

# **VD\_OMNI AC.2013.0232 vom 30. Januar 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-01-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0232](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0232)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0232 du 30 janvier 2015

IT: VD\_OMNI AC.2013.0232 del 30 gennaio 2015

## **Regeste**

WALTHER/Service du développement territorial, Municipalité d'Echichens | Ordre de remise en état d'une habitation hors zone à bâtir dont la reconstruction, suite à son incendie en 2004, ne respecte pas l'autorisation délivrée en 2005. L'autorité ne pouvait pas se contenter des plans de 1957 alors que la construction existante n'y correspondait pas mais devait rechercher l'état de la construction à la date déterminante du 1er juillet 1972 à l'aide des documents désormais retrouvés ou disponibles (relevés cadastraux, photographies aériennes, etc.) dont elle avait indiqué qu'ils pourraient modifier sa position.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Une transformation est considérée comme partielle et un agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique.

### **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 l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible.

### **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 % , la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant; b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24c, al. 4, LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m<sup>2</sup>, qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes); les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié; c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire.

### **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. La garantie de la situation acquise ne profite qu'aux constructions érigées ou transformées de manière conforme au droit matériel en vigueur à l'époque (cf. art. 41 OAT; arrêt 1C\_321/2012 du 25 février 2013 consid. 4.1; ATF 129 II 396 consid. 4.2.1; 127 II 209 consid. 2c), soit avant le 1<sup>er</sup> juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution qui a introduit expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 précité). c) Dans le cas particulier, la décision attaquée se fonde, pour évaluer l'état de la construction au 1<sup>er</sup> juillet 1972, sur les plans qui ont fait l'objet de l'autorisation de construire délivrée par la municipalité en 1957. Or, lorsque le recourant a acquis le chalet litigieux en 2004, la construction ne correspondait pas aux plans de 1957. Ainsi, les photographies transmises par le recourant à l'autorité intimée en 2011, mais datant de 2002, montrent que le bâtiment brûlé était sensiblement différent de celui prévu par les plans de 1957 : le chalet incendié était plus grand - ses dimensions excédaient largement les 27,30 m<sup>2</sup> prévus initialement -, il n'y avait pas de terrasse sud-ouest, la façade à cet endroit étant percée par de grands vitrages et la terrasse sud-est était fermée par des panneaux coulissants transparents. Le recourant expose, sans qu'on puisse le contredire, qu'il n'a retrouvé ces photographies que longtemps après que l'autorisation de reconstruire son chalet lui a été délivrée, en 2006. L'autorité intimée annonçait dans sa décision du 13 septembre 2005 (synthèse CAMAC n° 65390 citée ci-dessus) qu'elle pourrait modifier sa position sur présentation de documents supplémentaires. Il lui appartenait donc, pour statuer sur un ordre de remise en état, de tenir compte de ces éléments nouveaux et d'approfondir l'instruction pour connaître l'état de la construction au 1<sup>er</sup> juillet 1972. Elle ne pouvait pas se contenter des plans de 1957 mais se devait d'examiner plus attentivement les éléments à disposition (extraits du cadastre, photographies produites par le recourant, polices ECA) ou examiner de manière plus approfondie les fondations (ce qui pourrait éventuellement permettre d'établir la surface du bâtiment avant l'incendie) ou chercher d'autres documents (photographies aériennes, états de remaniement parcellaire, p. ex.) qui seraient de nature à lui permettre de vérifier si la construction incendiée ne reflétait pas l'état existant au 1<sup>er</sup> juillet 1972. En l'état du dossier, l'autorité intimée ne pouvait conclure avec certitude que le potentiel d'agrandissement du chalet était épuisé, puisque la construction incendiée ne correspondait en rien aux plans de 1957. Vu ce qui précède, il y a lieu d'admettre le recours, d'annuler la décision attaquée et de renvoyer le dossier au SDT afin qu'il procède à de nouvelles recherches, au besoin avec l'aide du recourant pour connaître l'état licite de la construction et d'en déterminer les possibilités d'agrandissement. 2. Vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu d'ordonner la mise en œuvre de l'expertise demandée par le recourant. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée, le dossier étant renvoyé au SDT pour nouvelle instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants. Un émolument réduit sera mis à la charge du recourant qui, même s'il obtient gain de cause, a réalisé une construction dont il avait été rendu attentif qu'elle ne pouvait en l'état de son dossier pas être autorisée (cf. art. art. 49 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; LPA-VD; RSV 173.36). Pour la même raison, il ne peut prétendre à l'allocation de dépens (cf. art. 56 al. 1 LPA-VD).

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