

VD_OMNI AC.2020.0145 vom 4. Juni 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-06-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0145

FR: VD_OMNI AC.2020.0145 du 4 juin 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0145 del 4 giugno 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Gimel, Direction générale du territoire et du logement | Le SDT refuse d'autoriser la démolition partielle et la rénovation d'un logement en zone agricole pour l'adapter aux besoins du recourant, qui est atteint dans sa santé et souhaite rester vivre sur place après la retraite, auprès de son fils qui a repris le domaine. Question laissée ouverte de savoir si le logement, situé à 420 m de la zone à bâtir, est conforme à la zone agricole au sens de l'art. 16a LAT. Dans son état actuel, l'appartement n'est pas du tout adapté à la situation du recourant, qui a de grandes difficultés à se déplacer chez lui avec son fauteuil roulant. Les travaux sont ainsi nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles pour une personne en situation de handicap. Ils permettent aussi d'améliorer l'apparence et le bilan énergétique de la construction, dont l'identité est respectée pour l'essentiel. Une autorisation dérogatoire au sens des art. 24c et 42 al. 1 OAT doit donc être accordée. Recours admis, décisions attaquées annulées et dossier renvoyé à la DGTL (anciennement le SDT) et à la municipalité pour qu'elles délivrent l'autorisation spéciale et le permis de construire sollicités.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le litige porte sur le refus d'autoriser la transformation intérieure ainsi que la démolition partielle et l'agrandissement de l'appartement sis au rez-de-chaussée du bâtiment d'habitation ECA n° 263 existant sur la parcelle n° 552, colloquée en zone agricole. Les travaux envisagés visent à rendre le logement habitable pour le recourant, qui se déplace en fauteuil roulant, et lui permettre d'y passer la retraite avec son épouse. Le recourant soutient que le projet est conforme à l'affectation de la zone agricole au sens de l'art. 16a LAT. A titre subsidiaire, il prétend à l'octroi d'une autorisation dérogatoire au sens des art. 24c LAT et 42 al. 1 OAT.

E. 3

let. a de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; BLV 700.11]). La municipalité ne peut pas, sans autorisation spéciale de l'autorité cantonale, octroyer un permis de construire. b) En vertu de l'art. 16a al. 1 LAT, sont conformes à l'affectation de la zone agricole les constructions et installations qui sont nécessaires à l'exploitation agricole. A cet égard, l'art. 34 al. 3 OAT précise que les

