

VD_OMNI AC.2008.0184 vom 19. November 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0184

FR: VD_OMNI AC.2008.0184 du 19 novembre 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0184 del 19 novembre 2009

Regeste

BORGES/Municipalité de Concise, Service du développement territorial | En zone agricole, dans le cadre des art. 24c et 37a LAT, la transformation de surfaces vouées à l'habitation en locaux commerciaux constitue un changement d'affectation complet qui n'est pas autorisable, sous réserve des possibilités d'agrandissement offertes par ces dispositions. Une nouvelle construction accolée au bâtiment principal sur une largeur de 4 mètres et reliée à celui-ci par les sous-sols doit être assimilée à un agrandissement. Remise en état: pour tenir compte de la modification projetée de l'affectation de la parcelle dans le cadre du nouveau plan d'affectation à l'étude, il n'y a pas lieu d'ordonner la démolition des aménagements existants contraires à la LAT; en accord avec le principe de la proportionnalité, seule la condamnation des accès sera exigée.

Erwägungen

E. 1

Le SDT conteste la recevabilité du recours en invoquant sa tardiveté. En vertu de l'art. 31 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) applicable jusqu'au 31 décembre 2008 (et remplacée dès le 1^{er} janvier 2009 par la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative; LPA-VD, RSV 173.36), le recours s'exerce par écrit dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée. En l'espèce, la décision entreprise, datée du 10 juin 2008, n'a toutefois été communiquée aux recourants que le 27 juin 2008, telle que l'atteste la décision de la municipalité du 1^{er} juillet 2008. Rien ne permet de mettre en doute ces déclarations municipales. Par conséquent, déposé le 17 juillet 2008, le recours respecte le délai de vingt jours imparti par la loi, qu'il soit formé à l'encontre de la décision du SDT ou de la municipalité. Le recours remplissant de surcroît les conditions énoncées à l'art. 31 al. 2 et 3 LJPA, il est recevable à la forme. Les recourants sont propriétaires de la parcelle concernée par la mise à l'enquête et destinataires des décisions entreprises, de sorte qu'ils jouissent sans conteste de la qualité pour recourir. Partant, le recours est recevable et le tribunal entrera en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants prétendent tout d'abord qu'ils auraient reçu des assurances de la part du SDT selon lesquelles leurs bâtiments allaient être légalisés. Ils se réfèrent à cet égard à la lettre de l'autorité intimée du 8 mars 2007. Ce faisant, ils invoquent implicitement le respect du principe de la bonne foi. Pour sa part, le tribunal ne trouve aucun passage dans la lettre précitée permettant de confirmer l'interprétation qu'en font les recourants. Le SDT s'est contenté d'exposer qu'une légalisation n'était pas exclue et a invité les recourants à mettre les modifications intervenues à l'enquête publique. On ne peut en déduire raisonnablement aucune assurance de la part de l'autorité. Ce grief doit donc clairement être rejeté.

E. 3

Dans le dispositif de sa décision, le SDT distingue une variante A, dite « principale », et une variante B, dite « alternative et conventionnelle ». Les recourants s'attachent à contester la première partie de la décision du SDT, à savoir la partie A, au motif que seule cette variante du dispositif présenterait un caractère contraignant, la partie B ne constituant qu'une offre conventionnelle ne remplissant pas les conditions d'une décision. Tel est également le point de vue soutenu par le SDT dans ses écritures. Tel qu'il l'a déjà relevé dans la cause AC.2008.0214 (du 28 octobre 2009), le tribunal s'étonne de voir figurer une proposition transactionnelle dans le dispositif d'une décision administrative. Dans l'affaire précitée, la variante B présentée par le SDT était dictée par un souci de proportionnalité affiché qui a conduit le tribunal à examiner uniquement la seconde variante qui portait le moins atteinte aux droits des recourants. En l'espèce, l'option B offerte aux recourants se distingue du cas précédent car elle présente clairement les traits d'une offre purement transactionnelle, dans la mesure où elle requiert la participation active des recourants pour sa mise en oeuvre par le biais d'un engagement formel de leur part et la conclusion d'une convention avec l'Etat de Vaud. Dans ces circonstances, seule la partie A du dispositif de la décision attaquée remplit en fin de compte les conditions d'une décision administrative contraignante. Le tribunal s'attachera donc uniquement à examiner le bien-fondé de la partie A de la décision attaquée, à l'exclusion de la partie B de nature purement conventionnelle.

