

VD_OMNI AC.2009.0215 vom 26. März 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0215

FR: VD_OMNI AC.2009.0215 du 26 mars 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0215 del 26 marzo 2010

Regeste

DE LORIOLO/Service du développement territorial, Municipalité de Crassier, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | En l'état, la transformation du bâtiment d'habitation litigieux (ayant perdu toute vocation agricole) colloqué en "zone rurale" selon le règlement communal doit obéir aux règles strictes de la zone agricole fédérale. Bien que comprenant quatre bâtiments rapprochés (non tous servant à l'habitation), la zone rurale en cause n'est pas assimilable à la zone spéciale pour le maintien de petites entités urbanisées (ou zone de hameau ou encore zone de maintien de l'habitat rural), ne serait-ce que parce que le Plan directeur cantonal exige au minimum cinq bâtiments d'habitation. Ayant reçu la note *2* au recensement architectural, le bâtiment devrait pouvoir bénéficier des art. 24d al. 2 LAT et 81a LATC permettant le changement complet d'affectation de constructions jugées dignes de protection et situées hors de la zone à bâtir. Il appartient aux autorités cantonales compétentes d'examiner cette question et de rendre le cas échéant une décision en la matière.

Erwägungen

E. 1

Le SDT a refusé d'octroyer l'autorisation spéciale requise car il a considéré que la zone rurale était régie par les dispositions de la zone agricole et que l'extension projetée du bâtiment excédait le potentiel disponible selon les art. 24c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et 42 al. 3 let. a et b de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT; RS 700.1).

E. 2

Le recourant conteste formellement que la zone rurale, dans laquelle se trouve son bâtiment, constitue une zone située hors de la zone à bâtir. A son avis, les règles de la zone agricole, qui limitent les agrandissements des constructions non conformes à l'affectation de la zone, ne sont pas applicables au cas particulier. a) A juste titre, le recourant ne prétend pas que le classement de sa parcelle en zone à bâtir s'imposerait au regard de l'art. 15 LAT, aux termes duquel, les zones à bâtir comprennent les terrains propres à la construction qui sont déjà largement bâtis (let. a) ou qui seront probablement nécessaires à la construction dans les quinze ans à venir et seront équipés dans ce laps de temps (let. b). La notion de "terrains déjà largement bâtis" doit être comprise de manière étroite. Elle ne s'applique pas à n'importe quel groupe de constructions; il faut que l'on soit en présence d'un milieu bâti, qui présente les caractéristiques d'une "agglomération", avec les infrastructures habituelles ("Siedlungsstruktur"). Les critères à prendre en compte sont notamment le caractère compact de l'ensemble construit, les équipements, les liaisons avec les autres zones à bâtir ou l'infrastructure publique. Les constructions agricoles peuvent être exceptionnellement prises en compte; il ne suffit toutefois pas qu'un ensemble de maisons n'ait plus de fonctions

agricoles pour qu'il réponde à cette définition (ATF 132 II 218 consid. 4.1 p. 223; 121 II 417 consid. 5a p. 424; 116 Ia 197 consid. 2b p. 201; 113 Ia 444 consid. 4d/da p. 451; arrêt 1C_225/2008 du 9 mars 2009 consid. 4.1 et les références citées). En l'espèce, le groupement des bâtiments dans la zone rurale en cause, qui se trouvait à l'écart du bourg, ne constitue à l'évidence pas une agglomération au sens de la jurisprudence. b) Reste à examiner si la zone rurale constitue une zone spéciale au sens des art. 18 LAT et 50a de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

