

VD_OMNI AC.1998.0028 vom 26. Mai 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0028

FR: VD_OMNI AC.1998.0028 du 26 mai 1998

IT: VD_OMNI AC.1998.0028 del 26 maggio 1998

Regeste

BALIMANN Hermann c/Apples | Ordre de démolition d'un appartement aménagé sans autorisation dans une zone para-agricole confirmé par le TA, avec rappel de la jurisprudence.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.05.1998 AC.1998.0028

BALIMANN Hermann c/Apples | Ordre de démolition d'un appartement aménagé sans autorisation dans une zone para-agricole confirmé par le TA, avec rappel de la jurisprudence.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 26 mai 1998 sur le recours interjeté par Hermann BALIMANN, représenté par Me Jean Anex, avocat à Lausanne, contre la décision du 27 janvier 1998 de la Municipalité d'Apples, représentée par Me Alexandre Bonnard, avocat à Lausanne (ordre de démolir un logement). * * * * *

* * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Renato Morandi, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Le recourant Hermann Balimann est propriétaire, à Apples, de deux immeubles immatriculés au registre foncier sous nos 684 et 685. Il s'agit de deux grandes parcelles d'à peu près 3500 m² chacune, essentiellement en nature de pré-champ, qui sont situées au nord de la localité d'Apples, à la limite territoriale des communes d'Apples et de Sévery. Cette partie du territoire communal est régie par un plan partiel d'affectation "à l'usine", légalisé en 1989 par les autorités communales compétentes, et approuvé par le Conseil d'Etat du canton de Vaud le 24 novembre 1989 (ci-après le PPA). Ce plan, qui incorpore à son périmètre une dizaine de parcelles, a été établi notamment pour permettre au recourant de réaliser ses projets (voir ci-dessous) et fait passer les parcelles 684 et 685 de la zone agricole à la zone para-agricole, destinée à l'implantation d'établissement destinée à la garde ou à l'élevage d'animaux (art. 1 PPA), l'habitation n'étant en principe pas admise; un logement peut toutefois être réalisé s'il correspond à "...des motifs impératifs de gardiennage" (art. 3 PPA). B. Du 12 décembre 1989 au 11 janvier 1990, le recourant a mis à l'enquête publique la construction, sur sa parcelle 685, d'une écurie à chevaux avec logement pour le palefrenier. Ce projet a été autorisé par la municipalité le 28 février 1990, après que le Service de l'aménagement du territoire (SAT) eut délivré l'autorisation spéciale nécessaire. En cours de procédure, et par une lettre du 12 janvier 1990, le recourant avait expliqué les raisons pour lesquelles un logement modeste, destiné à la personne chargée de garder les chevaux, était nécessaire, en indiquant qu'il n'était pas question d'y faire une habitation destinée à plusieurs familles. C. Le bâtiment projeté a été réalisé dans les années qui ont suivi la délivrance du permis de construire. Toutefois lors d'un contrôle effectué le 20 août 1997 par le préposé au contrôle des chantiers de la commune, il est apparu que le recourant avait créé, au

premier étage de son bâtiment, à côté du logement du palefrenier et en profitant d'un grand volume qui était, selon les plans d'enquête, destiné au stockage de la paille et du foin, un deuxième logement complet, avec cuisine agencée, salle de séjour et salle de bain. Ce deuxième logement, destiné à abriter les parents du recourant - et effectivement occupé par ces derniers, comme le tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale du 14 mai 1998 - n'a fait l'objet d'aucune enquête publique ni d'aucune autorisation. D. Par lettre du 28 août 1997, la municipalité a intimé au recourant l'ordre de démolir le logement en question, avec délai d'exécution au 30 septembre 1997. Si les travaux de finition paraissent avoir été suspendus, aucun début d'exécution de démolition n'est en revanche intervenu. La municipalité a alors dénoncé le recourant à la préfecture le 24 novembre 1997. Elle a ensuite notifié une nouvelle décision comportant un ordre de démolition, datée du 27 janvier 1998, décision qui était assortie de la commination prévue par l'art. 292 CP. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 13 février 1998. La municipalité s'est déterminée en date du 19 mars 1998, concluant au rejet du recours, le SAT faisant de même en date du 17 mars 1998. Le Tribunal administratif a procédé à une visite des lieux le 14 mai 1998, en présence des parties, du conseil de la municipalité et d'un représentant du SAT. Considérant en droit: 1. Il est constant et non contesté d'ailleurs par le recourant que l'appartement aménagé au premier étage de son bâtiment, à côté du logement du palefrenier et dans des locaux destinés à stocker du foin et de la paille selon les plans d'enquête est illégal. Il n'a fait l'objet ni d'une enquête publique ni des autorisations nécessaires, et se heurte clairement à l'art. 3 PPA, qui exclut la construction d'un logement dans la zone para-agricole, avec une exception possible subordonnée à l'existence de motifs impératifs du gardiennage. Il est également établi que les locaux aménagés dans le bâtiment mis à l'enquête publique en 1989 abritent actuellement deux familles, soit le recourant lui-même qui occupe le logement de gardiennage avec son amie (mais il résulte de l'instruction que le permis d'habiter n'a pas encore été délivré), alors que ses parents occupent le deuxième logement. Le recourant a expliqué à ce sujet qu'il avait été contraint de réaliser très rapidement ce second logement pour y abriter ses parents, qui avaient dû quitter leur maison. 2. La municipalité est en droit de faire supprimer aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 LATC). Toutefois, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas encore à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci (RDAF 1976 p. 265; RDAF 1979 p. 231, 302; RDAF 1982 p. 448). L'ordre de démolir viole ainsi le principe de proportionnalité si les dérogations à la règle sont mineures et si l'intérêt public qu'elles lèsent n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au propriétaire (André Grisel, Traité de droit administratif II, 1984, p. 650). 3. En l'espèce, le recourant ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi. Au contraire, il a lui-même affirmé (lettre du 12 janvier 1990) qu'il entendait se limiter à construire un logement de service et non une habitation destinée à plusieurs familles. En construisant l'appartement litigieux sans enquête et sans attendre qu'une autorisation lui soit délivrée, le recourant a agi à ses risques et périls et en contradiction avec ses propres déclarations. Or celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit accepter que celle-ci accorde une importance accrue au rétablissement d'une situation conforme au droit, par rapport aux inconvénients qui résultent pour lui de la

