

BGer 1C 101/2011 vom 26. Oktober 2011

Bundesgericht, 2011-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_101_2011

FR: TF 1C 101/2011 du 26 octobre 2011

IT: TF 1C 101/2011 del 26 ottobre 2011

Regeste

ordre de remise en état | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision prise en dernière instance cantonale dans le domaine du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, le recours est recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF, aucune des exceptions prévues à l'art. 83 LTF n'étant réalisée. Le recourant a manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 89 al. 1 LTF contre l'arrêt attaqué qui confirme l'ordre de remise en état de son bâtiment. Les autres conditions de recevabilité étant par ailleurs remplies, il convient d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant ne remet pas en cause le fait que les constructions litigieuses ne peuvent pas être régularisées. Il estime en revanche que l'ordre de démolition et de remise en état des lieux viole le principe de la proportionnalité. A l'appui de son grief, il invoque notamment sa bonne foi en lien avec les assurances reçues de l'ancien Syndic ainsi que sa situation personnelle en particulier financière; il se prévaut également des incertitudes quant à l'état de fait ainsi que de la non-modification de l'aspect extérieur du bâtiment.

E. 2.1

Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à ordonner une telle mesure si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35 ; 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 s.; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 et la jurisprudence citée).

E. 2.2

En l'espèce, les dérogations à la règle ne sauraient être qualifiées de mineures. En effet, selon le SDT et la CDAP, l'agrandissement que l'art. 24d LAT autoriserait à l'intérieur du

volume bâti existant s'élèverait à 104,5 m² (la surface brut de plancher habitable avant le projet de 1993 atteignait alors 175 m²). Or, les travaux autorisés en 1993 ont permis d'agrandir la surface d'environ 200 m², ceci en outre à l'extérieur du volume existant. Dès lors, il n'est pas possible d'autoriser une nouvelle augmentation de la surface brute de plancher utile d'environ 228 m² par l'aménagement des combles. Le fait que l'aspect extérieur et le volume du bâtiment restent inchangés ne permet pas de qualifier la dérogation à la règle de mineure, compte tenu de l'ampleur du dépassement de l'agrandissement autorisé. Il n'y a dès lors, comme l'a relevé l'autorité inférieure, aucune possibilité de faire reconnaître les travaux d'aménagement des combles comme conformes au droit.

E. 2.3

Se prévalant de sa bonne foi, le recourant allègue qu'il est un homme de la terre et que pour lui la parole donnée vaut toutes les conventions écrites. Cet argument ne résiste pas à l'examen. En effet, le dossier n'a nullement permis d'établir que le Syndic aurait fait une promesse au recourant relative à l'obtention d'un permis de construire portant sur l'aménagement de deux appartements dans les combles. Il ressort plus exactement du dossier que le recourant ayant évoqué avec le Syndic de nouveaux aménagements dans sa maison, ce dernier l'aurait rassuré quant à l'obtention des autorisations nécessaires. Le recourant devait donc à tout le moins en conclure qu'une procédure d'autorisation était nécessaire et ne pouvait se contenter d'effectuer les travaux sans adresser une quelconque requête à la municipalité ou au canton. Ce d'autant plus qu'il n'était pas sans ignorer ni la nécessité d'une telle procédure ni son déroulement puisqu'il l'avait initiée pour les travaux autorisés en 1993. Il savait donc en particulier qu'une autorisation cantonale délivrée par le SDT (qui a succédé au SAT) était nécessaire pour tout nouvel aménagement réalisé en zone agricole. Or, le SAT n'a en l'espèce jamais donné d'assurances au recourant sur le fait que l'aménagement des combles en habitation serait autorisé. Le fait qu'en 1993, le SAT n'ait pas exigé de l'intéressé qu'il annonce l'affectation des combles n'a pas pu lui donner de faux espoirs et créer une situation génératrice de bonne foi. En effet, dans le cadre de la procédure de morcellement du domaine, l'autorité cantonale avait alors clairement attiré l'attention du recourant quant au fait qu'il avait utilisé toutes les facultés que lui octroyait le droit et que d'éventuelles modifications n'étaient possibles que dans les surfaces habitables autorisées. L'intéressé ne peut donc se prévaloir de sa bonne foi.