E. 4

Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3. L'al. 3, let. a n'est pas applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de l'installation antérieure. » c) Les art. 24c LAT et 42 OAT ont 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. Peuvent être autorisés en application de ces dispositions la rénovation, la transformation partielle et l'agrandissement mesuré ainsi que la reconstruction. Les constructions et installations visées par l'art. 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 [OFDT], Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Titre I, Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, février 2001, p. 44-45). En particulier, les changements d'affectation modifient toujours plus ou moins l'identité de la construction. Aussi, seul un

changement partiel d'affectation peut-il être autorisé sur la base des art. 24c LAT et 42 OAT. Le Tribunal fédéral a confirmé que la notion de transformation partielle au sens de cette disposition n'a pas changé par rapport à l'art. 24 al. 2 aLAT et englobe également les changements d'affectation qui ne nécessitent pas de travaux de transformation (ATF 127 II 215, traduit in JdT 2002 I 686). 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 215 précité; ATF 127 II 209, traduit et résumé in RDAF 2002 I, p. 340; arrêt du Tribunal fédéral du 15 janvier 1998, in RDAF 1998 I, p. 158 consid. 2 et les nombreuses références de doctrine et de jurisprudence citées; AC.2006.0204 du 24 septembre 2007). Constitue un changement d'affectation complet non admissible la transformation d'une habitation en locaux destinés à l'artisanat, au commerce ou à l'industrie (OFDT, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Titre V, Autorisations au sens de l'art. 24c LAT: Modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, février 2001, p. 11-12). 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 (Bonnard/Bovay/Didisheim/Matile/Sulliger/Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction, 3 e éd., Lausanne 2002, note 6.2 ad art. 24c LAT et les arrêts cités; AC.2007.0257 du 8 mai 2009). Dans l'intérêt de la sécurité juridique, une limite quantitative a été fixée précisant à partir de quand un agrandissement ne peut plus en aucun cas être considéré comme un agrandissement mesuré. Les modifications effectuées doivent donc respecter les valeurs maximales prescrites par l'art. 42 OAT. Depuis sa révision entrée en vigueur le 1 er septembre 2007, l'art. 42 al. 3 let. a OAT - qui se réfère désormais à la surface brute de plancher imputable et non plus à la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone - a supprimé la limitation des surfaces annexes et celle des 100 m² pour les agrandissements effectués à l'intérieur des locaux existants. Ces limitations ont toutefois été maintenues pour les agrandissements hors volume existant (v. OFDT, Explications relatives à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire [OAT] du 4 juillet 2007, juillet 2007, p. 8), dans quel cas la surface brute de plancher utile (SBPU) et les surfaces annexes, comptées ensemble, ne peuvent pas dépasser les limitations fixées à l'art. 42 al. 3 let. b OAT (OFDT, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Titre V, op. cit., p. 9; voir également l'annexe 2 de ce document, qui propose des exemples de calcul pour l'application de l'art. 42 al. 3 OAT, sous réserve des modifications légales survenues le 1 er septembre 2007). d) Selon les principes énoncés par l'OFDT (v. OFDT, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Titre V, op. cit., p. 21), la définition de la SBPU, qui s'inspire de la norme ORL n° 514'420 (émise par l'Institut für Orts-, Regional-, und Landesplanung (ORL) de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich, éd. 1966), est la suivante: « La surface brute de plancher utile (SBPU) se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale, utilisable en permanence pour l'habitation ou le travail. N'entrent toutefois pas en considération les surfaces d'une hauteur inférieure à 1m ainsi que les surfaces annexes (englobant les surfaces fonctionnelles et accessoires). Font partie de la SBPU les surfaces d'un bâtiment utilisées ou utilisables pour l'habitation ou le travail. En font également partie les surfaces desservant ces locaux de travail et d'habitation: couloirs,

