

VD_OMNI AC.1992.0026 vom 2. Oktober 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-10-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0026

FR: VD_OMNI AC.1992.0026 du 2 octobre 1992

IT: VD_OMNI AC.1992.0026 del 2 ottobre 1992

Regeste

Borgeaud c/DTPAT | immeuble locatif en zone agricole partiellement non conforme à la destin de la zone, mais au bénéfice d'une charge foncière; travaux consistant à affecter les logements du personnel à l'habitation de tiers; rejet

Erwägungen

E. 2

Immeuble grevé : la parcelle 5 de la Commune de Villars-Lussery susdésignée, à l'exception des parties suivantes du bâtiment portant le numéro d'assurance incendie 54 : - trois appartements de quatre pièces et demi avec leurs dépendances (caves, bûcher et buanderie commune); - deux appartements de deux pièces, avec leurs dépendances; - cinq garages. Exercice : le propriétaire du fonds grevé prend l'engagement formel d'utiliser la parcelle 5 susdésignée conformément à son affectation résultant du plan d'extension communal. Il s'oblige notamment à ne pas utiliser les bâtiments qui y sont édifiés, à l'exception des locaux expressément désignés ci-dessus, pour le logement d'autres personnes que les travailleurs et les membres de sa famille employés dans son entreprise.

E. 3

Durée : huit ans dès ce jour, l'échéance étant ainsi fixée au quinze mai mil neuf cent nonante-deux.

E. 4

Valeur de rachat : DEUX CENT MILLE FRANCS (fr. 200'000.--)

E. 5

Rachat : le rachat de la charge foncière est exclu de la part du propriétaire concerné pendant la durée susmentionnée." L'acte constitutif ne précisant rien à ce sujet, le conseil du recourant s'est inquiété auprès du Conseil d'Etat du sort de l'immeuble après l'échéance de la charge foncière dans une lettre du 6 avril 1984, en ces termes: "(...) 2. La charge foncière. M. Borgeaud me signale qu'elle est prête à signature chez le notaire Noverraz, à Lausanne. Me Noverraz a posé une excellente question qui bien entendu ne vous a échappé ni à vous, ni à moi; celle du statut de la maison Borgeaud, une fois radiée la charge foncière. A mes yeux comme aux vôtres, il est évident que son propriétaire pourra en disposer librement; et qu'elle sera soumise en conséquence aux règles ordinaires de la zone constructible, soit en l'espèce celle du village. Voilà qui toutefois ne résulte ni de la charge foncière, ni d'une quelconque correspondance avec le Conseil d'Etat. A mon sens, il conviendrait que, dans la décision que le Conseil d'Etat va devoir notifier à la Commune de Villars-Lussery, il spécifie avec toute la clarté désirable que, compte tenu de la situation particulière, le bâtiment Borgeaud sera considéré comme soumis aux dispositions de la zone agricole le

