

# **BE\_BVD 120 2018 60 vom 4. März 2019**

Be Bvd, 2019-03-04, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be\\_bvd\\_120\\_2018\\_60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/be_bvd_120_2018_60)

FR: BE\_BVD 120 2018 60 du 4 mars 2019

IT: BE\_BVD 120 2018 60 del 4 marzo 2019

## **Regeste**

agrandissement d'un chalet | Petit-Val

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Recevabilité Dans le cas présent, le recourant attaque la renonciation partielle au rétablissement de l'état conforme à la loi. Conformément à l'art. 49 al. 1 LC7, les décisions en matière de police des constructions peuvent être attaquées par voie de recours administratif auprès de la TTE. Le recourant a la qualité pour recourir (art. 111 al. 2 LTF8 en relation avec art. 89 al. 2 let. a LTF et art. 48 al. 4 OAT9). Les autres conditions de forme sont également remplies. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le recours.

### **E. 2**

Illicéité a) Le 23 octobre 2007, l'intimée a demandé l'octroi d'un permis pour l'aménagement d'une véranda et d'une terrasse couverte attenantes au bâtiment existant. Selon les plans du 23 octobre 2007, l'intimé souhaitait réaliser une salle à manger d'environ 30 m<sup>2</sup> avec une façade toute en fenêtres ("véranda") et une terrasse partiellement couverte d'environ 80 m<sup>2</sup>. Il faut conclure de ces plans que le chalet autorisé en 1963 aux dimensions de 10 m x 3 m x 3 m avait déjà été agrandi avant 2007 : en effet, l'emprise de la construction

### **E. 5**

Cf. traduction du recours du 17 septembre 2018

### **E. 6**

Article 7 de l'ordonnance du 18 octobre 1995 sur l'organisation et les tâches de la Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie (ordonnance d'organisation TTE, OO TTE ; RSB 152.221.191)

### **E. 7**

Loi du 9 juin 1985 sur les constructions (LC, RSB 721.0)

### **E. 8**

Loi du 17 juin 2005 sur le tribunal fédéral (LTF, RS 173.110)

### **E. 9**

Ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire (OAT, RS 700.1)

RA Nr. 120/2018/60 5 principale avait été portée à 68 m<sup>2</sup> (sans la salle à manger susmentionnée) et sa hauteur à 3.4 m en raison d'un étage sous combles ; s'ajoutait un réduit d'environ 16.5 m<sup>2</sup>. Dans sa lettre du 6 juillet 2007, l'OACOT a retenu de manière contradictoire que d'un côté en raison de la surface imputable d'environ 68 m<sup>2</sup> et celle des

locaux annexes d'environ 16.5 m<sup>2</sup> une extension d'environ 20 m<sup>2</sup> respectivement 5 m<sup>2</sup> au maximum pouvait être envisagée. De l'autre côté, l'OACOT a constaté qu'une dérogation aux sens des art. 24 ss. LAT10 ne pouvait pas être accordée "car l'agrandissement d'environ 30 m<sup>2</sup> déjà réalisé (réduit façade nord et est) allait au-delà des 30 % de la surface imputable". Ensuite, l'intimé a déposé à la Préfecture du Jura bernois des plans modifiés datés du 5 mars 2008. En particulier, la toiture nouvelle était réduite, il n'y avait plus de (grandes) fenêtres à l'étage combles et les vitres de la nouvelle véranda étaient différentes. Le 11 mars 2008, l'OACOT a accordé une dérogation en vertu de l'art. 24c LAT pour ce projet sans donner d'explications pourquoi cet agrandissement est conforme aux art. 24 ss. LAT. Le 13 mars 2008, la Préfecture du district de Moutier a accordé le permis de construire no 64/2007 pour la véranda et la terrasse couverte. Cette décision a force de chose jugée et les plans autorisés (ci-après : plans de 2008) forment la base pour juger les modifications actuelles même si l'OACOT a vraisemblablement octroyé à tort la dérogation requise. b) Par la suite, l'intimé a outrepassé le permis de construire no 64/2007 ce qui a conduit à la présente procédure de permis (partiellement) après coup sur la base des plans de "modification chalet du projet 2007" datés de juin 2012 (ci-après : plans de 2012). La Préfecture du Jura bernois a refusé l'octroi de permis pour "la construction de garages et local technique, de mur en pierres naturelles et pose de dalles, d'une toiture bûcher et d'une cheminée, aménagement d'une terrasse balcon, modification d'une porte-fenêtre, ouverture d'une nouvelle fenêtre et prolongement du bâtiment vers le sud". Le refus du permis selon le chiffre 5.1 de la décision du 25 mai 2018 n'a pas été attaqué et a donc force de chose jugée. Par conséquent, les modifications réalisées en outrepassant le permis de construire no 64/2007 sont formellement et matériellement illicites. c) En outrepassant le permis du 13 mars 2008, l'intimé a notamment réalisé un tout nouvel étage partiellement enterré qui nécessitait des excavations et la construction de plusieurs murs de soutènement.<sup>11</sup> Selon les plans de 2012, ce nouvel étage contient deux places pour voiture et du rangement mais la façade comporte trois portes de garage

