

## **VD\_OMNI AC.2014.0391 vom 28. Juli 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-07-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0391](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0391)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0391 du 28 juillet 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0391 del 28 luglio 2015

### **Regeste**

PELLAUX/Municipalité de Cronay, Service du développement territorial | Recours du propriétaire contre le refus d'autoriser, dans la zone agricole, le réaménagement d'un appartement dans une ferme agricole existante, située dans un hameau habité; garantie de la situation acquise (art. 24c et 24d LAT, art. 41 OAT). - L'art. 41 al. 2 OAT, qui exclut la garantie de la situation acquise, vise une construction agricole qui est à la fois isolée et inhabitée (consid. 2). - Portée de l'art. 24d al. 1 LAT. Cette norme a une portée plus générale que l'art. 24c LAT car elle ne vise pas uniquement les bâtiments érigés selon l'ancien droit (avant le 1er juillet 1972), mais tous les bâtiments d'habitation agricoles existants (consid. 2e). Elle s'applique aux bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance, ce qui est le cas en l'espèce du bâtiment du recourant. Le recourant peut se prévaloir des art. 24c et 24d LAT pour obtenir l'autorisation de transformer la partie habitation de sa ferme en vue d'y créer un logement qui ne serait pas utilisé pour son exploitation agricole. Recours admis.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Le recours est dirigé contre le refus du permis par la municipalité, et contre le refus de l'autorisation spéciale cantonale, les deux décisions ayant été notifiées simultanément par la municipalité, conformément à ce que prescrit l'art. 123 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11). La voie du recours de droit administratif au Tribunal cantonal est ouverte (art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD ; RSV 173.36]). Le propriétaire dont le projet est refusé a qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

#### **E. 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.

#### **E. 2.1**

et les références). Un bâtiment encore utilisable, auquel on peut appliquer l'art. 24c LAT, est un bâtiment pour lequel le propriétaire a démontré un intérêt constant au maintien de son utilisation, en assurant un entretien approprié (TF 1C\_356/2010 du 21 février 2011, consid. 2.3). La ferme du recourant n'est pas un bâtiment en ruine. Ses murs extérieurs et son toit sont à première vue en bon état. Le mur intérieur séparant la partie habitable de la partie rural, relativement épais, ne paraît pas non plus détérioré. Il convient de relever que la loi

