

BGer 1C_678/2024 vom 3. Juli 2025

Bundesgericht, 2025-07-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_678_2024

FR: TF 1C_678/2024 du 3 juillet 2025

IT: TF 1C_678/2024 del 3 luglio 2025

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre un arrêt rendu en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public des constructions, 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. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant l'instance précédente. Ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué, qui confirme le refus de régularisation des travaux réalisés sur leur propriété; ils bénéficient à ce titre d'un intérêt digne de protection à l'annulation de l'arrêt entrepris. La qualité pour recourir selon l'art. 89 al. 1 LTF doit leur être reconnue. Les autres conditions de recevabilité sont réunies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Dans un premier grief, les recourants se plaignent d'établissement inexact et incomplet des faits. Ils reprochent à la cour cantonale d'avoir retenu que l'ancienne ferme présentait une hauteur suffisante pour aménager trois niveaux d'une hauteur conforme aux standards actuels. Elle se serait fondée pour ce faire sur une lecture erronée d'un plan de coupe du 4 décembre 1990: ladite coupe (a-a) est effectuée au niveau de la cage d'escalier séparant les deux parties du bâtiment, alors que ces deux parties présentent des niveaux différents, comme cela ressort d'autres plans du 13 novembre 2019, et ne permettent pas l'aménagement des trois niveaux habitables d'une hauteur réglementaire de 2,40 m. S'agissant par ailleurs du dépassement de hauteur du bâtiment, les recourants relèvent que les 40 cm supplémentaires étaient prévus à l'origine et correspondaient à l'isolation thermique, et non à l'aménagement de hauteurs sous plafond suffisantes; les plans du 2 novembre 2022 prévoyaient déjà une surélévation supérieure à 40 cm.

E. 2.1

Le Tribunal fédéral statue en principe sur la base des faits établis 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, la partie recourante ne peut critiquer la constatation de faits que si ceux-ci ont été établis en violation du droit au sens de l'art. 95 LTF ou de manière manifestement inexacte, c'est-à-dire arbitraire, et pour autant que la correction du vice soit susceptible d'influer sur le sort de la cause. Conformément à l'art. 106 al. 2 LTF, la partie recourante doit expliquer de manière circonstanciée en quoi ces conditions seraient réalisées. À défaut, il n'est pas possible de tenir compte d'un état de fait divergent de celui qui est contenu dans l'acte attaqué (ATF 147 IV 73 consid. 4.1.2; 145 I 26 consid. 1.3; 142 III 364 consid. 2.4; 139 II 404 consid. 10.1).

E. 2.2

Le plan de coupe de 1990 sur lequel se fonde la cour cantonale est réalisé au niveau de la cage d'escalier, entre les deux parties de la ferme. Quoi qu'en disent les recourants, le bâtiment présente à cet endroit une hauteur au faîte de 8 m (un peu plus pour la partie gauche dont la dalle se situe à un niveau inférieur), ce qui est en soi suffisant pour l'aménagement de trois niveaux d'une hauteur réglementaire de 2,40 m. Les recourants ne sauraient non plus se plaindre de ce que seule la coupe "a-a" ait été prise en considération, puisqu'ils n'expliquent nullement en quoi les parties du bâtiment situées de part et d'autre présenteraient des hauteurs inférieures. Cela ne paraît d'ailleurs pas être le cas au vu du plan reproduit en p. 7 du recours.

Les recourants entendent également se fonder sur des photographies comprenant des mesures au laser, mais il s'agit là de pièces nouvelles, irrecevables en vertu de la règle de l'art. 99 al. 1 LTF. Les recourants échouent ainsi à démontrer que l'appréciation de la cour cantonale serait fondée sur une lecture manifestement erronée des pièces du dossier.

Dès lors, si la hauteur du bâtiment d'origine était suffisante pour l'aménagement de niveaux d'habitation satisfaisant aux exigences de la réglementation actuelle, point n'est besoin de rechercher si l'interprétation qu'a faite la cour cantonale d'un courrier du chef du projet du 21 avril 2022 (qui reconnaît avoir commis une erreur de quelque 80 cm dans la hauteur du bâtiment) est correcte, voire soutenable, ni si, comme le prétendent les recourants, la surélévation totale était destinée notamment à améliorer les hauteurs sous plafond.

E. 3

Partant de la prémisse que le rehaussement du bâtiment avait pour but de permettre l'aménagement de trois niveaux d'habitation d'une hauteur répondant aux standards actuels et d'améliorer l'efficacité énergétique du bâtiment, les recourants estiment que la cause devrait être renvoyée à la cour cantonale pour examen de la condition du respect de l'identité du bâtiment. Ils présentent toutefois une argumentation à ce sujet, dans la perspective d'une réforme de l'arrêt attaqué, et confirment leur volonté de réaliser, si nécessaire, une toiture à demi-croupe.

E. 3.1

A teneur de l'art. 24c LAT (RS 700), 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). Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage (al. 4). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (al. 5).

Aux termes de l'art. 42 al. 1 OAT (RS 700.1), une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré 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 1^{ère} 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). Elle doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l' art. 42 al. 3 let. a et b OAT .

E. 3.2

Dès lors que, comme on l'a vu, la cour cantonale pouvait retenir à juste titre que la surélévation du bâtiment ne satisfaisait pas aux conditions de l' art. 24c al. 4 LAT puisque la hauteur du bâtiment d'origine permettait l'aménagement de trois niveaux d'habitation réglementaires, point n'était besoin de s'interroger sur la question du respect de l'identité du bâtiment. L'argumentation présentée à ce propos en vue d'une éventuelle réforme de l'arrêt attaqué devrait quoi qu'il en soit être rejetée.

Il ressort en effet à l'évidence des photographies figurant au dossier que le volume et l'aspect général de la ferme d'origine sont fortement altérés, le nouveau bâtiment présentant un aspect plus élancé en raison de la surélévation et d'une toiture différente (les recourants s'engagent à réaliser la demi-croupe caractéristique du bâtiment d'origine). Indépendamment de l'aspect de la toiture, la façade pignon (est) ne comporte pas les mêmes ouvertures et balcons, et les façades latérales présentent des surfaces maçonnées alors que le bâtiment d'origine en était dépourvu. Il saute ainsi aux yeux que le nouveau bâtiment n'a rien à voir avec l'ancienne ferme villageoise qu'il remplace, de sorte que la condition du respect de l'identité du bâtiment ne serait pas respectée.

La question de savoir si l'ancien bâtiment était utilisable au vu de son état peut dès lors, elle aussi, demeurer indécise.

E. 4

Le recours doit par conséquent être rejeté aux frais des recourants qui succombent (art. 65 et 66 al. 1 LTF). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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