

VD_OMNI AC.2010.0104 vom 22. Mai 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0104

FR: VD_OMNI AC.2010.0104 du 22 mai 2012

IT: VD_OMNI AC.2010.0104 del 22 maggio 2012

Regeste

MOTTIER/Service du développement territorial, Municipalité de Château-d'Oex | Application de l'art. 24c LAT. Les bâtiments anciennement agricoles reliés directement et par un lien fonctionnel au bâtiment d'habitation servant à un usage non agricole bénéficient de la présomption selon laquelle ils avaient également un usage non agricole; ils peuvent dès lors être attribués aux surfaces annexes existantes du bâtiment d'habitation. Les bâtiments anciennement agricoles non reliés au bâtiment d'habitation d'exploitation agricole ne bénéficient pas de cette présomption, mais il est loisible au constructeur de prouver qu'au moment de la modification déterminante du droit, à savoir au 1er juillet 1972, ces locaux servaient systématiquement et de manière intensive à un usage non agricole.

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur l'ordre de démanteler l'installation de chauffage (et la cheminée) aménagée dans la grange sise à proximité du chalet du recourant, en zone agricole. La chaufferie n'étant pas destinée à une activité agricole, elle ne peut être régularisée qu'en vertu des dispositions dérogatoires des art. 24 ss LAT.

E. 2

Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement

E. 3

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. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %; b. lorsqu'un agrandissement n'est pas possible ou ne peut pas être exigé à l'intérieur du volume bâti existant, il peut être réalisé à l'extérieur; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % de la surface utilisée pour un usage non conforme à l'affectation de la zone ni 100 m²; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

E. 4

Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3. L'al. 3, let. a n'est pas

applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de l'installation antérieure. b) En l'espèce, il est établi que le bâtiment d'habitation bénéficie de l'art. 24c LAT. Erigé sur la même parcelle, le rural litigieux était à l'origine une grange comportant deux étables au rez, à savoir un bâtiment d'exploitation agricole. Le rural n'est pas accolé au chalet, mais en est éloigné d'environ 6 m. Il doit ainsi être qualifié de construction existante, mais isolée. aa) Selon les directives fédérales (Office fédéral du développement territorial [ODT], Nouveau droit de l'aménagement du territoire - Berne 2001, chapitre V, Autorisations au sens de l'article 24c LAT: Modifications apportées aux constructions et installations devenues contraires à l'affectation de la zone, ch. 3.1 p. 8; voir aussi Explications relatives à la révision de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire [OAT] du 4 juillet 2007, version 1.1 du 9 juillet 2007, ad art. 42 p. 8), pour calculer le potentiel d'agrandissement, 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 (constructions dont l'implantation est imposée par leur destination). Les directives indiquent encore (ch. 3.3.2 p. 9 s.; voir aussi annexe I p. 21 intitulée " Définition subsidiaire de la surface brute de plancher utile " et annexe 2 p. 22 ss intitulée " Exemples de calcul pour l'application de l'article 42, alinéa 3 lettres a et b OAT "): " • 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 galetas 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 suivantes: - 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); - 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). (...)" bb) A lire les extraits des directives exposés ci-dessus, les bâtiments anciennement agricoles reliés directement et par un lien fonctionnel au bâtiment d'habitation servant à un usage non agricole bénéficient de la présomption selon laquelle ils avaient également un usage non agricole; ils peuvent dès lors être attribués aux surfaces annexes existantes du bâtiment d'habitation. Les bâtiments anciennement agricoles non reliés au bâtiment d'habitation d'exploitation agricole ne bénéficient pas de cette présomption, mais il est loisible au constructeur de prouver qu'au moment de la modification déterminante du droit, à savoir au 1^{er} juillet 1972, ces locaux servaient

