

VD_OMNI AC.2013.0458 vom 15. April 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0458

FR: VD_OMNI AC.2013.0458 du 15 avril 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0458 del 15 aprile 2014

Regeste

White Capital SA/Service du développement territorial, Municipalité d'Ollon | La décision attaquée porte, d'une part, sur des travaux effectués en 2000-2001 et, d'autre part, sur un nouveau projet de construction. Concernant les travaux plus anciens, le SDT a refusé de délivrer son autorisation a posteriori, mais n'a pas ordonné la remise en état, compte tenu du principe de proportionnalité. Peu importe, sous l'angle de la bonne foi, que la recourante n'ait acquis le terrain qu'en 2012. La décision attaquée doit être confirmée. Concernant le projet de construction, il faut tenir compte du fait que la parcelle est colloquée en zone spéciale de hameaux depuis 2006. Le fait qu'une zone spéciale soit créée ne signifie pas pour autant que les terrains qu'elle englobe font obligatoirement partie de la zone à bâtir ou sont nécessairement hors zone. Tout dépend de la définition de cette zone, telle que prévue par les plans. En l'espèce, pas d'examen de la conformité du projet à la LAT, puisque le projet doit de toute manière être rejeté sur la base du règlement du plan d'affectation (transformation d'un immeuble qui apparaissait jusqu'à présent dans le paysage comme un chalet alpestre sur un niveau en un bâtiment clairement reconnaissable comme un logement touristique de deux étages). Pas d'inégalité de traitement par rapport aux voisins.

Erwägungen

E. 1

Cette zone spéciale au sens de l'art. 50a LATC est destinée au maintien du patrimoine bâti des hameaux En Morgex et En Crettaz.

E. 2

Les constructions existantes peuvent être entretenues, rénovées, partiellement transformées ou démontées et reconstruites, pour autant qu'elles conservent leur aspect extérieur antérieur.

E. 3

Le changement d'affectation est autorisé aux conditions cumulatives suivantes : a) il ne doit pas impliquer de nouveaux équipements ; b) il doit permettre la sauvegarde du patrimoine bâti et être compatible avec les buts du présent plan ; c) il doit s'harmoniser au paysage et ne doit pas porter atteinte aux intérêts majeurs de la nature et de l'environnement.

E. 4

Une augmentation de volume de faible importance et d'autres modifications mineures de l'aspect extérieur sont autorisées si elles sont adaptées à l'architecture existante et sauvegardent l'identité du bâtiment.

E. 5

Le territoire non bâti est régi par les dispositions de la zone alpestre " . " Article 17 : pouvoir de coordination de la Municipalité 1 La Municipalité peut refuser des constructions ou installations mal adaptées au caractère du lieu et imposer des mesures visant à diminuer leur impact. Elle prend en compte leurs effets sur l'environnement, le paysage et le bâti. Pour les détails et les questions esthétiques non traités par le présent règlement, tels que choix de matériaux et de couleurs, elle dispose d'un très large pouvoir d'appréciation. S'il y a lieu, elle demande un préavis des services compétents et/ou une expertise détaillée aux frais du requérant. 2 Elle veille à la coordination entre les activités forestières, agricoles et touristiques, notamment en ce qui concerne l'utilisation des chemins forestiers, des pistes de ski et leurs abords. Si nécessaire, elle peut limiter une activité dans le temps ou modifier l'implantation d'une installation ou d'un bâtiment afin de garantir l'exercice de toutes les activités conformes au présent plan. 3 La municipalité veille à la priorité absolue de la distribution d'eau de boisson par rapport à une utilisation pour l'enneigement mécanique des pistes de ski. Elle peut, pour des motifs d'intérêt général, notamment en cas de pénurie d'eau ou d'infractions aux directives en la matière, limiter l'enneigement ou le soumettre à des conditions. 4 Elle peut accorder des dérogations dans les limites déterminées par la législation cantonale " . 2. La décision attaquée porte, d'une part, sur des travaux effectués en 2000-2001 et, d'autre part, sur un nouveau projet de construction. a) S'agissant tout d'abord des travaux effectués en 2000-2001, le SDT considère que ceux-ci ont porté atteinte à l'identité du bâtiment, aussi bien au regard des art. 24c LAT et 42 OAT qui s'appliquaient avant l'entrée en vigueur du PPA qu'au regard du RPPA actuel. Il a dès lors refusé de délivrer son autorisation a posteriori pour lesdits travaux, mais n'a pas ordonné leur destruction, compte tenu du principe de proportionnalité. Cet élément n'a pas été directement discuté par la recourante, qui conteste toutefois implicitement les décisions attaquées dans leur entier. Appliquant le droit d'office, le tribunal de céans se doit d'examiner cette question. Sur le plan des faits, il est admis que lors des travaux de 2000-2001, l'annexe Nord a été rehaussée et sa toiture intégrée à celles des deux corps de bâtiments principaux de sorte qu'aujourd'hui le chalet forme un L uniforme. Indépendamment de la question de la surface de l'agrandissement, le tribunal estime que le SDT a considéré à juste titre que les travaux susmentionnés avaient modifié l'identité et la volumétrie du bâtiment de manière significative. Le bâtiment a déjà pris une ampleur qui n'est plus celle du chalet d'alpage initial. Sur ce point la décision du SDT doit dès lors être confirmée. La recourante fait valoir sa bonne foi, estimant ne pas être concernée par les travaux exécutés par le précédent propriétaire. Cet argument n'est pas pertinent. Un changement de propriétaire ne permet pas de faire renaître des possibilités déjà épuisées d'agrandissement ou de transformation d'un bâtiment. Informée de ce que la parcelle était colloquée en zone spéciale de hameaux, la recourante devait se renseigner, lors de l'acquisition du bien-fonds, sur les possibilités de construction, de rénovation et de transformation sur la parcelle en question. Le cas échéant, elle devra agir devant les juridictions civiles pour toute question relative au contrat de vente immobilière. b) Il se pose ensuite la question de la légalité des travaux projetés. En l'état, le tribunal peut se dispenser d'examiner la conformité du projet à la LAT, puisque le projet doit de toute manière être rejeté sur la base du RPPA. En effet, selon l'art. 9 RPPA, les constructions existantes peuvent être entretenues, rénovées, partiellement transformées ou démontées et reconstruites, pour autant qu'elles conservent leur aspect extérieur antérieur (al. 2). Selon l'al. 4 de cette disposition, une augmentation de volume de faible importance et d'autres modifications mineures de l'aspect extérieur ne sont autorisées que si elles sont adaptées à

