

## **VD\_OMNI AC.2010.0137 vom 31. Juli 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-07-31, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0137](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0137)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0137 du 31 juillet 2012

IT: VD\_OMNI AC.2010.0137 del 31 luglio 2012

### **Regeste**

CHEVALLEY, ELLENBERGER CHEVALLEY /Service du développement territorial, Municipalité de Chardonne | Recours des propriétaires contre la décision du Service du développement territorial d'ordonner la démolition d'une maisonnette reconstruite, située hors de la zone à bâtir. Garantie de la situation acquise. Le bâtiment reconstruit respecterait l'identité de la construction d'origine, mais présente une augmentation de 90 % de sa surface, de sorte qu'une autorisation dérogatoire ne peut pas entrer en considération. L'ordre de démolition est disproportionné dans la mesure où une augmentation de 30 % de la surface aurait pu être autorisée et qu'il paraît possible et raisonnable de n'exiger la démolition que de la partie arrière du bâtiment. Admission partielle du recours et renvoi de la cause pour nouvelle décision.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

#### **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 m<sup>2</sup>; les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié.

#### **E. 3.6**

p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). b) En l'espèce, le SDT a ordonné la démolition de la maisonnette et la remise du terrain dans son état naturel. Il ressort des considérants qui précèdent que la reconstruction du bâtiment n o ECA 1013 aurait pu être autorisée si l'agrandissement de sa surface n'avait pas dépassé

30%, soit 6,54 m<sup>2</sup>; or l'excédent est de 19,8 m<sup>2</sup>. aa) La décision attaquée apparaît disproportionnée dans la mesure, déjà, où pour rétablir une situation conforme au droit, il aurait suffi d'exiger une réduction de dimensions de la construction réalisée. bb) Dans sa réponse du 16 juillet 2010, la municipalité a souligné " les efforts méritoires qu'ont entrepris les recourants pour assainir les trois parcelles qu'ils ont acquises et les frais qu'ils ont consentis pour restituer aux lieux un aspect acceptable. Elle relève en outre que les plans déposés à l'enquête proposent la réalisation d'une maisonnette bien intégrée et que les travaux d'ores et déjà entrepris révèlent que l'on utilise des matériaux de qualité. " Le tribunal partage cette appréciation et voit un certain paradoxe dans la volonté du SDT de débarrasser la parcelle n° 2760 de toute construction, alors que pendant des décennies il ne s'est pas soucié de l'état déplorable dans lequel elle se trouvait, ainsi que la parcelle n° 3476, et auquel les recourants ont mis fin. A cela s'ajoute qu'on ne se trouve pas dans un secteur dépourvu de toute construction, mais à proximité immédiate de deux maisons d'habitation et d'un garage dont la présence n'est pas remise en cause. Le coût des travaux effectués pour la reconstruction du pavillon se monte à 57'000 fr (sans tenir compte des frais estimés pour l'assainissement des lieux). En l'état il paraît possible et raisonnable d'exiger que soit démolie la partie arrière du bâtiment (à l'ouest) - où les murs de pierre ne sont montés qu'à une hauteur d'environ un mètre - sur une profondeur de 90 cm, et que la longueur du faîte soit réduite de 90 cm également. La surface excédentaire serait ainsi diminuée de 6,32 m<sup>2</sup>. En revanche l'intérêt public au rétablissement d'une situation strictement conforme au droit n'exige pas d'aller au-delà, même si les recourants, qui ont reconstruit et agrandi sans autorisation une petite construction qu'ils étaient simplement autorisés à rénover, sans en augmenter la surface ni en modifier sensiblement l'aspect, ne sauraient se prévaloir de leur bonne foi. La démolition complète de l'ouvrage et la remise du terrain dans son état naturel, au seul motif que la surface bâtie (une fois la démolition partielle effectuée) dépassera encore de 13,26 m<sup>2</sup> l'agrandissement admissible selon l'art. 42 al. 3 let. b OAT, viole le principe de la proportionnalité. 3. Le recours doit par conséquent être partiellement admis, les décisions du SDT du 13 avril 2010 et du 9 août 2011 étant annulées dans la mesure où elles ordonnent la démolition complète de la maisonnette reconstruite sans autorisation sur la parcelle n° 2760 et la cause renvoyée à cette autorité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Des frais peuvent être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif ou en violation des règles de procédure (al. 2). Il convient ainsi de mettre à la charge des recourants, qui n'obtiennent que partiellement gain de cause, un émolument réduit. Ils supporteront également les dépens auxquels peut prétendre la Commune de Chardonne, dont la municipalité a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause. (art. 55 al. 1 LPA-VD). En outre, dans la mesure où leur recours est partiellement admis, les recourants ont également droit à des dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD).