systematiquement et de manière intensive à un usage non agricole. c) En l'espèce, est d'abord déterminant le point de savoir si le rural a perdu son affectation agricole avant le 1^{er} juillet 1972. Peu avant l'audience, des attestations écrites ont été déposées. Ces pièces, qui n'ont pas été contestées par le SDT, permettent au tribunal de retenir conformément aux déclarations du recourant que le rural - construction existante, non accolée au bâtiment d'habitation principal - avait été réaffecté à un usage non agricole avant le 1^{er} juillet 1972. A cette échéance en effet, le rural servait déjà de dépôt et de remise à des objets de tous genres et de toutes provenances: meubles d'antiquaire et de ménage, machines agricoles en attente de réparation, bois, matériels de rebuts ou de réserve des occupants du chalet etc. L'ouvrage litigieux consiste en l'aménagement, dans une partie de l'ancienne étable sise au rez du rural, d'une chaufferie destinée au bâtiment d'habitation. Le nouveau local occupe une surface d'approximativement 6,5 m sur 3 m, à savoir environ 20 m². Les travaux ont impliqué la construction d'un mur pare-feu, d'une nouvelle dalle de plafond (sur la surface correspondant au local de chaufferie) et d'une cheminée débouchant sur le pan Nord de la toiture, ainsi que l'installation de deux (ou trois) citernes à mazout, d'une chaudière et d'un groupe de distribution. Il résulte de ce qui précède que l'ouvrage querellé (d'environ 20 m²) n'occupe qu'une petite partie du rural (d'une surface au sol de 192 m²), qu'il est réalisé à l'intérieur des volumes existants, qu'il ne crée aucune surface habitable supplémentaire et qu'il est fonctionnellement lié au bâtiment d'habitation. Par ailleurs, l'aspect extérieur du rural n'a pas été modifié, hormis par la pose sur le toit d'une cheminée qui, vu sa taille relativement réduite et son implantation sur le pan le moins exposé aux regards, n'altère pas l'identité du bâtiment de manière significative. Enfin, la solution adoptée n'est pas plus dommageable que celle consistant à installer la chaufferie dans le chalet, mais à enterrer les citernes à proximité du chalet, par définition hors volume existant, fût-ce en sous-sol. Compte tenu de ces circonstances exceptionnelles, la chaufferie doit être régularisée dans son intégralité, en application de l'art. 24c LAT. d) Les travaux litigieux pouvant être régularisés en application de l'art. 24c LAT, il est superflu d'examiner la portée en l'espèce des art. 24d LAT et 39 OAT. 3. Vu ce qui précède, le recours doit être admis. Le ch. 4 du chapitre III de la décision attaquée doit être réformé en ce sens que l'autorisation spéciale requise hors des zones à bâtir est délivrée, en application de l'art. 24c LAT, pour les installations techniques de la chaufferie ainsi que toutes les conduites d'amenée d'eau, de distribution d'eau surchauffée et les installations électriques qui sont fonctionnellement rattachées. Le ch. 5 du chapitre III relatif au délai de remise en état doit être annulé. Le chapitre V concernant l'exécution forcée doit être annulé. La décision doit être maintenue pour le surplus. Il en va ainsi, en particulier, du chapitre IV mettant à la charge du recourant un émolument de 1'540 fr. Ce montant se fonde sur l'art. 11a du règlement du 8 janvier 2001 fixant les émoluments en matière administrative (RE-Adm; RSV 172.55.1), qui prévoit qu'un émolument de 500 à 10'000 fr. peut être perçu pour les décisions de suspension de travaux, de remise en état et toutes autres décisions, prestations, expertises liées à une construction illicite hors de la zone à bâtir ainsi que les frais de gestion du dossier. Cet émolument se justifie quelle que soit l'issue du recours, dès lors que le recourant a réalisé des travaux soumis à autorisation spéciale cantonale sans requérir celle-ci. Au demeurant, l'émolument fixé s'inscrit de toute manière dans les limites de l'art. 10 RE-Adm concernant les autorisations spéciales cantonales. Il est ainsi justifié et il doit être maintenu, même si les ouvrages litigieux sont considérés comme conformes aux dispositions des art. 24c LAT et 42 OAT. Ayant gain de cause pour l'essentiel, le recourant a droit à des dépens, à la charge de l'Etat. Il sera statué sans frais.

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