corridors halls d'entrée; escaliers et rampes; ascenseurs. Ne font pas partie des SBPu (par analogies aux surfaces utiles secondaires au sens de la norme SIA 416 [1993]): - les caves, les galetas, les séchoirs, les buanderies, les garages pour les véhicules à moteur et les vélos, les abris et les locaux pour les poubelles; - les locaux fonctionnels tels que les locaux pour les installations techniques, les locaux pour la machinerie des ascenseurs, les installations de ventilation et de climatisation, et les locaux de chauffage ainsi que les soutes à mazout; - les portiques d'entrée ouverts, les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes, les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive; - les étables et les surfaces d'entreposage de nourriture pour la garde d'animaux pratiquée à titre de loisir. »

E. 5

Le législateur a soumis à une réglementation spéciale la garantie des situations acquises pour les constructions et installations à usage commercial sises hors des zones à bâtir et qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone. Il a adopté l'art. 37a LAT, qui a la teneur suivante: "Le Conseil fédéral définit les conditions auxquelles sont autorisés les changements d'affectation de constructions et d'installations à usage commercial qui ont été érigées avant le 1^{er} janvier 1980 ou qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone en raison d'une modification du plan d'affectation." Le Conseil fédéral a adopté l'art. 43 OAT, qui énonce: « 1 Les changements d'affectation et les agrandissements de constructions et installations artisanales ou commerciales devenues contraires à l'affectation de la zone peuvent être autorisés: a. si la construction ou l'installation a été érigée ou transformée légalement; b. s'il n'en résulte aucun nouvel impact important sur le territoire et l'environnement; c. si la nouvelle utilisation ne contrevient à aucune autre loi fédérale; d. si tout au plus une légère extension des équipements existants est nécessaire; e. si tous les coûts supplémentaires d'infrastructure occasionnés par le changement d'affectation de la construction ou de l'installation sont à la charge du propriétaire; f. si les exigences majeures de l'aménagement du territoire ne s'y opposent pas. 2 La surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone peut être agrandie de 30 %, les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant comptant pour moitié. 3 Si l'agrandissement de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone en dehors du volume bâti existant excède 100 m², il ne pourra être autorisé que s'il est indispensable au maintien de l'entreprise. » Les art. 37a LAT et 43 OAT constituent des lois spéciales par rapport aux art. 24c LAT et 42 OAT. En adoptant l'art. 37a LAT, les Chambres fédérales ont voulu permettre aux entreprises commerciales sises hors zone à bâtir d'effectuer les restructurations indispensables au maintien de leur compétitivité (OFDT, Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Titre I, Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, février 2001, p. 46). L'art. 37a LAT ne porte pas sur les travaux d'entretien, de rénovation ou de reconstruction, qui restent soumis à l'art. 24c LAT. Il ne régit que les changements d'affectation et les agrandissements (ATF 1A.289/2004 du 7 juin 2005, consid. 2.4 et 2.5). Il concerne les bâtiments à usage commercial, industriel ou artisanal (Muggli, Commentaire LAT, ad art. 37a n° 7). Comme dans le cas de l'art. 24c LAT, la comparaison se base sur les surfaces bâties utilisées à des fins contraires à l'affectation de la zone, y compris sur les surfaces utiles secondaires (Muggli, Commentaire LAT, ad art. 37a n° 13).

E. 6

Les recourants soutiennent que c'est l'intégralité des surfaces utiles qui doit être prise en compte pour définir les possibilités d'agrandissement du bâtiment litigieux, sans distinction entre les espaces voués à l'habitation et ceux destinés à l'activité professionnelle du recourant. Compte tenu des principes rappelés ci-dessus, le tribunal ne peut les suivre sur ce point. En effet, ces deux affectations sont de nature clairement différente. Le passage de l'une à l'autre constitue un changement d'affectation complet qui n'est pas admissible dans le cadre des art. 24c ou 37a LAT étant donné notamment la modification radicale de la destination économique des locaux. L'augmentation des surfaces professionnelles au détriment des espaces voués à l'habitation dans le bâtiment litigieux ne saurait donc être examinée sous l'angle du changement d'affectation partiel autorisé sous certaines conditions par les art. 24c ou 37a LAT, mais uniquement sous celui des possibilités d'agrandissement.