E. 3

a) Selon l'art. 75 al. 1 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), l'aménagement du territoire doit servir une utilisation judicieuse et mesurée du sol et une occupation rationnelle du territoire. La répartition des affectations est le premier moyen de réaliser cet objectif; la séparation du bâti et du non bâti en est l'un des aspects essentiels. Ce dernier principe conduit à la distinction fondamentale entre la zone à bâtir (art. 15 LAT) et les autres zones, lesquelles sont en règle générale non constructibles (Moor, Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 2009 [ci-après cité: Commentaire LAT], n° 73 ad art. 14). Le droit fédéral ne définit que les trois types généraux de zones que les collectivités doivent prévoir (art. 14 al. 2 LAT): les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger. Ces zones ne permettent toutefois pas de répondre à tous les besoins spécifiques que l'autorité de planification doit prendre en compte. L'art. 18 al. 1 LAT donne ainsi la possibilité aux cantons de prévoir d'autres zones d'affectation, afin que les autorités de planification puissent adopter des mesures d'aménagement appropriées à chaque situation spécifique et qu'il ne subsiste pas de lacune ou d'espace non aménagé dans l'organisation du territoire (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 1 ad art. 18). De telles zones sont soumises au même principe de base selon lequel les zones à bâtir sont séparées des autres zones (séparation du bâti et du non bâti ; Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° ad art. 18). En effet, en prévoyant d'autres zones ou territoires, le droit cantonal ne peut pas éluder les règles posées aux art. 15 à 17 LAT, soit la délimitation entre zones à bâtir et zones inconstructibles (Département fédéral de justice et police, Office fédéral de l'aménagement du territoire, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, p. 225; arrêts AC.1994.0224 du 13 juin 1995 et AC.1996.0225 du 7 novembre 1997). Ainsi, les zones et territoires de l'art. 18 LAT peuvent être intégrés aux zones à bâtir lorsqu'ils s'insèrent dans le milieu bâti; il s'agit alors de zones qui font partie de la zone à bâtir au sens de l'art. 15 LAT. En revanche, les autres zones de l'art. 18 LAT, qui sont destinées à répondre à des besoins spécifiques hors des zones à bâtir, sont en principe imposées par leur destination à l'emplacement prévu par le plan d'affectation; elles sont clairement à l'extérieur des zones à bâtir de l'art. 15 LAT et, sous réserve de leur affectation spécifique, obéissent au régime de la zone non constructible (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 8 ad art. 18). En matière d'autorisation de construire, il faut distinguer les cas dans lesquels une zone de l'art. 18 LAT fait partie de la zone à bâtir et ceux dans lesquels elle est en dehors de cette zone. Dans la première hypothèse, la procédure ordinaire d'autorisation de construire prévue à l'art. 22 LAT est applicable et les dérogations sont réglées par le droit cantonal conformément à l'art. 23 LAT. A cet égard, l'art. 22 LAT dispose qu'aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1); l'autorisation est délivrée si: la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (al. 2 let. a) et si le terrain est équipé (al. 2 let. b). S'agissant des exceptions prévues hors de la zone à bâtir,

