

VD_OMNI AC.2008.0307 vom 6. Oktober 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-10-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0307

FR: VD_OMNI AC.2008.0307 du 6 octobre 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0307 del 6 ottobre 2009

Regeste

BIAZZI SA/Municipalité de Blonay, Service du développement territorial | En 1991, reprise par une entreprise commerciale d'un immeuble construit vers 1970 en zone agricole mais non voué à l'exploitation agricole (affectation non conforme à la zone). La même année, obtention d'un permis pour transformer l'appartement du concierge (75m²) en locaux commerciaux. Nouvelle demande de permis de construire déposée en 2008 par ladite entreprise pour l'adjonction de quatre garages extérieurs couverts d'une surface totale de 82 m². Refus de l'autorité compétente dès lors que, compte tenu de la surface commerciale déjà agrandie en 1991, la surface pour un usage non conforme à la zone est excessive. Recours admis vu les limites dans lesquelles la surface non conforme à la zone peut être agrandie (rappel de la jurisprudence fédérale : TF 1A.289/2004 du 7 juin 2005 consid. 2.2.2). Ainsi, la surface à considérer pour autoriser l'agrandissement projeté comprend non seulement la surface brute de plancher utile (SBPU) existant au moment de la modification déterminante du droit (1980; entrée en vigueur de la LAT), mais également les surfaces annexes existantes à l'époque (1980) telles que notamment celles reliées directement et par un lien fonctionnel au logement servant à l'usage non conforme à l'affectation de la zone, ce qui était le cas du logement du concierge transformé en locaux commerciaux en 1991. Partant, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, c'est sur cette base qu'il faut calculer le potentiel d'agrandissement de la surface non conforme à la zone selon l'art. 43 OAT et le projet litigieux respecte le cadre prévu par la loi.

Erwägungen

E. 1

er octobre 2008 et du 17 novembre 2008, adressées toutes deux à la recourante le 17 novembre 2008, le recours a été interjeté en temps utile (art. 31 al. 1 de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives [LJPA ; RS 173,36], en vigueur au moment du dépôt du recours, le délai de recours était alors de 20 jours dès la communication de la décision attaquée). Ce recours répond également aux autres conditions de recevabilité. Il est donc recevable en la forme.

E. 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.

E. 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. » Sur ces bases, le SDT a procédé au calcul du

potentiel d'agrandissement comme suit : Surface d'agrandissement autorisée $100 \text{ m}^2 - [(75 \text{ m}^2 : 2) = 37,5 \text{ m}^2] = 62,$

E. 5

Dans le cas présent, lors du réaménagement des bureaux de la recourante peu de temps après son acquisition de l'immeuble en mars 1991, le SDT a clairement précisé (cf. synthèse CAMAC du 15 avril 1991) que l'autorisation spéciale pouvait être délivrée pour transformer l'appartement du concierge en local commercial puisqu'il s'agissait de « travaux pouvant être admis comme étant d'importance réduite (...) ». A ce moment-là, aucun calcul de la surface non conforme à la zone n'a été effectué. Au demeurant, dans sa lettre explicative du 16 mai 2008, le SDT a mentionné que la surface existante à la date de la modification déterminante du droit (1980) était « de $844,3 \text{ m}^2$ pour les surfaces brutes de plancher dédiées aux activités commerciales, déduction faite de l'appartement du concierge (...) ». Cela étant, il y a lieu d'admettre que, lié à l'exploitation industrielle, l'appartement du concierge constituait une « surface annexe existante reliée directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone » au sens de la jurisprudence fédérale citée ci-dessus. Ainsi, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, lorsque Biazzi SA a changé l'affectation du logement du concierge en une surface de bureaux, elle n'a soustrait aucune surface à la zone agricole. L'extension des locaux s'est faite dans un espace déjà existant et déjà affecté à une utilisation non-conforme à la zone concernée. On soulignera d'ailleurs que, comme le relève à juste titre la recourante, cette modification d'affectation allégeait la non-conformité à la zone en raison du fait que des bureaux ne sont en principe pas occupés, comme c'est généralement le cas pour un appartement, la nuit et le week-end. Si l'on devait considérer qu'un tel changement d'affectation affectait le potentiel d'extension, on s'écarterait du but poursuivi par le législateur quand il a adopté l'art. 37a LAT et qui était, on le rappelle, de permettre aux entreprises de procéder à des restructurations nécessaires à assurer leur compétitivité (Explications relatives à l'OAT de l'Office du développement territorial du 23 février 2007, p. 45). En conséquence, force est de constater qu'il n'y a pas eu, en 1991, d'agrandissement de la surface non conforme à la zone agricole et la SBPU existant au moment de la modification déterminante du droit (1980) était donc bien de $844,3 \text{ m}^2 + 75 \text{ m}^2$, soit $919,3 \text{ m}^2$, les mesures en cause n'étant au demeurant pas contestées. Cela étant, en application de l'art. 43 OAT, le potentiel d'agrandissement de la surface non conforme à la zone est de 30 % de la SBPU existant en 1980 (al.2), soit dans le cas présent : $919,3 \text{ m}^2 \times 30 \% = 275,79 \text{ m}^2$, arrondi, à $275,8 \text{ m}^2$, l'alinéa 3 étant réservé. D'une surface totale de 82 m^2 , la construction projetée respecte cette limite et, dans la mesure où elle n'atteint pas 100 m^2 , la recourante n'avait pas à établir que l'agrandissement en cause était indispensable au maintien de son entreprise.

E. 6

Au vu des considérants qui précèdent, c'est à tort que l'autorisation requise a été refusée. Le recours doit dès lors être admis, ce qui entraîne l'annulation des décisions attaquées. Le dossier sera retourné au SDT pour qu'il délivre l'autorisation cantonale avant de le transmettre à la municipalité pour qu'elle accorde l'autorisation de construire requise par l'intéressée.

E. 7

Vu l'issue du pourvoi, le présent arrêt sera rendu sans frais (art. 52 et 117 de la loi sur la procédure administrative (LPA; RSV 173.36). S'agissant des dépens, il se justifie d'en allouer à la recourante qui obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA).

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