E. 7

Afin d'évaluer les possibilités de transformation et d'agrandissement des bâtiments litigieux, il y a tout d'abord lieu d'examiner quel était l'état des immeubles à la date de référence, à savoir au 1^{er} juillet 1972 pour les modifications régies par l'art. 24c LAT et au 1^{er} janvier 1980 pour celles régies par l'art. 37a LAT. Il s'agira ensuite de définir l'état actuel d'occupation des locaux et, finalement, d'examiner dans quelle mesure les modifications intervenues peuvent être régularisées. a) Le bâtiment principal a été construit en 1941 et n'a jamais eu de vocation agricole. Il n'est pas contesté que l'annexe a été construite avant les années 1970 et qu'elle a constitué des locaux secondaires rattachés à l'habitation existante. Selon les plans du registre foncier établis lors de la cadastration d'origine (voir pièce 19 du dossier du SDT), le ravalement au sud-ouest du bâtiment principal était déjà existant. On ignore en revanche à quelle date a été construit le dépôt qui est venu combler le décrochement existant originellement au sud de l'immeuble. Sur la base des photographies fournies par les recourants en annexe au questionnaire 66 B, il appert clairement que ce dépôt était déjà construit en 1986. Les recourants ont affirmé qu'il existait déjà lors de l'achat de la parcelle en 1985. L'inspection locale a démontré que les matériaux qui composaient ses murs et son plafond étaient anciens, de sorte que le tribunal retient en fin de compte que le dépôt en cause était déjà construit au 1^{er} janvier 1980. A cette date, les deux dépôts constituaient selon toute vraisemblance, au même titre que maintenant, des surfaces utiles à l'activité professionnelle de maçon déployée par le propriétaire de l'époque (v. RDAF 1974, p. 304 sur la qualification d'un dépôt de meubles de surface professionnelle utile). Des déclarations de la municipalité et des recourants, il résulte que le niveau 0 du bâtiment a toujours été utilisé, tout au moins partiellement, au bénéfice de l'entreprise de maçonnerie préexistante. A cet égard, le SDT a estimé que la partie ouest de cet étage était originellement vouée à l'habitation. Ce point n'a pas été contesté par les recourants dans leurs écritures. Il se justifie donc de considérer que les deux chambres situées au nord-est ainsi que le hall d'accès, dans son prolongement jusqu'au pied des escaliers menant au premier étage, étaient utilisés à des fins d'habitation, le solde du rez-de-chaussée (niveau 0) étant quant à lui constitué de locaux à usage professionnel. L'intégralité du 1^{er} étage (niveau 1) et des combles (niveau 2), dont les embouchatures sont manifestement supérieures à 1 mètre, était également vouée à l'habitation. Sur la base de ces considérations, on peut conclure que les locaux existants destinés à l'habitation au 1^{er} juillet 1972, respectivement utilisés à des fins professionnelles au 1^{er} janvier 1980 se répartissaient de la façon suivante: Surfaces habitables: Niveau 0

39,1 m² Niveau 1

106,4 m² Niveau 2

93,1

m² Total 238,6 m² Surfaces annexes à l'habitation: Bâtiment annexe 21 m² Surfaces professionnelles utiles: Niveau 0 82,7 m² b) Entre 1972, respectivement 1980 et aujourd'hui,

l'utilisation des espaces des bâtiments litigieux a été fortement modifiée. Le rachat de la parcelle en 1984 par un promoteur, qui l'a revendue une année plus tard au recourant, n'a pas eu pour effet de modifier l'affectation commerciale d'une partie du rez-de-chaussée, le bâtiment n'ayant pas été utilisé à d'autres fins dans l'intervalle, de sorte que cette affectation s'inscrit dans une continuité. Toutefois, actuellement, les niveaux 0 et 1 du bâtiment principal sont totalement voués à l'activité professionnelle du recourant. Viennent s'y ajouter à ce titre également les deux espaces de dépôt du niveau -1. Seuls sont désormais utilisés à des fins d'habitation les combles du bâtiment principal et les rez-de-chaussée et combles de l'annexe. Sur le côté nord-est des combles de l'annexe, on constate que l'embouchature est inférieure à 1 m. La surface utile de ces combles sera donc réduite afin de tenir compte de la règle selon laquelle les surfaces d'une hauteur inférieure à 1 m n'entrent pas en considération. Quant au garage, il constitue une annexe à l'habitation. Ceci étant dit, les surfaces actuelles se répartissent de la façon suivante : Surfaces habitables:

