

VD_OMNI AC.2006.0204 vom 24. September 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0204

FR: VD_OMNI AC.2006.0204 du 24 septembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0204 del 24 settembre 2007

Regeste

Municipalité de Begnins, MAGNIN/Service du développement territorial | Les travaux projetés ne modifieront pour ainsi dire pas le volume et l'aspect du bâtiment en cause. On se trouve par contre en présence d'un changement complet d'affectation, qui n'est pas couvert par la garantie de la situation acquise de l'art. 24c LAT, et ne peut par conséquent pas être autorisé sur la base de cet article. En effet, la transformation du bâtiment pour y créer plusieurs logements destinés à la location constitue une pure opération commerciale qui correspond à un objectif économique complètement différent de ce qui existait précédemment, soit la mise à disposition du bâtiment essentiellement pour des colonies de vacances.

Erwägungen

E. 1

a) La construction existante est située dans la zone agricole du plan des zones de la Commune de Begnins. Les conditions auxquelles sont autorisés la transformation et le changement d'affectation d'une telle construction sise hors de la zone à bâtir sont régies exhaustivement par les art. 24a à 24d de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) (Piermarco Zen-Ruffinen / Christine Guy-Ecabert, *Aménagement du territoire, construction, expropriation*, Berne 2001, p. 273 n° 583). Les art. 24b et 24d al. 1 LAT ne concernent que les bâtiments agricoles et ne sont par conséquent pas applicables dans le cas d'espèce. Il en va de même de l'art. 24a LAT, qui vise le changement d'affectation de constructions sises hors de la zone à bâtir lorsque ce changement ne s'accompagne pas de travaux, ce qui n'est pas le cas en l'espèce puisque la transformation du bâtiment en plusieurs appartements implique un certain nombre de travaux (dont le coût se monterait à 150'000 fr. selon les documents d'enquête, chiffre qui apparaît sous évalué) (Cf. Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, *op. cit.*, p. 275 n 588). Enfin, n'est également pas applicable l'art. 24d al. 2 LAT qui concerne les constructions dignes d'être protégées, ce qui implique notamment que celles-ci aient été placées sous protection par l'autorité compétente (art. 24d al. 2 let. a LAT), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Vu ce qui précède, seule peut entrer en considération une autorisation fondée sur les art. 24c LAT et 42 OAT. b) aa) S'agissant des constructions et installations existantes sises hors de la zone à bâtir et non conformes à l'affectation de la zone, l'art. 24c LAT prévoit: "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. 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." A cet égard, l'art. 42 OAT précise: "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. 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."

bb) L'art. 24c LAT concrétise la garantie de la situation acquise. Cette disposition a pour but d'atténuer les conséquences des restrictions des possibilités de transformer et d'agrandir des constructions et installations situées sur des biens-fonds qui ont été classés en zone non constructible. Conformément à son alinéa premier ainsi qu'à l'art. 41 OAT, l'art. 24c LAT ne s'applique qu'aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation, en particulier suite à l'entrée en vigueur le 1^{er} juillet 1972 de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (cf. ATF 129 II 396 consid. 4.2.1. p. 398, 127 II 209 consid. 2c p. 212; Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, op. cit., p. 280 n° 599; Office fédéral du développement territorial, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Explications relatives à l'OAT et recommandations pour la mise en oeuvre, Berne 2001, partie V, autorisations au sens de l'article 24 c: modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, ch. 2 p. 5). En application de l'art. 41 OAT, la garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (ATF 127 II 209 consid. 2c p. 212). En l'espèce, l'instruction n'a pas permis d'établir la date précise de la construction du bâtiment litigieux et si une autorisation avait été formellement délivrée à l'époque (apparemment à la fin du 19^e siècle). Quoi qu'il en soit, l'autorité intimée ne prétend pas que cette construction aurait été érigée illégalement et il convient ainsi de retenir qu'elle est devenue contraire à l'affectation de la zone au moment de la création de la zone agricole car elle n'était pas utilisée à des fins agricoles. Partant, l'exigence posée à l'art. 41 OAT est remplie. c) aa) Peuvent être autorisés en application des art. 24cLAT et 42 OAT, la rénovation, la transformation partielle et l'agrandissement mesuré ainsi que la reconstruction. Les constructions et installations visées par l'article 24c LAT ne peuvent toutefois faire l'objet de modifications que si l'identité de la construction – y compris ses abords – est respectée pour l'essentiel. L'identité de la construction se rapporte au volume, à l'aspect et à la vocation du bâtiment. Les modifications ne doivent pas être à l'origine de nouvelles répercussions importantes sur le régime d'affectation, les équipements et l'environnement. Pour répondre à la question de savoir si l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel, il y a lieu de procéder à une appréciation globale prenant en considération tous les facteurs donnés. On considèrera notamment l'agrandissement de la surface utilisée, les modifications du volume construit, les changements d'affectation et les transformations à l'intérieur du volume construit, les modifications de l'aspect extérieur, les extensions des équipements, mais aussi les améliorations du confort et les frais de transformation en comparaison avec la valeur du bâtiment en tant que tel (Office fédéral du développement territorial, op. cit., partie I, ch. 2.4.4 p. 44). L'art. 24c al. 2 LAT dispose en outre que, dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être respectées. La jurisprudence a précisé que de telles exigences doivent être définies, d'une manière générale, à la lumière des art. 1^{er} et 3 LAT: il s'agit, le plus souvent, de la protection du paysage, de la lutte contre l'éparpillement des constructions ou encore de la