temps de la durée de validité de la charge foncière, mais qu'au-delà, il sera réputé bâtiment d'habitation soumis aux dispositions de la zone du village. M. Borgeaud doit pouvoir, après 8 ans au maximum, apporter des transformations à toute la partie supérieure de son immeuble, aménagée en dortoirs et réfectoires; il envisage en effet de ne pas exploiter son entreprise actuelle au-delà. Et il lui faut pouvoir commercialiser le bâtiment." Dans une lettre du 25 avril 1984, le Service de justice et législation a répondu ce qui suit : "(...) S'agissant en revanche des conséquences qu'aura la radiation de la charge foncière à son échéance, il me paraît nécessaire de dissiper tout malentendu : La charge foncière règle uniquement l'usage qui peut être fait du bâtiment litigieux dans son état actuel. Elle ne modifie pas le statut du fonds grevé du point de vue de l'aménagement du territoire et de la police des constructions. A l'échéance de la charge, l'usage du bâtiment redeviendra libre. En revanche, toute transformation de ce bâtiment nécessitant un permis de construire restera soumise aux règles applicables à la zone agricole, tant que le plan de zones n'aura pas été modifié. Il est en effet juridiquement exclu d'apporter des dérogations aux règles de la police des constructions par un accord privé entre M. Borgeaud et le Conseil d'Etat. La seule assurance qui puisse être donnée aujourd'hui à votre client est qu'une éventuelle demande de transformation partielle de son bâtiment, à l'échéance de la charge foncière, sera examinée conformément aux dispositions légales et réglementaires qui seront alors applicables. On remarquera que, sous l'empire de la législation actuelle, le Département des travaux publics pourrait autoriser une telle transformation pour autant qu'elle soit compatible avec les exigences de l'aménagement du territoire. Une transformation est partielle lorsqu'elle ne comporte que de modifications intérieures, des agrandissements ou des changements de destination d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la construction et qu'il n'en résulte pas d'effet notable sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement (art. 3 du Règlement du 19 octobre 1983 sur les constructions hors des zones à bâtir)." De son côté, le conseil du recourant a, le 7 mai 1984, fait part au Service de justice de ce qui suit : "M. Borgeaud a pris acte avec satisfaction de ce que, selon le Conseil d'Etat, à l'échéance de la charge foncière, l'usage du bâtiment redeviendra libre. En d'autres termes, il pourra, à ce moment-là, le louer en sa totalité à des tiers, si, d'aventure, il n'exploite plus sa pépinière. Quant à la demande de transformations partielles qu'il pourrait envisager, touchant essentiellement le dernier étage, dont vous avez eu connaissance de la nature particulière lors de l'inspection locale que nous avons pratiquée tous deux, il a noté qu'elles étaient possibles dans les limites naturellement du règlement actuellement en vigueur; puis de la LCTA [recte, LATC], qui à l'époque - du moins veut-on l'espérer - sera entrée en vigueur. S'agissant de modifications intérieures, on ne voit véritablement pas ce qui au regard tant de la réglementation actuelle que de celle à futur pourrait faire obstacle à des projets, naturellement raisonnables, de M. Borgeaud, de transformations des chambres existantes en appartements." f) Le Conseil d'Etat a envisagé la radiation de la charge foncière en mai 1988 en raison de la location d'un quatrième appartement de quatre pièces et demie au concierge de l'immeuble dès l'automne 1984. Aucune suite n'a toutefois été donnée en ce sens. C. Ayant décidé de mettre un terme à son activité professionnelle au 31 décembre 1991, Alexandre Borgeaud a déposé le 15 juillet 1991, par l'intermédiaire de l'atelier d'architecture Bannwart et Oggier, à Aclens, une demande de permis de construire tendant à la transformation de l'immeuble locatif érigé sur la parcelle no 5. Le projet qui lui était joint prévoyait la réalisation de deux appartements de quatre pièces en lieu et place des quatorze chambres individuelles et des équipements collectifs correspondants sis dans les combles et réservés jusqu'alors au personnel de l'entreprise. Il

prévoyait également le raccordement de deux appartements existants au premier étage avec la partie centrale des combles, de manière à créer deux appartements de trois pièces en duplex. Le projet consacrait également l'aménagement en toiture de deux lucarnes et de plusieurs velux. Le 17 janvier 1992, le Département des travaux publics, de l'aménagement du territoire et des transports, Centrale des autorisations, a procédé à la notification unique des diverses décisions cantonales que le projet impliquait. Le Service de l'aménagement du territoire a pour sa part refusé de délivrer l'autorisation spéciale nécessaire aux constructions prévues hors zones à bâtir au motif que " la construction existante ayant déjà bénéficié de plusieurs procédés dérogatoires, les changements d'affectation prévus ne sauraient être admis, car ils tendraient à aggraver encore l'usage non conforme à la destination de la zone qui est fait de ce bâtiment. " D.

Agissant par l'intermédiaire de l'avocat Robert Liron, Alexandre Borgeaud a recouru contre cette décision en concluant, avec dépens, à son annulation. Dans le délai imparti à cet effet, il a versé l'avance de frais requise par Fr. 1'000.--. Le département s'est déterminé en date des 26 février et 7 avril 1992 en concluant au rejet du pourvoi. E.