Niveau 0 (rez annexe)	56,1 m ²	Niveau 1 (combles annexe)	54 m ²
Niveau 2 (garage)	93,1 m ²	Surfaces annexes à l'habitation: Niveau -1	
-1	30,7 m ²	Surfaces professionnelles utiles: Niveau -1	
1	77,8 m ²	Niveau 0	121,8 m ²
	106,4 m ²	c) La destruction de l'annexe au profit de la construction d'une aile nord au bâtiment principal ne saurait être assimilée à une reconstruction. En effet, le gabarit du bâtiment a été fortement modifié puisque sa surface au sol a plus que doublé et qu'il comporte actuellement trois niveaux, dont l'un entièrement excavé, contre un seul niveau à l'origine. De plus, l'affectation a également changé. Elle est passée de locaux annexes à celle d'appartement au rez-de-chaussée et dans les combles et de dépôt à usage commercial au sous-sol. Cette nouvelle construction doit être qualifiée d'agrandissement étant donné qu'elle est accolée au bâtiment principal préexistant sur une largeur de près de quatre mètres et y est reliée par les sous-sols. Par conséquent, en application de l'art. 42 al. 3 let. b OAT, la surface maximale d'agrandissement autorisé hors volume existant correspond à 30 % de 238,6 m ² , à savoir 71,6 m ² . La SBPU du bâtiment annexe s'élève à 110,1 m ² . Compte tenu de l'ancienne annexe démolie, on peut considérer que 21 m ² d'agrandissement se sont effectués à l'intérieur d'un volume existant (art. 43 al. 2 in fine OAT). La moitié de ce montant, soit 10,5 m ² , doit donc être déduite de la SBPU de l'annexe. Au final, la surface utile de l'annexe excède de 28 m ² (110,1 - 10,5 - 71,6) l'augmentation autorisée. Etant donné l'incertitude liée au calcul de la surface exacte des combles de l'annexe (surface réduite pour tenir compte de la règle des 1 m sous la charpente), le tribunal admettra que le chiffre de 27,8 m ² retenu par l'autorité intimée dans sa décision est correct. L'augmentation tolérée des surfaces utiles rattachées à l'habitation étant déjà dépassée, il n'y a plus place pour la création du garage, également construit hors volume existant. d) Quant aux surfaces artisanales, comme on l'a vu plus haut, leur agrandissement ne peut résulter d'un changement d'affectation des surfaces précédemment attribuées au logement, étant donné qu'il s'agirait d'une modification complète de l'affectation prohibée par l'art. 24c LAT. Leur augmentation se doit donc de répondre aux règles régissant les agrandissements. Au 1 ^{er} janvier 1980, les surfaces utiles à l'artisanat s'élevaient à 82,7 m ² . Dans le volume existant, leur augmentation ne saurait se monter à plus du 60 % de ce chiffre (ces surfaces comptent en effet pour moitié à l'intérieur du	

volume conformément à l'art. 43 al. 2 in fine OAT), à savoir 49,6 m². Au rez-de-chaussée (niveau 0), la surface de 39,1 m² originellement vouée à l'habitation est actuellement affectée à l'activité professionnelle du recourant. Après déduction de cette surface des 49,6 m² constituant l'agrandissement maximal autorisé, il reste un montant de 10,5 m² (49,6 - 39,1) qui peut encore être utilisé au 1^{er} étage (niveau 1) du bâtiment dans un but professionnel, le reste de cet étage devant être rendu à l'habitation. L'augmentation des surfaces vouées à l'artisanat à l'intérieur du volume étant déjà excessive, la réalisation des dépôts situés au sous-sols (niveau -1), construits hors volume existant, sort du cadre autorisé par l'art. 43 OAT.

