

# VD\_OMNI AC.2010.0167 vom 30. März 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-03-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0167](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0167)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0167 du 30 mars 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0167 del 30 marzo 2011

## Regeste

JOSSEVEL c/Service du développement territorial, Municipalité d'Ormont-Dessus | Il se justifie de mettre un émolument à charge des recourants quelle que soit l'issue du litige, dès lors qu'ils ont réalisé des travaux importants sans autorisation et qu'ils n'ont pas collaboré de manière active à l'établissement des faits (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

a) L'art. 24c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 19 juin 1979 (LAT; RS 700) institue une protection générale de la situation acquise en faveur des constructions hors de la zone à bâtir qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais ne sont plus conformes à l'affectation de la zone (al. 1). La rénovation, la transformation partielle et l'agrandissement mesuré de ces constructions peuvent être autorisés, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement si les exigences majeures de l'aménagement du territoire sont satisfaites (al. 2). b) Selon l'art. 42 al. 1 de l'ordonnance sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1) les constructions et installations pour lesquelles l'art. 24 c LAT est applicable peuvent faire l'objet de modifications si l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Les améliorations de nature esthétique sont admises. Une transformation partielle et un agrandissement mesuré au sens de cette disposition, supposent le respect de l'identité de la construction ou de l'installation; cette identité concerne non seulement l'aspect extérieur de la construction, mais aussi la nature et l'ampleur de son utilisation, son équipement et sa vocation économique (Muggli, Commentaire LAT n° 22 ad art. 24c). Il faut procéder à un examen global de l'ensemble des facteurs qui caractérisent la construction ou l'installation (genre et intensité de l'affectation, émissions, équipement, etc.). Les changements d'affectation sont considérés comme de simples transformations partielles lorsque l'utilisation prévue ne se distingue pas fondamentalement de l'affectation antérieure et ne constitue pas une activité économique entièrement nouvelle (ATF 132 II 21 consid. 7.1.2 p. 42). Constituent notamment des changements d'affectation inadmissibles la transformation d'un logement en restaurant (arrêt 1A.78/2004 du 16 juillet 2004) ou la transformation d'une grange pour être utilisée par une entreprise de génie civil (ATF 132 II 21 ss). c) Pour que l'identité de la construction soit respectée, il faut que son volume, son aspect extérieur et sa destination restent largement identiques, et qu'aucun nouvel impact important ne soit généré sur l'affectation du sol, l'équipement et l'environnement. Il n'est donc pas exigé que le nouvel état soit tout à fait semblable à l'ancien état car l'identité du bâtiment se réfère aux traits essentiels de la construction, c'est-à-dire à celles de ses caractéristiques qui revêtent une certaine importance pour l'aménagement du territoire (Muggli, op. cit. n° 22 ad art. 24c). Pour déterminer si l'identité, ainsi définie, est respectée,

il convient de considérer l'ensemble des circonstances en particulier, tous les aspects déterminants du point de vue de l'aménagement du territoire. Cet examen global doit notamment prendre en compte l'aspect extérieur de la construction, la nature et l'ampleur de son utilisation, le nombre de logements qu'elle comporte, son équipement, sa vocation économique, les incidences de la transformation sur l'organisation du territoire et l'environnement ainsi que le coût des travaux, qui reflète souvent l'ampleur de l'intervention ( Muggli, op. cit. n° 22 ad art. 24c).

## **E. 2**

a) En l'espèce, il n'est pas contesté que les travaux réalisés dans le bâtiment lui-même permettent de conserver son identité. L'aspect du chalet est en effet maintenu pour l'essentiel. Le tribunal a même pu constater le soin et la qualité des travaux de réfection qui permettent de conserver tous les éléments caractéristiques et anciens des chalets ruraux de la région. b) En ce qui concerne les aménagements extérieurs, la décision ordonne la démolition du mur de soutènement situé en aval du chalet. Les recourants soutiennent que le mur existait, même s'il avait été recouvert par la végétation. Ils avaient retrouvé les fondations et les vestiges de l'ancien mur en réalisant les travaux. Ils ont produit différentes photographies de chalets dans le voisinage, qui montrent la présence de murs comparables servant de soutènement aux terrasses aménagées devant les chalets. Les explications des recourants sont convaincantes; l'aménagement de murs devant les chalets permettait de réduire la pente et d'aménager un terrain relativement plat à la sortie du chalet, servant de terrasse ou de jardin potager. De tels murs sont caractéristiques des constructions rurales de cette région. Le tribunal a acquis la conviction qu'un mur de soutènement comparable en pierres naturelles existait déjà. Le mur reconstruit par les recourants est probablement plus haut et sa finition n'est pas conforme aux constructions traditionnelles de la région. Mais il s'agit de modifications mineures qui ne modifient pas la caractéristique essentielle du chalet et de son environnement. Le mur construit à l'aval du chalet par le recourant s'inscrit dans les limites d'une transformation partielle et devrait pouvoir être maintenu. Toutefois, ce mur a été construit sans autorisation préalable et il est donc nécessaire que le recourant dépose sur ce point une demande de permis de construire auprès de la municipalité. c) En ce qui concerne le mur construit à l'arrière du chalet. La situation est moins claire. Les photographies réalisées par la section des monuments et sites en 1991 lors de la mise à l'inventaire du bâtiment ne permettent pas de constater la présence d'un mur à l'arrière du chalet. La photographie aérienne produite par le Service du développement territorial en 1995 ne mentionne pas non plus la présence d'un mur ni d'une place de stationnement à l'arrière du chalet alors que les photographies aériennes de 2004, plus précises laissent entrevoir l'aménagement d'une place de stationnement à l'arrière du chalet qui correspond au plan de la servitude n° AF 70 inscrite lors des travaux de remaniement parcellaire du syndicat d'amélioration foncière de Chersaulaz. De même, la pièce n° 5 produite par les recourants, qui est une photographie de la façade est du chalet réalisée vraisemblablement au moment de l'acquisition du bien fonds par les recourants, laisse entrevoir à l'arrière du chalet des aménagements pouvant être assimilés à un mur de soutènement en relation avec la place de stationnement prévue par la servitude n° AF 70. Toutefois, la nouvelle place de stationnement réalisée par le recourant est plus importante et permet le stationnement de trois véhicules. Son emprise en direction de l'ouest est plus grande de même que sa longueur derrière le chalet et elle se rapproche plus de la façade nord du chalet. L'emprise de la nouvelle place de stationnement modifie sensiblement les abords du chalet au nord. Mais il convient d'examiner s'il s'agit d'une modification de l'identité du bâtiment et de ses