Le Tribunal administratif a tenu audience le 2 juin 1992 à Lussery en présence du recourant assisté de son conseil, l'avocat Robert Liron, et accompagné de son fils Claude, ainsi que des représentants de la Municipalité de Villars-Lussery et du département. Il a procédé à une visite des lieux. Le Tribunal administratif a délibéré le même jour à huis clos et a communiqué le dispositif de l'arrêt aux parties le 12 juin 1992. En droit : _____

1. a) Aux termes de l'art. 22 LAT, un permis de construire ne peut être accordé que si le projet est conforme à l'affectation de la zone et le terrain équipé. En dehors des zones à bâtir, lorsque le projet ne concorde pas avec l'affectation de la zone, une autorisation ne pourra être délivrée que par la voie d'une dérogation aux conditions strictes énoncées à l'art. 24 LAT. La parcelle du recourant est classée en zone agricole. Selon l'art. 16 LAT, cette zone comprend les terrains qui se prêtent à l'exploitation agricole ou horticole ou qui, dans l'intérêt général, doivent être utilisés pour l'agriculture. Seules y sont admises des constructions dont la destination correspond à la vocation agricole du sol, à la condition qu'elles soient adaptées, notamment par leur importance et leur implantation, aux besoins objectifs de l'exploitation agricole (ATF 116 Ib 134 consid. 3a, 115 Ib 297 consid. 2a, 114 Ib 133/134 consid. 3). L'art. 52 LATC reprend en substance ces exigences sur le plan cantonal et autorise les constructions d'habitation de l'exploitant, de sa famille et de son personnel, si l'exploitation constitue la partie prépondérante de leur activité professionnelle et si les bâtiments d'habitation en sont un accessoire nécessaire (lit. b). b) En l'espèce, le département a considéré le projet d'immeuble locatif du recourant comme conforme à la destination de la zone agricole et délivré l'autorisation spéciale requise hors des zones à bâtir " sur la base des assurances reçues concernant l'affectation du bâtiment en relation avec l'activité du propriétaire (pépiniériste) ". Alexandre Borgeaud a par la suite loué une partie des logements à des tiers qui ne faisaient pas partie de l'exploitation. Le département voit dans cette opération une violation des engagements pris par l'intéressé avant l'octroi de l'autorisation spéciale, engagements selon lesquels les appartements seraient affectés à l'usage exclusif des membres de sa famille et du personnel nombreux de l'exploitation. Il considère de ce fait la construction comme non conforme à l'affectation de la zone. Pour sa part, le recourant soutient avoir dès le départ eu l'intention d'affecter certains des logements à l'usage de tiers sans lien avec son exploitation et prétend que le département en avait connaissance en délivrant l'autorisation spéciale. Dans sa décision du 4 avril 1984 admettant la requête formulée par plusieurs habitants de Villars-Lussery contre l'avis motivé du