constructions qui servent au logement indispensable à l'entreprise agricole, y compris le logement destiné à la génération qui prend sa retraite, sont réputés conformes à l'affectation de la zone agricole. Cette réglementation reprend les principes dégagés par la jurisprudence de l'ancien art. 16 LAT en vigueur jusqu'au 31 août 2000 (cf. arrêt 1A.205/2004 du 11 février 2005 consid. 3.3 in RDAF 2005 I 365). Un logement n'est réputé conforme à la zone que si la présence permanente sur le domaine des personnes concernées est indispensable, ce qu'il convient d'examiner pour chaque exploitation sur la base de critères exclusivement objectifs, notamment la distance à la zone à bâtir et les tâches de surveillances nécessitées par l'exploitation (ATF 125 III 175 consid. 2b p. 177; 121 II 67 consid. 3a p. 69 , 307 consid. 5 p. 312 ss; TF 1C_169/2012 du 19 mars 2013 consid. 5.1; 1C_136/2009 du 4 novembre 2009 consid. 4.1). Il y a également lieu de tenir compte du genre et de la taille effective de l'exploitation, de la topographie et de l'environnement économique et des particularités de l'exploitation (ATF 121 II 67 consid. 3a p. 69; TF 1C_401/2018 du 24 septembre 2019 consid. 2.1). De simples motifs de commodité, de même que des intentions ou des désirs subjectifs, sont en revanche sans pertinence (ATF 121 II 307 consid. 3b p. 311; TF 1C_50/2020 du 8 octobre 2020 consid. 7.1.1). Est déterminante une appréciation d'ensemble qui se fonde plus sur des critères qualitatifs que sur des facteurs quantitatifs (TF 1C_240/2020 du 26 février 2021 consid. 2). Dans l'arrêt 1C_136/2009 du 4 novembre 2009 , le Tribunal fédéral a fourni les précisions suivantes au sujet du logement en zone agricole destiné à la génération qui prend sa retraite (cf. consid. 4.1): " [...] on considère en principe comme indispensables pour l'exploitation les besoins de locaux d'habitation pour la génération qui prend sa retraite après avoir travaillé, sa vie durant, dans l'agriculture et habité en zone agricole. Le cas échéant, trois générations peuvent ainsi élire domicile sur le même domaine (Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, Office fédéral du développement territorial, Berne 2001, p. 30 s.). Selon la jurisprudence, on ne saurait en effet exiger qu'un paysan doive quitter le domaine lorsque, à l'âge de la retraite, il en remet l'exploitation à ses enfants. Le maintien sur le domaine favorise aussi la structure sociale de l'agriculture. Les parents retraités peuvent continuer à rendre de précieux services dans l'exploitation du domaine: s'occuper des achats, donner des conseils, apporter une aide dans les périodes très chargées, en cas de maladie, de service militaire, etc. (arrêt 1A.19/2001 du 22 août 2001, in RDAF 2003 I 506, consid. 3a; ATF 116 Ib 228 consid. 3a p. 233; 112 Ib 259 consid. 2a p. 262). Dans tous les cas, les conditions générales permettant d'admettre la conformité à la zone agricole de logements d'habitation, notamment l'existence d'un lien fonctionnel direct entre le logement et l'exploitation, doivent être remplies (Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, op. cit., p. 31; ATF 121 II 307 consid. 3b p. 310 s.; 112 Ib 259 2a p. 262). " c) Dans le canton de Vaud, le Département du territoire et de l'environnement (DTE; actuellement le Département des institutions et du territoire, DIT) et le Département de l'économie et du sport (DECS; actuellement le Département de l'économie, de l'innovation et du sport, DEIS) ont adopté une directive interdépartementale relative à l'examen des constructions agricoles hors des zones à bâtir (ci-après: la directive interdépartementale), qui est entrée en vigueur le 17 mars 2015. Cette directive prévoit notamment ce qui suit: " 3.1 Logement agricole 3.1.1 Un logement pour la famille du chef d'exploitation (deux adultes et deux enfants), d'une surface brute de plancher habitable d'environ 180 m² , peut être autorisé pour toute entreprise agricole (au sens de la loi fédérale sur le droit foncier rural, LDFR) répondant aux critères figurant aux points 3.2 ou 3.3. [...] 3.1.2 Conditions d'entrée en matière pour le logement du chef d'exploitation et sa famille: [...] o Le

site du nouveau logement est éloigné de plus de 500 m ou de plus de 10 minutes à pied d'une propriété de l'exploitation en zone constructible. Dans ce cas de figure, la dérogation nécessaire selon l'art. 85 [RLATC] peut être accordée pour autant que l'exploitant ne se soit pas séparé d'un logement situé hors des zones à bâtir depuis les dernières 20 années ou d'une propriété en zone constructible à l'intérieur des distances susmentionnées depuis le même délai (compétence SDT). [...] 3.1.3 Conditions d'entrée en matière pour le logement de la génération qui prend sa retraite: Un "stöckli" (logement de la génération qui prend sa retraite) d'une surface brute de plancher habitable d'environ 100 m² peut être admis si la génération qui prend sa retraite a vécu la majorité de sa vie active sur le centre d'exploitation hors des zones à bâtir où la construction est prévue. Le logement du chef d'exploitation doit pouvoir être considéré comme conforme à la zone agricole selon la présente directive. La reprise du domaine doit être réglée au moment de la délivrance du permis de construire (l'autorisation peut être délivrée au plus tôt 5 ans avant la reprise effective du domaine). [...]

