

VD_OMNI AC.2013.0499 vom 12. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0499

FR: VD_OMNI AC.2013.0499 du 12 août 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0499 del 12 agosto 2014

Regeste

FROIDEVAUX-HORN/Département de l'intérieur, Municipalité de Montreux |
Construction sise en zone intermédiaire. Travaux réalisés sans autorisation consistant à agrandir une lucarne existante et à réaliser deux nouvelles lucarnes "chien couché" de 2 m 70 de large et 1 m 87 de haut. Ordre de supprimer les trois lucarnes. Constat que les travaux modifient l'aspect extérieur du bâtiment et qu'ils ne peuvent pas être autorisés en application de l'art. 24c al. 4 LAT. Au surplus, les nouvelles lucarnes sont surdimensionnées et portent atteinte à l'identité du bâtiment. On ne se trouve dès lors pas en présence d'une transformation partielle ou d'un agrandissement susceptible d'être autorisés en application de l'art. 24 c al. 2 LAT. Ordre de remise en état conforme au principe de la proportionnalité compte tenu de l'importance des dérogations aux règles applicables, de l'intérêt public en jeu et du fait que la recourante ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi.

Erwägungen

E. 2

L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

E. 3

Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture.

E. 3.6

p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi 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 plus 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. 6b p. 224 et la jurisprudence citée). L'autorité doit cependant renoncer à une telle mesure 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 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). b) En l'espèce, les

dérogations aux principes posés aux art. 24c LAT et 42 OAT en matière de constructions hors de la zone à bâtir ne sauraient être qualifiées de mineures. En ce qui concerne l'intérêt public lésé, l'application du droit fédéral dérogatoire hors zone à bâtir se doit d'être rigoureuse, de sorte que les autorités chargées de son application puissent le faire de manière cohérente et assurent ainsi le respect du principe de la sécurité du droit (ATF 132 II 21 consid. 6.4 p. 40). L'ordre de remise en état répond par conséquent à un intérêt public important. Au surplus, la recourante ne peut pas se prévaloir de sa bonne foi dès lors qu'elle a entrepris des travaux relativement importants, ayant un impact sur l'extérieur du bâtiment, sans demander d'autorisation. Malgré le coût de la remise en état, il résulte de ce qui précède que l'ordre de supprimer les trois lucarnes respecte le principe de la proportionnalité et doit être confirmé. Il appartiendra cas échéant à la constructrice de présenter aux autorités cantonale et communale compétente un nouveau projet permettant de créer les ouvertures qui sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles.

3. Dans ses déterminations sur le recours, la municipalité a invoqué le non-respect du règlement communal en ce qui concerne la longueur des lucarnes. Cette question sort de l'objet du litige puisque, en l'état, la municipalité n'a pas formellement rendu de décision sur ce point. Il n'est par conséquent pas nécessaire d'examiner cette question plus avant.

4. Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée être confirmée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge de la recourante. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens.

E. 4

Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.

E. 5

Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies. " La modification de l'art. 24c LAT a entraîné celle, adoptée le 10 octobre 2012 et entrée en vigueur le 1^{er} novembre 2012, de différentes dispositions de l'OAT, notamment de l'art. 42 OAT, qui prévoit désormais ce qui suit: " 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. 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. 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 m², 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. 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." b) En l'espèce, les travaux litigieux sont essentiellement des modifications apportées à l'aspect extérieur de la construction tout en apportant une volumétrie supplémentaire aux chambres concernées par les lucarnes litigieuses. Pour qu'ils soient admis, le constructeur doit démontrer, en application de l'art. 24c al. 4 LAT, que ces modifications sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou visent à une meilleure intégration dans le paysage. En l'occurrence, on ne se trouve dans aucune de ces hypothèses. On relève notamment que des lucarnes avec des dimensions aussi importantes ne sont nécessaires ni pour répondre aux exigences en matière d'éclairage de locaux susceptibles de servir à l'habitation ou au travail sédentaire résultant de l'art. 28 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) ni pour un assainissement énergétique du bâtiment. On relève au surplus que les nouvelles lucarnes sont surdimensionnées par rapport à la surface de la toiture et portent par conséquent atteinte à l'identité du bâtiment. On ne se trouve dès lors pas en présence d'une transformation partielle ou d'un agrandissement mesuré au sens de l'art. 42 al. 1 OAT, qui pourraient être autorisés en application de l'art. 24c al. 2 LAT. 2. Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que le SDT a refusé d'autoriser les lucarnes. Il convient encore d'examiner si l'ordre de démolition peut être confirmé. a) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), 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.2013.0183 du 3 juillet 2013 consid. 3a; AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a; Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 200). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (arrêt AC.2012.0034 précité consid. 3a et les références). 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. Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts public et privé opposés (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence – ATF 137 I 167 consid.