entrepris que la recourante avait refusé d'approuver la proposition de la Commune intimée tendant à la constitution d'une servitude de droit public, à teneur de laquelle l'usage de la maison devait impérativement demeurer occasionnel en dépit de son agrandissement et de l'amélioration de son confort (cf. arrêt attaqué, consid. 6 p. 22).

Dans ces circonstances, la cour cantonale pouvait considérer que les travaux envisagés dans le cadre de l'autorisation de construire sollicitée avaient pour but de permettre à la recourante de vivre à l'année en sa maison de campagne, ceci dans un confort significativement accru par rapport à la situation qui prévalait jusqu'alors, ce qui était propre à modifier de manière importante l'utilisation du bâtiment en cause, qui avait initialement été habité de manière temporaire, durant les vacances et en fin de semaine, principalement à la belle saison. Compte tenu de l'ampleur du projet et des améliorations conséquentes que celui-ci visait à apporter au bâtiment, peu importe que, comme le soutient la recourante, son équipement actuel est en soi déjà suffisant, moyennant l'utilisation de radiateurs d'appoint (radiateurs à infra-rouge) durant les mois d'hiver ou encore de boilers pour obtenir de l'eau chaude, pour y permettre une habitation à l'année.

E. 2.5.5

Au surplus, dans la mesure où les travaux faisant l'objet de l'autorisation de construire litigieuse, déposée en 2016, ne sont pas susceptibles d'être autorisés, il n'y a pas matière à

examiner si ceux effectués en 2017 excluient déjà une telle autorisation, au motif que les possibilités offertes par l' art. 24c LAT ne pouvaient être utilisées qu'une seule fois (cf. arrêt 1C_347/2014 du 16 janvier 2015 consid. 3.5; cf. également arrêt 1C_118/2018 précité consid. 2.7).

E. 2.6

La cour cantonale n'a ainsi pas violé l' art. 24c LAT , ni l' art. 42 OAT , en refusant d'autoriser les travaux projetés par la recourante.

E. 3

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté. Conformément à l' art. 66 al. 1 LTF , les frais judiciaires sont mis à la charge de la recourante, qui succombe. Le Département en est exempté (art. 66 al. 4 LTF). Quant à la Commune intimée, elle n'a pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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