fédérale mentionne expressément, dans deux articles, la garantie de la situation acquise pour les bâtiments d'habitation agricole, à savoir à l'art. 24c al. 3 LAT (cf. supra, consid. 2b), norme qui vise les bâtiments érigés selon l'ancien droit, et aussi à l'art. 24d al. 1 LAT, ainsi libellé : L'utilisation de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance peut être autorisée à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture. Cette norme a une portée plus générale que l'art. 24c LAT car elle ne vise pas uniquement les bâtiments érigés selon l'ancien droit (avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972), mais tous les bâtiments d'habitation agricole existants (cf. Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national [CEATE] relatif à l'initiative cantonale "constructions hors des zones à bâtir", FF 2011 6537). Les bâtiments conservés dans leur substance sont les bâtiments utilisables conformément à leur affectation, lorsque les éléments porteurs de la structure sont majoritairement intacts ; l'art. 24d al. 1 LAT ne peut donc pas être pris en considération pour des bâtiments menaçant de s'écrouler (cf. Rapport de la CEATE relatif à l'initiative parlementaire "garde de chevaux en zone agricole", FF 2012 6123). En l'occurrence, il faut admettre que le bâtiment n° 134 est conservé dans sa substance. Ce bâtiment a la structure traditionnelle d'une ferme de cette région du canton de Vaud, avec une partie habitation adjacente à la partie rural, sous le même toit. Le bâtiment n° 134 est contigu au bâtiment voisin, actuellement habité, et les deux logements sont accolés. L'ensemble formé par ces deux fermes est en bon état, parce que le propriétaire voisin utilise son bâtiment, mais aussi grâce à l'entretien par le recourant de son rural et à la réfection de sa charpente. Les normes précitées du droit fédéral, qui mentionnent spécifiquement les bâtiments d'habitation agricoles, ont pour but de permettre en principe leur maintien même s'ils sont habités par des non-agriculteurs, les révisions successives des art. 24 ss LAT allant dans ce sens, comme cela ressort notamment des travaux préparatoires précités. La vocation de la ferme du recourant était de servir d'habitation permanente à un exploitant agricole et à sa famille. Son projet actuel tend à recréer un logement pour une famille, là où se trouvait l'ancien logement. L'intention de rénover cet appartement a été manifestée par le recourant déjà en 1985 et la partie logement de la ferme n'a pas eu d'autre utilisation depuis lors. Certes, après les travaux de démolition effectués à l'intérieur, l'appartement n'était plus utilisable. Comme il n'y avait plus aucune pièce habitable, il n'y avait pas lieu d'effectuer des travaux d'entretien dans cette partie de la ferme, la toiture et les murs extérieurs étant quant à eux suffisamment entretenus. En définitive, dans les circonstances particulières de l'espèce, le caractère actuellement inhabitable du logement ne justifie pas que l'on qualifie de ruine la ferme du recourant. L'art. 24d al. 3 LAT énonce différentes conditions pour que l'autorité compétente puisse autoriser l'utilisation à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture de bâtiments d'habitation agricoles conservés dans leur substance. Il faut notamment que la construction soit plus nécessaire à son usage antérieur, qu'elle se prête à l'utilisation envisagée et qu'elle n'implique pas une construction de remplacement (let. a) ; cette exigence est réalisée en l'espèce. Il en va de même de l'exigence de l'aspect extérieur et de la structure architecturale (let. b). S'agissant de l'extension des équipements existants (let. c), le recourant a exposé la solution qu'il avait envisagée, une fosse septique se trouvant à proximité, et cette solution n'est pas critiquée par le SDT. L'exploitation agricole des terrains environnants ne serait pas menacée (let. d) et, enfin, on ne voit pas quel intérêt prépondérant s'opposerait à ce que l'ancien logement soit à nouveau habité (let. e). Dans ces conditions, le recourant peut se prévaloir des art. 24c et 24d LAT pour obtenir l'autorisation de transformer la partie habitation de sa ferme en vue d'y créer un logement qui ne serait pas utilisé pour son exploitation agricole. Le Service

du développement territorial a refusé à tort l'autorisation spéciale pour les constructions hors des zones à bâtir (cf. art. 120 al. 1 let. a LATC). 3. Il s'ensuit que la décision du SDT figurant dans la synthèse CAMAC du 10 octobre 2014, ainsi que la décision de la municipalité du 17 octobre 2014, doivent être annulées, pour violation du droit fédéral. Le recours est donc bien fondé et il doit être admis. La cause doit être renvoyée au SDT pour qu'il délivre l'autorisation spéciale fondée sur les art. 24 ss LAT et qu'il veille à ce que les autres services cantonaux appelés à délivrer des autorisations spéciales fondées sur d'autres législations (cf. art. 120 al. 1 let. b à d LATC) puissent se prononcer. La synthèse des autorisations spéciales sera ensuite communiquée à la municipalité, qui devra statuer à nouveau sur la demande de permis de construire. 4. Il n'y a pas lieu de percevoir des frais de justice. Le recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens, à la charge de l'Etat de Vaud, par le Service du développement territorial.

### **E. 3**

Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture.

### **E. 4**

Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.