Conseil général de ladite commune rejetant leurs oppositions à la modification du plan de zones communal, le Conseil d'Etat a précisé que " les éléments du dossier permettent de douter très sérieusement de la prétendue bonne foi de Monsieur A. Borgeaud ". Il a notamment insisté sur l'entrevue que le recourant avait eue avec le responsable d'arrondissement en décembre 1980 au Service de l'aménagement du territoire pour présenter son projet et solliciter l'autorisation requise. " A cette occasion, il lui fut précisé de vive voix par le responsable d'arrondissement les conditions d'octroi de ladite autorisation qui fut délivrée sur la base des assurances données par Monsieur Borgeaud et selon lesquelles tous les logements prévus étaient destinés au personnel de son exploitation ". Fondé également sur le fait que le recourant avait commencé les travaux postérieurement à l'enquête publique et à l'adoption du nouveau plan d'extension communal prévoyant le classement de la parcelle no 5 en zone agricole, le Conseil d'Etat a admis qu'Alexandre Borgeaud avait violé ses engagements en louant plusieurs appartements à des tiers, et conclu que l'immeuble locatif édifié par Alexandre Borgeaud n'était pas conforme à l'affectation de la zone agricole et qu'il s'agissait d'une construction illicite. Le tribunal n'a aucune raison de s'écarter des considérants ayant fondé la décision du Conseil d'Etat, d'autant que celle-ci est entrée en force. On voit d'ailleurs mal sur quoi portaient les assurances données par le recourant aux représentants du département, si ce n'est sur la garantie que les logements seraient affectés à un usage compatible avec la destination agricole de la zone, ce qui n'est manifestement pas le cas de logements affectés à l'habitation de tiers dont l'activité est sans rapport avec l'agriculture. On doit en conséquence admettre avec le Conseil d'Etat que le recourant a violé ses engagements en louant une partie des appartements à des tiers non employés dans son exploitation et que l'immeuble locatif qu'il a édifié sur sa parcelle no 5 est donc, en tant qu'il concerne les surfaces louées à des tiers non employés dans son exploitation, partiellement non conforme à l'affectation de la zone agricole. c) Le recourant prétend toutefois être au bénéfice d'un régime particulier découlant de l'inscription d'une charge foncière l'autorisant expressément à louer certains appartements à des tiers. Les art. 81 al. 3 LATC et 86 al. 1 RATC autorisent le département à exiger l'inscription d'une charge foncière en faveur de l'Etat pour assurer la destination future d'une construction hors des zones à bâtir. L'art. 86 al. 2 RATC prescrit que la valeur de la charge, fixée par le département, correspond à l'avantage économique retiré par le propriétaire. La faculté d'exiger la constitution d'une charge foncière n'a été conçue que comme un éventuel complément à l'autorisation spéciale exigée hors des zones à bâtir. Le législateur cantonal a ainsi voulu se donner un moyen propre à assurer, dans certains cas, que perdurent les circonstances de fait et de droit ayant fondé l'octroi d'une autorisation : si les dispositions précitées font expressément allusion à cet égard à l'affectation future, elles doivent également pouvoir assurer le maintien du caractère agricole ou para-agricole prépondérant de l'activité professionnelle de l'exploitant (art. 83 al. 1er RATC; voir également sur ce point Etude relative à la LAT, DFJP/OFAT, 1981, note 17 ad art. 22 LAT, p. 268). Toutefois, l'inscription d'une charge foncière ne saurait avoir pour effet de rendre conforme au droit une situation qui ne l'est pas (voir en ce sens, prononcé CCRC no 6125, 16 mai 1989, J.-M. Trottet c/DTPAT). La constitutionnalité d'une telle charge dépend en effet du point de savoir si les conditions juridiques d'un refus d'autorisation - en l'occurrence d'une autorisation spéciale hors zone - sont réunies, si elle repose sur une base légale et si elle est requise dans un but d'intérêt public en rapport étroit avec les intérêts que le permis vise à sauvegarder (ATF 99 Ia 485, JT 1975 I 507; ATF 101 Ia 188, JT 1977 I 71; Etude relative à la LAT, DFJP/OFAT, 1981, note 17 ad art. 22 LAT,

