

**Autorisations au sens de l'article 24c LAT:
modifications apportées aux constructions et installations devenues
contraires à l'affectation de la zone**

Les personnes suivantes ont collaboré à l'élaboration du présent document:

Willi Metzler, Amt für Raumplanung, Canton de Thurgovie

Christoph de Quervain, Office fédéral du développement territorial

Andreas Rickenbach, Koordinationsstelle Baugesuche, Canton d'Argovie

Anne-Marie Steiner, Office fédéral du développement territorial

Friedrich Weber, Office fédéral du développement territorial

Christian Wiesmann, Office des constructions et de l'aménagement du territoire,
Canton de Fribourg

Contenu

1	But de l'article 24c LAT	4
2	Champ d'application	5
2.1	Modification du droit	5
2.2	Usage non agricole	6
2.3	Construction utilisable conformément à sa destination	6
2.4	Principaux cas d'application	7
3	Respect de l'identité	8
3.1	Principe du respect de l'identité	8
3.2	Etat de référence	8
3.3	Application des limites chiffrées de l'article 42, alinéa 3 OAT	9
3.4	L'utilisation admise avant la modification déterminante du droit constitue la limite pour les autorisations au sens de l'article 24c LAT	10
3.5	Changement d'affectation et agrandissement	11
4	Pesée des intérêts en présence	13
5	Rapports avec d'autres dispositions	14
5.1	Article 16a LAT	14
5.2	Article 24 LAT	14
5.3	Article 24a LAT	15
5.4	Article 24b LAT	17
5.5	Article 24d, alinéa 1 LAT	18
5.6	Article 24d, alinéa 2 LAT et article 39, alinéa 2 OAT	18
5.7	Article 37a LAT/article 43 OAT	19
5.8	Article 39, alinéa 1 OAT	20
Annexe 1	Définition subsidiaire de la surface brute de plancher utile (SBPu)	21
Annexe 2	Exemples de calcul pour l'application de l'article 42, alinéa 3 OAT	22
	Modèle de feuille de calcul à copier	

1 But de l'article 24c LAT

L'article 24c LAT a 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.

2 Champ d'application

Conformément à son alinéa premier ainsi qu'à l'article 41 OAT, l'article 24c LAT s'applique uniquement aux constructions et installations (ci-après: constructions) qui:

- sont situées hors de la zone à bâtir;
- ont été érigées ou transformées¹ légalement;
- ont subi une modification du droit qui a conduit à leur classement en zone non constructible;
- sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite de cette modification du droit car elles n'étaient pas utilisées à des fins agricoles; et
- peuvent encore être utilisées conformément à leur destination.

La reconstruction est par ailleurs subordonnée à la condition que l'utilisation de la construction réponde toujours à un besoin (article 42, alinéa 4 OAT).

2.1 Modification du droit

Les modifications de la législation ou des plans d'aménagement, dénommées ci-après: «modifications déterminantes du droit» qui conduisent à l'application de l'article 24c LAT sont les suivantes:

- En règle générale, il s'agit de l'entrée en vigueur, *le 1er juillet 1972*, de la première loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution qui a, pour la première fois, introduit une séparation stricte des territoires constructibles et non constructibles.
- Pour les territoires qui se trouvaient encore en zone à bâtir² *après le 1er juillet 1972*, la modification déterminante du droit résulte soit d'un classement en zone non constructible dans le cadre de la modification du plan d'affectation, soit de l'expiration du délai, non utilisé, prévu à l'article 35, alinéa 1, lettre b LAT, le 1er janvier 1988³.

1 Les modifications non autorisées n'empêchent pas l'application de l'art. 24c LAT si l'état conforme au droit est rétabli ou si elles peuvent être autorisées a posteriori.

2 Si les zones à bâtir n'étaient pas encore délimitées, il importe de savoir si les territoires considérés se situaient à l'intérieur du périmètre du plan directeur des égouts ou à l'intérieur des zones restreintes à bâtir (articles 27 et 28 de l'ordonnance générale du 19 juin 1972 sur la protection des eaux contre la pollution; RO 1972 976).

L'abrogation ou la modification d'un plan d'affectation lié à un projet de construction précis hors de la zone à bâtir (plans pour les routes, zones spéciales pour l'implantation de serres ou d'installations sportives ect.) constitue certes une modification du droit mais entraîne tout au plus dans des cas exceptionnels une limitation des possibilités de transformer ou d'agrandir.

3 Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant l'article 35, alinéa 1, lettre b et l'article 36, alinéa 3 LAT, dans les communes qui, le 31.12.1987, ne disposaient pas d'un plan d'affectation conforme aux exigences de la LAT, le plan des zones a perdu sa validité concernant la délimitation des zones constructibles et non constructibles: dans ces communes, à partir du 1.1.1988, seule la partie du territoire qui était déjà largement bâtie était réputée zone à bâtir. Les constructions réalisées par la suite dans les territoires concernés en méconnaissance de cette réglementation étaient en règle générale contraires au droit formel et matériel puisqu'elles n'avaient pas fait l'objet d'une dérogation au sens de l'article 24 LAT, qu'elles avaient, le plus souvent, été érigées sans l'approbation de l'autorité cantonale compétente et n'étaient ni conformes à l'affectation de la zone ni imposées par leur destination. L'attribution ultérieure à une zone à bâtir conforme au droit fédéral a permis de remédier à ce défaut. En revanche, les territoires où les bien-fonds concernés n'ont par la suite pas été classés en zone constructible posent problème. S'il n'est en règle générale pas possible, en raison de la protection de la bonne foi, d'exiger la suppression de ces constructions, l'article 24c LAT n'est toutefois pas applicable en raison de l'absence de modification a posteriori du droit et en raison de l'illégalité de la construction initiale.

- Dans les cantons ou les communes qui connaissaient déjà une séparation claire entre territoires constructibles et non constructibles *avant le 1er juillet 1972*, la modification déterminante du droit peut résulter de l'entrée en vigueur des *dispositions cantonales* ou de l'affectation à une zone non constructible au sens de la législation cantonale.

2.2 Usage non agricole

La signification de ce critère est exposée en détail dans les *Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire* dans «Office fédéral du développement territorial (2000/01): 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» (ci-après: «Explications»), p. 42 s.

La question de savoir si une ancienne construction agricole servait à un usage non agricole au moment de la modification déterminante du droit doit être examinée sur la base des critères suivants:

- Si l'usage agricole a été abandonné avant la modification déterminante du droit sans être remplacé par un nouvel usage, la construction est certes devenue contraire à l'affectation de la zone à la suite de cette modification du droit. L'article 24c LAT n'est toutefois pas applicable du fait que tout nouvel usage constituerait un changement complet d'affectation, lequel ne saurait être autorisé en application de l'article 24c; les autorisations au sens de l'article 24a LAT notamment restent possibles (cf. chiffre 5.3).
- Les logements qui, au moment de la modification déterminante du droit, étaient occupés par des personnes ne travaillant pas dans l'agriculture, mais répondaient en principe encore à un besoin agricole (logement vacant à la suite du décès de la génération ayant pris sa retraite, non encore occupé par la génération suivante) ne remplissent pas non plus le critère de l'usage non agricole.

2.3 Construction utilisable conformément à sa destination

Ce critère constituait déjà l'une des conditions posées à la reconstruction selon l'article 24, alinéa 2 aLAT⁴ (cf. ATF du 9.3.1993 1A.173/1992, consid. 3d). Le Tribunal fédéral a donné à ce propos les précisions suivantes (consid. 4a):

«Pour qu'un bâtiment d'habitation puisse être utilisé conformément à sa destination, le Tribunal administratif exige que 'les structures porteuses, les sols et le toit soient dans l'ensemble intacts, que les fenêtres et les portes existent, que les installations de cuisine, même très simples, et la cheminée soient en état de marche, ou pour le moins réparables, en d'autres termes que la construction soit encore utilisable conformément à son usage d'habitation.'

Il n'est pas sûr que les éléments très rudimentaires qui ont été mentionnés soient suffisants pour considérer qu'une construction est habitable. Le Tribunal administratif a peut-être formulé ces exigences eu égard aux régions de montagne où les paysans utilisent à titre temporaire et à différentes altitudes des abris équipés de manière rudimentaire. Dans ces circonstances également, la notion de structures 'porteuses' intactes doit être comprise dans un sens large si l'on considère que le bâtiment d'habitation peut encore être utilisé conformément à sa destination.»

4 Par aLAT, on désigne ci-après l'ancienne loi fédérale sur l'aménagement du territoire qui était en vigueur jusqu'au 31 août 2000.

Dans l'ATF du 24.1.1994 (1A.76/1993, consid. 4b), le Tribunal fédéral s'est prononcé sur une affaire analogue:

«Les photographies existantes montrent l'état de délabrement très avancé des constructions. Les indications figurant dans les rapports mettent en évidence le mauvais état technique des bâtiments. Les planchers sont en partie percés. Les structures porteuses intérieures sont en grande partie détruites. Les murs extérieurs sont considérablement dégradés. Les annexes sont partiellement en ruines. Les installations sanitaires, le chauffage et les installations de cuisine sont inexistantes. La construction se trouve dans un état ne permettant manifestement plus son utilisation conforme à sa destination.»

2.4 Principaux cas d'application

L'article 24c LAT est applicable principalement aux:

- bâtiments d'habitation agricoles dont le changement d'affectation à des fins non agricoles a été effectué légalement avant la modification déterminante du droit;
- bâtiments d'habitation non agricoles érigés légalement avant la modification déterminante du droit et n'ayant pas, par la suite, fait l'objet de transformations illégales;
- bâtiments d'exploitation agricoles dont le changement d'affectation à des fins non agricoles a été effectué légalement avant la modification déterminante du droit;
- constructions autorisées ou érigées légalement en vertu de la législation spéciale (constructions militaires, ferroviaires, etc.) avant la modification déterminante du droit et utilisées conformément à leur destination au moment de cette modification⁵;
- rénovation et reconstructions de bâtiments à usage commercial érigés légalement avant la modification déterminante du droit⁶;
- autres types de constructions érigées légalement avant la modification déterminante du droit (local de société de tir, école, construction religieuse, local de réunion des scouts, garage isolé, etc.).

5 Les possibilités de changements d'affectation (seuls les changements d'affectation partiels sont autorisés) sont toutefois restreintes (cf. ci-après chiffres 3.1 et 3.5 et Explications p. 43 § 5)

6 Les changements d'affectation et les agrandissements de constructions à usage commerciale sont réglés aux articles 37a LAT et 43 OAT (cf. également chiffre 5.7).