## **E. 10**

Loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700)

## **E. 11**

Cf. photo p. 76 du dossier 564/2010 de la Préfecture et plan de façade est et sud de 2012

RA Nr. 120/2018/60 6 identiques. Selon le plan de situation de 2012, les garages sont accessibles par une route déplacée et modifiée en 2009 respectivement 2012.<sup>12</sup> A l'est, les plans de 2012 montrent une rampe et un palier pour un accès au nouvel étage et des escaliers pour l'accès au rez- de-chaussée et au nouveau bûcher. Sur le côté et à l'arrière de cette nouvelle construction il y a de nouveaux murs en pierres naturelles. A l'ouest, les plans de 2012 montrent deux nouveaux murs en pierres naturelles et la pose de dalles le long de la façade et sur un rectangle de 7 m sur 6 m. Selon le rapport officiel de l'Office des forêts du canton de Berne, division forestière 8, Jura bernois, du 29 juillet 2012, un des murs empiète sur la parcelle no F. \_\_\_\_\_ (en forêt).<sup>13</sup> Selon les plans de 2012, l'intimé a construit un nouveau bûcher adossé à la façade nord du bâtiment principal. A côté du bûcher, l'ancien réduit construit avant 2007 est devenu un plus grand "local technique buanderie". La cuisine du bâtiment principal et cette annexe sont maintenant reliées par une porte et l'intimé a changé le toit de cette annexe en toit plat avec une nouvelle cheminée et a ouvert une nouvelle fenêtre (façade ouest). En plus, le réduit construit avant 2007 était en bois tandis

qu'aujourd'hui la façade semble être peinte en blanc.<sup>14</sup> De plus, l'intimé a prolongé le bâtiment vers le sud. Tandis que le toit du bâtiment principal selon le permis de construire du 13 mars 2008 ne couvrait pas toute la terrasse au sud du bâtiment, le toit actuel va au-delà de celle-ci et est étayé par plusieurs poteaux d'un autre type qu'autorisé. Par conséquent, la terrasse couverte à l'est du bâtiment est devenue plus grande et au sud il y a une "terrasse balcon" (en fait un balcon couvert) au lieu d'une terrasse ouverte. En plus, l'intimé a démolé les murs existants entre la vieille partie du rez-de-chaussée (cuisine/salle de séjour) et la véranda vitrée, autorisée en 2008 : A l'exception du bain, le rez-de-chaussée actuel forme une seule pièce (cuisine, salle à manger/séjour) avec des fenêtres et une porte-fenêtre donnant sur la "terrasse balcon" au sud.<sup>15</sup>

d) En comparant les plans autorisés de 2008 avec les plans de 2012, l'intimé a réalisé de nombreuses et profondes modifications. L'état actuel ne ressort pas en détail du dossier. Il n'est par exemple pas visible sur la base du dossier si l'intimé a finalisé les

