

VD_OMNI AC.2013.0407 vom 12. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0407

FR: VD_OMNI AC.2013.0407 du 12 août 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0407 del 12 agosto 2014

Regeste

METTRAUX/Service du développement territorial, Municipalité de Villars-le-Terroir | Les demandes de régularisation (Nachträgliche Baugesuche) doivent être examinées selon le droit en vigueur au moment de l'exécution (non autorisée) des travaux; le droit postérieur n'est applicable que s'il est plus favorable au constructeur ou si le constructeur a éludé l'exigence d'une autorisation dans l'intention d'échapper au droit futur plus restrictif

Erwägungen

E. 1

La parcelle est située en zone agricole. Il n'est pas contesté que le recourant n'est pas exploitant agricole. 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 LATC 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 avant d'avoir été autorisé. Selon les art. 25 al. 2 LAT et 81 al. 1 LATC, seul le département peut décider si des travaux de construction hors de la zone à bâtir sont conformes à la zone ou si une dérogation peut être accordée. L'art. 120 al. 1 let. a LATC prévoit expressément que les constructions hors des zones à bâtir ne peuvent être construites, reconstruites, agrandies, transformées ou modifiées dans leur destination, sans autorisation spéciale, l'autorité compétente étant le département (art. 121 let. a LATC), respectivement le SDT.

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

Il convient encore d'examiner si c'est à juste titre que l'autorité intimée a exigé le démontage du bow-window. Pour cet élément-là de la construction, qui date de 2006, le recourant ne peut évidemment pas se prévaloir de l'autorisation délivrée en 1973. Il s'agit donc d'appliquer l'art. 24c LAT pour déterminer si le bâtiment ECA n° 197 peut faire l'objet d'un agrandissement mesuré au sens de cette disposition et en particulier si l'exigence du respect de l'identité de la construction au sens de l'art. 42 al. 1 OAT est satisfaite. Est déterminant sur ce point, en vertu de l'art. 42 al. 2 OAT, le moment de la modification de la législation ou des plans d'aménagement, c'est-à-dire le 1^{er} juillet 1972. Il n'est pas contesté que le bâtiment ECA n 197 disposait au 1^{er} juillet 1972 d'une surface habitable de 137.5 m² et d'une surface annexe (la véranda) de 33.64 m². Calculé selon les règles de l'art. 42 OAT rappelée ci-dessus, le potentiel maximal d'agrandissement à l'extérieur est par conséquent, concernant la surface habitable, de 41.25 m² (30% de 137.5 m²) et, concernant les surfaces annexes (non litigieuses), de 10.09 m² (30% de 33.64 m²). Or l'agrandissement de 1973 a augmenté la surface habitable du bâtiment existant de deux fois 47 m². On aboutit ainsi au constat paradoxal que s'il a bien été effectué légalement, l'agrandissement de 1973 dépasse d'ores et déjà le potentiel d'agrandissement calculé selon les règles de l'OAT du 28 juin 2000. Placé en 2006 par le recourant à la place de la porte de garage précédemment murée, le bow-window litigieux mesure environ 2 m. 65 de largeur (ses angles sont coupés) et 1 m. 45 de profondeur. Comme le potentiel d'agrandissement de la surface habitable avait déjà été dépassé par les travaux effectués en 1973, c'est à juste titre que l'autorité intimée a refusé sa régularisation, le critère quantitatif posé à l'art. 42 OAT n'étant pas respecté.

