

VD_OMNI AC.2013.0409 vom 23. Dezember 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-12-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0409

FR: VD_OMNI AC.2013.0409 du 23 décembre 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0409 del 23 dicembre 2014

Regeste

FAME/Service du développement territorial, Municipalité d'Ormont-Dessous, Direction générale de l'environnement, TAVERNIER | Recours dirigé contre un refus d'entrer en matière sur une demande d'autorisation fondée sur l'art. 39 OAT, permettant les "changements d'affectation, à des fins d'habitation sans rapport avec l'agriculture, de constructions existantes comportant des logements, si la construction après transformation est habitée à l'année". Il convient d'examiner le respect de la condition d'habitation "à l'année" de l'art. 39 OAT à l'aune de la jurisprudence rendue en application de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Dans cette ligne, il appartient au SDT de démontrer l'existence d'un abus de droit manifeste. En l'espèce, même si les intentions alléguées du recourant suscitent des doutes, on ne saurait conclure à un tel abus. L'inscription au RF de la mention "résidence principale" prévue par l'ordonnance sur les résidences secondaires, sinon de la mention prévue par l'art. 44 OAT, suffira par conséquent à garantir le respect de la condition d'habitation à l'année de l'art. 39 OAT. Recours admis, décision attaquée annulée et renvoi de la cause au SDT pour complément d'instruction (sur la présence d'un logement dans la construction existante) et nouvelle décision.

Erwägungen

E. 1

Le recourant entend transformer et agrandir le chalet d'alpage ECA 1293. Le projet a été mis à l'enquête publique. A l'issue de celle-ci, le SDT a refusé d'entrer en matière en l'état du dossier sur cette demande. La municipalité n'a pas statué sur le permis de construire, la procédure ayant été interrompue par le refus du SDT. Le recours est par conséquent dirigé exclusivement contre le refus du SDT d'entrer en matière. Déposé dans les formes et le délai requis, il est recevable.

E. 2

Le chalet litigieux est sis en zone agricole et alpestre. Aux termes de l'art. 17 al. 1 RPGA, la zone agricole et alpestre est réservée à l'exploitation des domaines et des pâturages et autres activités en relation étroite avec l'affectation de la zone. La transformation du bâtiment est par conséquent soumise à autorisation spéciale cantonale au sens des art. 25 al. 2 LAT et 120 al. 1 let. a de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

E. 3

Des autorisations ne peuvent être délivrées sur la base du présent article que si l'aspect extérieur et la structure architecturale de la construction demeurent inchangés pour l'essentiel.

E. 4

(...)

E. 5

En substance, l'autorité intimée refuse d'entrer en matière sur le projet du recourant, en application de l'art. 39 OAT, pour deux motifs. Le SDT considère, d'une part, que le dossier ne comporte pas suffisamment d'assurance quant à l'utilisation effective de la construction à transformer en tant que résidence principale et, d'autre part, qu'en comparaison avec d'autres chalets anciens de la région, le caractère habitable du bâtiment litigieux apparaît " sujet à discussion ". a) En ce qui concerne la destination du chalet une fois transformé, il sied d'admettre que la notion d'habitation " à l'année " de l'art. 39 al. 1 let. a OAT correspond à celle de " résidence principale " de l'art. 4 let. a de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Il convient ainsi d'examiner le respect de la condition d'habitation " à l'année " de la première disposition à l'aune de la jurisprudence rendue en application de la seconde. aa) Selon la jurisprudence relative à l'ordonnance sur les résidences secondaires, est réputée résidence secondaire au sens de l'art. 2 let. a de cette norme une résidence qui n'est pas utilisée toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. A contrario, doit être considéré comme une résidence principale un logement utilisé toute l'année par une personne domiciliée dans la commune. La distinction entre résidence secondaire et principale se fonde dès lors sur la notion de domicile au sens de l'art. 23 CC (AC.2014.0015 du 30 juin 2104 consid. 5a). S'agissant de la preuve relative à l'affectation d'une construction à la résidence principale, le Tribunal fédéral a traité cette question dans un arrêt relativement récent, sous l'angle de l'abus de droit (ATF 1C_847/2013 du 4 avril 2014). Il a d'abord rappelé que, comme le suggère, en matière civile, le libellé de l'art. 2 al. 2 CC, un abus de droit doit, pour être sanctionné, apparaître manifeste. La partie qui entend faire appliquer la norme éludée doit établir l'existence d'une fraude à la loi (consid. 4.3). Le Tribunal fédéral a ainsi considéré que face à l'interdiction générale qui résulte, depuis le 11 mars 2012, de l'art. 75b Cst., on ne peut exclure que certains constructeurs soient tentés de contourner la réglementation en déclarant faussement qu'ils entendent utiliser leur construction en tant que résidence principale. Un abus de droit manifeste ne pourrait toutefois être admis que s'il apparaît d'emblée que le projet ne pourra pas être utilisé en tant que résidence principale, notamment en raison de l'insuffisance de la demande de résidences principales dans la commune en question pour le type d'objets concernés, et/ou en présence d'autres indices concrets (consid. 4.5). Le Tribunal fédéral a aussi rappelé – alors que les recourants dénonçaient l'attitude générale des autorités communales (dans le canton du Valais) qui aurait consisté à délivrer des avenants aux permis de construire afin de préciser que les constructions seraient affectées à la résidence principale –, que conformément aux principes du droit fédéral en matière d'abus de droit et de fraude à la loi, il appartenait non pas au constructeur, mais bien aux opposants de démontrer l'existence d'un abus de droit, en se fondant sur les circonstances concrètes du cas particulier (consid. 4.4). Ces considérations relatives à l'abus de droit dans ce contexte, qui permettent de ne pas annuler un permis de construire une résidence principale lorsque l'opposant ne démontre pas l'existence d'indices concrets d'une intention de contourner les exigences de l'art. 75b Cst., ont été reprises dans un arrêt récent du Tribunal fédéral (arrêt non publié 1C_240/2014 du 24 octobre 2014, consid. 2). Le Tribunal fédéral y a du reste rappelé que le respect de la restriction d'utilisation devrait être contrôlé, après les travaux, par les autorités chargées de la police des constructions (cf. aussi consid. 4.6 de l'arrêt 1C_874/2013). Ainsi, selon le