#### **E. 12**

Cf. chiffre 1.9 de la décision attaquée

#### **E. 13**

P. 11 du dossier 564/2010 de la Préfecture

#### **E. 14**

Cf. photos p. 4 du recours

#### **E. 15**

Cf. aussi photo p. 76 du dossier 564/2010 de la Préfecture

RA Nr. 120/2018/60 7 alentours de sa maison (surtout pose de dalles de jardin). De plus, il n'est pas clair si les plans de 2012 montrent toutes les modifications réalisées. De toute façon, ils ne désignent pas comme telles certaines parties nouvelles par rapport à l'état autorisé en 2008, à savoir le prolongement du bâtiment vers le sud et plusieurs changements du "local technique buanderie". Il se pose aussi la question de savoir si la fenêtre de la façade ouest a été modifiée car sur le plan de 2012 il n'y a plus de volets. Enfin, les plans de 2012 n'indiquent ni toutes les dimensions principales et les hauteurs d'étage ni la largeur et longueur de tous les locaux. Les plans et les photos de Pro Natura Jura bernois<sup>16</sup> et du recourant donnent l'impression que l'intimé n'a pas seulement outrepassé le permis de construire de 2008 mais qu'il a démolé l'ancien bâtiment et a reconstruit un tout nouveau bâtiment.

3. Rétablissement de l'état conforme a) En cas de refus du permis de construire, l'autorité décide simultanément si et dans quelle mesure l'état conforme à la loi doit être rétabli; elle fixe au besoin un nouveau délai (art. 46 al. 2 let. e LC). La décision de rétablissement au sens de l'art. 46 al. 2 LC doit servir l'intérêt public et prendre en compte les principes de la proportionnalité et de la confiance. La mesure de rétablissement doit être apte et nécessaire à atteindre le but visé. Il faut aussi que la gravité des effets de celle-ci sur la situation de l'administré soit en rapport raisonnable avec le résultat escompté du point de vue de l'intérêt public. Celui qui procède à des travaux de construction, réalise une installation ou prétend à une certaine affectation doit savoir qu'en règle générale, un permis est nécessaire. Le maître d'ouvrage qui est de mauvaise foi a également droit à ce que le principe de proportionnalité soit pris en considération. Toutefois, pour la sauvegarde de l'égalité de traitement et de l'ordre légal, l'autorité mettra davantage de poids sur l'intérêt au rétablissement que sur les inconvénients causés au maître de l'ouvrage.<sup>17</sup> b) La Préfecture

du Jura bernois a renoncé au rétablissement de l'état conforme au droit du bâtiment litigieux et des alentours, exception faite des deux garages pour voiture qui doivent être rendus inutilisables, un couloir d'une largeur maximal de 1.50 m permettant d'accéder au local technique pouvant toutefois être maintenu. Par ailleurs, des mesures de compensations écologiques de Pro Natura Jura bernois sont applicables. Selon la décision

#### **E. 16**

P. 75 s. et 121 du dossier 564/2010 de la Préfecture

#### **E. 17**

Zaugg/Ludwig, Kommentar zum bernischen Baugesetz, 4e éd., vol. I, Berne 2013, art. 46 n. 9 ss.

RA Nr. 120/2018/60 8 attaquée, ces mesures de compensations écologiques sont suffisantes pour pallier les manquements de l'intimé. La Préfecture du Jura bernois est d'avis que l'intérêt public lésé en l'espèce ne justifie pas le dommage important que la remise en état causerait à l'intimé car les travaux effectués par l'intimé n'auraient pas pour conséquence de tolérer un nouveau logement non agricole hors de la zone à bâtir étant donné qu'il était déjà existant. Selon elle, la démolition complète s'avère disproportionnée du fait que le bâtiment en question a été érigé légalement.<sup>18</sup> L'intimé fait valoir que la solution trouvée en 2013 lui paraissait très proportionnelle et était acceptée par tous les offices y compris l'OACOT. La commune de Petit-Val est d'avis que la procédure est entachée de nombreuses approximations et retards qui étaient causés en premier lieu par les autorités de Monible (à l'époque). Selon elle, les travaux auraient pu être stoppés avant qu'on se retrouve en présence d'un fait accompli et une construction terminée. Il serait difficile, voire impossible, de matérialiser des mesures contraignantes. Elle est d'avis que la décision préfectorale doit être confirmée. Par contre, l'OACOT demande la démolition du bâtiment. En s'affranchissant délibérément de toute règle, l'intimé aurait transformé le petit chalet de vacances de jadis en une toute nouvelle habitation avec un accès goudronné et des modifications importantes apportées au terrain qui ne serait pas adaptées du tout à l'environnement.

