

BGer 1C_537/2011 vom 26. April 2012

Bundesgericht, 2012-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_537_2011

FR: TF 1C_537/2011 du 26 avril 2012

IT: TF 1C_537/2011 del 26 aprile 2012

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 lit. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 lit. a LTF), le recours est en principe 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. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que destinataires de la décision de remise en état de la parcelle dont ils sont propriétaires, ils ont qualité pour recourir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont par ailleurs réunies, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants critiquent d'abord les mesures prises en relation avec les permis de construire des 4 août et 17 novembre 2000. Devant le Tribunal fédéral, sont encore litigieuses la reconstitution du crépi sur les façades sud et ouest (ch. 2 décision du 13 août 2010 du SDT), la restitution des façades sud, est et nord conformément aux plans déposés (ch. 3 id.), la suppression de plantations dites exotiques (ch. 7 id.) et la suppression de la pergola (ch. 9 id.).

E. 2.1

S'agissant du crépi, la cour cantonale a constaté de manière à lier le Tribunal fédéral que le décrépiage qu'ont opéré les recourants porte sur une surface importante du bâtiment (façade ouest et moitié de la façade sud) et est particulièrement visible. Elle a ensuite repris l'appréciation du SIPAL selon laquelle les murs en pierres nues que cette opération a mis à jour ne correspondent pas à l'architecture des fermes vaudoises et ne respectent pas l'identité des maisons paysannes. Dès lors, une régularisation de la situation selon l'art. 24c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) n'entraîne pas en ligne de compte.

En ce qui concerne la restitution des façades sud, ouest et nord, la cour cantonale a également constaté de manière souveraine que les ouvertures pratiquées dans ces façades ne correspondent, dans une large mesure, ni aux plans d'enquête ni aux plans ultérieurs. Ainsi, l'organisation tripartite du bâtiment n'était plus perceptible, contrairement à ce que prévoyaient les plans ayant fait l'objet de l'autorisation de construire. La cour cantonale a encore relevé que certaines parties en bois du bâtiment qui auraient dû être maintenues selon le permis de construire ont été maçonnées, accroissant d'autant la perception d'une construction d'un seul tenant. Dans ces conditions, le bâtiment ne présentait plus les caractéristiques architecturales ni l'aspect extérieur d'une maison paysanne. Ces interventions ne pouvaient donc être régularisées selon l' art. 24d al. 3 et 24c LAT .

Au chapitre des plantations exotiques, la cour cantonale a constaté sur la parcelle la présence d'oliviers, de palmiers, de pins, de cyprès, d'un figuier et de haies de thuyas. Considérant que rien n'imposait la plantation de telles essences en zone agricole, elle a estimé que l'intérêt public à la protection d'un ensemble agricole harmonieux était prépondérant par rapport à celui purement privé des recourants à bénéficier d'un jardin d'agrément ne correspondant nullement au caractère rural des lieux.

La cour cantonale a enfin retenu que la construction rectangulaire composée à l'origine de poteaux en bois recouverts d'un toit en tôle avait été démolie et reconstruite à un autre endroit pour créer une pergola; son sol a été couvert de dalles et elle sert de terrasse couverte. D'une surface supérieure à 8 m² et prolongeant la terrasse de la piscine, cette pergola ne pouvait être considérée comme un ouvrage de minime importance dispensé d'autorisation de construire. Là encore, une régularisation de la situation était exclue.

E. 2.2

Les recourants soutiennent d'abord que les travaux litigieux ont été valablement autorisés.

E. 2.2.1

Les recourants affirment que les travaux exécutés ont été entrepris en s'informant constamment auprès de l'autorité municipale de leur conformité avec les permis de construire obtenus; ayant en outre bénéficié du permis d'habiter délivré par la municipalité, ils étaient en droit de considérer que les travaux étaient valablement autorisés.