E. 3.2

Critères pour le logement agricole en lien avec la détention d'animaux de rente 3.2.1
Logement du chef d'exploitation et sa famille (1^{er} logement conforme à la zone agricole) (compétence SAGR): o bétail laitier et/ou allaitant consommant du fourrage grossier de plus de 25 unités de gros bétail (UGB) o bétail d'engraissement et/ou remonte consommant du fourrage grossier de plus de 60 UGB o bétail ne consommant pas de fourrage grossier de plus de 100 UGB truies et/ou volaille Lorsqu'une entreprise agricole comprend un mélange de filières, le seuil est calculé au pro rata. [...] " Les directives de l'administration, dans la mesure où elles sont destinées à assurer l'application uniforme des prescriptions légales, n'ont pas force de loi et ne lient ni les administrés, ni les tribunaux. Elles servent tout au plus à créer une pratique administrative uniforme et présentent à ce titre une certaine utilité. Les directives ne dispensent pas l'administration de se prononcer à la lumière des circonstances de chaque cas d'espèce. Elles ne peuvent par ailleurs sortir du cadre fixé par la norme supérieure qu'elles sont censées concrétiser. En d'autres termes, à défaut de lacune, elles ne peuvent prévoir autre chose que ce qui découle de la législation ou de la jurisprudence (ATF 138 II 536 consid. 5.4.3 p. 543; 133 II 305 consid. 8.1 p. 315). d) aa) En l'espèce, le recourant est sur le point de prendre sa retraite et de remettre l'exploitation à son fils, qui habite et travaille sur le domaine. Les travaux litigieux doivent permettre au recourant et à son épouse de vivre dans l'appartement du rez-de-chaussée - dans lequel ils sont déjà installés dans la mesure où le logement à l'étage est seulement accessible par des escaliers -, qui n'est pas adapté à l'usage d'un fauteuil roulant à l'heure actuelle. Il est ainsi prévu de démolir la véranda qui est accolée à la façade ouest du bâtiment et de reconstruire ladite façade 190 cm plus à l'ouest, de façon à augmenter de 13 m² la surface habitable au niveau de la terrasse existante. Il est en outre question d'élargir la porte d'entrée et de la déplacer plus au nord, de transformer la pièce située à l'entrée en séjour, d'agrandir la salle de bain et de l'aménager à l'emplacement actuel de la cuisine, qui doit prendre place dans la partie sud de la pièce centrale, d'aménager la chambre à coucher dans la pièce du fond et d'abaisser tous les seuils de porte. Il s'agirait enfin de créer une terrasse au premier étage, sur le nouveau volume réalisé au rez-de-chaussée. Le SDT (prédécesseur de la DGTL) avait dans un premier temps rendu deux préavis positifs, les 25 octobre 2018 et 8 mars 2019. La DGTL a ensuite changé sa position et refusé de délivrer l'autorisation spéciale requise au stade de l'enquête publique en se référant à un arrêt AC.2019.0031 du 15 avril 2019 de la CDAP, qu'elle assimile à un changement de jurisprudence. La DGTL retient que