elles sont réglementées de manière exhaustive par l'art. 24 LAT: des autorisations de construire peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations ou pour tout changement d'affectation si: l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination (let. a); et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose (let. b). Lorsqu'une zone de l'art. 18 LAT entre en ligne de compte pour régler l'affectation du sol hors des zones à bâtir, soit pour la réalisation d'un projet déterminé, soit pour régler un mode d'utilisation du sol inhérent aux lieux (par exemple, une plage, une zone de détente ou de protection), la planification doit tenir compte de la condition relative à l'implantation imposée par la destination (art. 24 let. a LAT). Les constructions qui respectent la destination de la zone sont alors autorisées selon l'art. 22 LAT, mais l'art. 24 LAT reste applicable pour les constructions et installations non conformes à la destination de telles zones (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 9 ad art. 18). Les zones de l'art. 18 al. 1 LAT sont hors des zones à bâtir lorsqu'elles répondent à un besoin objectif à l'emplacement prévu et satisfont ainsi à la condition de l'implantation imposée par la destination. Il s'agit pour l'essentiel des terrains visés à l'art. 3 al. 2 let. c et d LAT (rives de lacs et cours d'eau, sites naturels et territoires servant au délasserement) et des territoires que les cantons doivent désigner dans les études de base du plan directeur cantonal selon l'art. 6 al. 2 let. b et c LAT (territoires qui ont une importance pour le délasserement ou qui sont menacés par des forces naturelles ou par des nuisances) (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 27 ad art. 18). Tel est également le cas des zones de hameaux ou de maintien de l'habitat rural. b) Selon l'art. 33 OAT, « pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir, des zones spéciales au sens de l'article 18 LAT, telles que les zones de hameaux ou les zones de maintien de l'habitat rural, peuvent être délimitées si la carte ou le texte du plan directeur cantonal (art. 8 LAT) le prévoit. » Cette disposition correspond à l'art. 23 de l'ancienne OAT, entrée en vigueur le 2 octobre 1989. Selon la jurisprudence fédérale, on entend par petites entités urbanisées un groupe de cinq à dix maisons formant une unité en soi. Ce groupe doit former en quelque sorte un point d'appui dans le paysage (Stützpunktfunktion) et être nettement séparé du village (ATF 119 Ia 300 consid. 3a = JdT 1995 I 425). Seules les constructions groupées peuvent être classées en zone de hameaux et non les habitats dispersés. La distance séparant chaque bâtiment ne devrait pas être supérieure à 20-30 mètres (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 11 et 34 ad art. 18). Le Tribunal fédéral a précisé les conditions de la mise en œuvre de l'art. 33 OAT. Il a jugé que les cantons devaient respecter les étapes de la planification dans la mise en place de zones de hameaux, à savoir l'adoption d'un plan directeur cantonal, puis d'un plan d'affectation, lequel doit, en accord avec le plan directeur, régler le mode d'utilisation du sol de façon contraignante. Il a admis que la compétence de définir des zones de hameaux puisse être déléguée aux communes, mais dans la mesure où le droit cantonal le prévoit (ATF 115 Ib 148, JdT 1991 I 450). Ainsi, de nouvelles zones de hameaux ou de maintien de l'habitat rural ne peuvent être valablement approuvées par le canton tant que le plan directeur cantonal n'est pas validé par l'autorité fédérale, tel que le prévoit la procédure de l'art. 11 LAT (Brandt/Moor, Commentaire LAT, n° 35 ad art. 18, qui cite l'arrêt du Tribunal fédéral du 3 décembre 1992 consid. 4 in: Recueil de jurisprudence ASPAN n° 558).

E. 4

a) Dans le canton de Vaud, le législateur a adopté l'art. 50a LATC, introduit par la loi du 4 février 1998, puis modifié le 16 août 2002, qui prévoit désormais que les communes peuvent définir des zones spéciales, « a) pour assurer le maintien de petites entités urbanisées sises hors de la zone à bâtir (zones de hameaux, zones de maintien de l'habitat