Or, comme l'a relevé la cour cantonale, la compétence pour autoriser des constructions hors zone à bâtir incombe au seul canton (art. 25 al. 2 LAT et 81 al. 1 LATC), de sorte que les éventuelles décisions de la municipalité dans ce domaine sont nulles (ATF 132 II 21 consid. 3.2.2 p. 28; 111 Ib 213 consid. 5 p. 220). La seule transmission du permis d'habiter à la CAMAC (art. 79 al. 2 du Règlement d'application de la LATC; RS/VD 700.11.1), contrairement à ce que semblent sous-entendre les recourants, ne peut rien y changer. Pour le surplus, les recourants placent leur critique sous l'angle de la bonne foi, élément susceptible d'entrer éventuellement en considération pour apprécier la question de la remise en état de la parcelle (cf. consid. 2.3 infra). En revanche, ils ne discutent pas l'argumentation juridique de l'autorité inférieure relative à la non-conformité des travaux entrepris avec les impératifs liés à la zone agricole et ne remettent pas non plus en cause le raisonnement juridique des juges cantonaux conduisant à soumettre à autorisation la plantation d'essences exotiques formant un jardin d'agrément. Il n'y a donc pas lieu de revenir sur ces développements.

E. 2.2.2

Sans se référer à une disposition légale précise, les recourants font ensuite valoir que les modifications réalisées sur le bâtiment n'ont pas modifié de manière importante l'identité de l'ensemble bâti, certaines interventions étant minimales.

Une telle critique doit sans doute être mise en relation avec les art. 24c LAT et 42 al. 1 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1) qui autorisent la modification de constructions en zone agricole pour autant que l'identité de celle-ci ou de ses abords soit respectée pour l'essentiel; elle peut également se fonder sur l'art. 24d al. 3 let. b LAT, à teneur duquel l'autorisation concernant des constructions et installations jugées dignes d'être protégées ne peut être délivrée en zone agricole que si l'aspect extérieur et la structure architecturale du bâtiment demeurent pour l'essentiel

inchangés. La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances (art. 42 al. 3 OAT). Dès lors, l'autorité cantonale dispose d'un large pouvoir d'appréciation pour déterminer le niveau d'atteinte à l'aspect extérieur ou à la structure architecturale d'un bâtiment, de sorte que le Tribunal fédéral s'impose une certaine retenue (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références). En l'espèce, la cour cantonale a exposé de manière circonstanciée et convaincante en quoi chacune des interventions litigieuses portait atteinte à l'identité de la construction ou de ses abords. La critique générale des recourants est dès lors infondée dans la mesure où elle est recevable.

Quant aux allégations des recourants selon lesquelles les ouvertures dans les façades seraient conformes aux plans mis à l'enquête publique, elles s'écartent des faits constatés par l'autorité cantonale: en raison du défaut de démonstration d'arbitraire dans l'état de fait cantonal, ces critiques sont irrecevables (cf. art. 97 al. 1 LTF).

E. 2.2.3

Citant enfin l' art. 24d al. 2 LAT , les recourants évoquent par ailleurs la nécessité d'exécuter les travaux litigieux pour assurer la conservation à long terme du bâtiment. Dans la mesure où le recours ne contient aucun élément de fait venant à l'appui de cette argumentation, le grief - soulevé pour la première fois devant le Tribunal fédéral - n'est pas recevable.

E. 2.3

Les recourants s'en prennent ensuite plus spécifiquement à la décision de remise en état de leur parcelle en rapport avec les travaux précités. Ils s'estiment en effet victimes d'une mauvaise coordination de l'activité des autorités municipales et cantonales compétentes. A les suivre, la décision de remise en état du crépi et des ouvertures en façades ainsi que la suppression des plantes exotiques et de la pergola contrevient au principe de la bonne foi, apparaît totalement disproportionnée et aboutit à un résultat choquant et contraire à l'équité sans être justifiée par un intérêt prépondérant.

E. 2.3.1

A cet égard, la cour cantonale a posé que lorsque, comme en l'espèce, l'autorisation cantonale ne peut être obtenue après coup, le permis communal doit être considéré comme radicalement nul et dépourvu d'effet, ce qui rend superflu l'examen de la prétendue bonne foi du constructeur; on pouvait certes déplorer le fait que la municipalité ait délivré un permis d'habiter en présence d'importants travaux réalisés sans autorisation, mais cela ne permettait pas de retenir la bonne foi du constructeur sur ce point; quant à la réévaluation de la note de l'inventaire architectural vaudois, peu importait de savoir si elle avait été initiée par le précédent propriétaire, les recourants, leur architecte ou le SIPAL lui-même puisque la solution juridique était la même, tant en regard de l' art. 24c LAT (note *4*) qu'en regard de l' art. 24d LAT (note *3*).