3 Respect de l'identité

3.1 Principe du respect de l'identité

En reprenant l'article 24, alinéa 2 aLAT à l'article 24c LAT, le législateur n'entendait pas modifier de façon substantielle la réglementation qui prévalait jusqu'alors. Selon l'article 24c LAT, une construction peut subir des modifications pour autant que son identité soit respectée pour l'essentiel par rapport à l'état de référence (ci-après: respect de l'identité). Cette identité fait référence à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'article 24 alinéa 2 aLAT⁷ et comprend diverses caractéristiques mentionnées sous chiffre 2.4.4, § 4 des Explications. On considérera 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 engagés par rapport à la valeur du bâtiment.

Pour la comparaison il faut en principe se référer à la construction dans son ensemble; les constructions accolées et celles qui ont une affectation mixte seront par conséquent considérées comme formant une unité. Dans des cas particuliers, on englobera également dans le calcul du potentiel d'agrandissement d'une construction les constructions nouvelles isolées, notamment lors d'agrandissement portant sur des constructions non accolées (cf. chiffre 3.3.2, point 4 et annexe 2, exemple 4) ou dans les cas décrits sous chiffre 5. 2.1, § 3.

3.2 Etat de référence

L'état de référence est en principe l'état de la construction au moment de la modification déterminante du droit.

Il ne faut pas tenir compte des utilisations abandonnées depuis la modification déterminante du droit.

Exemples

La remise de jardin d'une villa classée en zone non constructible en 1981 a été démolie en 1983. A sa place ont été aménagées des plates-bandes. L'état de référence est l'utilisation en 1981, abstraction faite de la remise de jardin.

Une cabane de chasseurs construite légalement en 1927 sert depuis 1978 d'abri à moutons et se situe hors de la zone à bâtir. L'état de référence est l'utilisation en tant qu'abri à moutons et non pas au titre de cabane de chasseurs.

⁷ Cf. par exemple ATF 112 Ib 94, consid. 3 p. 97; ATF 113 Ib 314, consid. 3a p. 317

3.3 Application des limites chiffrées de l'article 42, alinéa 3 OAT

3.3.1 Principe

- Par rapport au 1.7.1972⁸, la surface brute de plancher utile (*SBPu*)⁹ ne peut être augmentée:
 - de plus de 30% (les nouvelles surfaces à l'intérieur du volume bâti existant comptent pour moitié) et
 - de plus de 100 m² (les surfaces à l'intérieur du volume bâti existant sont à comptabiliser intégralement); et
- par rapport au 1.7.1972⁸, la *SBPu et les surfaces annexes comptées ensemble* ne peuvent pas être augmentées:
 - de plus de 30% (les nouvelles surfaces à l'intérieur du volume bâti existant comptent pour moitié) et
 - de plus de 100 m² au total (les surfaces à l'intérieur du volume bâti existant sont à comptabiliser intégralement).

3.3.2 Questions de détails

- Toutes les *nouvelles surfaces* projetées sont à attribuer soit à la SBPu, soit aux surfaces annexes, même si elles restent, d'après les indications données par le requérant, inutilisées. Demeurent toutefois réservées les surfaces non utilisables (conformément à l'annexe 1: surfaces d'une hauteur inférieure à un mètre).
- Il y a *présomption* que les *locaux annexes existants* reliés directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone (dans des bâtiments anciennement agricoles, par ex. les caves ainsi que les galeries accessibles depuis le logement, les garages, buanderies, chaufferies) avaient également un usage non conforme à l'affectation de la zone et peuvent dès lors être attribués aux surfaces annexes existantes; il en va différemment des *autres locaux* (en particulier des bâtiments d'exploitation agricole), désignés ci-après par surfaces qui ne sont pas systématiquement utilisées de manière contraire à l'affectation de la zone. Il est possible de renverser la présomption; il faut alors prouver qu'au moment de la modification déterminante du droit, les locaux servaient systématiquement et de manière intensive à un usage non agricole.
- L'utilisation du bâtiment d'exploitation agricole accolé pour y parquer voitures ou vélos personnels, y abriter ses animaux, y entreposer à titre privé du mobilier etc. peut être autorisée *au delà des limites prévues à l'article 42, alinéa 3 OAT* aux conditions suivantes¹⁰:
 - les exigences posées à l'article 24a LAT doivent être respectées (pas de travaux de transformation notamment; nouvelle décision en cas de modification des circonstances);

8 Ou par rapport à une autre date lorsque la modification déterminante du droit est intervenue à un autre moment; cf. également chiffre 2.1.

9 Définition de la SBPu: voir sous chiffre 3.3.2 point 7.

10 Cf. annexe 2, exemple 5

- aucun agrandissement n'a été et ne sera réalisé en dehors du volume bâti existant (et en particulier: les agrandissements éventuels de l'habitation ont été réalisés à l'intérieur du volume bâti existant).
- Les modifications soumises à autorisation des *espaces extérieurs* (par exemple aménagement de places de stationnement) sont en règle générale à considérer comme des projets indépendants s'ils n'ont pas un *lien matériel* avec la construction existante (cf. annexe 2, exemple 4).
- Les limites quantitatives fixées à l'article 42, alinéa 3 lettres a et b OAT sont fondées sur l'hypothèse selon laquelle les modifications par rapport à l'état de référence consistent principalement en un agrandissement. Si d'autres aspects importants de l'identité¹¹ de la construction sont modifiés, on réduira en conséquence la mesure de l'agrandissement admissible¹².
- Les *constructions ouvertes* nouvellement réalisées (par ex. balcon, abri pour voitures, terrasse, etc.) ne sont pas incluses dans la comparaison des surfaces au sens de l'article 42, alinéa 3 lettres a et b OAT; mais elles ne doivent pas altérer l'identité de la construction et peuvent être prises en compte de la même manière que dans le point précédent (cf. annexe 2, exemples 3a et 3b).
- Les réglementations cantonales définissant la SBPu peuvent s'appliquer pour autant qu'elles s'inspirent des principes définis dans la norme ORL 514 420¹³. Sinon, la définition figurant à l'annexe 1 fait foi.

3.4 L'utilisation admise avant la modification déterminante du droit constitue la limite pour les autorisations au sens de l'article 24c LAT

Le but de l'article 24c LAT (cf. chiffre 1) est d'atténuer les effets des restrictions des possibilités de transformer et d'agrandir des bâtiments situés sur des bien-fonds qui ont été classés en zone non constructible. On ne saurait donc autoriser en vertu de cette disposition des transformations ou des agrandissements excédant les possibilités qui existaient avant la modification déterminante du droit¹⁴.

Exemple

Une villa de 200 m² de SBPu a été construite en 1978 sur une parcelle de 800 m² située dans une zone à bâtir autorisant des constructions de deux étages. L'indice d'utilisation était de 0.3. En 1986, la parcelle a été classée en zone agricole. L'article 42, alinéa 3 OAT permettrait désormais un agrandissement de 60 m² (30% de 200 m²). Etant donné qu'avant le déclassement déjà, la SBPu était limitée à 240 m² (0.3 x 800m²) et que la maison présente 200 m² de SBPu, l'agrandissement possible en zo-

11 Cf. à ce propos chiffre 3.1.

12 Cf. à ce propos les cas décrits sous chiffre 3.5.3 dans lesquels aussi bien les agrandissements que les modifications de l'aspect du bâtiments après la démolition – reconstruction excéderaient les limites maximales autorisées.

13 Si elles s'inspirent du projet de norme «indice d'utilisation» de l'association pour la création et la publication de normes-cadres dans le domaine de l'aménagement du territoire, état 12.12.2000, cette exigence est réputée satisfaite.

14 Cf. Explications p. 44 § 2.

ne à bâtir était de 40 m² de SBPu. En raison de la limite explicitée selon laquelle le déclassement ne doit pas créer de nouvelles possibilités de transformation et d'agrandissement, la SBPu ne peut, en application de l'article 24c LAT, être agrandie que de 40 m². Les derniers 20 m² peuvent toutefois être affectés à des locaux annexes, par exemple pour la réalisation d'un abri à vélos accolé.

3.5 Changement d'affectation et agrandissement

Les changements d'affectation modifient toujours plus ou moins l'identité d'une construction. Si le changement d'affectation est important, les limites fixées à l'article 24c LAT seront d'autant plus rapidement dépassées.

On peut distinguer, pour faciliter l'application du droit, plusieurs catégories de changements d'affectation:

- Les changements complets d'affectation sont des changements d'affectation qui excèdent les limites définies à l'article 24c LAT du fait qu'ils impliquent une utilisation fondamentalement différente, qu'ils entraînent des travaux de construction importants (modification des structures portantes, modifications de l'aspect extérieur) ou qu'ils contribuent à une forte augmentation du trafic (durée et pointe de la charge de trafic; importance des émissions occasionnées)¹⁵.

Les constructions ayant déjà subi un changement complet d'affectation par rapport à l'état de référence ne peuvent, elles non plus, bénéficier d'une autorisation au sens de l'article 24c LAT.

- Les changements d'affectation de moindre importance doivent certes être pris en compte, au sens des explications présentées sous chiffre 3.3.2, point 5, lors de l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 24c LAT, mais ils n'excluent pas d'emblée un agrandissement (cf. exemples chiffre 3.5.2).
- Certains changements d'affectation constituent des cas limite. Leur autorisation en application de l'article 24c LAT n'est pas complètement exclue, mais exige qu'aucune autre caractéristique inhérente à l'identité du bâtiment au sens du chiffre 3.1 ne soit modifiée¹⁶.

La démolition et reconstruction d'un bâtiment entraîne toujours la modification de certaines caractéristiques et doit de ce fait être exclue pour cette catégorie de changements d'affectation. La reconstruction après une destruction causée par une force majeure semble toutefois possible si le bâtiment est reconstruit exactement selon son état initial et que le changement d'affectation constitue la seule modification par rapport à l'état de référence déterminant.

15 Cf. chiffre 3.1, exemples voir chiffre 3.5.1.

16 Rentrent dans cette catégorie notamment les changements d'affectation pour lesquels la nouvelle utilisation est, de par sa fonction, considérablement distincte de l'usage initial, mais la nature et les effets des deux utilisations présentent de fortes analogies. Exemples voir chiffre 3.5.3.