c) Selon la jurisprudence, l'intérêt public lié au respect du principe - de droit fédéral (art. 14 al. 2 et 22 al. 2 let. a LAT) - de la séparation entre les parties constructibles et non constructibles du territoire revêt un poids très important. En règle générale, les constructions érigées sans droit en zone agricole doivent être éliminées, à moins que - à titre exceptionnel - l'écart constaté par rapport à ce qu'admet le droit se révèle mineur et qu'une remise en état ne soit pas dans l'intérêt public.<sup>19</sup> d) En comparant les plans du permis de construire de 2008 aux plans de 2012, l'intimé a réalisé de nombreuses et profondes modifications illicites (cf. chiffre 2). Comme le relève l'ARE, les modifications effectuées sur la construction litigieuse et aux alentours sont d'une telle ampleur et d'une nature si intrusive qu'il est impossible de parler d'un minime écart de droit. Vu les nombreuses et profondes modifications illicites, il existe un intérêt public très important qui l'emporte sur l'intérêt privé purement financier.<sup>20</sup> Enfin, l'intimé ne pouvait de

#### **E. 18**

Cf. préavis du 21 novembre 2018

#### **E. 19**

ATF 1C\_276 du 2 juin 2017 consid. 3.1

## **E. 20**

ATF 1C\_276 du 2 juin 2017 consid. 3.3

RA Nr. 120/2018/60 9 bonne foi se croire autorisé à construire, d'autant plus que l'OACOT avait montré dans sa lettre du 6 juillet 2007 les possibilités de construction limitées, que l'intimé aura épuisées au plus tard avec le permis de construire de 2008. En principe, il est donc apte et nécessaire d'éliminer les modifications illicites. De plus, l'accord de 2013 a uniquement valeur de proposition commune à l'endroit de l'autorité (art. 38a al. 1 LC) et donc ne lie pas la TTE, même si la Préfecture du Jura bernois, le Service de la promotion de la nature du canton de Berne et Pro Natura Jura bernois étaient d'accord avec les mesures de compensations écologiques (de plus, selon le dossier, Pro Natura Jura bernois a retiré son accord le 8 août 2013). Ces mesures prévoient uniquement des modifications du talus au-dessus de l'accès au bâtiment, la restauration de mur en pierres sèches, la plantation d'une rangée d'arbres à haute tige et de deux jeunes érables.<sup>21</sup> Ils ne peuvent au mieux que compenser partiellement les modifications aux alentours. Par ailleurs, la Préfecture du Jura bernois ordonne que deux garages pour voiture doivent être rendus inutilisables, un couloir d'une largeur maximal de 1.50 m permettant d'accéder au local technique pouvant toutefois être maintenu. Comme le recourant fait valoir à juste titre, la Préfecture ne précise pas la manière dont cet objectif doit être atteint et applique – dans les faits – une interdiction d'utilisation qui serait liée à une lourde charge de contrôle de la part des autorités. S'ajoute à cela que le plan de la façade sud de 2012 indique trois portes de garage. La Préfecture ne donne pas d'explication pourquoi l'intimé peut utiliser le troisième garage. De plus, le plan du rez-de-chaussée partiellement enterré de 2012 ne mentionne pas de local technique mais un espace "rangement" qui n'explique pas la nécessité d'un "couloir d'une largeur maximal de 1.50 m permettant d'accéder au local technique." Vu l'ampleur et la nature des modifications effectuées sur la construction litigieuse et aux alentours, ces mesures ordonnées visant la remise en état sont insuffisantes pour rétablir l'état conforme au droit. Ni la longueur ou des lacunes de la procédure ni d'éventuelles difficultés de l'exécution par substitution ne justifient la renonciation quasi-totale au rétablissement de l'état conforme à la loi. e) Le recourant demande la démolition du bâtiment. Subsidiairement, il conclut que l'autorité compétente détermine l'ampleur du bâti construit alors légalement et ordonne la démolition du reste du bâti. Vu le permis de construire du 13 mars 2008 et l'état actuel du