Dès lors, s'agissant de constructions érigées sans autorisation et en l'absence de bonne foi des recourants, il ne pouvait être renoncé à la remise en état que si les dérogations à la règle étaient mineures; or, tel n'était pas le cas des interventions litigieuses.

E. 2.3.2

L'ordre de remise en conformité d'un immeuble - qui peut impliquer la destruction de constructions - constitue une atteinte à la garantie de la propriété (art. 26 Cst.) et doit dès lors respecter les conditions posées par l' art. 36 Cst. (arrêt non publié 1C_187/2011 du 15

mars 2012 consid. 2.3). Les recourants ne remettent ici en cause ni la présence d'une base légale formelle (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC), ni l'existence d'un intérêt public (à ce sujet: ATF 136 II 359 consid. 6 p. 364). En revanche, ils reprochent à la mesure son caractère disproportionné (art. 36 al. 3 Cst.), évoquant, sans les chiffrer, les "frais très importants" que vont engendrer les travaux de remise en état. Ils font en outre valoir leur bonne foi au cours du processus d'autorisation des travaux litigieux.

Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce à 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 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). Plus précisément, le principe de la bonne foi confère à l'administré le droit d'exiger des autorités qu'elles se conforment aux promesses ou assurances précises qu'elles lui ont faites lorsque, en particulier, sur la foi de celles-ci, il a pris des dispositions sur lesquelles il ne peut pas revenir sans subir de préjudice (cf. ATF 131 II 627 consid. 6.1 p. 636 et les références). L'autorité concernée doit en outre être compétente, ou du moins apparemment compétente, à défaut de quoi les promesses qu'elle donne à l'administré ne lient pas l'autorité compétente (Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n. 578b). Ainsi, les assurances données par les organes d'une administration communale sur la stabilité d'un plan de zone ne sauraient lier le législateur communal, seul compétent en la matière (ATF 102 Ia 331 consid. 3c p. 336). Enfin, 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 et les références).

E. 2.3.3

Afin de démontrer leur bonne foi, les recourants font grand cas du permis d'habiter qui leur a été délivré en décembre 2005. Cette circonstance, éventuellement de nature à révéler une absence regrettable de coordination entre certains services de l'Etat et la municipalité concernée, ne permet pas à elle seule de prouver la bonne foi des recourants. Si cet élément démontre que la municipalité a été mise au courant des travaux litigieux lors de la délivrance du permis d'habiter, il ne permet pas de retenir que l'autorité municipale serait intervenue auparavant en donnant des assurances concrètes auxquelles se seraient fiés les recourants pour entreprendre des travaux illicites: sur ce point précis, les recourants se bornent à opposer leur propre version des faits, sans démontrer l'arbitraire de ceux retenus par la cour cantonale. De même, le fait qu'ils aient cru que la délivrance du permis d'habiter "avaliserait définitivement les travaux entrepris" ne leur est d'aucune aide puisque cette circonstance ne démontre pas que ces travaux auraient été autorisés - avant leur réalisation - par une autorité compétente, la municipalité ne l'étant précisément pas en l'espèce (cf. consid. 2.2.1 supra): la situation n'est ainsi pas comparable à celle où la municipalité, dans le cadre de ses compétences, délivre - avant la réalisation des travaux - un permis de construire non conforme à la loi (cf. arrêt 1C_260/2008 du 26 septembre 2008 consid. 2.3). Les recourants ne contestent en outre pas le fait que l'autorité compétente, à savoir le SDT, est intervenue auprès d'eux dès qu'elle a été informée par la municipalité des aménagements qu'ils avaient réalisés sans droit. Enfin, il est constant que les recourants étaient informés depuis mai 2001 du relèvement du degré de protection de leur bâtiment et que, sur ce point,

leur bonne foi ne peut être retenue lors de la délivrance du permis d'habiter.

Quant au caractère prétendument disproportionné de l'ordre de remise en état, force est de constater que les recourants n'ont jamais chiffré au cours de la procédure le montant des travaux qui leur incomberaient à ce titre. Sur un plan purement économique, le grief n'est donc pas suffisamment exposé et, pour ce motif, irrecevable (cf. art. 42 al. 2 LTF). Au surplus, comme cela a déjà été relevé précédemment (cf. consid. 2.2.2 supra), les interventions illicites sur le bâtiment et ses abords ne constituent pas des dérogations mineures aux dispositions légales applicables. A cet égard, les recourants perdent de vue qu'ils sont propriétaires d'une parcelle située en zone agricole, sur laquelle est érigé un bâtiment faisant l'objet depuis plus de dix ans d'une mesure de protection du patrimoine, ce qui implique certaines contraintes légales. Enfin, à teneur du dossier et des allégués des recourants, les mesures ordonnées ne conduiront pas à modifier l'aspect quantitatif des travaux, lequel dépasse déjà le potentiel d'agrandissement admissible.

