

VD_OMNI AC.2011.0228 vom 23. August 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-08-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0228

FR: VD_OMNI AC.2011.0228 du 23 août 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0228 del 23 agosto 2012

Regeste

HOUWARD/Service du développement territorial, Municipalité de Lausanne | Ordre de remise en état d'une maison sise en zone agricole. Du fait que les recourants ont acquis la parcelle postérieurement à la décision attaquée, c'est la bonne foi de la précédente propriétaire, à qui la décision a été notifiée, qui est déterminante: or, les travaux ont excédé le permis de construire délivré à cette dernière, qui avait été informée de ce qu'elle était autorisée à faire. L'ordre de remise en état est proportionné s'agissant des constructions extérieures (couvert, garage et bow-window), mais non s'agissant d'un mur intérieur, qui constitue une dérogation mineure. Recours partiellement admis sur ce point.

Erwägungen

E. 1

La parcelle est située en zone agricole. Il n'est pas contesté que les recourants ne sont pas exploitants agricoles. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'al. 2 dispose que l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (lettre a) et si le terrain est équipé (lettre b). L'art. 103 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit pour sa part qu'aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté sans avoir été autorisé. Quant à la compétence pour autoriser une installation ou une construction en zone agricole, elle appartient à l'autorité cantonale, et non à la municipalité (cf. art. 25 al. 2 LAT, 81 et 120 LATC). Selon l'annexe II au règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC), l'autorité compétente pour délivrer les autorisations s'agissant des constructions hors zone à bâtir est le Département de l'économie, soit pour lui le SDT. Par constructions et installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT, il faut entendre tous les aménagements durables créés par la main de l'homme, qui sont fixés au sol et qui ont une incidence sur son affectation, soit qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit qu'ils aient des effets sur l'équipement ou qu'ils soient susceptibles de porter atteinte à l'environnement de l'homme (ATF 123 II 259). Cette définition comprend ainsi quatre éléments cumulatifs, soit la création par la main de l'homme, la durabilité de l'aménagement, la fixation au sol et l'incidence sur l'affectation du sol, qui peut se manifester de trois manières, alternatives ou cumulatives, soit l'impact esthétique sur le paysage, les effets sur l'équipement et l'atteinte à l'environnement au sens large (protection des eaux, de la forêt, de la faune, de la nature et du paysage; voir Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, appropriation, Berne 2001, p. 214ss). Par installation on entend notamment les altérations

sensibles apportées au terrain et au paysage; sont soumises à autorisation, en raison de l'impact esthétique sur le paysage, les modifications de terrain, pour autant qu'elles soient importantes (Zen-Ruffinen/Guy-Ecabert, op. cit., p. 217 et références; AC.2007.0246 du 1^{er} décembre 2008). b) Doivent ainsi être autorisées préalablement toutes les opérations, même provisoires (RDAF 1990, p. 241), modifiant notablement l'occupation du sol, soit par un travail sur un fonds libre d'ouvrage jusqu'alors, soit par l'augmentation d'une bâtisse existante, soit encore par le changement de nature ou d'affectation, de volume ou d'aspect de celle-ci (AC.2000.0079 du 29 décembre 2000; RDAF 1988 p. 369). c) En l'espèce, les travaux litigieux ont consisté, au rez-de-chaussée, en (i) la suppression du mur séparant la cuisine-salle à manger du garage et en la création dans celui-ci d'un séjour, (ii) le déplacement du mur séparant l'atelier non habitable de la cuisine-salle à manger afin d'agrandir celle-ci, (iii) la création d'une ouverture entre les deux pièces précitées et (iv) la reconstruction du couvert en façade sud; (v) à l'étage, en la reconstruction et l'agrandissement du balcon couvert (ou loggia ou bow-window).

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

Les travaux litigieux, qui ont été réalisés sans l'autorisation spéciale requise (art. 120 al. 1 let. a LATC), ne pouvant pas être régularisés a posteriori, il reste à examiner l'ordre de remise en état. 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. L'ordre de rétablir l'état antérieur vise à assurer l'application conforme du droit de l'aménagement du territoire. Les constructions illégales, contraires à la LAT, doivent être démolies; à défaut, le principe de la séparation du territoire bâti et non-bâti serait battu en brèche, et la violation de la loi récompensée (ATF 136 II 359 consid. 6 p. 364). Le SDT, comme autorité compétente pour l'octroi d'autorisations dérogatoires au sens des art. 24ss LAT, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 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 (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2011.0276 du 9 mai 2012, AC.2011.0065 du 27 janvier 2012, consid. 3a). Par démolition, il faut entendre non

seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0065, précité; AC.2010.0270 du 27 octobre 2011, consid. 5a, et les arrêts cités; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 200). 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.2008.0178 précité et les références citées, notamment RDAF 1982 p. 448). L'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage 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. 6 p. 221 et les arrêts cités). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures 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 qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 136 II 359 consid. 7.1 p. 365; 123 II 248 consid. 4b p. 255; arrêts précités AC.2011.0065 et AC.2010.270, et les arrêts cités; AC.2011.0276 précité). En principe, le constructeur qui n'a pas agi de bonne foi peut également se prévaloir du principe de la proportionnalité à l'égard d'un ordre de démolition ou de remise en état. Il doit cependant s'accommoder du fait que les autorités, pour des raisons de principe, à savoir pour assurer l'égalité devant la loi et le respect de la réglementation sur les constructions, accorde une importance prépondérante au rétablissement d'une situation conforme au droit et ne prene pas ou peu en considération les inconvénients qui en résultent pour le maître de l'ouvrage (ATF 123 II 248 consid. 4b p. 255; 111 Ib 213 consid. 6 p. 224; 108 Ia 216 consid. 4b p. 218; cf., AC.2011.0276 précité et réf.). b) Les recourants font valoir leur bonne foi, s'étant fondés sur le permis d'habiter délivré à la précédente propriétaire. En l'espèce, les travaux litigieux excèdent ce qui a été autorisé par le permis de construire délivré en 2008. Ces travaux ont été réalisés par la précédente propriétaire de la parcelle n° 15'562; la décision attaquée est également antérieure à l'acquisition de la parcelle par les recourants. Partant, c'est la bonne foi de la précédente propriétaire qui est déterminante. Or, lors de l'octroi de l'autorisation spéciale en 2007, la précédente propriétaire a été informée de ce qu'elle était autorisée à faire; c'est également contre elle que la décision attaquée était dirigée. Sa bonne foi ne peut manifestement pas être retenue. Quant à leur propre bonne foi, il est douteux que les recourants puissent s'en prévaloir dès lors qu'aux termes du contrat de vente à terme, de juillet 2011, ils étaient informés de ce que la parcelle était colloquée en zone agricole et ont reconnu être suffisamment renseignés sur les possibilités de construction, de rénovation et de transformation sur la parcelle en question. En procédure, ils ont également admis avoir eu connaissance de certaines irrégularités, notamment en ce qui concerne l'aménagement du garage. Il paraît dès lors

douteux qu'ils aient pu ignorer la situation. Mais même en l'admettant, on ne saurait protéger leur bonne foi en l'occurrence dans la mesure où les travaux ont été manifestement exécutés par la précédente propriétaire de manière contraire à la bonne foi et la violation du potentiel maximal d'agrandissement est conséquente. Le cas échéant, les recourants devront agir devant les juridictions civiles pour toute question relative au contrat de vente immobilière. c) Les recourants font enfin valoir que l'ordre de remise en état serait disproportionné, dans la mesure où il concerne des modifications intérieures qui ne relèveraient pas de la conservation de l'identité de la bâtisse. Or, les constructions litigieuses ont été érigées sans autorisation et la bonne foi des recourants ne saurait être retenue, si bien que l'on ne peut renoncer à la remise en état que 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 ou encore si ce dernier a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit au aurait changé dans l'intervalle. S'agissant du couvert, du garage et du bow-window, on ne saurait considérer que la dérogation à la règle serait mineure; ces constructions extérieures, et donc visibles, modifient en effet particulièrement la perception et l'identité du bâtiment. On parvient à la même conclusion s'agissant de l'atelier du rez-de-chaussée transformé en salle à manger: s'il n'est certes pas visible de l'extérieur, il n'en demeure pas moins qu'il concerne une surface de 14.10 m², ce qui est relativement important au regard de l'extension de surface brute de plancher autorisée (41 m²). Les ch. III/1 et 3 de la décision attaquée doivent donc être confirmés. En revanche, le tribunal considère que la démolition et reconstruction du mur séparant l'actuelle cuisine-salle à manger du local-atelier selon les plans approuvés lors de la mise à l'enquête en 2007 (ch. III/2 de la décision) constitue une dérogation mineure d'environ 5.49 m² dont la remise en état paraît disproportionnée; dans la mesure où les autres constructions illicites doivent être supprimées, le rétablissement de l'état antérieur paraît suffisant. Il s'ensuit que le chiffre III/ 2 de la décision attaquée doit être annulé.

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée s'agissant de son ch. III/2. La décision attaquée est confirmée pour le surplus. Succombant pour l'essentiel, les recourants supporteront les frais de justice. Dans la mesure où ils obtiennent partiellement gain de cause, de même que la municipalité qui avait également conclu à une admission partielle du recours, il se justifie de compenser les dépens (art. 49, 56, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

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