l'exploitation du recourant, située à 420 m environ de la zone d'habitation la plus proche et facilement accessible par la route cantonale de St-George, pourrait être gérée depuis la zone à bâtir. Elle considère donc que la présence constante du recourant et de son épouse sur le domaine n'est pas indispensable et que le logement dans lequel les travaux sont envisagés n'est pas conforme à la zone agricole, les considérations liées à la situation personnelle de l'intéressé n'étant, à son avis, pas déterminantes. bb) La jurisprudence fédérale n'a jamais indiqué précisément quelle distance doit séparer l'exploitation de la zone à bâtir pour pouvoir considérer qu'un logement sur place est indispensable à l'entreprise agricole et, ainsi, conforme à l'affectation de la zone agricole au sens de l'art. 16a al. 1 LAT. Lors de la vision locale, la DGTL a expliqué qu'elle avait défini sa pratique à ce sujet en choisissant pour critère la distance minimale de 500 m évoquée par le Tribunal fédéral dans un arrêt non publié 1A.120/1998 du 21 juin 1999. Dans ses écritures, elle se réfère également à un arrêt non publié 1C_67/2007 du 20 septembre 2007, dans lequel le Tribunal fédéral a nié la conformité à la zone agricole d'une exploitation avec détention de vaches allaitantes située à 450 m de la zone à bâtir. La DGTL fait cependant sa propre interprétation de la jurisprudence qu'elle cite lorsqu'elle en déduit qu'une exploitation située à moins de 500 m de la zone à bâtir doit toujours être considérée comme pouvant être gérée depuis cette dernière. En ne reconnaissant pas la nécessité d'une présence permanente du recourant et de son épouse sur place en raison principalement de la distance qui sépare l'exploitation de la zone d'habitation la plus proche, l'autorité perd de vue que cette question doit être résolue en procédant à une appréciation d'ensemble de tous les critères objectifs pertinents, prenant en considération le genre, la taille et les particularités de l'exploitation, les tâches de surveillances nécessitées par cette dernière, ainsi que la topographie et l'environnement économique (cf. supra consid. 3b). La DGTL se méprend aussi quand elle affirme que l'arrêt AC.2019.0031 du 15 avril 2019 de la CDAP constituerait une modification du cadre légal applicable auquel il conviendrait désormais de se référer. Il s'agit d'une décision isolée, rendue par une instance judiciaire cantonale. Elle porte de plus sur une affaire très particulière, ayant trait à la création d'un stöckli sur une exploitation située à 300 m à vol d'oiseau du centre du village afin de permettre au recourant, qui s'était séparé peu de temps auparavant d'une maison d'habitation en zone agricole, de s'installer pour sa retraite près de la ferme reprise par sa fille. Cette situation est bien différente du cas d'espèce, où il s'agit d'apporter de légères transformations à un logement existant pour l'adapter aux besoins d'un agriculteur ayant travaillé tout sa vie sur l'exploitation et présentant aujourd'hui une mobilité fortement réduite à la suite d'une dégradation de son état de santé. La DGTL n'indique du reste pas comment elle a calculé la distance de 420 m mentionnée dans sa décision. Or, d'après le guichet cartographique cantonal (cf. www.geo.vd.ch), le rural dans lequel est détenu le bétail se situe à environ 580 m à vol d'oiseau de la première parcelle en zone à bâtir accessible par la route cantonale (parcelle n° 584 classée en zone d'habitation de très faible densité), soit une distance supérieure à celle de 500 m prise comme référence par l'autorité cantonale. En tous les cas, le handicap du recourant fait obstacle à une application schématique du critère de la distance à la zone à bâtir et il convient d'apprécier les autres circonstances particulières de l'espèce pour déterminer si le projet est conforme à la zone agricole. cc) Il ressort des explications fournies durant l'inspection locale que le recourant vit depuis près de 60 ans sur la ferme, qui a été utilisée comme logement lié à l'exploitation agricole depuis son acquisition par son grand-père, en 1926. On se trouve ainsi dans le cas d'une famille d'exploitants constituée de plusieurs générations qui ont toujours vécu réunies sur le même domaine agricole familial, sans disposer de terrains en

