

VD_OMNI AC.2010.0360 vom 14. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0360

FR: VD_OMNI AC.2010.0360 du 14 juin 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0360 del 14 giugno 2011

Regeste

HUSER/Service du développement territorial, Municipalité de Chardonne | Ordre de remise en état d'une ancienne maison paysanne confirmé pour l'essentiel, dans la mesure où les travaux de transformation interne et les aménagements extérieurs (non autorisés) ne respectent pas l'identité de la construction et de ses abords.

Erwägungen

E. 1

En premier lieu, le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir statué sans avoir eu connaissance de ses déterminations du 29 septembre 2010. Cette prétendue violation de son droit d'être entendu est toutefois démentie par la décision attaquée elle-même qui se réfère expressément à ce document. Manifestement mal fondé, ce grief doit être écarté.

E. 2

L'autorité intimée a délivré l'autorisation spéciale pour procéder à des travaux de transformation du bâtiment ECA n° 706 sis en zone agricole et installer un couvert à voitures à ses abords conformément aux plans établis le 26 juillet 2007. La municipalité a dès lors délivré le permis de construire requis en rappelant que la réalisation des travaux devraient être conformes aux plans précités. Or, le contrôle technique de fin des travaux effectué le 23 février 2010 a mis en évidence de nombreuses disparités entre la construction réalisée et les plans autorisés. a) Selon l'art. 24 c de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), les constructions et installations sises hors de la zone à bâtir, 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 (al. 1). L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement. Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être satisfaites (al. 2). Le champ d'application de l'art. 24 c LAT est restreint aux constructions et aux installations sises hors de la zone à bâtir, qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone à la suite d'un changement de réglementation. La garantie de la situation acquise ne profite ainsi qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (art. 41 de l'ordonnance fédérale du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire - OAT; RS 700.1; ATF 127 II 209 traduit in JT 2002 I 682 consid. 2c pp. 684 s.). La date déterminante est en principe celle du 1^{er} juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de l'ancienne loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution (RO 1972 I 958) - abrogée par la loi fédérale du 24 janvier 1991 sur la protection des eaux (LEaux; RS 814.20) - qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396

traduit in JT 2004 p. 665 consid. 4.2.1 p. 666). b) D'après les explications fournies par l'autorité intimée, le bâtiment concerné par les aménagements litigieux aurait été construit "dès" le 16^{ème} siècle et aurait perdu son usage agricole avant le 1^{er} juillet 1972 si bien que l'art. 24 c LAT trouve application.

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

En l'espèce, le bâtiment concerné par les transformations comptait en 1967 environ 71,65 m² de surfaces brutes de plancher habitable. Des travaux non autorisés auraient été réalisés en 1990 entraînant une augmentation de 75 m² des surfaces brutes de plancher habitable. C'est pourquoi l'autorité intimée a, statuant sur la délivrance de l'autorisation spéciale de construire hors zone à bâtir, fixé à 146 m² la surface maximale habitable, à savoir les 71,65 m² existants et les 75 m² de travaux qui devaient encore être régularisés. Selon les plans datés du 26 juillet 2007, les surfaces brutes de plancher habitable devaient atteindre 139,7 m² à l'issue des travaux, ce qui laissait une marge de 6,3 m². Or, par rapport aux plans autorisés, les travaux effectués sans droit entraînent un agrandissement des surfaces habitables de 16,3 m². Il apparaît ainsi que les aménagements litigieux dépassent de 10 m² la limite imposée par la clause dérogatoire prévue par l'art. 42 OAT. Le recourant conteste ce calcul, car, selon lui, il ne faudrait pas prendre en considération l'agrandissement des surfaces de l'atelier (hors volume) et du vide non habitable, soit respectivement 5 m² et 3,7 m². Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question, du moment que le potentiel d'agrandissement maximum serait de toute manière dépassé (10 m² – 8,7 m²), si bien qu'aucune régularisation des travaux d'agrandissement des surfaces habitables supplémentaires (combles et vide sur l'entrée) n'est envisageable. De plus, le SDT a toléré ce dépassement, comme cela ressort du point 3 de la décision attaquée que le recourant n'a du reste pas contesté. Par ailleurs, le contrôle technique de fin des travaux effectué le 23 février 2010 a mis en évidence de nombreuses autres disparités entre les aménagements réalisés et les plans autorisés, ce que le recourant ne conteste pas, se contentant de justifier les libertés prises par rapport aux plans. Le dépassement de la surface habitable en violation de la clause dérogatoire de l'art. 24 c LAT ainsi que la réalisation d'aménagements non conformes aux plans autorisés ont conduit l'autorité intimée à rendre l'ordre de remise en état litigieux dont il sied d'en examiner le bien-fondé.