## **E. 21**

P. 102 s. et 120 ss. du dossier 564/2010 de la Préfecture

RA Nr. 120/2018/60 10 chalet, il se pose la question de savoir si l'intimé n'a qu'outrepassé ce permis et peut reconstruire le bâtiment et les alentours selon les plans de 2008 ou s'il a démoli l'ancien bâtiment quasi complètement et a reconstruit un tout nouveau bâtiment qu'il faut démolir.<sup>22</sup> Si l'ancien bâtiment existe toujours en grande partie, il serait probablement possible de reconstruire le chalet selon les plans de 2008. Par contre, si les éléments porteurs sont en grande parties remplacés, il faudra démolir le bâtiment. Pour répondre à ces questions, il faut en premier lieu déterminer l'ampleur du bâti construit alors légalement. Il faudra une inspection des lieux pour documenter en détail l'état actuel du bâtiment et des alentours. Eventuellement, l'intimé devra déposer des plans améliorés (cf. chiffre 2d). Vu que la route déplacée et modifiée en 2009 resp. 2012 nécessite une dérogation selon les art. 24 ss. LAT, il reste à savoir si l'octroi des permis correspondants est valable. f) Le dossier n'est matériellement pas prêt à être tranché. Il convient donc de renvoyer la cause afin de compléter le dossier. Il appartiendra à la Préfecture d'ordonner la remise en état du bâtiment

litigieux et de déterminer les modalités de cette remise en état, notamment de décider si elle doit s'opérer sous la forme d'un rétablissement de l'état du bâtiment selon les plans de 2008 ou de sa démolition totale. La Préfecture du Jura bernois sera aussi tenue de prendre en compte le rapport du 29 juillet 2012 de l'Office des forêts du canton de Bern, division forestière 8, Jura bernois, selon lequel le mur qui empiète sur la parcelle no F.\_\_\_\_\_ (en forêt) doit être détruit.<sup>23</sup> Par conséquent, des mesures d'instruction supplémentaires par la TTE (comme une inspection des lieux) sont inutiles. L'affaire est renvoyée à la Préfecture pour reprise et poursuite de la procédure dans le sens de ce qui précède. Le chiffre 5.2 de la décision du 25 mai 2018 est annulé. 4. Frais Selon la pratique de la TTE, les frais de la procédure sont fixés à 1'000 francs. Les frais de la procédure sont mis à la charge de la partie qui succombe à moins que le comportement d'une partie au cours de la procédure permette une répartition différente ou qu'il soit justifié par des circonstances particulières de ne pas percevoir de frais (art. 108 al. 1 LPJA<sup>24</sup>).

#### **E. 22**

Cf. ATF 1C\_106/2017 du 31 mai 2017 consid. 3.6 et Vincent Jobin, Vorgehen der Behörden bei widerrechtlichen Bauten, Raum und Umwelt, VLP-ASPAN du février 1/2018 p. 14

#### **E. 23**

P. 11 du dossier 564/2010 de la Préfecture

#### **E. 24**

Loi du 23 mai 1989 sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA, RSB 155.21)

RA Nr. 120/2018/60 11 L'intimé succombe, il assume donc les frais de procédure. Une facture séparée lui sera notifiée. Il n'est pas alloué de dépens (art. 104 al. 1 LPJA). III. Décision 1. Le recours est admis. Le chiffre 5.2 de la décision du 25 mai 2018 de la Préfecture du Jura bernois est annulé et l'affaire renvoyée à la Préfecture du Jura bernois pour la poursuite de la procédure dans le sens des considérants. 2. Les frais de procédure sont fixés à 1'000 francs. Ils sont mis à la charge de l'intimé. Une facture séparée lui sera notifiée. 3. Il n'est pas alloué de dépens.

RA Nr. 120/2018/60 12 IV. Notification - A.\_\_\_\_\_, par courrier recommandé - Monsieur B.\_\_\_\_\_, par courrier recommandé - Préfecture du Jura bernois, par courrier recommandé - Commune mixte de Petit-Val, par courrier recommandé - Office des affaires communales et de l'organisation du territoire (OACOT), Unité francophone, par courrier A Direction des travaux publics, des transports et de l'énergie Le directeur Christoph Neuhaus Président du Conseil-exécutif

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