zone à bâtir (v. à cet égard l'attestation du 12 février 2020 figurant au dossier de la DGTL, dans laquelle le recourant et son épouse confirment qu'ils n'ont jamais été propriétaires d'une parcelle ou d'une construction située en zone à bâtir). Le recourant souhaite s'installer au rez-de-chaussée de l'immeuble pour laisser son ancien logement au premier étage à la disposition de son fils, qui reprend l'exploitation. Cette solution est conforme à l'un des buts de l'art. 34 al. 3 OAT, qui est de permettre à l'agriculteur qui a dirigé l'exploitation et a vécu sur la ferme de ne pas devoir la quitter à la retraite, une fois qu'il transmet le flambeau à la génération suivante. Elle permet aussi de réaliser l'objectif social visé par le maintien de l'agriculteur retraité sur le domaine: en restant vivre sur place, le recourant pourra continuer, avec son épouse, à rendre des services à son fils. Il pourrait difficilement en être ainsi si, comme l'exige la DGTL, le couple venait à s'établir dans la zone à bâtir, même la plus proche. On imagine mal en effet que le recourant puisse alors être disponible rapidement et en toute occasion pour aider son fils et lui transmettre son expérience, alors qu'il est en mauvaise santé et tributaire d'une chaise roulante pour ses déplacements. Une présence sur la ferme semble enfin commandée par des impératifs liés à la surveillance des animaux détenus sur ce site, l'épouse du recourant travaillant encore sur l'exploitation, qui accueille plus de 100 unités de bétail et ne dispose d'aucun système de traite automatisé. Lors de la vision locale, l'intéressée s'est exprimée sur ses régulières interventions en urgence auprès de ses bêtes en cas de vêlages ou de soins vétérinaires à prodiguer, en particulier pendant la nuit. Ses explications circonstanciées, associées à la question de la distance à la zone à bâtir la plus proche, permettent difficilement d'imaginer qu'elle puisse accomplir ses tâches avec succès en ne vivant pas sur son lieu de travail, quoi qu'en dise l'autorité cantonale. L'existence d'un lien fonctionnel direct entre le logement du recourant et la ferme ne paraît donc pas exclue. Lors de la vision locale, la DGTL a évoqué l'arrêt 1C_169/2012 du 19 mars 2013, dans lequel le Tribunal fédéral a confirmé le refus d'autoriser la transformation et l'agrandissement d'un rural en zone agricole pour permettre à la recourante, en situation de handicap, de vivre sur place et de participer à l'exploitation familiale pour les besoins de sa santé. L'habitation projetée paraissait toutefois davantage reposer sur des considérations personnelles liées à l'état de santé de l'exploitante, pour laquelle le contact avec les animaux était bénéfique. Le Tribunal fédéral a ainsi considéré qu'une présence sur place ne se justifiait pas, tout en rappelant l'importance de l'intérêt public à une séparation claire entre les zones constructibles et non constructibles (cf. consid. 5.2). Cette affaire n'est pas comparable avec le cas d'espèce, qui porte sur un léger agrandissement de la surface habitable existante et où la présence du recourant et de son épouse sur place paraît encore utile à l'exploitation. C'est également en vain que la DGTL cite, dans son mémoire du 14 décembre 2020, l'arrêt AC.2016.0287 du 16 février 2017, dans lequel la CDAP a confirmé le refus d'autoriser, hors zone à bâtir, la construction d'un couvert à piscine destiné à permettre à la fille des recourants, atteinte dans sa santé, de pratiquer régulièrement des exercices propres à ralentir la progression d'une maladie génétique. L'installation d'un abri de piscine en zone inconstructible ne répondait objectivement à aucune nécessité technique, économique ou inhérente à l'exploitation du sol, mais était uniquement guidée par des considérations subjectives en lien avec la situation familiale des recourants (cf. consid. 4b), ce qui se distingue, encore une fois, de la situation du recourant. dd) En définitive, compte tenu de l'ensemble des circonstances, la cour doute sérieusement du fait que l'on puisse nier la nécessité, pour le recourant, de continuer à vivre sur l'exploitation après la retraite. La question de la conformité du projet à l'affectation de la zone agricole peut cependant rester ouverte, dans la mesure où le recours doit de toute façon

être admis pour les motifs qui suivent.