abords au sens de l'art. 24c LAT et de l'art. 41 al. 1 OAT. A cet égard, il convient de prendre en compte l'ensemble des circonstances. Dans une appréciation globale des travaux réalisés le tribunal constate que l'identité du chalet, son affectation, le nombre de logements, son aspect extérieur, sont pour l'essentiel conservés. L'aménagement de la place de parc à l'arrière a nécessité la construction d'un nouveau mur; elle augmente la surface réservée au stationnement et permet un accès et un stationnement plus aisés avec plusieurs véhicules. Mais dans l'ensemble le chalet conserve l'essentiel de ses caractéristiques déterminantes. D'une part, l'arrière du chalet était vraisemblablement déjà destiné au stationnement ce que confirme la servitude n° AF 70 et il ne s'agit donc pas d'une nouvelle utilisation. D'autre part, la place de stationnement est soutenue par des murs comparables aux murs de soutènement caractéristiques de la région que l'on retrouve autour de nombreux anciens chalets, et dont la construction s'est imposée en raison de la configuration des lieux, en particulier la forte pente du terrain. Aussi, les dégagements des abords à l'arrière du chalet présente une importance moins grande que celui des autres façades. Les travaux ne modifient pas les caractéristiques essentielles du chalet et sa typologie, qui sont déterminantes du point de vue de l'aménagement du territoire, à savoir: le maintien de sa structure de son aspect extérieur, la conservation des matériaux de façades et une affectation pour l'habitation avec des aménagements intérieurs modestes, proche de l'utilisation qui en était faite de la dernière exploitante qui a habité dans ce chalet. Compte tenu de l'ensemble de ces circonstances, le tribunal peut considérer que cet aménagement ne modifie pas de manière sensible l'identité de la construction et que les conditions des art. 24c LAT et 42 OAT sont remplies. Ces travaux devront toutefois faire l'objet d'une demande de permis de construire en vue de leur régularisation dès lors qu'aucune demande n'a été présentée à la municipalité.

### **E. 3**

a) La décision attaquée ordonne également la démolition de la voie d'accès à l'entrée du chalet, afin qu'elle soit remplacée par un sentier similaire à l'ouvrage original. A cet égard, le tribunal constate que l'aménagement de la voie d'accès permet en fait un accès carrossable jusqu'à l'entrée du chalet. Cet accès modifie de manière importante l'accès d'origine au chalet constitué par un sentier. Le dallage prévu jusqu'à l'entrée du chalet constitue l'élément des travaux qui ne permet plus d'en respecter l'identité. Le sentier d'accès au chalet est devenu en quelque sorte une route d'accès carrossable qui transforme l'un des éléments caractéristiques du chalet et de son environnement. Les photographies au dossier montrent bien la présence du sentier d'accès à l'entrée du chalet et sa nature alpestre qui la caractérise et qui doit être maintenue. b) Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois 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. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit cependant 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.

### **E. 4**

a) Les recourants contestent aussi l'émolument mis à leur charge. Toutefois, cet émolument se justifie quel que soit l'issue du recours, dès lors que les recourants ont réalisés des travaux importants sans requérir l'autorisation préalable cantonale. Ils n'ont pas entrepris les démarches nécessaires pour régulariser la situation réglementaire. Ils n'ont pas non plus répondu aux premières interpellations du Service du développement territorial et n'ont pas collaboré de manière active à l'établissement des faits. Ils sont à l'origine de l'intervention du service en ayant réalisé sans autorisation les travaux qui ont fait l'objet de la décision attaquée. L'émolument, fixé en application de l'art. 11a du règlement du 8 janvier 2001 fixant les émoluments en matière administrative (Ré-Adm; RSV 172.55.1) est ainsi justifié et il doit être maintenu, même si une partie des constructions réalisées sans autorisation peut être considérée comme conforme aux dispositions des art. 24c LAT et 42 OAT. b) En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, le tribunal constate que l'ensemble de la procédure a été provoqué par le comportement des recourants qui a placé l'autorité devant le fait accompli en réalisant des travaux sans autorisation préalable et en violant ainsi les prescriptions formelles relatives à la demande de permis de construire. Ainsi, un émolument de 2'000 fr. sera mis à leur charge et ils n'ont pas droit à des dépens pour les mêmes motifs.

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