#### **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, le bâtiment n° ECA 1013 était cadastré. Il ressort des procès-verbaux de la Municipalité de Chardonne qu'il a été édifié en 1950, qu'il a été transformé en 1954 et que ces transformations ont été autorisées a posteriori par la municipalité le 25 septembre 1954, suite à la dispense d'enquête sollicitée par le propriétaire d'alors. La teneur du règlement communal en vigueur à l'époque n'a pas été établie. Toutefois, la loi du 5 février 1941 sur la police des constructions (LPC) n'excluait pas celles-ci dans les territoires dépourvus de plan d'extension (ce qui était manifestement le cas du lieu-dit "En Gollie-Maison", situé très à l'écart du village, dans une zone de pâturages et de forêts). A défaut de dispositions communales en la matière, l'art. 56bis renvoyait au règlement d'application du 10 mars 1944 (RLPC), dont l'art. 22 constituait pratiquement la seule disposition applicable en matière de construction dans la grande majorité des communes du canton (BGC, automne 1963, p. 208). Il permettait la construction en ordre non contigu de bâtiments de deux étages sur rez-de-chaussée, dont la façade n'excédait pas 11 m à la corniche, à une distance minimum de 3 m de la limite. Dans la mesure où la municipalité a autorisé quelques années plus tard la construction de véritables maisons d'habitation sur les parcelles voisines (nos 3347 et 2771), on peut présumer que la maisonnette autorisée en 1954 l'a été de manière conforme au droit matériel en vigueur avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972. Elle pouvait donc bénéficier de la garantie de la situation acquise sous sa forme d'alors. Les transformations et adjonctions intervenues ultérieurement n'ont en revanche pas été autorisées et sont illicites; elles ne peuvent donc pas entrer en considération à cet égard (art. 24c al. 2 LAT). c) Pour pouvoir bénéficier de la garantie de la situation acquise, encore faut-il que la construction puisse être utilisée conformément à sa destination. Cette protection ne s'étend en effet pas aux bâtiments en ruine, inutilisables et prêts à s'écrouler (ATF 1A.13/2004/col du 14 avril 2004, consid. 3, et références citées). En l'occurrence, la rénovation entreprise par les recourant a certes révélé que les structures existantes étaient atteintes de mэрule, de sorte qu'elles ne pouvaient être conservées et qu'une reconstruction s'imposait. Il n'en demeure pas moins que cette maisonnette était habitable et habitée, quand bien même elle n'offrait qu'un confort rudimentaire. Son toit avait été récemment refait par le précédent propriétaire et, sans le début de travaux révélant son état, ce bâtiment aurait certainement pu continuer d'être utilisé conformément à sa destination initiale de chalet de week-end. Le SDT l'admet d'ailleurs dans sa décision du 9 août 2011: " Les photographies de juin 2009 montraient une construction utilisable en l'état malgré sa relative vétusté. " d) Le SDT considère que le pavillon reconstruit présente des différences majeures avec la maisonnette initiale, ce qui est exact, et ne respecte dès lors pas l'identité de la construction d'origine, ce qui l'est moins. L'identité de la construction se rapporte au volume, à l'aspect et à la vocation du bâtiment. Les modifications ne doivent pas être à l'origine de nouvelles répercussions importantes sur le régime d'affectation, les équipements et l'environnement (Office fédéral du développement territorial [ODT], Nouveau droit de l'aménagement du territoire – Berne 2001, chapitre I, Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire, ch. 2.4.4 p. 44). Pour répondre à la question de savoir si l'identité de la construction est respectée pour l'essentiel, on considèrera notamment l'agrandissement de la surface utilisée, les modifications du volume construit, les changements d'affectation et les transformations à l'intérieur du volume construit, les modifications de l'aspect extérieur, les extensions des équipements, mais aussi les améliorations du confort et les frais de transformation en comparaison avec la valeur du bâtiment en tant que tel (ODT, op. cit., chapitre I, ch. 2.4.4 p. 45). L'art. 24c al. 2 LAT