rural, etc.) ou b) pour permettre l'exercice d'activités spécifiques (sports, loisirs, extraction de gravier etc.) dont la localisation s'impose hors de la zone à bâtir ». L'introduction de ces zones spéciales en droit vaudois a constitué une innovation en 1998, la loi cantonale n'ayant pas utilisé plus tôt la possibilité offerte par le droit fédéral de prévoir ce type d'affectation. L'art. 50a LATC comble donc une lacune et pose désormais la base légale habilitant les communes à créer des zones spéciales, et plus particulièrement des zones de hameaux (BGC 1998 p. 7177, sp. 7205-7206). Selon l'art. 50a al. 2 LATC, l'établissement de ces zones doit respecter les critères définis par le plan directeur cantonal et l'équipement doit être suffisant. Compte tenu de l'extension territoriale du canton de Vaud, il n'est pas imaginable de délimiter sur la carte du plan directeur cantonal toutes les petites entités à sauvegarder. En revanche, des critères doivent être précisés dans le texte du plan directeur cantonal pour permettre la délimitation de ces zones dans les plans d'affectation communaux ou intercommunaux (BGC 2002, p. 343, sp. 355-356). b) Le nouveau plan directeur cantonal entré en vigueur le 1^{er} août 2008 a remplacé celui de 1987. Il contient désormais, contrairement à son prédécesseur, une mesure C22 consacrée aux « Petites entités urbanisées (hameaux) ». Dans son "volet opérationnel" (volume 2, p. 126 ss), il expose la problématique: "en plus des villes et villages compacts, le patrimoine bâti comprend également de nombreux groupes de bâtiments formant de petites entités urbanisées, dont des hameaux. Leur étendue limitée ne permet généralement pas de les reconnaître comme des lieux de développement à attribuer à la zone à bâtir. (..). Le régime ordinaire des autorisations spéciales hors de la zone à bâtir ne permet pas de répondre aux besoins spécifiques des petites entités urbanisées. (...) L'intérêt public au renforcement de l'habitat dans les hameaux crée indirectement une plus-value sur les bâtiments dont le changement d'affectation est autorisé. L'égalité de traitement commande donc de fixer clairement les exigences et les limites (...). A cet effet, il est prévu notamment ce qui suit : « Les communes valorisent le patrimoine bâti et optimisent l'occupation des volumes disponibles afin d'y renforcer l'habitat permanent. Elles définissent des zones spéciales pour les petites entités urbanisées. Dans ces zones, le changement d'affectation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture ou servant le petit artisanat, le tourisme rural et le commerce local peut être autorisé. La délimitation des zones spéciales pour les petites entités urbanisées répond aux critères suivants : -la zone comporte cinq bâtiments d'habitation au minimum formant une entité cohérente et compacte bien séparée du village ou de l'agglomération principale; - la majorité des bâtiments d'habitation ne sont plus liés à une exploitation agricole, horticole ou viticole; -l'exploitation agricole de la surface restante et des parcelles limitrophes n'est pas menacée; - la zone ne peut être assimilée visuellement ou physiquement à une extension de la zone à bâtir, ni à un foyer potentiel d'urbanisation; - l'équipement existant doit être suffisant. Un système alternatif de gestion des eaux ou un système décentralisé de production d'énergie peut être proposé, à la charge du propriétaire. Dans leur planification, les communes délimitent et inscrivent les petites entités urbanisées dans le plan général d'affectation communal (PGA) en zone de hameaux. Une nouvelle construction ou la démolition-reconstruction d'un bâtiment existant peut exceptionnellement être intégrée à la planification. »

E. 5

En l'espèce, le plan général d'affectation du sol de la Commune de Crassier et son règlement ont été adoptés le 23 janvier 1998. A cette date, le droit cantonal ne disposait pas encore d'une base légale suffisante pour la mise en place de zones de hameaux. En effet, l'art. 50a LATC n'a été introduit qu'en février 1998, soit un mois plus tard. Quant à l'art. 18 al. 1

LAT, selon lequel il appartient au droit cantonal de prévoir d'autres zones d'affectation, il n'était pas suffisant pour fonder le droit à l'adoption d'une zone de hameaux hors de toute base légale cantonale. Le plan directeur cantonal n'a introduit la notion de petites entités urbanisées que lors de sa révision de 2008. On pourrait dès lors même se demander si la création de zones de hameaux entre 1998 et 2008 aurait été admissible compte tenu de l'obligation faite par l'art. 33 OAT de prévoir ces zones dans le plan directeur cantonal et de respecter ainsi les étapes de planification (ATF 115 Ib 148, JdT 1991 I 450, cité plus haut). Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'art. 2.5 du règlement communal, dans la mesure où il constituerait une zone spéciale de l'art. 18 LAT, a été adopté sans base légale. Même si entre-temps, l'art. 50a LATC et le plan directeur cantonal ont comblé cette lacune, on pourrait difficilement admettre que l'art. 2.5 du règlement communal (s'il devait être interprété comme une disposition instituant une zone de hameaux zone spéciale) reposerait à l'heure actuelle sur une base légale suffisante. Cette question peut toutefois demeurer incertaine, puisque la zone rurale en question ne répond de toute manière pas à la définition de la zone de hameaux telle prévue notamment par le nouveau plan directeur cantonal (voir, ci-après).