cohérence de la zone agricole (Droit fédéral et vaudois de la construction, note 6.2 ad art. 24c LAT et les arrêts cités). bb) Un changement d'affectation ne peut être autorisé sur la base des art. 24c LAT et 42 OAT que s'il est partiel. S'il est complet, une autorisation ne peut être délivrée que sur la base de l'art. 24 LAT, ce qui implique notamment que l'implantation hors de la zone à bâtir soit imposée par la destination du bâtiment (art. 24 let. a LAT), ce qui n'est manifestement pas le cas en l'espèce puisque l'immeuble litigieux est destiné à l'habitation. Pour que le changement d'affectation soit considéré comme partiel, la nouvelle utilisation ne doit pas diverger fondamentalement de l'ancienne, ni impliquer une destination économique entièrement nouvelle (cf. ATF 127 II 209 consid. 4; arrêt du Tribunal fédéral du 15 janvier 1998, in RDAF 1998 p. 158 consid. 2 p. 161 et les nombreuses références de doctrine et de jurisprudence citées; Zen-Ruffinen / Guy-Ecabert, op. cit. p. 281 s. et les exemples cités, notamment l'interdiction de transformer une maison d'habitation en auberge offrant diverses activités de loisir).

E. 2

En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux projetés ne modifieront pour ainsi dire pas le volume et l'aspect du bâtiment en cause. Il convient par contre de trancher la question de savoir si l'on est en présence d'un changement complet ou partiel d'affectation. A cet égard, le tribunal relèvera que, dès lors que l'on transforme le bâtiment pour y créer plusieurs logements destinés à la location, on se trouve en présence d'une opération immobilière, soit une pure opération commerciale qui correspond à un objectif économique complètement différent par rapport à ce qui existait précédemment, soit la mise à disposition de la totalité du bâtiment essentiellement pour des colonies de vacances. Certes, comme l'expose le recourant, déjà à l'époque de l'ancien propriétaire le bâtiment était mis à disposition d'écoles ou de personnes souhaitant organiser des manifestations contre rémunération. Il faut cependant relever que le précédant propriétaire était une paroisse genevoise, association sans but lucratif (cf. les statuts-types des paroisses genevoises pouvant être consultés à l'adresse http://www.cath-ge.ch/shared/pdf/Statuts_paroisses/Statuts_type.pdf). En outre, le revenu provenant de la location d'une colonie de vacances ("systématiquement déficitaire" selon les termes du recours lui-même) est sans commune mesure avec le revenu que le recourant pourra retirer de la location des appartements qu'il entend réaliser, la situation du bâtiment portant en effet à croire que les loyers pourront être élevés. La présente affaire se distingue ainsi du cas cité par le recourant (cf. ZBl 1985 p. 159 consid. 4b p.161), dans lequel le Tribunal administratif zurichois avait considéré que la transformation d'une maison de maître en centre de désintoxication, géré par la ville, ne constituait pas un changement complet d'affectation, car l'usage d'habitation était maintenu, et pouvait être admis en vertu de l'art. 24c LAT. Pas plus que les anciens habitants de la maison de maître, le centre de désintoxication ne poursuivait de but lucratif. Pour ce qui est de l'ampleur du changement d'affectation, il convient également de tenir compte du fait que l'on passe d'un usage d'habitation casuel à un usage permanent. Or, l'utilisation permanente de 5 logements pourrait avoir des conséquences non négligeables sur l'environnement, que l'on pense notamment aux mouvements de véhicules supplémentaires. Il résulte de ce qui précède que l'on se trouve en présence d'un changement complet d'affectation, qui n'est pas couvert par la garantie de la situation acquise de l'art. 24c LAT, et ne peut par conséquent pas être autorisé sur la base de cet article.

E. 3

Le recourant se réfère encore à l'art. 57 du plan des zones communal qui définit la zone où se trouve le bâtiment en cause comme un périmètre d'équipements non agricoles et qui dispose: " à l'intérieur des périmètres figurant au plan, sont implantés des équipements existants sans relation directe avec l'agriculture mais dont l'emplacement se justifie hors des zones de construction (manège, colonie de vacances, etc.). Dans la mesure où un besoin objectivement fondé le justifie, la transformation, l'agrandissement des bâtiments existants et la construction de bâtiments nouveaux peuvent être autorisés, sous réserve de l'approbation des services cantonaux compétents ". Comme on l'a vu ci-dessus, les conditions auxquelles sont autorisés la transformation et le changement d'affectation d'une construction sise hors de la zone à bâtir sont réglées exhaustivement par les art. 24a à 24d LAT. Dès lors que le changement d'affectation litigieux et les travaux qui l'accompagnent ne peuvent pas être autorisés sur la base de ces dispositions, ceux-ci ne sauraient l'être sur la base de cette disposition communale, quelle que soit la manière dont cet article doit être compris. Au demeurant, cette disposition semble reprendre le principe fixé à l'art 24 LAT selon lequel des constructions non agricoles peuvent être implantées hors de la zone à bâtir lorsqu'une telle implantation est imposée par leur destination. Or, tel n'est bien entendu pas le cas d'un bâtiment destiné à accueillir des logements. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés et les décisions du Service de l'aménagement du territoire du 16 août 2006 et de la Municipalité de Begnins du

E. 7

septembre 2006 confirmées. Au vu de ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice, arrêtés à 2'500 francs, à la charge des recourants, soit 1'250 francs chacun. Il n'est pas alloué de dépens au SDT, l'Etat disposant du personnel nécessaire pour assurer sa défense devant les instances judiciaires sans qu'il n'ait besoin de recourir à un mandataire professionnel externe.

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