

# VD\_OMNI AC.2015.0019 vom 20. Februar 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-02-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0019](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0019)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0019 du 20 février 2020

IT: VD\_OMNI AC.2015.0019 del 20 febbraio 2020

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Service du développement territorial, Municipalité de Syens | Portée de l'art. 83 LPA-VD qui instaure une exception au principe de l'effet dévolutif du recours en vertu duquel le pouvoir de traiter l'objet de la décision attaquée passe entièrement à l'autorité de recours. En l'espèce, l'autorité intimée a modifié et complété la décision initiale par une nouvelle décision qui est désormais l'objet du recours. Admission du recours sur les deux points qui demeurent litigieux: admettant que le muret découvert lors de sa dernière visite sur place protège le bâtiment du recourant contre l'écoulement des eaux, l'autorité intimée a décidé de le tolérer en raison de son utilité et de son ancienneté mais elle ordonne l'inscription d'une mention au registre foncier interdisant de la reconstruire en cas de démolition; son implantation étant imposée par sa destination, il peut être régularisé, aucune mention n'étant inscrite. L'inscription d'une mention indiquant qu'en cas de destruction la mezzanine ne pourra pas être comptabilisée comme surface habitable doit être supprimée car une mezzanine où l'on ne peut pas se tenir debout sauf à rester sous la panne faîtière ne doit de toute manière pas être comptée comme surface habitable.

## Erwägungen

### E. 1

En lieu et place de ses déterminations, l'autorité intimée peut rendre une nouvelle décision partiellement ou totalement à l'avantage du recourant.

### E. 2

Examinant le sort des constructions non autorisées en regard de l'art. 24 LAT dans sa décision du 20 novembre 2014, le SDT a rappelé que d'après cette disposition, des autorisations peuvent être délivrées pour de nouvelles constructions ou installations situées hors de la zone à bâtir ou pour tout changement d'affectation si l'implantation de ces constructions ou installations hors de la zone à bâtir est imposée par leur destination et si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. Le respect de ces conditions doit faire l'objet d'une évaluation très stricte, la disposition revêtant un caractère exceptionnel (Muggli, Art. 24, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ASPAN édit., N. 3). D'après la jurisprudence constante du Tribunal fédéral, l'implantation d'une installation est imposée par sa destination au sens de la disposition précitée, lorsqu'elle requiert un emplacement spécifique en dehors de la zone à bâtir pour des motifs techniques, d'exploitation, en raison de la disponibilité du sol ou encore lorsqu'elle est exclue de la zone à bâtir pour des motifs spécifiques (ATF 136 II 214, consid. 2.1; ATF 132 II 21, consid. 7.2; ATF 129 II 63, consid. 3.1 ; ATF 124 II 252, consid. 4a). Les points de vue subjectifs du constructeur, les considérations financières ou les motifs de convenance personnelle n'entrent pas en ligne de compte dans l'appréciation (ATF 129 II 63, consid. 3.1 et les arrêts cités). Dans sa nouvelle décision du 31 octobre 2017, le SDT a examiné le sort du muret