3.5.1 Exemples de changements complets d'affectation

Constituent, par exemple, des changements complets d'affectation qui ne peuvent être autorisés en vertu de l'article 24c LAT:

Bâtiments non habités	→	habitation
Entrepôt de matériaux	→	production artisanale ou industrielle
Habitation	→	artisanat, commerce, industrie
Habitation	→	restaurant
Restaurant	→	artisanat, commerce, industrie
Ecole	→	artisanat, commerce, industrie
Ecole	→	hôtel ou restaurant
Stand de tir	→	artisanat, commerce, industrie
Stand de tir	→	restaurant ou local de fêtes
Entrepôt militaire	→	production artisanale ou industrielle

3.5.2 Exemples de changements d'affectation n'excluant pas un agrandissement

Hormis une multitude de changements d'affectation d'importance mineure les changements d'affectation ci-dessous n'excluent pas non plus un agrandissement au sens de l'article 24c LAT:

Hôpital ou sanatorium	→	hôtel
Entrepôt militaire	→	entrepôt de matériel pour des services publics, tels que le service du feu, la voirie, le service des ponts et chaussées, etc.
Ecole	→	dortoir de vacances

3.5.3 Exemples de changements d'affectation épuisant les possibilités de transformation et d'agrandissement autorisées

Les changements d'affectation ci-dessous – pour la même intensité d'utilisation – épuisent les possibilités de transformation et d'agrandissement prévues à l'article 24c LAT; tout agrandissement est donc interdit:

Stand de tir	→	entrepôt de matériaux pour des services publics tels que le service du feu, la voirie, le service des ponts et chaussées, etc.
Entrepôt militaire	→	entrepôt civil d'utilisation extensive (par exemple entrepôts de meubles, gardiennage de véhicules et engins)
Stand de tir	→	local pour les scouts (pas pour des fêtes privées en dehors de cette utilisation)
Ecole	→	habitation
Logement militaire	→	dortoir de vacances
Hangar ferroviaire	→	entrepôt de matériaux pour des service publics tels que le service du feu, la voirie, le service des ponts et chaussée, etc.

Ces changements d'affectation excluent les démolitions – reconstructions.

4 Pesée des intérêts en présence

Même si l'identité de la construction est préservée – par rapport à l'état de référence – une autorisation au sens de l'article 24c LAT peut être refusée en raison d'une incompatibilité avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire. Il n'y a à cet égard aucun changement par rapport à l'article 24, alinéa 2 aLAT.

5 Rapports avec d'autres dispositions

5.1 Article 16a LAT

5.1.1 Autorisation octroyée en application de l'article 16a LAT ou de l'article 16aLAT¹⁷: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

Les constructions agricoles, autorisées après la modification déterminante du droit, ne tombent pas dans le champ d'application de l'article 24c LAT.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien¹⁸ demeure possible également pour les constructions dûment autorisées en application de l'article 16a LAT.

5.1.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 16a LAT?

L'article 16a LAT est applicable aux constructions agricoles tandis que l'article 24c LAT ne l'est qu'aux constructions non agricoles. Par conséquent, la question du cumul des autorisations ne devrait en principe pas se poser. Si une autorisation d'agrandissement au sens de l'article 24c LAT (article 24, alinéa 2 aLAT) a été par erreur accordée à une exploitation agricole, l'extension ultérieure des locaux agricoles doit être effectuée en premier lieu à l'intérieur des bâtiments existants. Des autorisations au sens de l'article 16a LAT ne peuvent par conséquent être octroyées que si les constructions autorisées en vertu de l'article 24c LAT ont été réaffectées à un usage agricole.

5.2 Article 24 LAT

5.2.1 Autorisation octroyée en application de l'article 24 LAT¹⁹: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

L'article 24c LAT ne s'applique pas aux constructions *érigées après la modification déterminante du droit*²⁰.

L'article 24c LAT ne s'applique en principe pas non plus aux constructions érigées auparavant, puis agrandies *au titre de constructions dont l'implantation est imposée par leur destination*; les projets d'agrandissements seront examinés à la lumière de l'article 24 LAT. Il faut toutefois faire une exception lorsque le premier agrandissement aurait pu également être autorisé en vertu de l'article 24c LAT (ou de l'article

17 Le hasard veut que la dénomination de l'ancienne disposition (article 16a LAT) soit quasiment la même que celle de la nouvelle (article 16a LAT).

18 Sont qualifiés d'entretien les travaux de construction nécessaires au maintien adéquat de constructions anciennes (MARTIN PFISTERER, *die Anwendung neuer Bauvorschriften auf bestehende Bauten und Anlagen*, Diessenhofen 1979, p. 81). Les mesures tendant à conserver au-delà de sa «durée de vie» un ouvrage convenablement entretenu ou améliorant le confort de celui-ci ne constituent pas des travaux d'entretien (DF-JP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Berne 1981, N31 art. 24).

Si, à la suite d'une destruction partielle par force majeure, ce qui reste de l'ouvrage présente une grande valeur ne pouvant être sauvegardée que par des mesures de rénovation et de reconstruction, de telles mesures seront autorisées pour autant qu'elle paraissent légitimes au terme d'une pesée complète des intérêts en présence.

19 Il en va de même des autorisations qui ont été octroyées, entre 1972 et 1979 en vertu de l'article 20 de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (RO 1972 958).

20 Plus précisément, c'est en principe le début des travaux de construction qui est déterminant.

24, alinéa 2 aLAT) sans que les possibilités d'agrandissement au sens de l'article 24c LAT n'aient été épuisées; on peut donc, le cas échéant, encore tirer parti des possibilités restantes.

Lorsqu'une construction imposée par sa destination, érigée avant la modification déterminante du droit, est agrandie par la réalisation d'une construction indépendante, l'ancienne construction ne peut plus faire l'objet d'un agrandissement au sens de l'article 24c LAT (cf. Explications, p. 44 § 1).

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien²¹ demeure possible également pour les constructions dûment autorisées en application de l'article 24 LAT.

5.2.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24 LAT?

Une construction imposée par sa destination, agrandie en vertu de l'article 24c, peut faire l'objet d'un nouvel agrandissement au sens de l'article 24 LAT seulement si les locaux existants – y compris l'agrandissement réalisé en application de l'article 24c LAT – ne suffisent plus à répondre aux besoins de l'affectation.

5.3 Article 24a LAT

Les autorisations exceptionnelles au sens de l'article 24a LAT constituent un cas particulier car la loi prévoit qu'elles sont accordées sous réserve d'une modification des circonstances. De plus, les autorisations de changement d'affectation fondées sur l'article 24a LAT – parce qu'il n'y avait pas de travaux de transformation – peuvent en tout temps être révoquées. Cette disposition permet d'admettre la conformité au droit d'une situation qui s'installerait de toute façon: des bâtiments existants sont utilisés pour un usage répondant à un besoin du moment, ce qui est tolérable aussi longtemps que cette utilisation ne dérange personne et qu'il n'en résulte aucune incidence sur le territoire et l'environnement. Dès que ce changement d'affectation dérange, la nuisance doit être supprimée et le cas échéant, le changement d'affectation autorisé entièrement révoqué.

Cet objectif, en lui-même justifié, comporte toutefois aussi des inconvénients: admettre de façon générale le changement d'affectation au sens de l'article 24a LAT pour toutes les constructions rendrait illusoire toute autorisation liée à une affectation précise. On ne pourrait pas empêcher que des constructions agricoles ou imposées par leur destination soient affectées à d'autres usages immédiatement après leur réalisation. La tentation de solliciter l'autorisation d'ériger des constructions surdimensionnées augmenterait de façon notable.

Il est quelque peu paradoxal de lier, dans de nombreux cas, les autorisations de construire à l'affectation d'un bâtiment à un usage bien spécifique (article 16a, 24, 24b, 24c LAT) tout en prévoyant des possibilités de changement d'affectation dans des conditions peu claires, même dans les cas de constructions nouvelles ou transformées.

21 voir note de bas de page 18.

A cet égard, il faudra donc rechercher une voie adéquate pour l'application du droit et s'en tenir aux orientations suivantes:

- Il faut, lors de l'octroi de l'autorisation de construire, prendre une décision sur ce qu'il doit advenir de la construction si son usage initial ne répond plus à un besoin. Si la construction doit être démolie, l'autorisation de construire sera assortie d'une condition résolutoire («L'autorisation devient caduque et la construction doit être démolie si... Demeurent réservés les changements d'affectation qui peuvent être autorisés en application de l'article 16a ou de l'article 24 LAT»). Le constructeur aura ainsi la possibilité d'estimer avant le début des travaux s'il sera en mesure d'amortir ladite construction.
- L'autorisation de construire est assortie d'une charge fixant un délai durant lequel tout changement d'affectation au sens de l'article 24a LAT est interdit.
- Il est également envisageable, en l'absence de telles charges, de présumer un abus de droit si, par exemple, une demande de changement d'affectation en vertu de l'article 24a LAT est présentée dans les cinq ans qui suivent l'octroi d'une autorisation qui se fonde sur l'utilisation invoquée dans la demande de permis de construire.
- La notion de «travaux de transformation» doit être interprétée dans un sens large. Il faut entendre par là tous les travaux effectués pour adapter la construction à son nouvel usage (et qui sont par conséquent soumis à autorisation conformément à l'article 22, alinéa 1 LAT). Il ne faut notamment pas admettre des investissements qui pourraient empêcher dans les faits la révocation de l'autorisation en cas de modification des circonstances (article 24a, alinéa 2 LAT).²²

5.3.1 Autorisation octroyée en application de l'article 24a LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

Lorsqu'une construction dont l'affectation a déjà été changée en application de l'article 24a LAT fait l'objet d'une demande de transformation au sens de l'article 24c LAT, la condition formulée dans la première phrase de l'article 24a, alinéa 1 LAT (pas de travaux de transformation) n'est plus remplie, si bien que l'autorisation de changement d'affectation doit être révoquée en vertu de l'article 24a, alinéa 2 LAT. La nouvelle demande doit être examinée comme si aucun changement d'affectation n'était intervenu dans l'intervalle. On procèdera alors conformément au chiffre 5.3.2.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien²³ demeure possible également pour les constructions transformées en application de l'article 24a LAT.

22 Afin de mieux cerner cette notion, il peut être utile de se référer à l'état de fait comparable de l'article 260a CO et de qualifier de travaux de transformation au sens de l'article 24a, alinéa 1 LAT tous les travaux pour lesquels un locataire doit, conformément à l'article 260a, alinéa 1 CO, demander le consentement écrit du bailleur.

23 voir note de bas de page 18.

5.3.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24a LAT?

S'il semble, dès l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 24c LAT, que des travaux de transformation sont effectués en vue d'un changement d'affectation ultérieur, il convient de statuer une interdiction de changement d'affectation; une durée de 10 ans semble raisonnable.