démolition de l'ouvrage (RDAF 1992 p. 479 consid. 2c et la référence citée). Le fait que le recourant ne puisse se prévaloir de sa bonne foi ne le prive toutefois pas de la possibilité d'invoquer le principe de la proportionnalité. Il constitue cependant un élément d'appréciation en sa défaveur (voir A. Grisel, Droit administratif suisse, 1984, vol. I, p. 352; ATF 108 Ia 216, JT 1984 I 514; ATF 111 Ib 213, JT 1987 I 564). D'autre part, 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, JT 1991 I 450; ATF 114 Ib 320; Etude DFJP/OFAT, note 19 ad art. 24 LAT). La construction d'un appartement dans une zone qui n'est pas vouée par principe au logement apparaît comme une violation grave de ces règles et l'intérêt public au rétablissement de l'état antérieur prend, compte tenu des circonstances et de la mauvaise foi manifestée par le recourant, une importance prépondérante. Le coût des travaux de remise en état représente également un élément important à prendre en considération dans la nécessaire pesée des intérêts à laquelle l'autorité doit procéder dans le cadre du principe de proportionnalité. A cet égard, il n'apparaît pas que l'enlèvement des équipements (qui peuvent être récupérés) et l'abattage des cloisons installées aille au-delà d'un coût de quelques dizaines de milliers de francs. Le recourant n'a en tout cas rien allégué à cet égard, se bornant à faire valoir sur ce point la nécessité de fournir à ses parents des conditions d'habitation préservant leur "joie de vivre". Sans méconnaître qu'un tel élément revête subjectivement pour les intéressés une grande importance, le Tribunal administratif ne peut toutefois aller jusqu'à lui accorder un poids prépondérant par rapport à l'intérêt public mis en cause par le comportement inadmissible du recourant. 4. Il résulte de ce qui précède que l'ordre de démolition litigieux est non seulement conforme à la loi, mais qu'il s'impose même en l'espèce compte tenu des circonstances particulières de la cause, et notamment de la volonté délibérée du recourant de mettre les autorités en présence d'un fait accompli. Cet ordre doit ainsi être confirmé, ce qui conduit au rejet du recours, aux frais de son auteur débouté (art. 55 LJPA). La décision attaquée fixe un délai d'exécution au 1er juin 1998. Cette échéance étant toute proche au moment de la notification du présent arrêt, un nouveau délai devra être fixé. Compte tenu des circonstances particulières de la cause, et notamment de la nécessité de permettre aux parents du recourant d'évacuer leur logement dans des conditions convenables, le Tribunal administratif ne fixera pas lui-même ce délai mais il laissera ce soin à la municipalité, en précisant que la décision que prendra cette dernière sur ce point, qui est une pure modalité d'exécution du présent arrêt, ne pourra pas donner lieu à une nouvelle procédure de recours. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté. II. La décision du 27 janvier 1998 de la Municipalité d'Apples est confirmée, sous réserve de la fixation d'un nouveau délai d'exécution par cette autorité, conformément aux considérants. III. Un émolument judiciaire de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge du recourant. IV. Le recourant versera à la Commune d'Apples une indemnité de 1'000 (mille) francs à titre de dépens. ft/pi/Lausanne, le 26 mai 1998 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint. Le présent arrêt peut faire l'objet, dans les trente jours dès sa notification, d'un recours de droit administratif au Tribunal fédéral. Le recours s'exerce conformément aux art. 103 ss de la loi fédérale d'organisation judiciaire (RS 173.110).

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