E. 4

[...] " D'après la jurisprudence, l'identité du bâtiment est maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardent pour l'essentiel le volume et l'apparence de la construction et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement. La transformation doit être d'importance réduite par rapport à l'état existant de l'ouvrage. Elle doit en particulier respecter les limites chiffrées fixées par l' art. 42 al. 3 let. a et b OAT (ATF 127 II 215 consid. 3a et 3b p. 218 s.; 123 II 256 consid. 4 p. 261; TF 1C_401/2018 du 24 septembre 2019 consid. 3.1; 1C_118/2018 du 12 mars 2019 consid. 2.2; 1C_486/2015 du 24 mai 2016 consid. 3.3.1). L'exigence de maintien de l'identité du bâtiment ne va toutefois pas jusqu'à empêcher d'effectuer, dans le cadre des transformations autorisées, des améliorations esthétiques sur des constructions ou installations dont l'aspect esthétique n'était pas satisfaisant (TF 1C_335/2012 du 19 mars 2013 consid. 5.1). Il découle de l'art. 42 al. 3 let. b, 1 ère phrase OAT qu'un agrandissement à l'extérieur du volume bâti existant ne peut être réalisé qu'à la condition préalable que l'un des critères alternatifs de l' art. 24c al. 4 LAT soit réalisé: les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent ainsi 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. Des modifications peuvent être qualifiées de nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles lorsqu'elles sont requises pour rendre les locaux d'habitation conformes aux standards modernes et au niveau de confort actuel, comme par exemple la construction d'une annexe abritant cuisine ou locaux sanitaires (Rudolf Muggli /Michael Pflüger , Bâtiments d'habitation existants sis hors de la zone à bâtir, Territoire et Environnement , janvier n° 1/13, VLP-ASPAN, p. 18 et 19). L'adjectif " nécessaire " doit être interprété de façon restrictive (Rudolf Muggli, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Genève/Zurich/Bâle 2017, n° 36 ad art. 24c LAT). En prévoyant des exigences élevées pour l'agrandissement du volume visible du bâtiment, l'art. 24c al. 4 LAT vise en particulier à empêcher la disparition latente du caractère typique des paysages à la suite de la démolition de constructions traditionnelles et de leur remplacement par des bâtiments d'un caractère visiblement différent (cf. Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 relatif à l'initiative cantonale Constructions hors des zones à bâtir, in FF 2011 6533, p. 6539). b) Il n'est pas contesté en l'espèce que le bâtiment d'habitation du recourant entre dans le champ d'application de l'art. 24c LAT, dès lors qu'il a été construit et utilisé à des fins d'habitation avant la date déterminante du 1 er juillet 1972. Dès lors que le projet vise à transformer et agrandir l'appartement du rez-de-chaussée, il convient d'examiner si l'identité de la construction est maintenue. c) La décision attaquée indique que l'agrandissement envisagé respecte les limites chiffrées posées par l' art. 42 al. 3 let. a et b OAT . La DGTL a ensuite changé de position en soutenant, dans ses déterminations du 14 décembre 2020, que le potentiel d'agrandissement hors volume aurait été épuisé lors de la construction de l'appartement du rez-de-chaussée, qui daterait de 1990 selon les précisions fournies par le recourant à l'inspection locale. Elle en conclut que les travaux litigieux ne peuvent, pour ce motif déjà, pas être autorisés en vertu de l'art. 24c LAT. La DGTL ne saurait toutefois être suivie sur ce point. Avec ses déterminations du 15 janvier 2021, le recourant a produit un extrait de l'acte de vente notarié établi à l'occasion du rachat du domaine en 1986. Ce document mentionne l'existence d'un logement aménagé sur les trois niveaux du bâtiment et