5.4 Article 24b LAT

Des interactions avec l'article 24b LAT semblent peu probables car cet article concerne les entreprises agricoles tandis que l'article 24c LAT est applicable uniquement aux constructions qui, au moment de la modification déterminante du droit, n'avaient pas (plus) de vocation agricole.

5.4.1 Autorisation octroyée en application de l'article 24b LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

Comme l'exercice d'une activité accessoire non agricole implique en règle générale une modification de l'identité du bâtiment au sens de l'article 24c LAT, l'application ultérieure de cette disposition est exclue.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien²⁴ demeure possible également pour les constructions transformées en application de l'article 24b LAT.

5.4.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24b LAT?

Théoriquement, des problèmes pourraient surgir si le volume créé dans le cadre d'un agrandissement au sens de l'article 24c LAT était considéré comme existant au sens de l'article 24b LAT. Lorsque le cas – rare – se présente où une construction se prêtant à un changement d'affectation au sens de l'article 24b LAT pourrait faire l'objet d'un agrandissement au sens de l'article 24c LAT, il faut préciser dans l'autorisation que l'exercice d'une activité accessoire non agricole au sens de l'article 24b LAT ne peut être admis que si l'agrandissement autorisé en vertu de l'article 24c LAT est supprimé. Afin d'éviter tout problème ultérieur, cette restriction devra être mentionnée au registre foncier (article 44, alinéa 2 OAT).

Un agrandissement autorisé en vertu de l'article 24, alinéa 2 aLAT ne constitue pas un obstacle à une autorisation au sens de l'article 24b LAT²⁵.

²⁴ voir note de bas de page 18.

²⁵ Lors de l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 24, alinéa 2 aLAT, on ne savait pas encore que l'octroi d'une telle dérogation pourrait s'opposer à un changement d'affectation ultérieur. Dans ces cas, il semble particulièrement dur d'exiger le rétablissement de l'état initial pour pouvoir autoriser le changement d'affectation. Selon la nouvelle loi en revanche, le requérant doit opter pour l'une ou l'autres des possibilités de transformation (l'une excluant l'autre): il doit opter pour l'agrandissement ou le changement d'affectation. Les personnes concernées sont ensuite liées par le choix effectué.

5.5 Article 24d, alinéa 1 LAT

Le champ d'application de l'article 24c est incompatible avec celui de l'article 24d, alinéa 1 LAT: la première disposition concerne les constructions ayant un usage non agricole et la seconde celles ayant un usage agricole. Les interactions sont peu probables, mais pourraient se produire si un même bâtiment²⁶ comprend une partie réservée à l'habitation agricole et une autre partie affectée à un usage non agricole déjà avant la modification déterminante du droit.

5.5.1 Autorisation octroyée en application de l'article 24d, alinéa 1 LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

Les possibilités de transformation prévues à l'article 24c LAT sont épuisées ou dépassées par l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 24d, alinéa 1 LAT, si bien que l'article 24c LAT ne peut s'appliquer à la partie de la construction ayant un usage non agricole décrite ci-avant sous chiffre 5.5. La question de savoir si d'autres travaux de transformation ou une extension de l'utilisation non conforme à l'affectation de la zone peuvent être autorisés est à examiner à la lumière de l'article 24d, alinéa 1 LAT ou, le cas échéant, de l'article 24a LAT.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien²⁷ demeure possible également pour les constructions transformées en application de l'article 24d, alinéa premier LAT.

5.5.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24d, alinéa 1 LAT?

Lorsque, dans le cas rare décrit au chiffre 5.5, on envisage d'agrandir le volume construit existant pour réaliser une extension de l'affectation non agricole au sens de l'article 24c LAT, l'autorisation devra en règle générale préciser qu'un changement ultérieur de l'affectation de la partie à usage d'habitation agricole au sens de l'article 24d, alinéa 1 LAT ne pourra être autorisé que si l'agrandissement autorisé en vertu de l'article 24c LAT est supprimé. Afin d'éviter tout problème ultérieur, cette restriction devra être mentionnée au registre foncier (article 44, alinéa 2 OAT).

Un agrandissement autorisé en vertu de l'article 24, alinéa 2 aLAT ne constitue pas un obstacle à une autorisation au sens de l'article 24d, alinéa 1 LAT²⁸.

5.6 Article 24d, alinéa 2 LAT et article 39, alinéa 2 OAT

5.6.1 Autorisation octroyée en application de l'article 24d, alinéa 2 LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

Un changement complet d'affectation au sens de l'article 24d, alinéa 2 LAT entraîne une modification de l'identité de la construction au sens de l'article 24c LAT, si bien que l'application ultérieure de cette disposition est exclue.

26 Cf. chiffre 3.1, § 2.

27 Cf. note de bas de page 18.

28 La justification est analogue à celle qui figure sous chiffre 5.4.2, note de bas de page 25.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien²⁹ demeure possible également pour les constructions transformées en application de l'article 24d, alinéa 2 LAT.

5.6.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24d, alinéa 2 LAT?

En principe, l'autorité qui examine une demande d'autorisation de construire au sens de l'article 24c LAT doit examiner si la construction est digne d'être protégée et si sa transformation, voire son agrandissement, porterait atteinte aux objectifs de protection définis. Lorsqu'une construction digne de protection a été malgré tout agrandie en application de l'article 24c LAT, le changement d'affectation ne peut être effectué que si l'agrandissement est supprimé, si l'état initial présentant une valeur de protection peut être rétabli (et qu'il l'est effectivement) et si les autres conditions énoncées à l'article 24d alinéa 2 et 3 LAT sont satisfaites.

Les agrandissements autorisés en application de l'article 24, alinéa 2 aLAT ne s'opposent pas à un changement d'affectation au sens de l'article 24d, alinéa 2 LAT s'ils n'entravent pas les objectifs de protection (par ex. agrandissement souterrain)³⁰.

5.6.3 Article 39, alinéa 2 OAT

Les remarques faites à propos de l'article 24d, alinéa 2 LAT s'appliquent par analogie aux autorisations fondées sur l'article 39, alinéa 2 OAT.

5.7 Article 37a LAT/article 43 OAT

5.7.1 Autorisation octroyée en application de l'article 43 OAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 24c LAT?

L'article 43 OAT règle, fondé sur l'article 37a LAT, les *changements d'affectation* et les *agrandissements* des constructions à usage commercial devenu contraire à l'affectation de la zone. L'application de l'article 43 OAT exclut en tant que *lex specialis* l'application de l'article 24c LAT. Si les possibilités de transformation prévues à l'article 24c LAT ont été épuisées avec l'octroi d'une autorisation au sens de l'article 43 OAT, la nouvelle affectation et l'éventuel agrandissement ne peuvent faire l'objet d'une nouvelle transformation selon l'article 24c LAT.

La reconstruction d'une construction démolie ou détruite ayant fait l'objet d'un changement d'affectation en vertu de l'article 43 OAT n'est possible qu'en application des dispositions de l'article 24c LAT. L'affectation autorisée en vertu de l'article 43 OAT ne peut être à nouveau admise que si elle ne modifie pas l'identité du bâtiment par rapport à son état au moment de la modification déterminante du droit.

Conformément au principe constitutionnel de la garantie de la propriété, l'entretien³¹ demeure possible également pour les constructions transformées en application de l'article 43 OAT.

29 Cf. note de bas de page 18.

30 La justification est analogue à celle qui figure sous chiffre 5.4.2, note de bas de page 25.

31 Cf. note de bas de page 18.

5.7.2 Autorisation octroyée en application de l'article 24c LAT ou de l'article 24, alinéa 2 aLAT: Peut-on accorder ultérieurement une autorisation au sens de l'article 43 OAT?

L'article 43 OAT n'est pas applicable à une construction à usage commercial, démolie après le 31 décembre 1979, puis reconstruite³². Les possibilités de transformation sont à étudier à la lumière de l'article 24c LAT.

Par contre, l'article 43 OAT est applicable si ladite construction a été démolie et reconstruite avant le 1er janvier 1980.

L'état déterminant pour l'examen des possibilités d'agrandissement selon l'article 43 OAT est l'état dans lequel la construction se trouvait au moment de la modification du droit entraînant sa non conformité à l'affectation de la zone³³. En règle générale, il s'agira ici également du 1.7.1972 ou de la date du classement en zone non constructible (cf. chiffre 2.1). Les agrandissements effectués en application de l'article 24, alinéa 2 aLAT doivent donc être comptabilisés dans les possibilités d'agrandissement prévues à l'article 43 OAT.

5.8 Article 39, alinéa 1 OAT

D'après le texte même de l'ordonnance, les autorisations au sens de l'article 39, alinéa 1 OAT constituent des cas d'application de l'article 24 LAT. Pour tout problème d'interaction avec l'article 24c LAT, on se référera donc au chiffre. 5.2.

32 Soit en application de l'article 24c LAT soit en application de l'article 24, alinéa 2 aLAT.

33 Selon la volonté expresse du législateur, les articles 37a LAT et 43 OAT s'appliquent également aux constructions à usage commercial qui ont été érigées hors de la zone à bâtir entre le 1.7.1972 et le 1.1.1980. Ce faisant, il se peut qu'il ait pensé aux cas, rares, dans lesquels une telle construction a été autorisée comme imposée par sa destination.

La date du 1.1.1980 vaut, selon l'article 37a LAT, pour l'admissibilité du *changement d'affectation*. Pour juger de l'*agrandissement* maximal autorisé, il faut s'en référer à l'état au moment de la modification du droit ayant entraînée une restriction des possibilités de transformer et d'agrandir. Il s'agit en règle générale du 1.7.1972.

Pour les entreprises commerciales qui auraient été autorisées comme imposées par leur destination entre le 1.7.1972 et le 1.1.1980, l'état de référence déterminant est l'état tel qu'il a été autorisé. Un changement d'affectation au sens de l'article 43 OAT peut être envisagé lorsque la construction n'est plus nécessaire à son usage antérieur.

Annexe 1 Définition subsidiaire de la surface brute de plancher utile (SBPu)

Les réglementations cantonales définissant la SBPu peuvent s'appliquer pour autant qu'elles s'inspirent des principes définis dans la norme ORL 514 420 (directives provisoires pour l'aménagement local, régional et national, l'indice d'utilisation et son application, feuille 514 420³⁴, institut ORL-EPF, 1966. A défaut, la définition suivante fait foi:

La surface brute de plancher utile (SBPu) se compose de la somme de toutes les surfaces des étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale, utilisables 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 SPBu (par analogie aux surfaces utiles secondaires au sens de la normes 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 course;
- les étables et les surfaces d'entreposage de nourriture pour la garde d'animaux pratiquée à titre de loisir.