E. 6

La légalité des zones de hameaux étant admise en droit vaudois, il s'agit dès lors d'examiner si l'art. 2.5 du règlement communal répond à la définition de zone spéciale au sens de l'art. 18 al. 1 LAT ou s'il s'agit de territoire agricole (art. 16 LAT). a) Dans une affaire concernant la commune de Riex, le Tribunal fédéral a eu l'occasion de se pencher sur la question de l'application de l'art. 18 LAT à une zone décrite par le plan d'affectation communal comme un « secteur de la zone viticole pour construction en relation directe avec la viticulture ». Quand bien même le plan de protection de Lavaux, dont la portée équivaut matériellement à un plan directeur cantonal, prévoit la possibilité de déterminer dans les plans d'affectation communaux des secteurs où des constructions en relation avec la viticulture sont possibles, le Tribunal fédéral a jugé que la zone litigieuse, vu la surface modeste concernée par le territoire en cause et la systématique du règlement communal, constituait un sous-périmètre de la zone viticole – à laquelle s'appliquaient les règles de la zone agricole – qui se bornait à régler de façon détaillée, compte tenu des particularités locales, la destination de l'utilisation de la zone agricole (ou viticole), et cela dans la mesure où les art. 16 et 16a LAT laissent au législateur cantonal ou communal la possibilité d'adopter des prescriptions complémentaires (arrêt du Tribunal fédéral 1A.205/2004 du 11 février 2005). b) Dans une affaire très comparable au cas d'espèce concernant la Commune de Poliez-Pittet (AC.2008.0284 du 7 juillet 2009), la Cour de céans a jugé que les constructions sises en zone rurale étaient séparées par une grande distance (jusqu'à 120 mètres), si bien que les bâtiments en cause ne constituaient clairement pas un noyau compact, mais plutôt des habitats dispersés et ne présentaient donc pas les caractéristiques d'un hameau. L'art. 2.11 du règlement communal ne pouvait donc être interprété comme instituant une zone spéciale de hameau. Le texte même de l'article querellé, prévoyant que « la zone rurale correspond à une partie bâtie du territoire agricole », rattachait ce secteur à la zone agricole. A cet égard, il était constaté que, au même titre que pour la zone agricole (art. 2.8) et la zone agricole protégée (art. 2.9), l'octroi d'un permis de construire dans la zone rurale requérait l'autorisation préalable du département compétent, obligation qui ne prenait sens que s'il s'agissait pour celui-ci de vérifier la conformité des aménagements projetés avec les règles des art. 16a et 24 ss LAT. Enfin, l'adoption de cet article à une date où la possibilité de prévoir des zones spéciales en droit cantonal n'existait pas encore

confirmait cette interprétation. La zone rurale constituait en réalité une subdivision de la zone agricole, où les restrictions à la construction, la transformation ou l'agrandissement des bâtiments étaient moindres que dans les secteurs où la protection du site (zone agricole protégée) ou le maintien du caractère strictement agricole (zone agricole) justifiant d'interdire tout aménagement ne répondant pas à ces critères. Les dispositions du règlement communal tendaient donc à régler de façon plus détaillée l'occupation du territoire agricole, tel que l'autorisaient les art. 16 et 16a LAT (arrêt du Tribunal fédéral 1A.205/2004 déjà cité). Partant, le SDT ne s'était pas mépris en exigeant que tout permis de construire délivré dans la zone rurale devait respecter les prescriptions des art. 16a ou 24 ss LAT (consid. 6b).

c) Au vu de cette jurisprudence, le présent recours doit être rejeté. Dans le cas particulier, les circonstances de fait sont quelque peu différentes. La zone rurale en cause comprend quatre bâtiments rapprochés. On peut donc admettre que ces constructions forment une entité cohérente et compacte bien séparée du bourg. Mais, pour qu'une zone spéciale pour les petites entités urbanisées puisse être autorisée, il faut que la zone comporte cinq bâtiments d'habitation au minimum (cf. nouveau plan directeur cantonal; voir supra consid), ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner si les autres conditions cumulatives sont réalisées. Le recourant se prévaut du préavis municipal n° 25 concernant le plan général d'affectation du sol et de son règlement de 1998, dans lequel la municipalité a relevé qu'une "zone rurale a été créée afin de définir le statut juridique des bâtiments existant dans la zone agricole mais non conforme aux dispositions légales applicables à cette surface. Il s'agit des bâtiments situés aux lieux-dits Schie du Verger, Crottes, Pralies, Chalet des Bois et Bois d'Ely. Considérant la délimitation de la zone rurale qui permet la réalisation d'équipements à ciel ouvert, la Municipalité considère qu'il n'est pas opportun de délimiter une nouvelle zone de verdure à Bois d'Ely ceci d'autant moins (...) qu'une diminution de la superficie de la zone agricole doit faire l'objet d'une compensation dans une autre partie du territoire communal". Ces travaux préparatoires ne modifient pas l'appréciation du tribunal. Au contraire, on voit bien que la volonté de la municipalité n'était pas de sortir les bâtiments litigieux de la zone agricole, mais de soumettre les bâtiments existants à des règles particulières, soit à celles applicables à la zone bourg. Or, une disposition du règlement communal relatif à la zone rurale où, comme ici, s'appliquent les règles de la zone agricole fédérale, ne peut aller plus loin que ce qu'autorisent les art. 24 ss LAT, qui ne laissent pas de place pour une réglementation plus souple sur le territoire agricole. Dans la mesure où l'art. 2.5 du règlement communal va plus loin que ce qu'autorisent les art. 24 ss LAT, il est dépourvu de portée pratique (arrêt précité AC.2008.0284).