E. 2.4

Le recourant soutient par ailleurs que sa situation financière est actuellement précaire, que la suppression des revenus locatifs mettrait en péril l'équilibre financier de sa famille et que les travaux de remise en l'état entraîneraient la perte de l'investissement initial de probablement plusieurs centaines de milliers de francs. Le recourant ne prétend toutefois pas que les frais de remise en état - à savoir ceux occasionnés par l'enlèvement des appareils sanitaires et cuisines, de même que par la destruction des cloisons intérieures et l'obturation de certaines fenêtres - seraient excessifs. Il se plaint davantage de la perte de son investissement et des revenus provenant de la location des deux appartements dans les combles. La perte des revenus locatifs affectera d'autant plus la situation financière du recourant qu'il tire un revenu négligeable voire déficitaire de son exploitation agricole. Cet argument doit être mis en balance avec les intérêts publics évidents poursuivis par l'ordre de remise en état, à savoir le respect de la séparation de l'espace bâti et non bâti ainsi que la limitation des constructions en zone agricole. La séparation entre zone à bâtir et zones

inconstructibles est un principe essentiel d'aménagement qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer d'application stricte (ATF 132 II 21 consid. 6.4 p. 40; 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; arrêt 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c publié in ZBl 103/2002 p. 364). Le recourant ne peut en l'occurrence prétendre s'affranchir des restrictions imposées à l'agrandissement des bâtiments situés en dehors de la zone à bâtir pour le seul motif que son activité agricole n'est pas rentable. A cet égard, il faut observer qu'en 2002 déjà, le SAT avait précisé, lors de la procédure de fractionnement, que les possibilités d'agrandissement étaient épuisées. Il indiquait en effet que "les surfaces existantes ne pourront d'aucune manière être agrandies, tous droits dérogatoires étant à cet égard plus qu'épuisés". Le recourant ne saurait donc se prévaloir aujourd'hui des difficultés financières qu'il rencontre dans son exploitation agricole pour justifier l'aménagement des combles alors qu'il avait été expressément informé par les autorités que ses possibilités d'agrandissement de l'habitation étaient épuisées. Il ne saurait pour la même raison tirer parti du coût élevé de l'investissement initial consenti. Les règles relatives à la délimitation de la zone à bâtir, respectivement à la prohibition de construire hors des zones à bâtir, répondent à une préoccupation centrale de l'aménagement du territoire; l'intérêt public sur lequel elles sont fondées ne peut qu'être qualifié d'important (ATF 115 Ib 148 consid. 5c p. 151). Il l'emporte sur l'intérêt privé purement financier du recourant à s'opposer au rétablissement d'une situation conforme au droit.

E. 2.5

Dans une argumentation subsidiaire, le recourant allègue que les mesures préventives exigées lors de la remise en état portent atteinte au principe de la proportionnalité. Il s'oppose en particulier à la destruction des murs intérieurs ainsi qu'à la suppression des fenêtres supplémentaires réalisées en façade Est et Ouest et du balcon en façade Ouest. S'agissant de la suppression des fenêtres et du balcon non autorisés, il se justifie pleinement de les ordonner afin de rétablir l'état antérieur du bâtiment. S'agissant des murs intérieurs, il s'agit, comme l'a relevé la CDAP, de mesures préventives tendant à empêcher que les combles soient à nouveau rendus habitables. De telles mesures sont admissibles s'il est à craindre que, compte tenu des circonstances du cas d'espèce, une récidive soit possible. Tel est manifestement le cas en l'espèce, compte tenu de l'isolement de la construction du recourant. A cet égard, le recourant se contente d'alléguer, mais sans en apporter la preuve, que la démolition des murs pourrait poser des problèmes de sécurité. En l'état du dossier, il est correct d'exiger de celui qui a enfreint la loi qu'il rétablisse l'état antérieur, de telle façon que l'autorité ne soit pas contrainte de vérifier si cette interdiction est respectée. Dans la mesure où le recourant n'était pas de bonne foi, la CDAP pouvait accorder une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit sans se préoccuper outre mesure des inconvénients liés à la suppression des aménagements réalisés sans autorisation. Il résulte de ce qui précède que l'intérêt public à rétablir une situation conforme au droit l'emporte ainsi manifestement sur les intérêts privés du recourant, de sorte que les mesures litigieuses de remise en état doivent être considérées comme proportionnées.

E. 3

Il s'ensuit que le recours doit être rejeté. Il appartient au SDT de fixer un nouveau délai d'exécution des mesures énumérées sous lettre d de la décision du 3 septembre 2008, aux chiffres 2 à 8. Le recourant, qui succombe, doit supporter les frais judiciaires (art. 66 al. 1 LTF). Il n'est pas alloué de dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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