34 Si elles s'inspirent du projet de norme «indice d'utilisation» de l'association pour la création et la publication de normes-cadres dans le domaine de l'aménagement du territoire, état 12.12.2000, cette exigence est réputée satisfaite.

Annexe 2 Exemples de calcul pour l'application de l'article 42, alinéa 3 lettres a et b OAT (chiffre 3.3)

Construction: Exemple 1a

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
SBPu	145	120					265	T1
SA	25	72					97	
SBPu + SA							362	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	100	145	120				365	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant							0	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	25	72					97	T5
SA à l'extérieur du volume existant							0	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	Augmentation
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 365 - 265 =	100	50%	50	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	100 ✓		50 : 265 =	18.9% ✓

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins - (T7 + T8), = (365 + 97) - 362 =	100	50%	50	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	100 ✓		50 : 362 =	13.8% ✓

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT sont satisfaites.

Veuillez examiner si les autres conditions nécessaires à l'autorisation du projet sont remplies.





[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

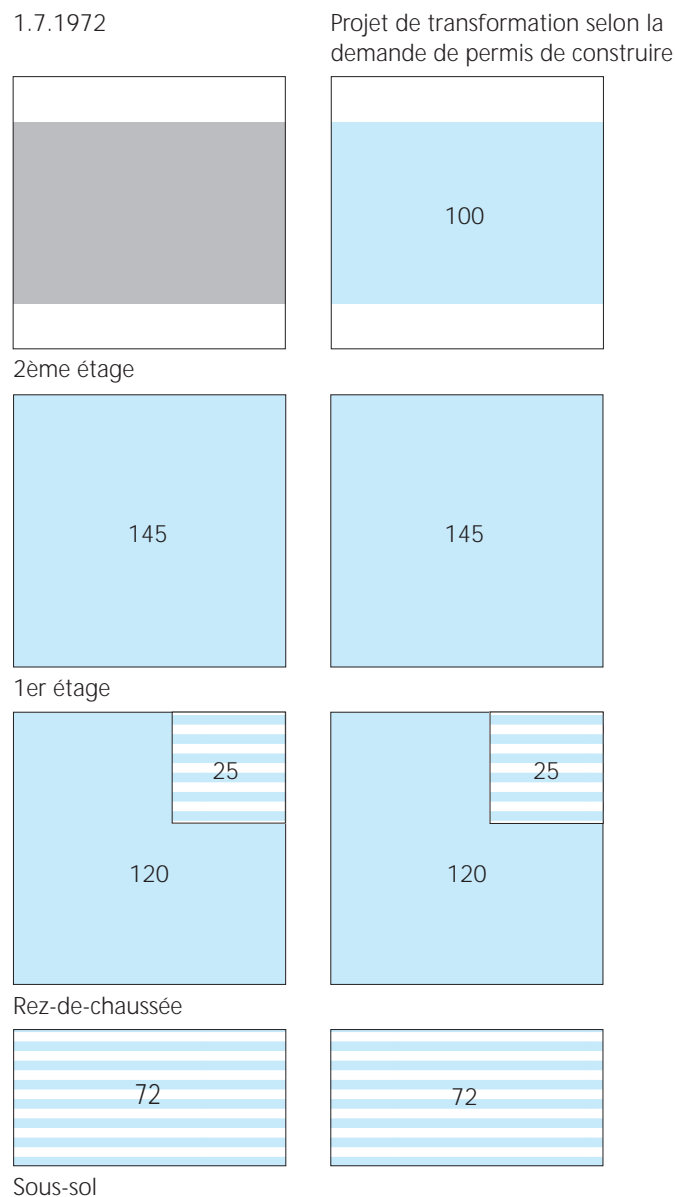
**Exemple 1a:
ancien bâtiment
d'habitation agricole**

Situation initiale: bâtiment d'habitation agricole dont l'affectation a été modifiée avant 1972, comprenant un logement (rez-de-chaussée et 1er étage), un garage (rez-de-chaussée) et une cave.

Projet de transformation: aménagement et changement d'affectation des combles à usage d'habitation; subdivision en deux logements (un au rez-de-chaussée et un autre au 1er et au 2e étage).

-  SBPu¹ à l'intérieur du volume existant (en m²)
-  SA² à l'intérieur du volume existant (en m²)
-  Surface non utilisable
-  Surfaces qui ne sont pas systématiquement utilisées de manière contraire à l'affectation de la zone (chiffre 3.3.2 point 2)

Ce projet remplit les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT.



¹ Par SBPu il faut comprendre les surfaces brutes de plancher utiles (cf. chiffre 3.3.2, dernier point et annexe 1).

² Par SA il faut comprendre les surfaces annexes brutes (cf. chiffre 3.3.1 point 2).

Construction:

Exemple 1b

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
SBPu	145	120					265	T1
SA	25	72					97	
SBPu + SA							362	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	1	2	3	4	5	6		
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	145	120					265	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant	40	40					80	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	25	72					97	T5
SA à l'extérieur du volume existant	20						20	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	Augmentation
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 265 - 265 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	80	100%	80	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	80 ✓		80 : 265 = 30.2% o	

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins - (T7 + T8), = (265 + 97) - 362 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 80 + 20 =	100	100%	100	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	100 ✓		100 : 362 = 27.6% ✓	

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT ne sont pas satisfaites.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

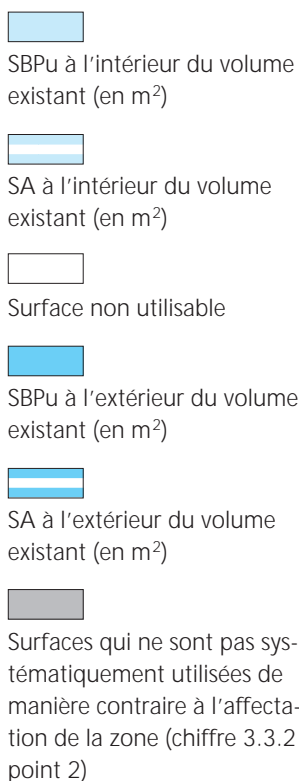
[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

Exemple 1b: ancien bâtiment d'habitation agricole

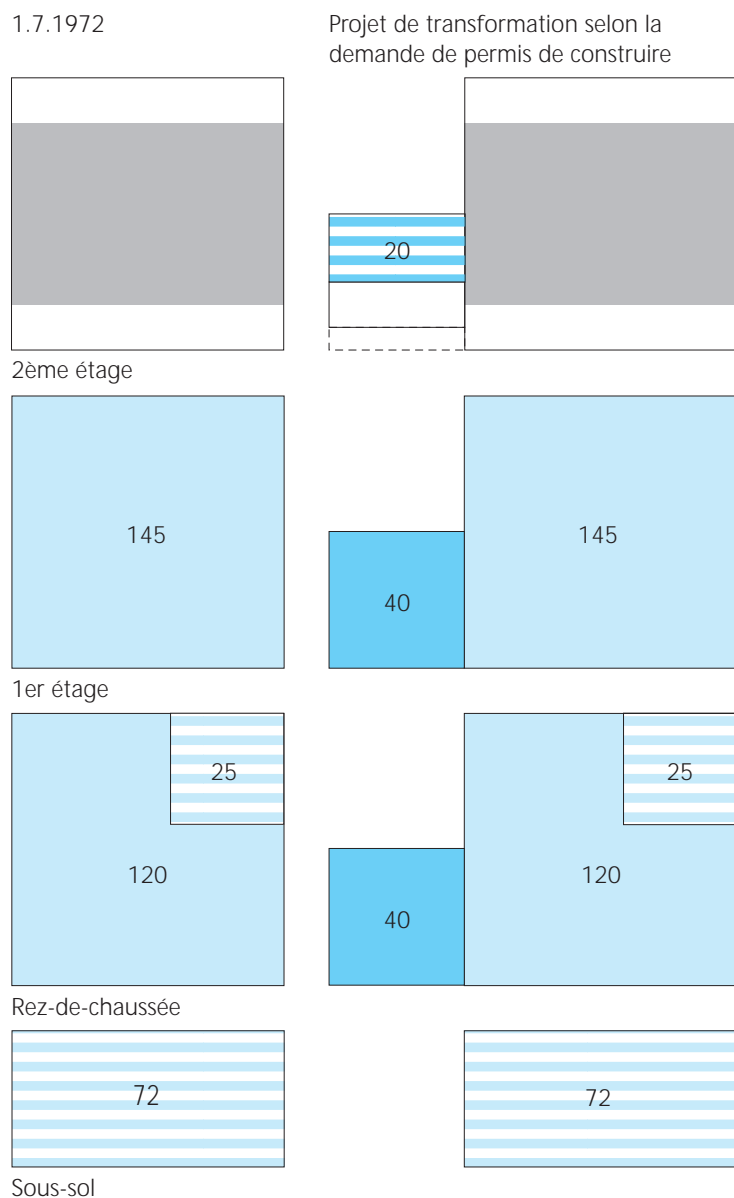
Situation initiale: bâtiment d'habitation agricole dont l'affectation a été modifiée avant 1972, comprenant un logement (rez-de-chaussée et 1er étage), un garage (rez-de-chaussée) et une cave.

Projet de transformation: construction d'une annexe, avec surfaces habitables au rez-de-chaussée et au premier étage ainsi qu'un galetas au 2ème étage; subdivision en deux logements.

Particularités de cet exemple: Les nouvelles surfaces au 2ème étage sont imputables en tant que surfaces accessoires et ne sauraient être ignorées en tant que «surfaces qui ne sont pas systématiquement utilisées de manière contraire à l'affectation de la zone», même si elles restent inutilisées (voir chiffre 3.3.2 point 1). Les surfaces séparées par une paroi et non utilisables en tant que surfaces annexes en raison de la hauteur (<1 mètre; cf. annexe 1) ne sont cependant pas prises en compte.



Ce projet dépasse, en ce qui concerne la SBPu, la limite des 30% et ne saurait bénéficier d'une autorisation.



Construction:

Exemple 2a

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	16	64	64					
SBPu	16	64	64				144	T1
SA	15	32					47	
SBPu + SA							191	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	16	64	50	64	35			
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	16	64	50	64	35		229	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant							0	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	15	15	32				62	T5
SA à l'extérieur du volume existant							0	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	Augmentation
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 =	29.5% ✓

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = (229 + 62) - 191 =	100	50%	50	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	100 ✓		50 : 191 =	26.2% ✓

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT sont satisfaites.

Veuillez examiner si les autres conditions nécessaires à l'autorisation du projet sont remplies.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.





