

GE_GERICHTE A/3107/2016 vom 30. Januar 2018

GE Cour de justice, 2018-01-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/ge_gerichte_A_3107_2016

FR: GE_GERICHTE A/3107/2016 du 30 janvier 2018

IT: GE_GERICHTE A/3107/2016 del 30 gennaio 2018

Regeste

DROIT PUBLIC DES CONSTRUCTIONS ; PERMIS DE CONSTRUIRE ; DROIT D'ÊTRE ENTENDU ; CONSTRUCTION ET INSTALLATION ; ZONE AGRICOLE |
Confirmation d'une autorisation de construire délivrée pour l'agrandissement, dans les limites et pour les motifs fixés par la LAT et OAT, d'un bâtiment construit en 1939, sur un terrain sis en zone agricole. Interprétation de la notion de bâtiment habité initialement de manière temporaire au sens de l'OAT. Examen de la nature des travaux qui ne sont pas susceptibles de permettre la transformation d'un bâtiment habité de manière temporaire en bâtiment habité de façon permanente comme proscrit par l'OAT. | LAT.24c; OAT.42; LaLAT.27c

Erwägungen

E. 3

en sous-sol. 16) a. Le 3 octobre 2017, la commune a dénoncé au département ainsi qu'à la chambre administrative la présence d'un ouvrier ainsi que d'une pelleteuse à chenillettes sur la parcelle de Mme ERBRICH. b. Le 10 octobre 2017, le département a communiqué l'échange de correspondances avec Mme ERBRICH suite au courrier de dénonciation de la commune. Un avis d'ouverture de chantier avait été transmis le 22 août pour le 25 septembre 2017. Aucun des travaux prévus n'était en lien avec ceux couverts par l'autorisation litigieuse, mais concernaient les travaux d'entretien nécessaires et non soumis à autorisation, tels que réfection du toit, du chauffage et des fenêtres ainsi que réparation du mur de terrasse existant qui s'écroulait sur le jardin. 17) Le 16 octobre 2017, Mme ERBRICH a indiqué ne pas renoncer à l'autorisation de construire contestée comme cela avait pu être compris à tort par le département dans leur échange de correspondances. Elle a déposé une attestation émanant de l'administration fiscale cantonale fixant la valeur vénale de la parcelle n o 1'891 à CHF 380'000.- le 4 octobre 2010. 18) Par envoi mis à la poste le 22 décembre 2017, un avocat mandaté par Mme ERBRICH, s'est enquis de l'avancement de la procédure. 19) Le 10 janvier 2018, les parties ont été informées que la cause était gardée à juger. EN DROIT 1) Interjeté en temps utile devant la juridiction compétente, le recours est recevable (art. 132 de la loi sur l'organisation judiciaire du 26 septembre 2010 - LOJ - E 2 05 ; art. 62 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 12 septembre 1985 - LPA - E 5 10 ; art. 145 al. 2 de la loi sur les constructions et les installations diverses du 14 avril 1988 - LCI - L 5 05). 2) Les parties sollicitent l'audition de plusieurs témoins qui permettraient d'établir l'occupation temporaire ou permanente de l'habitation dont l'agrandissement est contesté. Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst. - RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, de prendre connaissance du dossier, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes

(ATF 137 IV 33 consid. 9.2 ; arrêt du Tribunal fédéral 2C_265/2016 du 23 mai 2016 consid. 5.1 et les arrêts cités), de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 138 I 154 consid. 2.3.3 ; 137 II 266 consid. 3.2). Le droit de faire administrer des preuves n'empêche cependant pas le juge de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes et de procéder à une appréciation anticipée de ces dernières, en particulier s'il acquiert la certitude que celles-ci ne l'amèneront pas à modifier son opinion ou si le fait à établir résulte déjà des constatations ressortant du dossier (ATF 136 I 229 consid. 5.2 ; 134 I 140 consid. 5.3). Le droit d'être entendu ne contient pas non plus d'obligation de discuter tous les griefs et moyens de preuve du recourant ; il suffit que le juge discute ceux qui sont pertinents pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1 ; 138 IV 81 consid. 2.2 ; arrêts du Tribunal fédéral 2C_983/2016 du 20 février 2017 consid. 2.2). En l'espèce, la chambre de céans renoncera à procéder aux mesures d'instruction sollicitées, dans la mesure où elles ne sont pas pertinentes pour la résolution du présent litige, comme cela sera exposé ci-dessous.

3) La recourante conteste que les conditions d'octroi de l'autorisation de construire prévues par la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT - RS 700) et l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT - RS 700.1) soient remplies.