prévoit la constitution d'un droit d'habitation en faveur des parents du recourant, qui devait par la suite être reporté sur l'appartement du rez-de-chaussée. Il ressort par ailleurs de deux attestations annexées au recours que la construction de la véranda remonte à 1968 ou 1969 et que la présence de la salle de bain a pu y être constatée en 1971. Ainsi, et compte tenu des déclarations du recourant, le rez-de-chaussée de l'immeuble était selon toute vraisemblance déjà aménagé en habitation à la date de référence du 1^{er} juillet 1972. Il convient donc de s'en tenir aux calculs qui sont reportés dans la décision attaquée et dont il ressort qu'avec une surface déterminante de 176.71 m², le projet n'excède pas l'agrandissement maximal autorisé selon l'art. 42 OAT. d) aa) La décision entreprise retient ensuite que le projet ne répond à aucun des critères alternatifs définis par l'art. 24c al. 4 LAT, permettant de modifier l'aspect extérieur du bâtiment. La DGTL estime en particulier que les travaux prévus ne sont pas nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, même au regard de la situation personnelle du recourant. Le logement existant offrirait en l'état des conditions de vie satisfaisantes et l'agrandissement hors volume souhaité ne serait pas nécessaire pour permettre l'usage d'un fauteuil roulant. Dans son mémoire du 14 décembre 2020, la DGTL se fonde sur l'ordonnance fédérale du 12 mai 1989 concernant la surface nette habitable, le nombre et la dimension des pièces (programme), l'aménagement de la cuisine et l'équipement sanitaire (RS 843.142.3) pour affirmer qu'une surface habitable nette de 50 m² - inférieure à celle de l'appartement du rez-de-chaussée - doit être considérée comme suffisante pour un couple âgé. L'art. 1 de cette ordonnance prévoit certes que la surface habitable nette pour un ménage de deux personnes doit être d'au moins 50 m². Il s'agit cependant d'une exigence minimale et générale, qui doit être affinée en pratique pour tenir compte des situations particulières liées, comme en l'espèce, au fait que l'un des occupants du logement présente une mobilité réduite. La DGTL cite aussi les directives "Habitation pour personnes âgées" édictées par le Centre suisse pour la construction adaptée aux handicapés (actuellement le Centre suisse "Architecture sans obstacles"). Ces directives servent de guide pour la construction de logements consacrés en tout ou partie aux personnes âgées, pour leur permettre de vivre de manière autonome et en sécurité le plus longtemps possible (p. 4); elles ne paraissent donc pas pertinentes. Il conviendrait plutôt de se référer à la norme SIA 500 "Constructions sans obstacles", qui contient des exigences plus générales visant à rendre les bâtiments accessibles à tous sans discrimination, que la construction soit ouverte au public ou qu'elle comprenne des habitations ou des places de travail. On peut aussi citer le "Guide de recommandations pour l'adaptation de logements" et les Directives "logements sans barrière & adaptables", qui constituent des instruments de travail supplémentaires pour la réalisation de logements adaptés aux personnes en situation de handicap. Quoiqu'il en soit, les constatations faites sur place ont clairement démontré que le logement dans lequel le recourant envisage de passer la retraite n'est pas du tout adapté à sa situation. L'appartement est composé d'une véranda faisant office d'entrée et de corridor menant à la salle de bain, d'une cuisine avec chambre à coucher et d'une pièce non aménagée où le sol est très inégal. L'inspection locale a permis de constater l'exiguïté des lieux et la présence de seuils de porte élevés entre chaque pièce en raison de la différence de niveau des sols. Elle a aussi mis en évidence que le recourant n'est actuellement pas en mesure d'emprunter la porte d'entrée avec son fauteuil roulant car celle-ci est trop étroite. Il ne peut pas tourner dans le corridor ou la cuisine et il lui est très difficile, voire impossible de se mouvoir dans la salle de bain ainsi que de se déplacer d'une pièce à l'autre en raison des seuils de porte. Les travaux prévus visent à élargir l'entrée, abaisser les seuils de porte et augmenter l'espace