[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

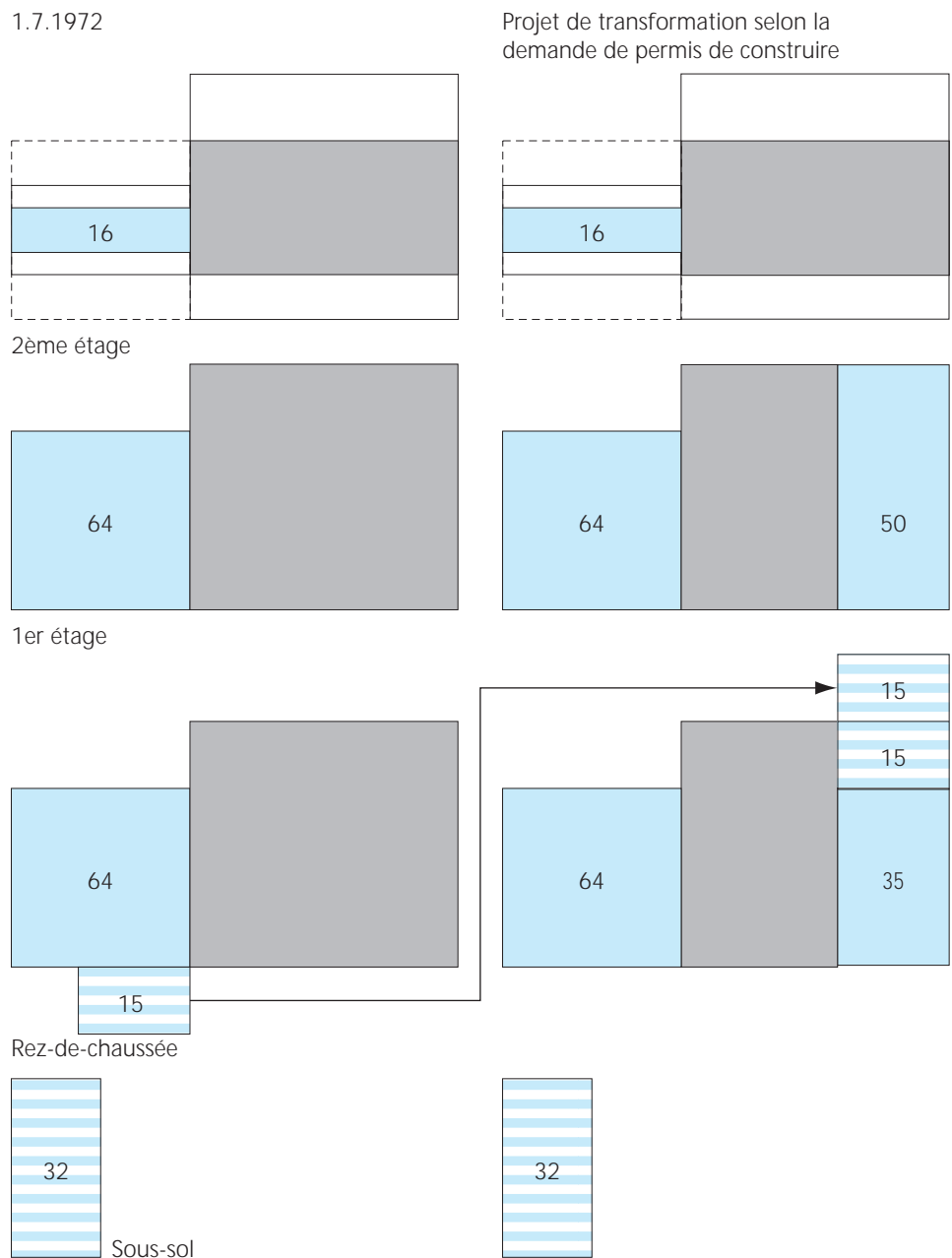
Exemple 2a:
Transformation d'une ancienne ferme

Situation initiale: ferme d'un seul tenant comprenant un bâtiment d'habitation à colombage (un logement, rez-de-chaussée et 1er étage) et un bâtiment d'exploitation agricole accolé (étable, grange, aire de battage, remise pour véhicules et locaux annexes). En 1963, une remise a été accolée au bâtiment d'habitation.

Projet de transformation: aménagement d'un studio avec un atelier et un réduit dans le bâtiment d'exploitation agricole. Démolition de la remise et reconstruction à l'arrière du bâtiment d'exploitation agricole, dans le but de dégager la façade à colombage et d'obtenir une meilleure insertion dans le paysage.

Particularités de cet exemple: étant donné que le déplacement de l'annexe répond à une exigence émanant des autorités, la reconstruction est prise en compte dans le calcul comme si elle était reconstruite au même emplacement.

-  SBPu à l'intérieur du volume existant (en m²)
-  SA à l'intérieur du volume existant (en m²)
-  Surface non utilisable
-  Surfaces qui ne sont pas systématiquement utilisées de manière contraire à l'affectation de la zone (chiffre 3.3.2 point 2)



Ce projet remplit les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT.

Construction:

Exemple 2b

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	16	64	64					
SBPu	16	64	64				144	T1
SA	15	32					47	
SBPu + SA							191	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	16	64	50	64	35			
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	16	64	50	64	35		229	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant							0	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	15	32					47	T5
SA à l'extérieur du volume existant	15						15	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies	15						15	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		Augmentation
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 229 - 144 =	85	50%	42.5	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	85 ✓		42.5 : 144 =	29.5% ✓

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = (299 + 47) - 191 =	85	50%	42.5	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 0 + 15 =	15	100%	15	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	100 ✓		57.5 : 191 =	30.1% o

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT ne sont pas satisfaites.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

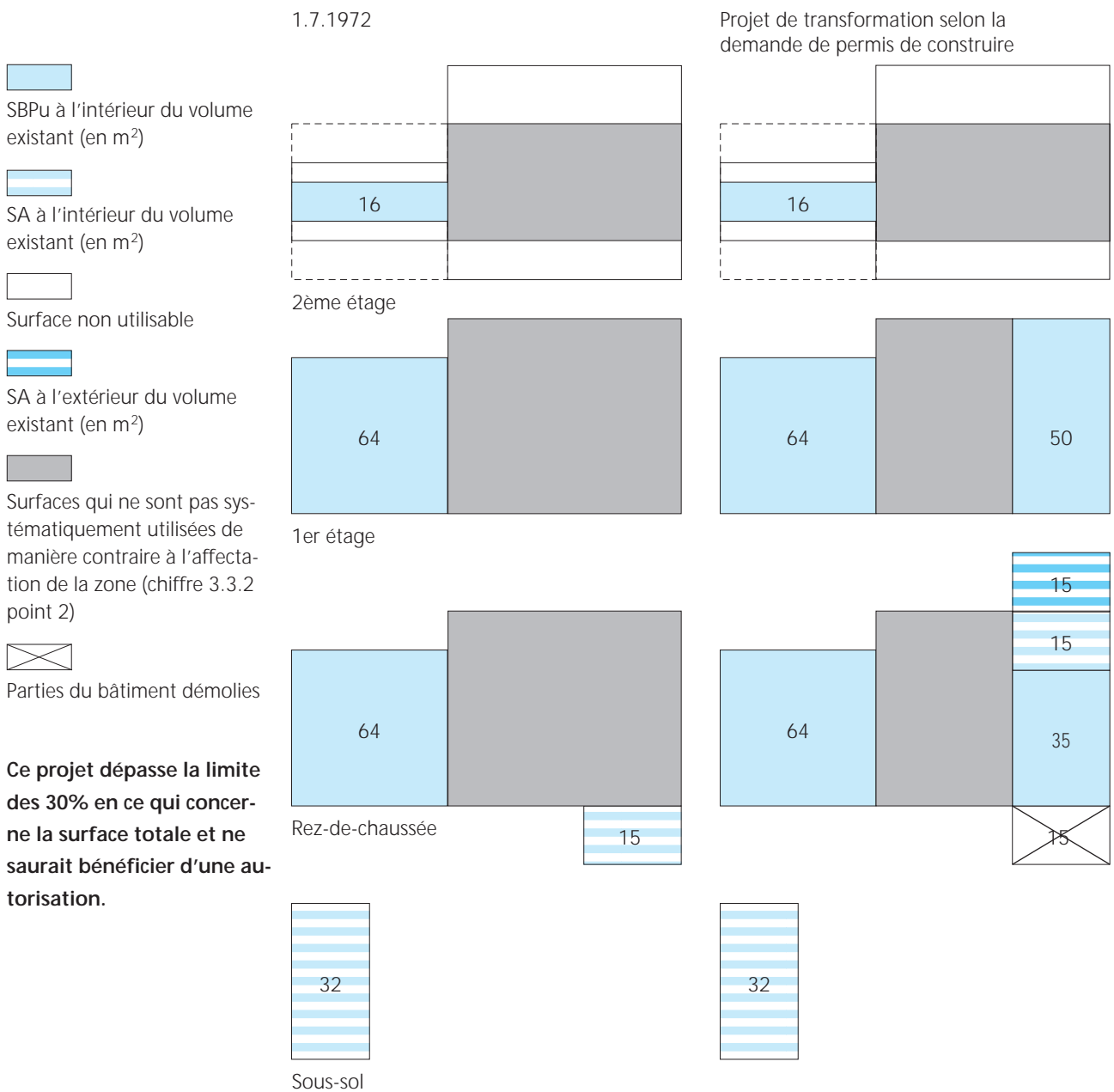
[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

Exemple 2b: transformation d'une ancienne ferme

Situation initiale: ferme d'un seul tenant comprenant un logement (rez-de-chaussée et 1er étage) et un bâtiment d'exploitation agricole accolé (étable, grange, aire de battage, remise pour véhicules et locaux annexes) et une remise annexée.

Projet de transformation: aménagement d'un studio avec un atelier et un réduit dans le bâtiment d'exploitation agricole. Démolition de la remise et reconstruction de l'autre côté du bâtiment d'exploitation dans le but d'optimiser la répartition des pièces.

Particularités de cet exemple: à la différence de l'exemple 2a le déplacement de l'annexe n'intervient pas dans l'intérêt public, raison pour laquelle la partie démolie doit être imputée et la nouvelle partie considérée comme construite à l'extérieur du volume bâti existant.



Ce projet dépasse la limite des 30% en ce qui concerne la surface totale et ne saurait bénéficier d'une autorisation.

Construction:

Exemple 3a

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	66	80	15					
SBPu	66	80	15				161	T1
SA	14	65					79	
SBPu + SA							240	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	14	66	80	15				
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	14	66	80	15			175	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant	40						40	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	65						65	T5
SA à l'extérieur du volume existant	24						24	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		Augmentation
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 175 - 161 =	14	50%	7	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	40	100%	40	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	54 ✓		47 : 161 = 29.2% ✓	

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = (175 + 65) - 240 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 40 + 24 =	64	100%	64	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	64 ✓		64 : 240 = 26.7% ✓	

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT sont satisfaites.