E. 8

Les surfaces habitables et commerciales nouvelles étant excessives, il s'agit d'examiner la question de la remise en état des bâtiments litigieux. a) La municipalité, et à son défaut le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). b) L'ordre de remise en état litigieux implique une atteinte à la garantie de la propriété au sens de l'art. 26 de la Constitution de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101). Cette garantie peut être restreinte aux conditions de l'art. 36 Cst. A teneur de l'alinéa 3 de cette disposition, toute restriction d'un droit fondamental doit être proportionnée au but visé. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b p. 218). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 111 Ib 213 consid. 6; 108 Ia 216 consid. 4; RDAF 2006 p. 260; RDAF 1993 p. 310 consid. 2b et les arrêts cités; ATF 1C_167/2007 du 7 décembre 2007 consid. 6.1). c) En l'occurrence, les recourants ne sauraient prétendre que les transformations apportées aux bâtiments litigieux ont été faites de bonne foi. En effet, l'extension de l'activité commerciale du recourant au 1^{er} étage ne résulte d'aucune autorisation. Quant à la reconstruction de l'annexe, elle ne correspond pas aux plans ayant conduit à la délivrance du permis de construire en mai 2001, de sorte que les intéressés ne peuvent se prévaloir de leur bonne foi. Les recourants invoquent l'adoption prochaine du nouveau plan général d'affectation. Selon eux, il serait disproportionné de rendre inaccessible des surfaces ou d'en modifier l'affectation alors qu'elles seraient très bientôt légalement utilisables dans les proportions actuelles. Après examen de l'état de la procédure d'adoption du nouveau plan d'affectation, le tribunal constate que, à sa connaissance, celui-ci n'a toujours pas été mis à l'enquête publique de sorte que l'on ne saurait considérer que la procédure soit particulièrement avancée. Compte tenu des incertitudes qui entourent encore l'adoption de ce plan, notamment en relation avec les oppositions qu'il pourrait susciter, suivies d'éventuels recours, il est peu vraisemblable que sa mise en vigueur intervienne dans le délai avancé par la municipalité à fin 2010. Dans ces circonstances, l'intérêt public au respect des règles de la zone agricole doit l'emporter et il n'y a pas lieu de laisser perdurer l'utilisation illicite des locaux litigieux. Toutefois, pour tenir compte de l'éventuelle

prochaine modification de l'affectation de la parcelle en cause, qui passerait en zone constructible, il convient de s'abstenir d'exiger la démolition des aménagements existants lorsqu'elle aurait été possible. Des mesures moins incisives, telles que la condamnation des accès, cas échéant réversible à terme, seront ordonnées. En définitive, la remise en état se traduira par l'obligation, pour les recourants, de rendre inaccessible partie de leurs bâtiments dans les proportions suivantes: - Une surface équivalente à 27,8 m² des combles du bâtiment annexe (n° ECA 496) sera rendue inhabitable. - Les dépôts et le garage du niveau -1 seront rendus inaccessibles. - L'affectation artisanale au niveau 1 du bâtiment principal (n° ECA 492) sera réduite à une surface maximale de 10,5 m², le solde étant rendu à l'habitation. Pour le surplus, les autres surfaces agrandies sans droit seront régularisées.

E. 9

En fin de compte, le recours doit être partiellement admis et la décision cantonale attaquée doit être réformée dans le sens du considérant qui précède. Un nouveau délai sera fixé pour la réalisation des mesures exigées. Quant à la décision municipale refusant le permis de construire, elle sera réformée en ce sens que le permis sera octroyé sous réserve des modifications constructives ou d'affectation exigées par la décision cantonale réformée par le présent arrêt. Le recours n'étant que partiellement admis, les recourants devront en supporter partie des frais (art. 49 LPA-VD). Les dépens seront réduits dans la même proportion (art. 55 et 56 LPA-VD). Aucun frais de procédure ne peut en revanche être exigé de l'Etat, qui n'a pas droit à des dépens (art. 52 et 56 al. 3 LPA-VD).

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