4) Sise en zone agricole, la construction n'est pas conforme à l'affectation de la zone, ce qui n'est pas contesté.

a. Le législateur fédéral a créé avec les art. 24a à 24e et 37a LAT, pour les zones de non bâtir, un cadre juridique exhaustif, que les cantons ne peuvent étendre, mais qu'ils ont la possibilité, dans certains cas de restreindre (art. 27a LAT). Le droit cantonal renvoie aux articles topiques de la LAT et de l'OAT (art. 27C de la loi d'application de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 4 juin 1987 - LaLAT - L 1 30).

b. La LAT prévoit pour les constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone, telle celle litigieuse en l'espèce, que celles-ci peuvent être utilisées conformément à leur destination et bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise (art. 24c al. 1 LAT). 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 (art. 24c al. 2 LAT). 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 (art. 24c al. 4 LAT). Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies (art. 24c al. 5 LAT). La date déterminante est celle du 1^{er} juillet 1972, soit la date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (LFPE - RS 814.20, abrogée depuis le 1^{er} novembre 1992), qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti du territoire non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398 ; arrêt du Tribunal fédéral 1C_660/2012 consid. 4.2). L'OAT précise les conditions des modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit. 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. Sont admises les améliorations de nature esthétique (art. 42 al. 1 OAT). Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible (art. 42 al. 2 OAT). 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.

Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées (art. 42 al. 3 OAT) : let. a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant ; let. b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c al. 4 LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m², qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes) ; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié ; let. c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. 5) La volonté du législateur était, par l'adoption de ces dispositions, que les constructions existantes contraires à l'affectation de la zone puissent faire l'objet de certaines modifications allant au-delà de la garantie de la situation acquise conférée par le droit constitutionnel, pour empêcher que ces constructions, en principe soumises à l'interdiction de bâtir, ne tombent petit à petit en ruine. Le principe constitutionnel de séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire impose de n'admettre que les transformations nécessaires à la conservation des constructions à long terme et à leur adaptation à l'évolution des besoins. Les constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise doivent pour l'essentiel, rester identiques, les modifications apportées à leur aspect extérieur étant soumises à des limites strictes (Rudolf MUGGLI, Commentaire pratique LAT : Construire hors zone à bâtir, 2017, n. 7 ad. art. 24c LAT, p. 257) En tant que dérogation aux principes fixés à l'art. 24 LAT, l'art. 24c LAT ne saurait être interprété extensivement, voire avec souplesse. L'art. 42 OAT pose au contraire des limites claires aux modifications qui peuvent être apportées aux constructions bénéficiant de la garantie de la situation acquise (arrêts du Tribunal fédéral 1C_321/2012 du 25 février 2013 consid. 4.1 ; 1C_333/2010 du 2 février 2011 consid. 5.1). 6) En l'espèce, tant l'aspect qualitatif que quantitatif des travaux ne sont pas contestés et correspondent à ceux prévus dans les dispositions développées ci-dessus. Il convient encore de déterminer si l'art. 42 al. 3 let. c OAT, concernant les bâtiments habités initialement de manière temporaire, trouve application en l'espèce, comme le soutient la recourante. a. Dans les cas des bâtiments qui n'étaient habités que temporairement au 1^{er} juillet 1972, le législateur a prévu des restrictions supplémentaires, car il ne souhaitait pas, compte tenu de l'élargissement déjà considérable du champ d'application matériel de l'art. 24c LAT, exposer ces constructions (bâtiments d'alpage et autres) à des modifications autres que minimales. Aussi, les travaux projetés ne doivent-ils pas permettre une modification importante de leur utilisation (Rudolf MUGGLI, op. cit, n. 33 ad. art. 24c LAT, p. 275). L'office fédéral du développement territorial a précisé que cette disposition avait une importance particulière en ce qui concernait les bâtiments initialement habités ou habitables en été seulement et concernait principalement les bâtiments habités de manière temporaire pour les besoins de l'agriculture, tels des alpages ou des fenils. Ainsi l'installation d'un chauffage dans un bâtiment non chauffé ou le raccordement d'un bâtiment au réseau électrique impliquait des possibilités quasiment illimitées de nouvelles utilisations qui, en règle générale, n'étaient plus compatibles avec le critère prévu à l'art. 42 al. 3 let. c OAT (rapport d'évaluation de la consultation sur une révision partielle de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, office fédéral du développement territorial, août 2012, p. 12 et rapport explicatif de l'office fédéral du développement territorial de février 2012 en vue de la consultation sur la révision partielle de l'OAT, février 2012, p. 9 et 10). b. S'agissant de la