Veuillez examiner si les autres conditions nécessaires à l'autorisation du projet sont remplies.

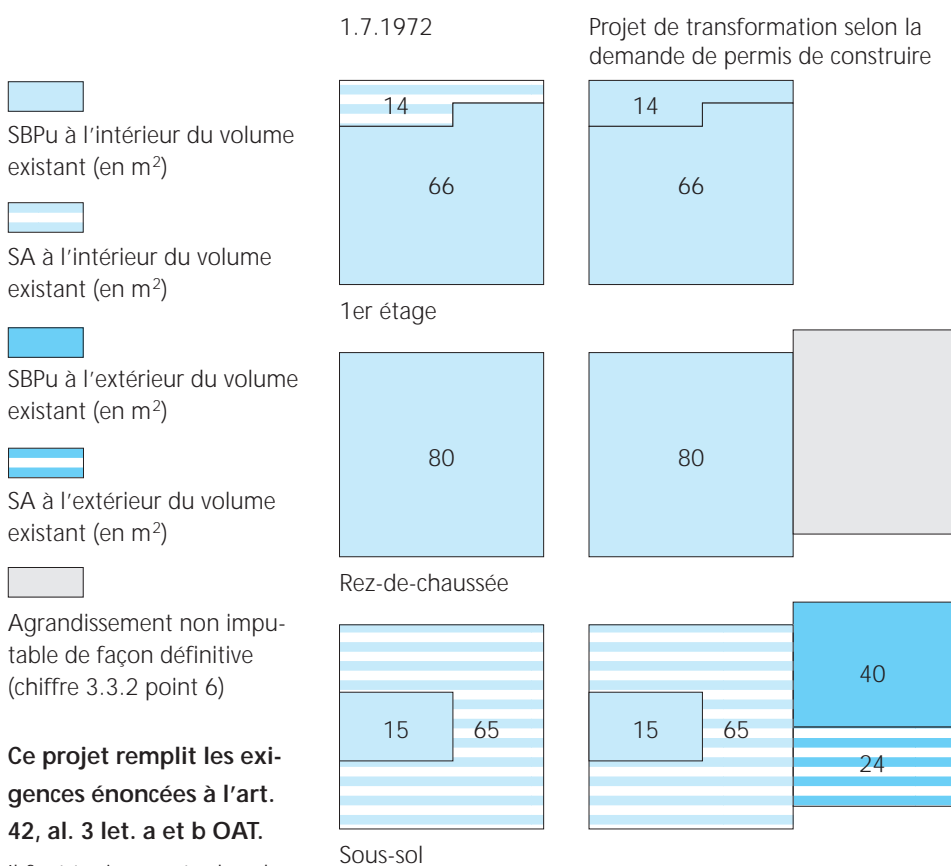
[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

Exemple 3a:
agrandissement d'une
maison individuelle

Situation initiale: maison individuelle, construite en 1958, comprenant des pièces d'habitation réparties sur deux étages.

Projet de transformation: agrandissement de la SBPu dans les combles, percement de deux ouvertures en toiture sans modification du volume bâti. Construction d'une annexe (accolée) sur un étage en vue de la création d'un appartement de 2 pièces avec garage; surface du toit de l'annexe utilisable comme terrasse.



Il faut tenir compte dans le cadre d'une évaluation d'ensemble des agrandissements non imputables de façon définitive (ch. 3.3.2. point 6). Bien que la limite des 30% ne soit juste pas dépassée, la surface de toiture utilisable comme terrasse ne paraît pas suffisamment importante pour justifier un refus d'autorisation dans le cadre de l'appréciation d'ensemble.

Construction:

Exemple 3b

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	48	80	15					
SBPu	48	80	15				143	T1
SA	16	65					81	
SBPu + SA							224	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	48	80	15					
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	48	80	15				143	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant	16	16	40				72	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	65						65	T5
SA à l'extérieur du volume existant	24						24	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	Augmentation
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 143 - 143 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	72	100%	72	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	72 ✓		72 : 143 = 50.3% o	

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = 0 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 72 + 24 =	96	100%	96	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	96 ✓		96 : 224 = 42.9% o	

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT ne sont pas satisfaites.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

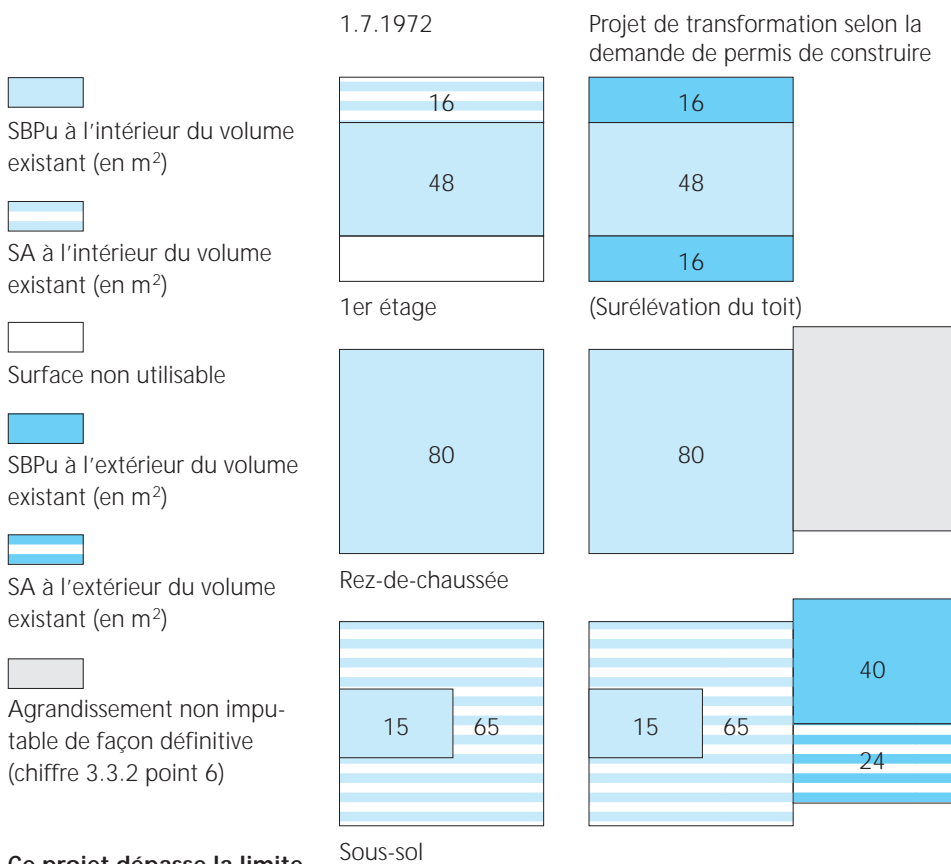
[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

Exemple 3b: agrandissement d'une maison individuelle

Situation initiale: maison individuelle, construite en 1958, comprenant des pièces d'habitation réparties sur deux étages.

Projet de transformation: surélévation du toit avec augmentation de la hauteur des combles. Construction d'une annexe sur un étage en vue de la création d'un appartement de 2 pièces. Surface du toit de l'annexe utilisable comme terrasse.

Particularités de cet exemple: En raison de la surélévation du toit pour la création d'un volume supplémentaire, les agrandissements au 1er étage ne sont pas considérés comme étant effectués à l'intérieur du volume bâti existant.



Ce projet dépasse la limite des 30% tant en ce qui concerne la SBPu que la surface totale et ne saurait bénéficier d'une autorisation.

Construction:

Exemple 4

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	60	80	80					
SBPu	60	80	80				220	T1
SA	80						80	
SBPu + SA							300	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
	60	80	80					
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	60	80	80				220	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant	24	24					48	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	80						80	T5
SA à l'extérieur du volume existant	40						40	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		Augmentation
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 220 - 220 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	48	100%	48	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	48 ✓		48 : 220 =	21.8% ✓

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = (220 + 80) - 300 =	0	50%	0	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 48 + 40 =	88	100%	88	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	88 ✓		88 : 300 =	29.3% ✓

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT sont satisfaites.

Veuillez examiner si les autres conditions nécessaires à l'autorisation du projet sont remplies.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

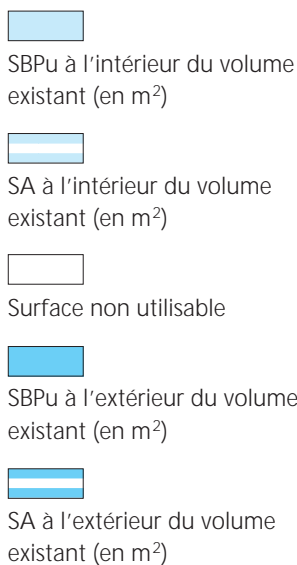
[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

Exemple 4:
agrandissement d'une maison individuelle

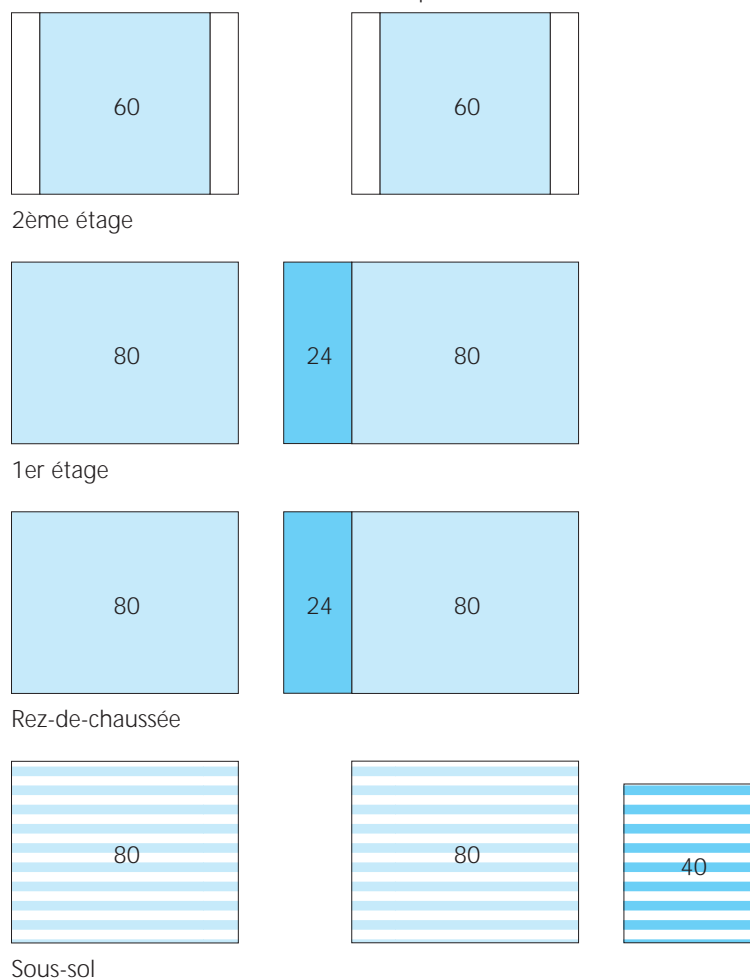
Situation initiale: maison d'habitation pour 2 familles, construite en 1948, avec des pièces d'habitation sur trois étages (combles aménagés en 1970).