(dont il a découvert l'existence lors de la visite sur place du 30 juin 2016) d'environ 15 m de long et 1 m de haut, réalisé à l'ouest de l'immeuble d'habitation ECA n° 115. Il a admis que ce muret avait pour but de limiter l'écoulement des eaux provenant du terrain en amont et qu'il pouvait subsister en raison de son utilité et de son ancienneté. Toutefois, il a appliqué à ce muret la solution retenue pour les objets qui ne peuvent pas être régularisés et qui consiste en l'inscription d'une mention au Registre foncier, stipulant qu'en cas de destruction volontaire ou involontaire, il ne pourrait être reconstruit. Le recourant se plaint de cette solution en exposant que ce muret limite l'écoulement des eaux provenant de la route cantonale qui se déversent dans le ruisseau passant sur le côté Ouest de son habitation, situation connue du voyer de l'État (responsable des routes) qui ne voit pas comment l'éviter. Le recourant précise que sa piscine s'est déjà trouvée remplie de terre et de pierres et qu'il s'agit d'éviter également que les alluvions pénètrent dans ses écuries. On ne comprend pas bien pourquoi l'autorité intimée, tout en admettant la nécessité du muret pour limiter l'écoulement des eaux, ne lui accorde qu'une tolérance empêchant son éventuelle reconstruction. Il faut bien voir qu'il ne s'agit pas d'une construction dont le volume s'étendrait en hauteur et sur une surface importante au-dessus du sol, mais d'un simple aménagement linéaire d'un mètre de haut. On peut donc considérer que son implantation est imposée par sa destination, qui est de protéger une construction existante et licite, et qu'aucun intérêt prépondérant ne s'oppose à son maintien dans le contexte des constructions existantes bénéficiant de la protection de la situation acquise. Il y a donc lieu, sur ce point de détail, d'admettre le recours et de réformer la décision attaquée en ce sens que le muret d'environ 15 m de long à l'ouest de l'immeuble d'habitation ECA 115 peut être régularisé, aucune mention n'étant inscrite au registre foncier à son sujet.

### **E. 3**

Le recourant proteste contre la destruction (selon lui) de la mezzanine, précisant qu'il n'y a jamais eu de paroi entre elle et la pièce d'en dessous et que l'on ne peut s'y tenir debout que sous la panne faîtière du toit. Selon lui, la démolir signifierait démolir le toit. Le recourant perd de vue que la décision attaquée ne prévoit pas que la mezzanine ne pourra pas être reconstruite, mais seulement qu'en cas de destruction volontaire ou involontaire, elle ne pourra pas être comptabilisée comme surface habitable. On peut néanmoins s'interroger sur la portée de cette décision. Il faut probablement la comprendre dans la perspective de la décision du 20 novembre 2014, qui fait l'inventaire des surfaces brutes de plancher imputables (qu'elle calcule selon la norme ORL: surfaces brutes de plancher, y compris les murs) et qu'elle les distingue des surfaces annexes. Selon cette décision, l'augmentation de la surface de plancher du bâtiment ECA 89, à savoir les travaux de réaménagement du rez-de-chaussée, auraient pu être admis au moment où ils ont été réalisés et ils peuvent être régularisés. Apparemment, la décision attaquée considère que la mezzanine constitue une extension de la surface de plancher et l'on supposerait - ce qui n'est pas établi - qu'elle excéderait le potentiel d'extension admissible. Toutefois, l'assimilation d'une mezzanine à une surface de plancher habitable ne s'impose pas d'emblée. Si la norme ORL 514 420 de 1966 ne mentionne pas expressément les mezzanines dans les surfaces qui n'entrent pas en considération pour l'indice d'utilisation du sol (Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 603), la jurisprudence n'a pas déterminé de manière claire les critères imposant de tenir une mezzanine pour une surface habitable à compter dans ce coefficient (AC.2012.0066 consid. 3c et les nombreuses références). La question de savoir si une mezzanine compte comme surface de plancher suscite l'hésitation même au sein du SDT, comme le révèle l'arrêt AC.2006.0329 du 8 avril 2008 (lettre D de l'état de

fait). Elle doit être résolue par la négative lorsque comme en l'espèce, on ne peut pas s'y tenir debout sauf à rester sous la panne faîtière. Ainsi, la mezzanine ne compte pas comme surface de plancher imputable. Une mention au registre foncier qui imposerait ce constat est inutile. Elle doit être supprimée.

#### **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours est admis et la décision attaquée, qui est désormais celle du 31 octobre 2017, doit être réformée sur les deux points mentionnés ci-dessus. L'arrêt sera rendu sans frais. Le recourant ayant procédé seul sans que son avocat brièvement consulté ne dépose d'écriture, il n'y a pas lieu de lui accorder des dépens.

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