E. 5

a) Selon l'art. 25 al. 2 LAT, l'autorité cantonale compétente décide si les projets de construction situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. En vertu de l'art. 81 al. 1^{er} de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11), le département décide si les projets de construction ou de changement d'affectation d'une

construction ou d'une installation existante situés hors de la zone à bâtir sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Cette décision ne préjuge pas de celle des autorités communales. 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 (art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 1988, p. 201). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (arrêts AC.2004.0239 du 8 août 2005 consid. 3b p. 8; AC.1996.0069 du 15 octobre 1996 consid. 4a p. 10; AC.1992.0046 du 25 février 1993 consid. 3 pp. 4 s. et AC-7575 du 9 mars 1992 consid. 1 pp. 5 ss). 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 (RDAF 1979 p. 231). 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 (RDAF 1982 p. 448; 1979 p. 231; 1976 p. 265). D'après 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 traduit in JT 1998 I p. 530 consid. 4 p. 536 ; 111 Ib 213 traduit in JT 1987 I p. 564 consid. 6 p 570 et les arrêts cités). L'intérêt public à empêcher toute construction illicite hors de la zone à bâtir l'emporte manifestement sur l'intérêt du constructeur à conserver les locaux supplémentaires non autorisés (ATF 1A.161/2004 du 1 er février 2005 consid. 4). b) A titre liminaire, l'on relèvera que le recourant ne peut se prévaloir de sa bonne foi pour l'ensemble des constructions illicites dont la démolition est demandée. Il a en effet obtenu une autorisation de construire pour des aménagements intérieurs et extérieurs, laquelle rappelait au demeurant expressément que les travaux devaient être conformes aux plans autorisés. C'est donc en connaissance de cause que le recourant s'est permis de prendre des libertés par rapport à ce qui avait été décidé par la municipalité et le SDT. En outre, du point de vue de l'intérêt public, la dérogation à la règle ne saurait être qualifiée de mineure. En effet, les travaux litigieux ont été réalisés hors de la zone à bâtir. Or, la séparation entre les zones à bâtir et les zones inconstructibles est un principe essentiel d'aménagement qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer d'application stricte. Il existe un intérêt public important à ce que les constructions illégales hors des zones à bâtir ne soient pas maintenues (arrêts AC.2010.0097 du 11 mai 2011 consid. 5b p. 13; AC 2009.0226 du 17 août 2010 consid. 6c pp. 14 s. et les références citées). A ce

stade, il sied d'examiner le bien-fondé de la décision attaquée, en particulier du point de vue du respect du principe de la proportionnalité. aa) En premier lieu, l'autorité intimée exige que le vide sur l'entrée soit restitué (chiffre 1 de la décision attaquée). A ce propos, le recourant soutient que ce vide entraîne une perte de chaleur et qu'un plancher a donc été posé à l'étage pour des raisons d'économie d'énergie. Il précise que ce plancher, qui sera utilisé comme dépôt non chauffé, n'augmente pas la surface habitable. Dans ses déterminations du 29 septembre 2010, il a toutefois affirmé que l'occupation de ce vide lui permettait de classer du matériel de bureau. A l'occasion de l'inspection locale, le tribunal de céans a pu se rendre compte que la pose du plancher litigieux n'était pas de nature à empêcher d'éventuelles pertes thermiques, compte tenu du vide de la cage d'escalier. Le plancher litigieux paraît ainsi avoir pour seule vocation de gagner un peu de surface habitable. L'on relèvera au demeurant que le vide sur l'entrée tel que prévu sur les plans procurerait un volume intéressant sur un plan esthétique. Par ailleurs, la suppression de ce plancher n'implique pas des travaux de grande envergure ni des coûts importants. Partant, la décision attaquée doit être confirmée sur ce point. bb) L'autorité intimée réclame ensuite la suppression de l'isolation entre chevrons dans le galetas ainsi que la pose d'une cloison le séparant du reste des combles, l'accès étant assuré par une porte (chiffre 2 de la décision attaquée). Le recourant admet avoir isolé le galetas afin d'économiser de l'énergie et s'étonne qu'une autorité s'élève contre l'isolation d'un bâtiment. Dans ses déterminations du 29 septembre 2010, il a précisé que cet espace n'était pas habitable et était affecté au rangement. Lors de l'inspection locale, le tribunal de céans a constaté qu'une cloison munie d'une porte avait d'ores et déjà été installée pour séparer le séjour du galetas, si bien que ce point n'est plus litigieux. S'agissant de l'isolation, il a remarqué qu'elle avait été posée sur les chevrons, directement sous les tuiles, et non pas entre les chevrons. L'élimination de cette isolation dans le galetas engendrerait ainsi des travaux considérables et, par conséquent, des coûts élevés. Vu la taille modeste de l'espace concerné, non chauffé et éclairé de surcroît par une fenêtre aux dimensions très réduites, son caractère inhabitable paraît pouvoir être assuré par d'autres moyens. Dans le respect du principe de proportionnalité, le tribunal de céans exige ainsi que la cloison séparant le séjour du galetas soit isolée en application des normes en vigueur pour l'isolation entre un local chauffé et un local non chauffé. En revanche, il renonce à demander la diminution de la porte d'accès, laquelle est déjà de petite taille. Le recours doit donc être admis sur ce point et la décision attaquée réformée. cc) S'agissant du remplacement de la fenêtre de 180/85 cm ouverte sur la façade sud par les deux percements autorisés (chiffre 4 de la décision attaquée), le tribunal a constaté, durant l'inspection locale, qu'elle avait été recouverte, en son centre, par un panneau de bois. Ainsi, seules les deux ouvertures telles que prévues par les plans sont dorénavant visibles. Ce point, qui n'était du reste pas contesté, est donc réglé. dd) L'autorité intimée demande en outre la suppression du couvert à voitures, celui-ci pouvant être remplacé par un ouvrage conforme aux plans (chiffre 5 de la décision attaquée). Le recourant prétend qu'une fermeture latérale s'impose en raison des intempéries. Or, comme l'a rappelé le SDT, l'ouvrage élevé par le recourant ne correspond nullement à la définition d'un couvert à voitures. Il s'agit au contraire d'une construction massive, inesthétique, fermée sur trois côtés, asymétrique de surcroît, dont l'ouverture est orientée au nord, alors qu'a été autorisée l'édification d'un simple couvert de forme rectangulaire posé sur six piliers, auquel l'on aurait dû accéder par le côté est. Les modifications apportées à l'ouvrage par rapport aux plans ne sont pas légitimes et ne respectent pas l'identité du bâtiment d'habitation et de ses abords. Le recours sera donc rejeté sur ce point et la décision