E. 5

Il convient dès lors d'examiner l'ordre de remise en état sous l'angle du respect du principe de la proportionnalité. aa) 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. 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. arrêts AC.2012.0357 du 19 septembre 2013 consid. 5a; AC.2011.0220, AC.2011.0222 du 10 janvier 2013 consid. 5a; AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a). 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. arrêts AC.2012.0357 précité consid. 5a; AC.2011.0220, AC.2011.0222 précité consid. 5a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 200). La violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas 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 (cf. arrêts AC.2011.0220, AC.2011.0222 précité consid. 5a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 du 23 août 2012 consid. 4a). 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; cf. arrêts AC.2011.0220, AC.2011.0222 précité consid. 5a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 précité consid. 4a). 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 prenne 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. arrêts précités AC.2011.0220, AC.2011.0222 consid. 5a; AC.2012.0130 consid. 9a; AC.2011.0228 consid. 4a). bb) En l'espèce, le recourant admet qu'il a placé le bow window à la place de la porte de garage sans autorisation mais il fait valoir, à titre d'excuse, qu'à la fin de septembre 2006, il n'avait reçu aucune réponse de l'autorité intimée suite à sa demande du 19 juillet 2006 et que, lassé d'attendre, il avait entrepris les travaux. Il apparaît en effet vraisemblable qu'il n'a pas reçu la lettre du 22 septembre 2006 du SDT préavisant négativement à sa demande du 19 juillet 2006, dès lors que la municipalité ne semble pas l'avoir reçu non plus puisque, ni dans sa lettre du 28 septembre 2006 ni dans celle du 20 novembre 2006, elle n'a mentionné dite lettre du 22 septembre 2006. Il est clair que le fait de n'avoir pas reçu de réponse à sa demande n'autorisait pas Pierre Mettraux à procéder sans y être autorisé aux transformations qu'il souhaitait entreprendre. Toutefois, il s'agit d'un élément qui peut être pris en compte dans l'appréciation du principe de proportionnalité. Ce d'autant plus que le recourant procédait à bon droit (cf. ci-dessus, consid. 2/b) à des travaux de rénovation intérieurs des deux pièces du rez, et qu'il aurait par conséquent vraisemblablement été autorisé à remplacer la porte de garage factice qui était posée sur l'ouverture dans la paroi extérieure d'une de ces pièces qui s'est avérée ne pas être un garage. Enfin et surtout, il faut bien voir que le bow-window n'occupe qu'une surface très limitée (de 3.8 m²) et qu'à l'endroit où il est accolé à la façade, le sol était déjà recouvert d'un revêtement bitumeux qui se prolonge jusqu'à la route cantonale qui jouxte la façade à quelques mètres seulement, le tout dans un environnement marqué par la présence du viaduc qui enjambe la route cantonale. L'atteinte causée par cet élément de construction est négligeable. Il convient dès lors de renoncer à l'exigence posée par l'autorité intimée de démonter le bow window, qui ne se justifie pas du point de vue du respect du principe de la proportionnalité.

E. 6

L'autorité intimée a requis, lors de l'audience du 28 janvier 2014, qu'il soit procédé à un échange d'écritures supplémentaire après que les parties auraient pris connaissance des documents relatifs au bâtiment ECA n° 197 dont ils ont demandé que le tribunal requière la production auprès de l'ECA. Toutefois, au vu des considérations qui amènent à admettre le recours (cf. consid. 2b ci-dessus), il n'apparaît pas nécessaire de procéder à la mesure

d'instruction requise, ni d'inviter les parties à procéder à un échange d'écritures supplémentaire.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours doit être admis. a) Il s'ensuit que la décision du 19 août 2013 du SDT doit être réformée en ce sens que les chiffres 1 à 4 du chapitre III du dispositif doivent être annulés, ainsi que les chiffres 7 et 8 relatifs aux délais de remise en état. La décision doit être maintenue pour le surplus. Il en va ainsi, en particulier, du chapitre IV mettant à la charge du recourant un émolument de 3'640 francs. Ce montant se fonde sur l'art. 11a du règlement du 8 janvier 2001 fixant les émoluments en matière administrative (RE-Adm; RSV 172.55.1), qui prévoit qu'un émolument de 500 à 10'000 fr. peut être perçu pour les décisions de suspension de travaux, de remise en état et toutes autres décisions, prestations, expertises liées à une construction illicite hors de la zone à bâtir ainsi que les frais de gestion du dossier. Cet émolument se justifie quelle que soit l'issue du recours, dès lors que le recourant a réalisé des travaux soumis à autorisation spéciale cantonale sans avoir obtenu préalablement celle-ci. Au demeurant, l'émolument fixé s'inscrit de toute manière dans les limites de l'art. 10 RE-Adm concernant les autorisations spéciales cantonales. Il 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) Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Des frais de procédure ne peuvent pas être exigés de la Confédération ni de l'Etat (art. 52 al.1 LPA-VD). En l'espèce, en ce qui concerne la répartition des frais et des dépens, le tribunal doit tenir compte de l'admission du recours mais également du fait que le recourant a réalisé des travaux sans requérir l'autorisation cantonale préalable, en plaçant l'autorité compétente devant le fait accompli, violant ainsi les prescriptions formelles relatives aux constructions hors des zones à bâtir. Ainsi, un émolument réduit de moitié sera mis à la charge du recourant – le solde étant laissé à la charge de l'Etat – et celui-ci n'aura pas droit à l'allocation de dépens pour les mêmes motifs (art. 49 al. 2, 91 et 56 al. 1 LPA-VD).

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