### **E. 5**

Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies. L'art. 41 OAT précise le champ d'application de l'art. 24c LAT, dans les termes suivants : 1 L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (constructions et installations érigées selon l'ancien droit). 2 Il n'est pas applicable aux constructions et installations agricoles isolées et inhabitées. c) Le bâtiment n° 134 est une construction existante qui, pour sa partie habitation, n'est pas conforme à l'affectation de la zone agricole. Ce logement, inhabité depuis de nombreuses années, n'est en effet pas utilisé pour les besoins de l'exploitation agricole du recourant. Il s'agit d'une construction "érigée selon l'ancien droit" au sens de l'art. 41 OAT, car elle est antérieure à 1972 (cf. ATF 129 II 396). Elle peut de ce fait bénéficier en principe de la garantie de la situation acquise selon l'art. 24c LAT. L'art. 41 al. 2 OAT dispose que cette garantie n'est pas applicable aux constructions agricoles "isolées et inhabitées" (dans le texte allemand : "auf allein stehende, unbewohnte landwirtschaftliche Bauten"; dans le texte italien : "edifici agricoli isolati non abitati"). Le Conseil fédéral n'a pas voulu, par cet alinéa, exclure les possibilités de transformation pour deux catégories distinctes de bâtiments, soit les constructions isolées d'une part, et les constructions inhabitées d'autre part. Au contraire – comme cela ressort du texte de l'ordonnance dans les deux autres langues officielles –, l'art. 41 al. 2 OAT vise une construction agricole qui est à la fois isolée et inhabitée. Ce n'est pas le cas du bâtiment litigieux, qui fait partie d'un hameau et qui est contigu à une autre ferme, habitée et utilisée. Ce n'est donc pas une construction isolée, et peu importe qu'elle soit actuellement inhabitée. Ainsi, l'exception de l'art. 41 al. 2 OAT n'entre pas en considération en l'espèce.

d) Le projet du recourant ne consiste pas à agrandir un bâtiment agricole existant. Il ne consiste pas non plus à modifier, dans le volume de la ferme, la répartition entre la partie habitation et la partie rural (seul l'aménagement d'une petite chaufferie est prévue dans le rural, mais il s'agit d'une installation technique qui n'est pas à proprement parler une surface habitable). L'apparence extérieure du bâtiment n'est pas modifiée. L'art. 24c al. 2 LAT permet une "transformation partielle" ou un "agrandissement mesuré" des anciens bâtiments auxquels s'applique la garantie de la situation acquise. L'art. 42 OAT précise ces notions, en indiquant notamment les proportions admissibles pour les agrandissements, à l'intérieur et à l'extérieur du volume bâti existant (al. 3) ; il faut que l'identité de la construction et de ses abords soit respectée pour l'essentiel (al. 1). Le projet du recourant respecte ces exigences, si l'on compare l'état futur (projeté) avec l'ancien état, c'est-à-dire avec la ferme disposant encore d'un appartement utilisable. L'état du bâtiment a évolué vers 1985, puisque les murs intérieurs, planchers, etc., de l'appartement ont été démolis, en vue d'une transformation qui n'a pas été achevée à l'époque. La question décisive est donc de savoir si la situation résultant de ces travaux de démolition et de l'absence d'utilisation du logement pendant de nombreuses années, a des conséquences sur la possibilité, pour le recourant, d'invoquer la garantie de la situation acquise. Cette garantie est concrétisée, pour les constructions hors des zones à bâtir, à l'art. 24c LAT mais elle a une portée plus générale, découlant de la garantie constitutionnelle de la propriété et du principe de la non-rétroactivité des lois (ATF 113 Ia 119). e) Selon la jurisprudence fédérale, la protection de la situation acquise ne s'étend en effet pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler; il ne faut en effet pas que les ruines puissent être transformées en constructions nouvelles. La garantie de la propriété ne confère au surplus aucun droit à réutiliser à des fins de construction un emplacement où ont déjà été érigés des ouvrages ou à conserver au-delà de sa durée de vie un ouvrage convenablement entretenu (arrêt non publié TF 1C\_125/2012 du 30 octobre 2012, consid.

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