disponible de 13 m² pour éliminer les obstacles architecturaux et permettre le déplacement en chaise roulante dans les nouvelles pièces à disposition (séjour, cuisine, salle de bain et chambre à coucher). La DGTL recommande de trouver une solution d'aménagement à l'intérieur des volumes existants, y compris pour aménager une salle de bain plus fonctionnelle. Elle va jusqu'à produire, avec son mémoire du 14 décembre 2020, une proposition de réorganisation de l'appartement sous forme de schéma (incluant notamment la suppression d'un mur pour agrandir l'espace séjour-cuisine). Ses attentes sont toutefois loin d'être réalistes. Elles ne tiennent en outre pas compte des indications de l'architecte du projet, qui a précisé dans un courrier du 9 juin 2020 produit avec le recours que le réaménagement de la salle de bain à un autre emplacement que celui proposé dans le cadre du projet entraînerait des coûts supplémentaires de plus de 120'000 francs. La solution préconisée par la DGTL s'avère donc disproportionnée au regard de la situation du recourant, qui devra du reste engager d'autres frais pour le désamiantage du carrelage de la salle de bain et du toit de la véranda (v. le rapport de diagnostic amiante figurant au dossier de la municipalité). En réalité, la suppression des barrières architecturales existantes ne sera possible qu'à la condition d'augmenter la surface habitable. Les travaux prévus constituent le minimum exigible pour répondre aux besoins du recourant et lui permettre de continuer à vivre décemment sur l'exploitation durant sa retraite, étant rappelé que le volume supplémentaire envisagé reste modeste et prendra place sur la terrasse existante. Il s'ensuit que les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment sont indispensables à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles pour un couple dont l'un des conjoints est en situation de handicap. L'Office AI a lui-même reconnu la nécessité des modifications architecturales prévues, en acceptant de contribuer aux frais de réaménagement du domicile ainsi qu'aux frais d'établissement d'une rampe pour fauteuil roulant (v. les deux communications du 3 avril 2019 produites avec le recours). Sous cet angle déjà, le projet respecte donc l'art. 24c al. 4 LAT. bb) On relève ensuite que le bâtiment à transformer figure au recensement architectural avec la note *6*, soit comme objet sans intérêt. La vision locale a permis de constater que la façade ouest est en mauvais état. Dans ses déterminations du 14 décembre 2020, la DGTL souligne elle-même " l'état vétuste de la véranda ". L'extension projetée ne met donc pas en péril l'aspect extérieur de l'immeuble, qui ne présente pas de qualités esthétiques remarquables qui mériteraient d'être préservées. Les modifications apportées permettront au contraire d'améliorer l'apparence de la construction et, ainsi, son intégration dans le paysage au sens de l'art. 24c al. 4 LAT. cc) Les transformations prévues permettront enfin en principe de diminuer la consommation d'énergie de chauffage du bâtiment, qui ne comporte pas d'isolation au sol (cf. supra, Faits, let. B). La troisième exigence d'assainissement énergétique de l'art. 24c al. 4 LAT paraît donc également réalisée. e) Reste à examiner si l'identité du bâtiment est maintenue. On a vu que les proportions de la construction ne seront pas sensiblement modifiées avec l'augmentation de la surface brute de plancher de 13 m² prévue, qui n'est pas excessive au regard des critères quantitatifs de l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT. Les travaux modifient ensuite l'aspect de la façade ouest, qui sera avancée de 1.90 m et modernisée. Il s'agit cependant d'un changement assez minime, qui sera peu visible dans la mesure où l'exploitation se situe en aval de la route cantonale. L'exigence du respect de l'identité de la construction commande du reste d'examiner l'effet de la transformation sur le bâtiment lui-même, et non sur un élément spécifique comme une façade, un pan de toiture ou une annexe (cf. arrêt AC.2020.0139 du 29 avril 2021 consid. 2e). Or en l'occurrence, la transformation de la façade ouest n'est de loin pas de nature à altérer les traits ou éléments

essentiels du bâtiment d'habitation, qui ne fait pas partie du patrimoine architectural local et dont l'apparence extérieure demeure inchangée à tous les autres points de vue. On ne relève enfin aucun changement quant au nombre de logements ou la destination de la construction. Sur la base d'un examen global des circonstances, la cour parvient ainsi à la conclusion que l'identité de la construction au sens de l'art. 42 al. 1 OAT - par rapport à son état au 1^{er} juillet 1972 - est respectée pour l'essentiel avec le projet. f) Il s'ensuit qu'une autorisation dérogatoire au sens des art. 24c LAT et 42 al. 1 OAT doit être octroyée pour le projet litigieux. Une telle solution protège la bonne foi du recourant et la confiance que celui-ci avait placée dans les renseignements contenus dans les deux préavis favorables du SDT des 25 octobre 2018 et 8 mars 2019, dont cette autorité s'est ensuite écartée en invoquant, à tort, une modification du cadre légal applicable (cf. supra consid. 3d/bb).

E. 5

Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être admis, les décisions attaquées annulées et le dossier renvoyé aux autorités intimées pour qu'elles délivrent l'autorisation spéciale et le permis de construire sollicités (art. 89 al. 2 LPA-VD). Compte tenu de l'issue du litige, il sera statué sans frais (art. 49 al. 1 et 52 al. 1 LPA-VD). Obtenant gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel, le recourant a droit à une indemnité à titre de dépens, à la charge de la DGTL qui succombe seule dans la mesure où la municipalité a soutenu le projet autant qu'elle le pouvait dans le respect du cadre légal (art. 55 LPA-VD).

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