qualification d'habitation temporaire, il convient de préciser que le bâtiment litigieux n'a pas été autorisé sous l'empire de la réglementation entrée en vigueur le 27 juin 1975 concernant les maisons de week-end (nouvel art. 180 A de l'ancienne LCI du 25 mars 1961 et le règlement concernant les maisons de week-end du 8 juin 1976, abrogés lors de l'adoption de la LCI du 14 avril 1988) qui prévoyait une autorisation dérogatoire de construire des maisons de week-end non destinées à l'habitation permanente, en 5^{ème} zone B (zone rurale) à certaines conditions, dont celle d'une surface maximale de 18 m², sans sous-sol et construites en matériaux légers, de préférence en bois. En outre, seules de petites installations de chauffage ne nécessitant pas l'installation de citernes, enterrées ou non, pouvaient être autorisées. Ces constructions n'étaient en outre, en principe, pas équipées par les services publics. Auparavant encore, des autorisations par dérogation étaient délivrées sur la base de l'art. 24 du règlement d'application de la LCI du 9 mai 1961, abrogé le 9 août 1972, pour l'édification de petites constructions en rez-de-chaussée, d'une surface inférieure à 30 m², qui n'étaient pas destinées à l'habitation permanente, notamment pour des pavillons de week-end ou des garages (MCG 1975 II p. 2180). Le bâtiment construit en 1939 n'a aucune des caractéristiques qui, plus tard, qualifieront les « maisons de week-end », notamment en raison de sa surface au sol de 75 m² et de la présence d'un sous-sol ainsi que de la présence des équipements autorisés et cela bien qu'il ait été qualifié de « maison en bois pour vacances », de « pavillon de vacances » ou encore de « chalet » et que le permis d'habiter délivré en juin 1939 indique que le chalet ne pourra être utilisé que comme « pied à terre ». Le dernier rapport du département du 19 juillet 1939, figurant dans le dossier d'autorisation, indique toutefois que la construction sera habitée dès le 18 juillet 1939, sans mentionner aucune restriction temporelle, comme l'avait demandé l'architecte. Ainsi, si les pièces figurant au dossier ne permettent pas de trancher définitivement la question de savoir si le bâtiment a été habité de façon temporaire (week-end, vacances), le dossier d'autorisation permet à tout le moins d'établir que le bâtiment a été affecté à l'habitation temporaire ou permanente, dès sa construction en 1939. En outre, depuis cette époque son habitabilité a été conservée, rien dans le dossier ne permettant de mettre en doute cette qualification, certaines installations ayant seulement été qualifiées de « vieillotés », ce qui ne remet pas en cause leur fonctionnement. En conséquence, le bâtiment bénéficie de la protection de la situation acquise prévue par l'art. 24c LAT, ayant été construit légalement et étant encore utilisable selon sa destination d'habitation. c. Cela dit, en raison de l'objet de l'autorisation, l'argumentation de la recourante ne peut être suivie. Le caractère temporaire ou non de l'occupation de la maison par ses différents propriétaires successifs n'a pas besoin d'être établie en l'espèce parce que les travaux, objets de l'autorisation, n'ont pas pour vocation de transformer un bâtiment habité de manière temporaire, en bâtiment habité de façon permanente, comme le proscrit l'art. 42 al. 3 let. c OAT. En effet, les travaux tels qu'autorisés ne pourraient pas aboutir à un tel résultat de transformation, puisqu'ils visent uniquement à agrandir la surface habitable et qu'il n'est prévu aucun équipement complémentaire qui transformerait une habitation temporaire en une habitation permanente. Le bâtiment dispose déjà de tous les éléments et équipements nécessaires, son affectation à l'habitation ayant été autorisée dès 1939. En conséquence, la nature même des travaux ne permet pas de retenir que ceux-ci permettraient une utilisation différente du bâtiment, modifiant son identité, ce qui serait contraire aux dispositions de l'OAT et cela, même s'il s'agissait d'un bâtiment habité de manière temporaire. 7) Au vu de ce qui précède, c'est à juste titre que le département a délivré l'autorisation de construire querellée et le recours contre le jugement du TAPI confirmant ladite autorisation sera rejeté.

Vu l'issue du litige, un émolument de CHF 1'000.- sera mis à la charge de la recourante qui succombe (art. 87 al. 1 LPA). Il ne sera alloué aucune indemnité de procédure à l'intimée qui ne fait pas valoir de frais indispensables causés par le recours, n'étant pas représentée par un mandataire lors de l'instruction de la cause par la chambre de céans (art. 87 al. 2 LPA). * * * * *

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