entreprise confirmée. ee) L'autorité intimée ordonne également la démolition du couvert situé au sud ainsi que la suppression des dalles autour de la fontaine et du mur, le terrain devant être remis en herbe (chiffre 6 de la décision attaquée). Là aussi, les travaux exécutés ne respectent pas l'identité ni la typologie d'une maison paysanne et de ses abords. En effet, il n'est pas nécessaire de protéger une fontaine qui a pour vocation de se trouver en pleine nature, exposée aux intempéries. Il s'ensuit que la décision querellée doit également être confirmée sur ce point. En revanche, le mur de soutènement érigé en contrebas du talus présente une certaine utilité. A ce propos, le SDT s'est dit disposé à revoir sa décision et accepter le maintien de cet ouvrage. S'agissant des dalles posées autour de la fontaine, le recourant s'est engagé à les enlever. Ainsi, le recours est devenu sans objet sur ces deux points. Cela étant, le recourant devra remettre ce terrain en herbe, conformément à la décision attaquée. ff) Enfin, l'autorité intimée impose que la largeur de la terrasse soit ramenée à trois mètres, le solde devant être remis en herbe (chiffre 7 de la décision attaquée). Pour sa part, le recourant soutient qu'il n'y avait pas d'herbe à cet endroit avant les travaux et qu'un dallage important a été supprimé, de telle sorte qu'il n'y aurait pas de surface dallée supplémentaire. La terrasse litigieuse n'apparaît nullement sur les plans du 26 juillet 2007 et a donc été aménagée sans autorisation aucune et sans besoin impérieux. Cela étant, le SDT a en partie toléré son maintien en exigeant que sa largeur soit ramenée à un maximum de trois mètres. La décision attaquée doit également être confirmée sur ce point. Il sied toutefois de rappeler que la partie dégagée devra également être remise en herbe. S'agissant de la clôture, le tribunal de céans a constaté qu'elle avait d'ores et déjà été ôtée et a pris note que le recourant s'engageait à ne pas la réinstaller si bien que cette question n'est plus litigieuse. gg) Quant au coût total de remise en état des lieux, il devrait être supportable pour le recourant, vu l'ampleur des travaux réalisés sans autorisation.

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission très partielle du recours dans la mesure où il n'est pas sans objet. La décision attaquée est réformée en ce sens que l'isolation entre chevrons au niveau du galetas n'est pas supprimée, mais qu'une isolation conforme aux règles en vigueur en matière d'isolation entre un local chauffé et un local non chauffé est posée sur la cloison séparant le séjour du galetas. La décision entreprise est confirmée pour le surplus. Concernant le sort des frais et dépens, le tribunal constate que l'ensemble de la procédure a été provoqué par le comportement du recourant qui a placé l'autorité devant le fait accompli en réalisant des travaux dépassant le cadre de l'autorisation de construire et en violant ainsi tant les prescriptions formelles relatives à la demande de permis que celles concernant les constructions hors des zones à bâtir. Ainsi, les frais sont mis à la charge du recourant. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens ni au recourant, ni à la municipalité, qui pour l'essentiel s'en est remis à justice sur le sort des conclusions du recours (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA; RSV 173.36).

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