E. 2.3.4

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté en tant qu'il concerne la reconstitution du crépi sur les façades sud et ouest, la restitution des façades sud, est et nord conformément aux plans déposés, la suppression de plantations dites exotiques et la suppression de la pergola.

E. 3

Les recourants s'en prennent également à l'ordre de remise en état concernant les travaux en relation avec le permis de construire délivré le 15 septembre 2006 pour l'installation d'une piscine. Devant le Tribunal fédéral, demeurent litigieuses la suppression de la douche et du salon extérieur (ch. 4 décision du 13 août 2010 du SDT), la remise en herbe de la terrasse et la réduction de la margelle de la piscine selon la synthèse CAMAC n° 74'887 (ch. 6 id.), la suppression du couvert métallique créé en 2009 près des places de parc pour voitures (ch. 8 id.) et le maintien du cabanon de jardin, du moment qu'il n'excède pas 8 m² (ch. 10 id.).

E. 3.1

De manière générale, l'instance inférieure a constaté que les constructions et aménagements précités ont très sensiblement modifié les abords de la maison paysanne des recourants, accentuant l'aspect résidentiel de la parcelle au détriment du caractère rural inhérent à une ferme sise hors de la zone à bâtir. Compte tenu de la transformation de la typologie et des caractéristiques essentielles de cette ancienne ferme vaudoise, les juges cantonaux ont estimé que ces aménagements ne pouvaient pas être régularisés.

S'agissant plus précisément de la remise en herbe de la terrasse, la cour cantonale a retenu, en se fondant sur les plans d'enquête, que seule une terrasse d'une largeur de 2,60 mètres a été autorisée le long de la façade sud du bâtiment. Il ressort en outre des constatations cantonales que cette terrasse a ultérieurement été agrandie sans autorisation, formant deux rectangles à l'ouest et à l'est de la piscine jusqu'à une distance d'environ dix mètres de la façade sud. En ce qui concerne la margelle de la piscine, une largeur de 50 cm a été autorisée, conformément aux plans mis à l'enquête. Or, à teneur des constatations cantonales, la margelle réalisée dépasse la dimension autorisée.

E. 3.2

Pour toutes les installations visées aux chiffres 4, 6, 8 et 10 de la décision du 13 août 2010 du SDT, les recourants estiment que les travaux peuvent être régularisés "en tant qu'ils

constituent une dérogation mineure à la règle" et affirment qu'une autorisation a posteriori est envisageable "eu égard aux dispositions applicables et conformément au principe de la proportionnalité". Ces critiques toute générales ne permettent pas de remettre en cause l'appréciation souveraine des autorités cantonales quant à la dénaturation radicale de la parcelle des recourants ensuite de la réalisation des aménagements litigieux (cf. consid. 2.2.2 supra). Quant aux critiques relatives à la question de savoir si l'extension de la terrasse a fait l'objet d'une autorisation ultérieure, elles relèvent des faits et - à défaut de démonstration d'arbitraire sur ce point - sont irrecevables. Le Tribunal fédéral ne peut pas non plus entrer en matière sur le sort du couvert métallique et du cabanon de jardin (ch. 8 et 10 décision SDT), faute de toute critique dirigée sur ces points contre la décision attaquée (cf. art. 42 al. 2 LTF).

E. 3.2.1

A suivre les recourants, la douche et le salon extérieur couvert (ch. 4 décision SDT) forment un tout bâti avec le local technique - lequel a été dûment autorisé - et doivent ainsi répondre à la même appréciation des autorités; il serait dès lors disproportionné d'ordonner "la destruction de la douche et du couvert formant un tout harmonieux avec le local technique".