p. 268). Tel est le cas en l'espèce puisque la création en zone agricole de logements destinés à des tiers dont l'activité est sans rapport avec l'agriculture n'est jamais conforme à la destination de la zone. Dans ces conditions, la constitution d'une charge foncière ne pouvait avoir pour effet de rendre conforme à la vocation de la zone la location à des tiers d'appartements sis en zone agricole. d) Il reste encore à examiner les conséquences liées à la radiation de la charge foncière intervenue en date du 5 mai 1992. Le recourant considère pour sa part qu'à l'échéance de la charge, il pouvait disposer librement de l'immeuble. A l'appui de son argumentation, il invoque notamment les assurances reçues par la lettre du Service de justice selon lesquelles " à l'échéance de la charge, l'usage du bâtiment redeviendra libre ". De même que la constitution de la charge foncière ne pouvait avoir pour effet de rendre licite l'affectation d'une partie des appartements à des tiers, de même ladite charge n'a pour effet d'assurer à son échéance une liberté quant à la destination particulière du bâtiment. L'inscription d'une charge foncière visait avant tout à garantir le maintien du solde des logements dans une affectation conforme à la destination de la zone par le paiement d'une somme importante de rachat en cas de violation de cette obligation. La perte de la garantie d'affectation n'entraîne pas pour autant la fin de l'obligation d'affectation découlant du classement de l'immeuble en zone agricole que la charge foncière visait à assurer. La conséquence que le recourant entend tirer de la radiation de la charge foncière reviendrait à admettre en dehors de la planification communale existante et dûment légalisée l'affectation d'un bâtiment érigé en zone agricole à des buts étrangers à l'agriculture. Tel n'est manifestement pas le sens de l'institution de la charge foncière, laquelle serait en pareil cas incompatible avec l'étroite marge de manoeuvre accordée aux cantons par le droit fédéral en matière d'autorisation de construire hors des zones à bâtir. La question de la protection d'un administré contre les renseignements inexacts donnés par une autorité relève de l'application du principe de la bonne foi. L'administré qui se fonde sur une prescription, ou comme en l'espèce sur un engagement de l'autorité, contraire à la loi et prend des dispositions en conséquence ne peut en principe pas invoquer sa bonne foi lorsque la loi lui est appliquée selon sa juste interprétation (ATF 101 I a 116, JT 1977 I 488). Cependant, dans certains cas et sous certaines conditions, le principe de la protection de la bonne foi permet de protéger l'administré qui a réglé sa conduite d'après les déclarations ou le comportement de l'autorité, mais contrairement au texte clair de la loi. Selon André Grisel (Traité de droit administratif, éd. 1984, p. 390 ss), pour se plaindre avec succès de la violation d'une promesse, l'administré doit établir l'existence d'éléments que la jurisprudence arrête parfois à cinq (ATF 99 Ib 101 c. 4; ATF 106 V 143 c. 3; ATF 115 Ia 12, JT 1991 I 105; ATF 116 Ib 185), mais qui sont en réalité au nombre de sept, à savoir : une promesse effective; une promesse émanant d'un organe compétent ou censé compétent; une promesse de nature à inspirer confiance; une promesse relative à une situation individuelle et concrète; une promesse ayant conduit son bénéficiaire à adopter un comportement qui lui est préjudiciable; une promesse violée dans les conditions de fait tenues pour déterminantes lors de son émission; une promesse enfreinte dans un état de droit semblable à celui où elle a été faite. Dans le cas particulier, il convient de replacer la phrase dans son contexte. Le conseiller juridique du Service de justice a bien précisé que l'immeuble resterait soumis aux règles applicables à la zone agricole tant que le plan de zones n'aurait pas été modifié et qu' "il est en effet juridiquement exclu d'apporter des dérogations aux règles de la police des constructions par un accord privé entre M. Borgeaud et le Conseil d'Etat ". Il concluait en précisant que " la seule assurance qui puisse être donnée aujourd'hui à votre client est qu'une éventuelle demande de transformation partielle

de son bâtiment, à l'échéance de la charge foncière, sera examinée conformément aux dispositions légales et réglementaires ". Aussi, le sens à donner à la phrase litigieuse doit-il être interprété dans son contexte et exclut toute promesse à l'égard du recourant quant aux possibilités d'affectation à l'échéance de radiation. Même si l'on voulait donner aux propos de son auteur le sens que lui prête le recourant, le conseiller juridique du Service de justice n'était pas habilité, de par sa fonction, à définir le caractère librement disponible d'un immeuble érigé sur un bien-fonds classé en zone agricole dès lors que tout projet doit faire l'objet d'une autorisation spéciale préalable du Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports. Partant, le recourant ne pouvait valablement tenir pour compétente l'autorité qui lui a donné les renseignements. Enfin, la loi applicable actuellement en vigueur n'est plus la même et la jurisprudence a évolué dans un sens restrictif en ce qui concerne l'admissibilité des maisons d'habitation hors des zones à bâtir.