dispose en outre que, dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être respectées. La jurisprudence a précisé que de telles exigences doivent être définies, d'une manière générale, à la lumière des art. 1<sup>er</sup> et 3 LAT: il s'agit, le plus souvent, de la protection du paysage, de la lutte contre l'éparpillement des constructions ou encore de la cohérence de la zone agricole (AC.2007.0257 du 8 mai 2009 consid. 6b et les réf. citées). On reviendra plus loin sur la question du volume du bâtiment litigieux. Quant à son aspect, il diffère assurément beaucoup de celui de la construction initiale, puisque l'on passe d'une sorte de pavillon de jardin à une maisonnette dotée, dans sa partie inférieure, de murs en pierre et ressemblant plutôt à un chalet d'alpage. Toutefois, si l'on omet sa profondeur, les dimensions de ce bâtiment ne sont pas sensiblement supérieures. Les matériaux utilisés, ainsi que la grandeur et le nombre réduits des ouvertures en façade, lui donnent un style s'apparentant plus à une grange ou une écurie qu'à une habitation. En cela la vocation première du pavillon de 1954 se trouve pleinement respectée, et l'intégration au paysage grandement améliorée. Il y a là une amélioration esthétique indiscutable (sans parler de l'état des alentours). Du point de vue de l'équipement et de la protection de l'environnement, la poursuite des travaux projetés n'occasionnera pas de charges supplémentaires, mais au contraire un assainissement bienvenu, non seulement pour le bâtiment litigieux, mais encore pour les bâtiments d'habitation voisins, qu'il est prévu de raccorder à une installation d'épuration individuelle pour laquelle le Service des eaux, sols et assainissement a préavisé favorablement. Sous réserve de sa surface et, consécutivement, de son volume, la reconstruction du bâtiment n° ECA 1013 pourrait donc être admise. e) La décision du 9 août 2011 retient qu'avant sa reconstruction, ce bâtiment présentait une surface de 21,8 m<sup>2</sup> (sans compter les corps annexes, est et nord, non cadastrés). La pergola ne peut en effet pas entrer en ligne de compte. Dans un cas similaire d'application de l'art. 42 al. 3 OAT, le Tribunal fédéral n'a pas pris en considération la surface d'une terrasse couverte attenante à un cabanon et ouverte sur l'un de ses côtés, utilisée pour des grillades dominicales durant la belle saison, au motif qu'elle ne saurait être assimilée à une construction entièrement fermée, du point de vue aussi bien de son affectation effective ou possible à l'habitation que de son aspect extérieur (cf. ATF 1A.13/2004/col précité, consid. 3.2). Le même raisonnement peut-être tenu pour le "réduit" en façade ouest, que ses dimensions rapprochaient plus d'un coffre à outils que d'un volume susceptible d'être affecté à l'habitation, et dont on est d'ailleurs même pas sûr qu'il existait encore tel que le décrivait le croquis de 1954 lors de la démolition. Le bâtiment reconstruit présente une surface de 41,6 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 90 % par rapport à celui de 1954. Pour être conforme à l'art. 42 al. 3 let. b OAT, sa surface ne devrait pas excéder 28,34 m<sup>2</sup>. Une autorisation dérogatoire de l'art. 24c al. 2 LAT ne peut dès lors pas entrer en considération, et la décision du SDT ne peut, sur ce point, qu'être confirmée. 2. Les recourants contestent la proportionnalité de l'ordre de démolition et de remise en état des lieux. a) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Toutefois, à part dans l'hypothèse exceptionnelle où l'application de prescriptions communales (indépendantes du droit fédéral hors zone à bâtir) serait en cause, c'est à l'autorité cantonale qu'il appartient de statuer sur le sort des constructions hors de la zone à bâtir, que ce soit pour en ordonner la démolition ou pour autoriser le maintien de tout ou partie des installations litigieuses (AC.208.0175 du 26 janvier 2011 consid. 8; AC.2008.0262 du 24 novembre 2009; AC.2009.0089 du 6 novembre 2009). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement

dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (voir par exemple arrêt AC.2011.0057 du 3 février 2012 consid. 4a et les références). La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus 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 (voir arrêt AC.2011.0057 précité et les références citées, notamment RDAF 1982 448). 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). 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). Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts public et privé opposés ( principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence – ATF 137 I 167 consid.

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