l'architecture existante et sauvegardent l'identité du bâtiment. En l'espèce, les travaux projetés ne portent pas uniquement sur des surfaces souterraines mais entraînent aussi des modifications extérieures. L'évacuation de la butte de terre – qui a dégagé le sous-sol du bâtiment – rendra d'autant plus visibles les fenêtres que la recourante prévoit de créer à ce niveau. Les travaux transformeront un immeuble qui apparaissait jusqu'à présent dans le paysage comme un chalet alpestre sur un niveau en un bâtiment clairement reconnaissable comme un logement touristique de deux étages. Cumulés à ce qui a déjà été exécuté en 2000-2001, les travaux litigieux transformeraient radicalement l'identité du bâtiment, qui ne conserverait par conséquent pas son aspect extérieur antérieur. Ils ne sont, à ce titre, pas admissibles. L'appréciation du SDT à cet égard doit être confirmée. 3. La recourante estime être victime d'une inégalité de traitement par rapport à ses voisins, dont elle affirme qu'ils auraient obtenu l'autorisation de construire un double sous-sol. Le principe de l'égalité de traitement cède, d'une façon générale, le pas au principe de la légalité (art. 5 al. 1 Cst.). Un administré ne peut pas invoquer le principe de l'égalité de traitement pour bénéficier d'un traitement accordé illégalement à des tiers. En d'autres termes, il n'y a pas d'égalité dans l'illégalité. Ce n'est que lorsqu'une autorité, non pas dans un cas isolé, ni même dans plusieurs cas, mais selon une pratique constante, ne respecte pas la loi et qu'elle fait savoir qu'à l'avenir également, elle ne respectera pas la loi, que le citoyen est en droit d'exiger d'être mis au bénéfice de l'illégalité, pour autant que cela ne lèse pas d'autres intérêts légitimes (arrêts AC.2009.0203 du 9 novembre 2010 consid. 6a p. 15; AC.2009.0253 du 3 août 2010 consid. 2d/aa p. 9 et les arrêts cités). En l'occurrence, la recourante ne saurait être mise au bénéfice de l'illégalité pour diverses raisons. En premier lieu, les transformations qui seraient intervenues dans le chalet voisin sont trop peu documentées. S'il ne s'agit que de l'adjonction d'un second sous-sol, l'état de fait différerait de la présente affaire. En effet, un second sous-sol n'est pas visible de l'extérieur contrairement aux travaux prévus dans le cas d'espèce. On ne sait pas non plus de quand datent les travaux en cause, quelle est leur véritable ampleur ni s'ils ont été effectivement autorisés par les deux autorités intimées. Au surplus, celles-ci n'ont en aucune manière indiqué vouloir tolérer dans le futur ce type d'irrégularité dans cette zone. 4. Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner si une société telle que la recourante peut " habiter " en résidence principale au sens de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées confirmées. Au vu de ce résultat, les frais de justice seront mis à la charge de la recourante (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Le SDT n'a pas droit à des dépens (art. 52 et 56 al. 2 LPA-VD). Bien qu'assistée d'un mandataire professionnel, la commune a déclaré sans remettre à justice et n'a pas pris de conclusions. Il ne lui sera donc pas non plus alloué de dépens (cf. à ce sujet ATF 1F_4/2014 du 19 février 2014 consid. 3.3 et AC.1996.0162 du 15 octobre 1997 consid. 4; art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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