e) En conclusion, l'immeuble locatif que le recourant a édifié sur la parcelle no 5 doit être considéré comme partiellement non conforme à l'autorisation délivrée par le département et à la vocation agricole de la zone. Les travaux de transformation projetés, qui visent également une partie des appartements non conformes du premier étage, ne sauraient dès lors être autorisés sur la base de l'art. 22 LAT et il convient d'examiner si les conditions d'une dérogation au sens de l'art. 24 LAT sont réunies. 2. a) Fondé sur l'art. 24 al. 2 LAT, l'art. 81 al. 4 LATC prévoit que le département peut autoriser la rénovation de constructions ou d'installations non conformes à l'affectation de la zone, leur transformation partielle ou leur reconstruction pour autant que ces travaux soient compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire; une transformation est partielle lorsqu'elle ne comporte que des modifications intérieures, des agrandissements ou des changements de destination d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la construction et qu'il n'en résulte pas d'effet notable sur l'affectation du sol, l'équipement ou l'environnement. Cette définition correspond à la notion de transformation partielle qui a été définie par la jurisprudence du Tribunal fédéral (ATF non publié du 12 juillet 1989, C. Chollet c/CCR VD; ATF 113 Ib 303, JT 1989 I 458; ATF 113 Ib 307, JT 1989 I 445; ATF 113 Ib 314, JT 1989 I 455; ATF 110 Ib 264, JT 1986 I 556). b) Selon le questionnaire no 66 relatif aux constructions hors zones joint à la demande de permis complémentaire, les travaux de transformation projetés n'auraient pas pour effet d'augmenter le volume voué à l'habitation. Toutefois, ils auraient pour effet d'affecter la totalité du volume habitable des combles à des tiers qui n'exercent aucune activité en relation même indirecte avec l'agriculture. Or, ces derniers n'entrent manifestement pas dans le cercle étroit des personnes autorisées à habiter en zone agricole (prononcé CCRC no 6540, 29 mai 1990, Monod-Lullin c/Gilly; ATF 112 Ib 262 consid. 2a). L'affectation de logements précédemment réservés au personnel de l'exploitation à l'habitation de tiers sans lien avec l'agriculture doit ainsi être considéré comme un changement d'affectation. Aussi, celui qui veut à la fois agrandir ou transformer intérieurement un bâtiment ou une installation et changer sa destination doit, pour ne pas tomber sous le coup de l'art. 24 al. 2 LAT, démontrer que les modifications prévues satisfont tant aux conditions afférentes à une transformation partielle qu'à celles dont dépend l'existence d'un changement partiel d'affectation (Etude DFJP/OFAT relative à la LAT, 1981, note 42 ad art. 24 LAT). Pour juger du caractère partiel des transformations apportées à la construction au sens de l'art. 24 al. 2 LAT, il y a lieu de prendre en considération tous les changements d'affectation et transformations - autorisés ou non - intervenus depuis l'entrée en vigueur de la LAT (voir en ce sens, prononcé CCRC no 6253, du 7 septembre 1989; Tribunal administratif, arrêt AC 91/180, du 27 avril 1992; voir