Projet de transformation: construction d'une annexe sur 2 étages avec usage d'habitation et création de 2 nouveaux garages.

Particularités de cet exemple: une autorisation au sens de l'art. 24c LAT suppose en principe un *lien matériel* entre le bâtiment principal et l'annexe projetée. On peut déroger à ce principe lorsqu'il est impossible d'envisager un lien matériel entre le bâtiment existant et l'agrandissement projeté et que l'installation annexe a un lien étroit avec la construction principale et ne peut servir qu'à celle-ci. Dans le cas présent, ces conditions sont réunies en ce qui concerne le garage car la forte pente du terrain empêche une construction attenante.



1.7.1972 Projet de transformation selon la demande de permis de construire



Niveau des garages 3 mètres plus bas (terrain en pente)

Dans le cas d'espèce, le projet portant sur une construction isolée peut être considéré comme une extension de la maison en raison de la configuration du terrain. Le projet remplit les conditions énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT.

Construction:

Exemple 5

Etat au 1.7.1972

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
SBPu	96	96					192	T1
SA	18	96					114	
SBPu + SA							306	T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)						Total (m ²)	
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]	96	60	96	60			312	T3
SBPu à l'extérieur du volume existant							0	T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]	18	96					114	T5
SA à l'extérieur du volume existant							0	T6
SBPu démolies							0	T7
SA démolies							0	T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent		
	Calcul	m ²	Imputables %	m ²	Augmentation
SBPu					
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7), = 312 - 192 =	120	50%	60	max. 30%
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²	120 o		60 : 192 = 31.3% o	

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8), = (312 + 114) - 306 =	120	50%	60	max. 30%
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6 = 0 + 0 =	0	100%	0	
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²	120 o		60 : 306 = 19.6% ✓	

Les exigences énoncées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT ne sont pas satisfaites.

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

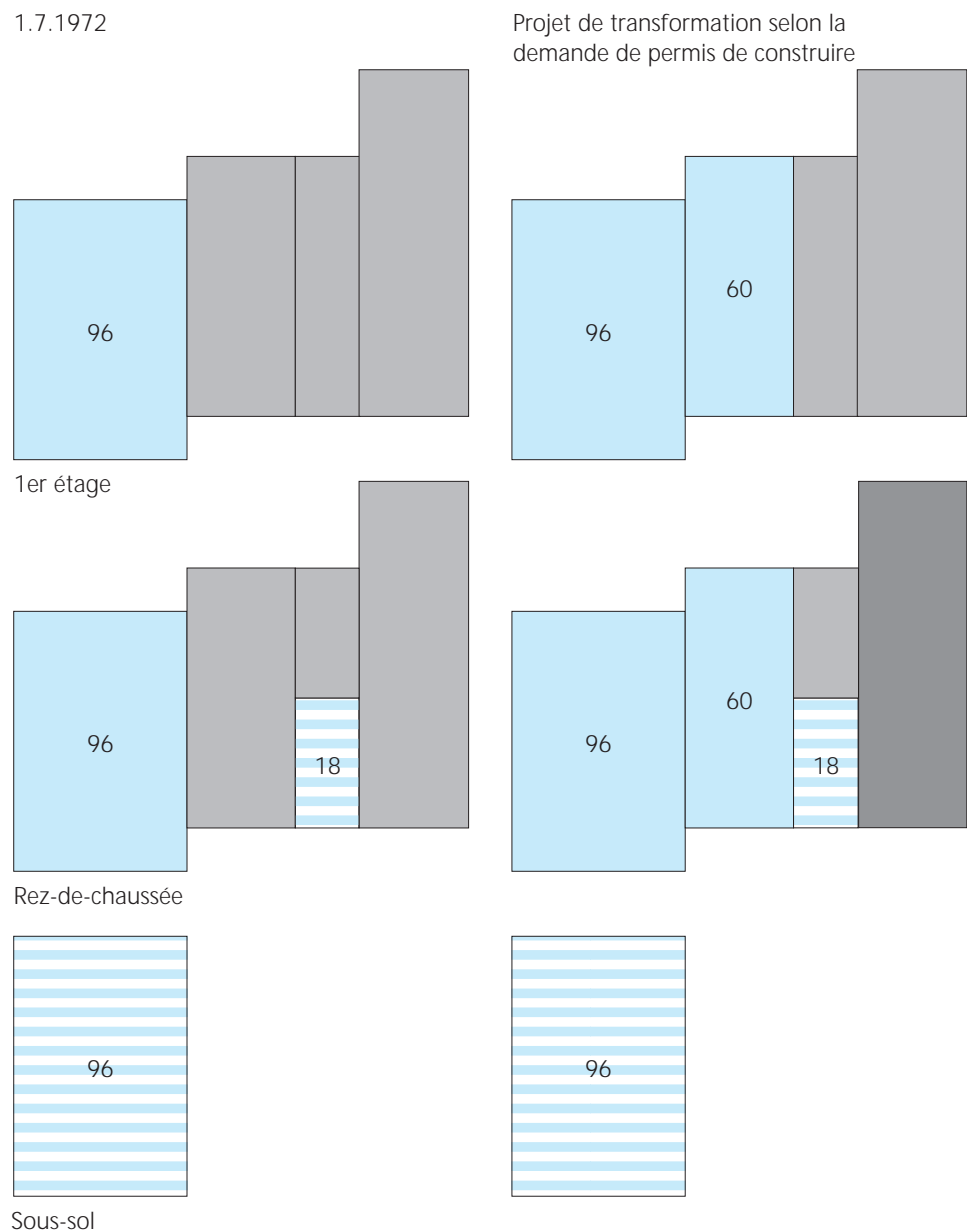
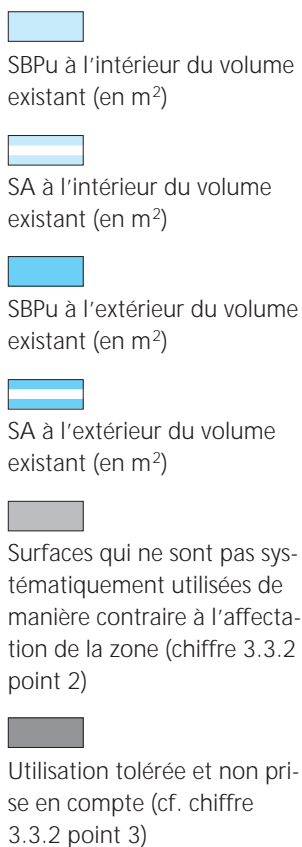
[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

**Exemple 5:
transformation d'une
ancienne ferme**

Situation initiale: ferme d'un seul tenant comprenant un appartement (rez-de-chaussée et 1er étage) et un bâtiment d'exploitation agricole accolé (étable, grange, aire de battage, remise pour véhicules et locaux annexes). Ancienne aire de battage utilisée comme garage.

Projet de transformation: agrandissement de la surface habitable au rez-de-chaussée et au 1er étage. Subdivision des surfaces d'habitation en deux appartements. Hébergement de ses propres animaux dans l'étable, sans travaux de transformation.

Particularités de cet exemple: le volume du bâtiment reste identique à celui du 1.7.1972 si bien que les surfaces non utilisées peuvent, dans une mesure modeste, être affectées à un usage non conforme à la zone sans que les limites fixées à l'art. 42, al. 3 let. a et b OAT ne soient dépassées (ch. 3.3.2 point 3).



Ce projet dépasse la limite des 100m² tant en ce qui concerne la SBPu que la surface totale; de plus, en ce qui concerne la SBPu, il dépasse la limite des 30%. Il ne saurait bénéficier d'une autorisation.

Modèle de feuille de calcul à copier

Construction:

Etat au moment de la modification du droit (en règle générale le 1er juillet 1972)

	Surfaces (m ²)							Total (m ²)
SBPu								T1
SA								
SBPu + SA								T2

Etat selon projet de transformation

	Surfaces (m ²)							Total (m ²)
SBPu à l'intérieur du volume existant [1]								T3
SBPu à l'extérieur du volume existant								T4
SA à l'intérieur du volume existant [1]								T5
SA à l'extérieur du volume existant								T6
SBPu démolies								T7
SA démolies								T8

Comparaison des surfaces

	En chiffres absolus		En pour-cent	
	Calcul	m ²	Imputables %	Augmentation m ²
SBPu				
SBPu supplémentaires à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= T3 - T1, au moins -(T7),		50 %	
Nouvelles SBPu à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 =		100 %	T1 max. 30%
Total agrandissement SBPu	max. 100 m²			: =

SBPu + SA

Surfaces supplémentaires (SBPu + SA) à l'intérieur du volume bâti existant [2]	= (T3 + T5) - T2, au moins -(T7 + T8),		50 %	
Nouvelles surfaces (SBPu + SA) à l'extérieur du volume bâti existant	= T4 + T6		100 %	T2 max. 30%
Total agrandissement SBPu + SA	max. 100 m²			: =

[1] Lorsqu'une partie de la construction est déplacée dans l'intérêt public (par exemple déplacement d'une annexe accolée à un endroit moins exposé de la maison), les surfaces peuvent être exceptionnellement prises en compte dans le calcul en tant que surfaces situées à l'intérieur du volume bâti existant, comme si l'annexe n'avait pas été déplacée.

[2] Des valeurs négatives sont prises en considération dans la mesure où ces surfaces ont été réellement supprimées. Etant donné qu'elles ne sont prises en compte négativement qu'à 50%, il en résulte que la moitié de la surface est comptée comme nouvelle lorsque des parties de la construction sont déplacées, ce qui correspond à un résultat tout à fait judicieux. Il y a lieu d'admettre une exception lorsque le déplacement répond à un intérêt public (v. [1]).