jugement de principe de la CDAP reposant sur l'ATF précité du 4 avril 2014 (AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 5), si les seules déclarations du constructeur ne permettent pas de garantir que les logements prévus seront effectivement affectés à de la résidence principale, l'inscription au Registre foncier de la mention " résidence principale " prévue à l'art. 6 al. 2 de l'ordonnance semble suffisante, sous réserve d'un abus de droit manifeste (voir aussi AC.2014.0036 du 15 décembre 2014). bb) En l'espèce, le recourant est notamment à la tête d'un bureau d'architecture dont les bureaux et le siège social se situent sur la Côte. Il a indiqué vouloir développer dans le futur une activité économique dans la vallée des Ormonts, et y ouvrir une antenne de sa société. Il entend dédier le chalet litigieux, comme résidence principale, au collaborateur qu'il engagera pour cette activité. Les papiers de ce collaborateur seront déposés au greffe de la commune une fois le chalet transformé et agrandi. Ces travaux coïncideront avec le début de sa future activité. Le chalet servira également de chalet témoin pour les choix de finition de ses clients de la vallée. En l'état, conformément à la jurisprudence exposée ci-dessus, il appartient au SDT de démontrer l'existence d'un abus de droit manifeste. Or, le recourant a établi qu'il déployait une activité professionnelle dans la région. Le chalet est certes isolé et érigé sur un alpage, à une altitude de 1400 m, mais conformément aux déclarations de la municipalité, la route d'accès est déneigée en hiver. A en croire le site www.maps.google.com, il se situerait en outre à environ quinze minutes en voiture de l'embranchement y menant depuis la route cantonale, au Sepey. Dans ces conditions, même si les intentions alléguées du recourant suscitent des doutes, on ne saurait conclure à un abus de droit manifeste. L'inscription au Registre foncier de la mention " résidence principale " prévue par l'ordonnance sur les résidences secondaires, sinon de la mention prévue par l'art. 44 OAT, suffira par conséquent à garantir le respect de la condition d'habitation à l'année de l'art. 39 al. 1 let. a OAT. Compte tenu de l'arrêt du Tribunal fédéral rendu après la décision attaquée, les doutes éprouvés par le SDT sur l'affectation à la résidence principale du futur chalet ne permettent pas à ce service de refuser d'entrer en matière sur la demande du recourant fondée sur l'art. 39 al. 1 let. a OAT. b) En ce qui concerne le caractère " habitable " du chalet dans son état actuel, toujours au sens de l'art. 39 al. 1 let. a OAT, le SDT a retenu qu'il paraissait sujet à discussion. De par sa nature et sa situation, l'utilisation de l'ouvrage se limitait aux périodes d'estivage, point corroboré par la structure de logement existante très sommaire. Toujours de l'avis du SDT, l'inspection locale qu'il plairait à la cour d'appointer permettrait de constater la configuration et l'affectation du secteur, ainsi que le caractère habitable de l'ouvrage. Le recourant n'a pas réagi sur ce point. Les éléments au dossier, notamment les plans d'architecte, la fiche de recensement (qualifiant l'état du chalet de "moyen" en 1996) et les remarques figurant au pied de la décision de fractionnement du 21 janvier 2013 (cf. partie "En fait", let. A) ne permettent pas de déterminer si le bâtiment se prête à un usage d'habitation. Ainsi que le relève le SDT, une inspection locale apparaît nécessaire sur ce point. Il n'appartient toutefois pas au tribunal de procéder lui-même en première instance à une telle mesure d'instruction. Là aussi, il incombe au SDT, soit d'entrer en matière, soit de compléter l'instruction s'il le souhaite. c) Dans ces conditions, c'est à tort que le SDT n'est pas entré en matière sur la demande du recourant tendant à transformer le chalet d'alpage litigieux en habitation principale en vertu de l'art. 39 al. 1 let. a OAT.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours est admis, la décision du SDT doit être annulée et la cause doit être renvoyée à cette autorité pour complément d'instruction et nouvelle décision. Compte tenu de l'issue du recours, il n'y a pas lieu de percevoir un émolument judiciaire. Le

recourant n'étant pas assisté, il n'a pas droit à des dépens.

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