également JAB 1991, p. 343, qui fixe cette date au 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la LPE). Cette jurisprudence, qui tend à considérer comme un tout les transformations partielles rapprochées dans le temps, est justifiée par le fait que les exigences légales pourraient aisément être éludées par ce biais (DFJP/OFAT, Etude relative à la LAT, 1981, note 35 ad art. 24; Extraits 1990, p. 119 résumé dans DC 1991, p. 68). L'immeuble faisant l'objet des transformations litigieuses a été érigé une année après l'entrée en vigueur de la LAT. L'application de cette jurisprudence revient, en l'espèce, à prendre en considération tous les changements d'affectation que le recourant a apportés au bâtiment depuis sa construction. Si l'on admettait les travaux projetés, l'ensemble de l'immeuble, à l'exception du niveau du sous-sol dont l'affectation n'est aujourd'hui plus clairement définie, serait affecté au logement de tiers. Par rapport à l'affectation initiale autorisée par le département qui ne prévoyait que des logements liés à l'exploitation, le bâtiment serait affecté dans sa presque totalité au logement de tiers n'ayant aucune activité en relation avec l'agriculture. Les travaux projetés consacrerait un changement total d'identité de l'immeuble et tendraient à aggraver une situation actuellement non conforme au droit dans une mesure qui excèderait largement ce que la jurisprudence admet au titre de transformation partielle et doivent pour cette raison être prohibés (voir également Bulletin AT 1/88, ch. 3.24, p. 36). c) Enfin, même si l'on voulait suivre le recourant et admettre qu'un changement d'affectation limité à l'étage des combles reste de peu d'importance, ou encore que l'intéressé disposerait d'un libre usage de son immeuble à l'échéance de la charge foncière, le tribunal constate que, pris pour eux-mêmes, les travaux de transformation proprement dits dépasseraient également le cadre de la transformation partielle. Les combles seraient certes toujours affectés au logement, mais les travaux projetés, qui visent à créer dans les volumes existants des combles deux appartements et à transformer deux appartements existants au premier étage en duplex, impliqueraient une totale redistribution interne des volumes habitables de ce niveau et d'une partie du premier étage, soit environ le tiers de la surface habitable totale. Or, même sans vouloir attacher trop d'importance au critère quantitatif, l'ordre de grandeur ainsi mis en évidence excèderait les limites de ce que l'on peut admettre au titre de transformation partielle; n'ont ainsi pas été considérés comme de minime importance l'affectation d'un rural en annexe à la maison d'habitation existante qui aurait pour effet d'augmenter la surface habitable de près du double (ATF 108 Ib 53), l'agrandissement d'environ un tiers d'un restaurant et d'une maison de vacances (ATF 107 Ib 241) ATF 112 Ib 94, JT 1988 I 444 et la construction d'un garage indépendant représentant un tiers du volume de la ferme existante (ATF non publié du 12 mars 1990, Goy c/CCRC et Bofflens). Il convient également de prendre en compte que le changement d'affectation litigieux s'accompagnerait en outre d'un léger agrandissement par la création hors gabarit de deux lucarnes en toiture. d) Vu ce qui précède, on doit admettre que les travaux projetés ne seraient pas de minime importance et dépasseraient aujourd'hui largement le cadre de ce qui peut être admis au titre d'une transformation partielle. 3. Il reste encore à examiner si les travaux litigieux pourraient être autorisés au regard de l'art. 24 al. 1 LAT, étant précisé que cette disposition s'applique non seulement aux constructions nouvelles, mais à tous les travaux effectués sur des ouvrages existants qui, par leurs effets sur l'utilisation du sol, l'équipement ou l'environnement, équivalent à de nouvelles constructions (Etude DFJP/OFAT, note 11 ad art. 24 LAT). A teneur de cette disposition, que l'art. 81 al. 2 LATC reprend sur le plan cantonal, les constructions nouvelles et celles qui leur sont assimilées ne peuvent être autorisées que si leur implantation hors des zones à bâtir est imposée par leur destination (lit. a) et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose

(lit. b). Pour satisfaire à la première de ces exigences, il faut que des raisons objectives - techniques, économiques ou découlant de la configuration du sol - justifient la réalisation de l'ouvrage à l'emplacement prévu (ATF 116 Ib 230 consid. 3a; 115 Ib 299, consid. 3a; 113 Ib 141, consid. 5a). La première condition est réalisée seulement lorsque la construction ne peut, pour des motifs techniques ou d'exploitation ou en raison de la nature du terrain, être érigée que dans un endroit situé en dehors de la zone à bâtir. Il faut en juger selon des critères objectifs et non pas selon des critères de commodité ou d'agrément (ATF 113 Ib 141, JT 1989 I 454; Etude DFJP/OFAT, note 20 ad art. 24 LAT). Or, la construction d'habitations indépendantes hors des zones à bâtir ne remplit manifestement pas les conditions d'une implantation imposée par leur destination (ATF 115 Ib 295, JT 1991 I 452; 113 Ib 142 consid. 5a, JT 1989 I 454). Les conditions d'octroi d'une autorisation exceptionnelle sur la base des art. 24 al. 1 LAT et 81 al. 2 LATC étant cumulatives, il n'est pas nécessaire d'examiner si un intérêt prépondérant s'oppose au projet (ATF 113 Ib 313; 112 Ib 102 et 407). L'autorisation de procéder aux transformations envisagées ne saurait donc pas non plus être accordée à titre dérogatoire. La préoccupation du recourant de ne pas laisser inoccupé un bâtiment qui n'est plus conforme à la vocation de la zone en raison de la cessation de son activité professionnelle relève d'une intention bien compréhensible, mais le problème ne saurait être résolu par le biais de l'art. 24 LAT, mais bien par la voie d'une modification du plan de zones communal. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et au maintien de la décision attaquée. Conformément à l'art. 55 LJPA, un émolument, que le tribunal arrête à Fr. 2'000.--, doit être mis à la charge du recourant qui succombe. Seul le recourant, qui succombe, étant assisté d'un homme de loi, l'allocation de dépens ne se justifie pas.

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