d) Par ailleurs, le recourant se réfère à la décision de la Commission foncière rurale, Section I, du 11 octobre 1996, qui a autorisé le morcellement de la parcelle n° 104 et l'inscription d'une mention au registre foncier de non assujettissement à la LDFR de la parcelle n° 344 (résultant du fractionnement de la parcelle n° 104) d'une surface de 1'137 m² supportant pour l'essentiel des bâtiments, car l'ensemble du domaine ne constituait pas une entreprise agricole et les bâtiments en état de délabrement assez avancé n'étaient pas fonctionnels et ne représentaient que peu de potentiel pour l'utilisation agricole. Là encore, cette décision n'est d'aucun secours au recourant. Il n'est pas contesté que le bâtiment du recourant n'a plus de vocation agricole et ne fait pas partie d'une entreprise agricole. Cela ne veut pas dire qu'il ne se trouve pas dans une zone agricole. A noter du reste que la LDFR vise à promouvoir et à garantir le maintien de structures agricoles adaptées aux besoins, ce qui n'est pas le cas de la LAT qui vise avant tout à assurer une utilisation mesurée du sol.

E. 7

a) Il en découle que le projet en cause ne pourrait prendre place dans la zone rurale que pour le cas où il respecterait les règles de la zone agricole fédérale. Il s'agit donc d'examiner si les transformations projetées peuvent être autorisées en vertu de l'art. 24c LAT, dont la teneur est la suivante: « 1. 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. 2. 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. » Le champ d'application de cette disposition est défini à l'art. 41 OAT, selon lequel: « L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraire à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement. » L'art. 24c LAT vise les bâtiments qui ont été construits légalement avant le 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la première loi fédérale sur la protection des eaux qui a introduit pour la première fois une séparation stricte des territoires constructibles de ceux qui ne le sont pas. L'art. 24c LAT s'applique ainsi aux bâtiments d'habitation édifiés avant le 1^{er} juillet 1972, aux bâtiments anciennement agricoles dont l'affectation a été changée avant cette date (il en ira de même des constructions, initialement conformes à la zone, mais devenues par la suite non réglementaires en raison d'un déclassement – postérieur au 1^{er} juillet 1972 – hors des zones à bâtir); mais non aux constructions et installations qui avaient un usage agricole au moment de la modification du droit, car on ne saurait considérer qu'elles soient devenues contraires à l'affectation de la zone au sens de la loi et de l'ordonnance (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; F. Meyer Stauffer, La zone agricole, in: Journée Suisse du droit de la construction, Fribourg 2001, p. 53; AC.2002.0224 du 11 mars 2003; AC.2001.0075 du 23 août 2001). b) Selon l'art. 42 OAT, 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 (al. 1). 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 (al. 2). 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. Elle n'est plus respectée lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 60%, à l'intérieur du volume bâti existant (al. 3 let. a) ou lorsque l'agrandissement à l'extérieur du volume bâti existant excède 30% ou 100 m², étant précisé que les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti ne comptent que pour moitié (al. 3 let. b). L'art. 42 al. 3 OAT retient la surface utilisée pour un usage non conforme à la zone comme point de référence s'agissant d'apprécier si un agrandissement est ou non mesuré au regard de l'art. 24c al. 2 LAT. Selon les recommandations de l'Office fédéral du développement territorial (Nouveau droit de l'aménagement du territoire, Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en oeuvre, Berne 2001, chapitre IV, ch. 2.4.4, p. 45), cette référence permet de préciser que la comparaison des surfaces ne se limite pas aux surfaces brutes de plancher (SBP), conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral

rendue sous l'empire de l'art. 24 al. 2 aLAT (ATF 112 Ib 94 consid. 3). Ce qui est déterminant, c'est l'ampleur réelle de l'agrandissement, même si celui-ci consiste dans la réalisation de garages, de locaux de chauffage, de caves, de combles, etc. Cela ne signifie toutefois pas que les surfaces utilisées de manière non conforme à la zone peuvent être agrandies à volonté. Ainsi, la transformation de combles en locaux chauffés, dotés de fenêtres et par conséquent habitables est également à considérer comme un agrandissement dont les limites doivent respecter les conditions fixées à l'art. 42 al. 3 OAT. Dans un arrêt du 7 juin 2005 (1A.289/2004 consid. 2.2.2), le Tribunal fédéral a jugé que la surface à prendre en considération comprenait ainsi non seulement la surface brute de plancher utile, mais également les surfaces annexes existantes, telles que les garages, les locaux de chauffage, les caves et les combles, qui sont reliés directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone. En revanche, les surfaces qui ne sont pas systématiquement utilisées de manière contraire à l'affectation de la zone ne sont pas prises en compte dans la comparaison des surfaces. Il en va notamment ainsi des bâtiments d'exploitation agricole, dont l'utilisation pour y abriter des véhicules ou des chevaux peut être autorisée au-delà des limites fixées par l'art. 42 al. 3 OAT pour autant qu'elle ne s'accompagne pas de travaux de transformation ou d'agrandissement. c) Dans le cas présent, le recourant ne conteste pas les chiffres retenus par le SDT: la totalité des agrandissements prévus à l'intérieur et à l'extérieur du volume bâti s'élève à 479 m² au total, alors que la SBP existante le 1^{er} juillet 1972 est de 568,5 m² et que la surface annexe existante le 1^{er} juillet 1972 est de 313,5 m². Le projet qui prévoit une augmentation de 479 m² excède ainsi très largement le maximum autorisé par l'art. 42 OAT qui prévoit que l'identité de la construction n'est plus respectée lorsque la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone est agrandie de plus de 100 m² au total.

E. 8

Comme cela ressort de la décision attaquée, au vu de la valeur patrimoniale de l'ensemble architectural, le bâtiment litigieux pourrait bénéficier des art. 24d al. 2 LAT et 81a LATC permettant le changement complet d'affectation de constructions jugées dignes d'être protégées et situées hors de la zone à bâtir (cf. notamment ATF non publié 1A.208/2006 du 24 mai 2007). Les recourants ont ainsi la possibilité de présenter une demande de mise sous protection du bâtiment qui serait soumise à enquête publique. Il est toutefois douteux, que les art. 24d al. 2 LAT et 81a LATC n'autorisent que des agrandissements à l'intérieur du volume existant sans aucune limite en terme de surface, comme le soutient l'autorité intimée. Les art. 24d al. 2 et 3 LAT et 81a LATC ne prévoient en tout cas pas que les agrandissements à l'extérieur du volume bâti seraient interdits. Il appartiendra le cas échéant aux autorités cantonales compétentes d'examiner en détail cette question et en particulier si l'extension du souterrain projeté porte atteinte ou non à la valeur de protection du bâtiment.

E. 9

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision du SDT confirmée. Le recourant, qui succombe, supportera les frais du recours (art. 49 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le SDT n'a pas droit à l'allocation de dépens (art. 52 et 56 al. 3 LPA-VD) et la municipalité n'a pas recouru aux services d'un mandataire professionnel. Il ne sera donc pas alloué de dépens.