Dans l'absolu, la proximité du local technique d'une piscine avec une douche et un salon extérieur couvert est certes concevable, voire opportune. De telles considérations doivent cependant manifestement céder, en l'espèce, le pas devant les impératifs liés à la stricte distinction entre la zone agricole et le territoire bâti (ATF 136 II 359 consid. 6 p. 364). En outre, les recourants n'exposent pas en quoi ils seraient privés de l'usage de leur piscine après la destruction des aménagements réalisés sans autorisation; ils ne font pas plus valoir de manière précise des coûts excessifs de remise en état des abords de la piscine. Les recourants reprochent également à la cour cantonale d'avoir refusé d'instruire la question de savoir si les constructions litigieuses étaient de nature à réduire les immissions excessives de bruit à l'extrémité est de leur parcelle: ils font ainsi valoir une violation du droit fédéral et de leur droit d'être entendu. Sur ce point, la cour cantonale a retenu qu'il ne saurait être question de régulariser, au titre de la protection contre le bruit, des constructions illicites, ce qui rendait vaine toute mesure d'instruction à ce propos. Les recourants n'opposent à ces développements juridiques aucune argumentation précise et ne se réfèrent à aucune disposition légale, se bornant tout au plus à évoquer une pesée des intérêts à laquelle la cour cantonale aurait dû procéder. De telles critiques ne sont pas aptes à démontrer une violation du droit fédéral. Dès lors, la cour cantonale pouvait - par une appréciation anticipée et non arbitraire des preuves (ATF 136 I 229 consid. 5.3 p. 236) - renoncer à administrer les preuves requises. Le grief de violation du droit d'être entendu n'est donc pas non plus fondé.

E. 3.2.2

En ce qui concerne la remise en herbe de la terrasse (ch. 6 décision SDT), les recourants se réfèrent au permis d'habiter délivré en 2005 et évoquent la "transparence" dans laquelle ils auraient entrepris les travaux. Sur la base de ces éléments, ils s'estiment fondés à considérer que les travaux entrepris l'ont été dans le respect de la décision de l'autorité et en conformité au droit.

Comme on l'a déjà vu, la délivrance du permis d'habiter ne saurait avoir la portée que veulent lui conférer les recourants pour démontrer leur bonne foi (consid. 2.3.3). En tout état, les recourants sont mal venus de se plaindre d'une disproportion de la mesure de remise en état de leur parcelle lorsque la terrasse réalisée se trouve à dix mètres de la façade sud du

bâtiment, par rapport aux 2,60 mètres mentionnés dans l'autorisation. Là encore, les recourants ne se prévalent pas non plus des coûts excessifs que représenteraient les travaux de remise en état. Dès lors, la décision de remise en herbe échappe à la critique.

E. 3.2.3

S'agissant enfin de la margelle de la piscine (ch. 6 décision SDT), force est de constater que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, la synthèse CAMAC n° 74887 faisait référence à une largeur de 50 cm, qui est aujourd'hui dépassée.

Le fait que ce dépassement, selon les recourants, répondrait à améliorer l'aspect "esthétique peu satisfaisant" du projet ne permet pas encore de remettre en cause l'appréciation des services cantonaux spécialisés, ni la conclusion à laquelle est parvenue la cour cantonale et selon laquelle les caractéristiques essentielles de la maison paysanne sont modifiées par cette intervention. Quant aux allégués des recourants relatifs aux dimensions "de minime importance" de la margelle, ils s'écartent des constatations cantonales à teneur desquelles la terrasse non autorisée présente des dimensions importantes; à défaut de démonstration d'arbitraire, de telles critiques sont irrecevables.

E. 3.3

Au vu de ce qui précède, le recours doit également être rejeté en tant qu'il concerne la suppression de la douche et du salon extérieur, la remise en herbe de la terrasse et la réduction de la margelle de la piscine, la suppression du couvert métallique créé en 2009 près des places de parc pour voitures et le maintien du cabanon de jardin, du moment qu'il n'excède pas 8 m².

E. 4

Il s'ensuit que le recours doit être entièrement rejeté, dans la mesure de sa recevabilité. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de la procédure, solidairement entre eux (art. 66 al. 1 et 5 LTF). Il n'y a pas lieu de prévoir de dépens au bénéfice de la municipalité de Blonay, celle-ci ayant agi dans l'exercice de ses attributions officielles sans que son intérêt patrimonial soit en cause (art. 68 al. 3 LTF). Il en va de même des services cantonaux qui ont participé à la procédure.

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