

VD_OMNI AC.2016.0067 vom 9. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0067

FR: VD_OMNI AC.2016.0067 du 9 août 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0067 del 9 agosto 2017

Regeste

A. _____/Service du développement territorial, Municipalité de Tartegnin | Recours admis contre la décision du Service du développement territorial ordonnant la suppression d'un couvert réalisé en façade d'un chalet sis en zone agricole. Cette installation ne peut pas être régularisée, car l'ampleur de l'agrandissement dépasse les critères quantitatifs de l'art. 42 OAT, en raison de travaux intervenus par le passé. L'ordre de supprimer le couvert est toutefois disproportionné, dans la mesure où il permet d'éviter des infiltrations d'eau dans l'habitation, qu'une durée importante s'est écoulée depuis sa construction (plus de 20 ans), que sa surface reste modeste et que, très discret, il n'est pratiquement pas visible depuis le domaine public et ne modifie pas l'identité du chalet et de ses abords. Recours au Tribunal fédéral admis et décision du SDT annulée autant qu'elle tolère le maintien d'un cabanon de jardin (reformatio in peius; 1C_482/2017 du 26 février 2018).

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai légal de trente jours (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]), le recours est intervenu en temps utile. Le recourant, qui est directement lésé par la décision attaquée, a manifestement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Le recours répond pour le surplus aux autres exigences formelles posées par la loi (art. 79 et 99 LPA-VD), si bien qu'il convient d'entrer en matière.

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

(...). L'art. 42 al. 3 OAT retient la surface utilisée pour un usage non conforme à la zone comme point de référence s'agissant d'apprécier si un agrandissement est ou non mesuré au regard de l'art. 24c al. 2 LAT. Selon les recommandations de l'office fédéral compétent (Nouveau droit de l'aménagement du territoire, explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire et recommandations pour la mise en œuvre, 2001, chapitre IV, ch. 2.4.4, p. 45), cette référence permet de préciser que la comparaison des surfaces ne se limite pas aux surfaces brutes de plancher habitables (SBPH), conformément à la jurisprudence du Tribunal fédéral rendue sous l'empire de l'art. 24 al. 2 aLAT (arrêt AC.2011.0289 du 9 mai 2012 consid. 4b et arrêt cité). Ce qui est déterminant, c'est l'ampleur réelle de l'agrandissement, même si celui-ci consiste dans la réalisation de garages, de locaux de chauffage, de caves, de combles, etc. Dans un arrêt du 7 juin 2005 (ATF 1A.289/2004 consid. 2.2.2), le Tribunal fédéral a ainsi jugé que la surface à prendre en considération comprenait non seulement la surface brute de plancher utile, mais également les surfaces annexes existantes, telles que les garages, les locaux de chauffage, les caves et les combles, qui sont reliés directement et par un lien fonctionnel au logement servant à un usage non conforme à l'affectation de la zone. c) En l'espèce, les travaux litigieux ont été réalisés en 1995 et 1996 soit sous l'empire de l'art. 24 al. 2 aLAT. Si l'on s'en tient à la pratique décrite par le SDT admettant un agrandissement d'au maximum 25% de la surface existante, le régime de l'art. 42 al. 3 OAT est plus favorable au recourant. On relèvera toutefois que le SAT avait autorisé en 1992 des travaux allant bien au-delà puisqu'ils ont doublé la surface habitable existant auparavant. Dès lors que le couvert litigieux n'était pas compris dans cette autorisation, on ne saurait toutefois en tenir compte en l'espèce. Il y a donc lieu d'examiner la conformité au droit de l'extension litigieuse en application de l'art. 24c LAT et de l'art. 42 al. 3 OAT. Il convient d'abord de savoir quelles surfaces déterminantes doivent être prises en considération. La décision attaquée retient qu'au 1^{er} juillet 1972, la surface brute de plancher imputable (SBPi) était de 31,95 m² et les surfaces annexes de 4,35 m² correspondant à une terrasse extérieure couverte dans l'angle sud-ouest du chalet. Le recourant soutient qu'il convient de tenir compte des combles. Comme l'a relevé le SDT dans ses déterminations, il résulte des plans produits à l'appui de la demande de permis de construire datant de 1992 que, préalablement aux travaux autorisés à cette date, la hauteur des combles était inférieure à 1m. Dès lors, c'est à juste titre que la surface déterminante a été comptée sans tenir compte des combles, lesquelles n'étaient pas habitables avant ces travaux. Pour le surplus, la décision attaquée retient à juste titre que les travaux réalisés en 1992 ont épuisé et même dépassé – largement – le potentiel admissible pour ce bâtiment. L'autorisation délivrée en 1992 par le SAT mentionnait d'ailleurs expressément que la réalisation des travaux projetés épuiserait toute autre possibilité d'agrandissement, de changement d'affectation ou de construction nouvelle. Quand bien même l'appentis litigieux reste d'une surface relativement modeste – soit 12,54 m² –, il ne peut être autorisé compte tenu des travaux déjà intervenus en 1992. Dès lors que l'ampleur de l'agrandissement dépasse les critères quantitatifs fixés par l'art. 42 al. 3 OAT, il convient de considérer que l'identité de la construction n'est pas respectée (ATF 1C_415/2013 du 1 octobre 2015 consid. 3.8; Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, Berne 2017, Rudolf Muggli, n. 35 ad art. 24c LAT). Autrement dit, peu importe que l'aspect général du bâtiment ne soit que peu modifié par le couvert litigieux et que celui-ci n'ait qu'un impact limité sur l'affectation du sol et l'environnement. Le tribunal tiendra toutefois compte de ces éléments dans le cadre de l'examen du principe de proportionnalité (consid. 3b ci-dessous). C'est donc à bon droit que la décision attaquée a

considéré que le couvert litigieux ne pouvait pas être régularisé, les autres dispositions pouvant justifier une autorisation (art. 24a ss LAT) ne trouvant manifestement pas application en l'espèce. Le recours s'avère donc mal fondé sur ce point. 3. Le recourant invoque une inégalité de traitement avec les propriétaires de la parcelle n°296 de la Commune de Tartegnin, également sise hors de la zone à bâtir, environ 200 mètres au-dessus de celle du recourant, côté Jura. Il soutient que ceux-ci ont été autorisés à entreprendre des travaux bien plus conséquents du point de vue du maintien de l'identité du bâtiment. a) Il y a inégalité de traitement au sens de l'art.

E. 8

al. 1 Cst. lorsque, sans motifs sérieux, deux décisions soumettent deux situations de fait semblables à des règles juridiques différentes; les situations comparées ne doivent pas nécessairement être identiques en tous points, mais leur similitude doit être établie en ce qui concerne les éléments de fait pertinents pour la décision à prendre (ATF 137 I 58 consid. 4.4 p. 68; 136 I 297 consid. 6.1 p. 304, 345 consid. 5 p. 347/348, et les arrêts cités). Cela étant, le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi. Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés, et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 139 II 49 consid. 7.1 et les réf. cit.). b) En l'espèce, il résulte de la synthèse CAMAC du 19 février 2015, versée au dossier de la présente cause, que l'autorité intimée a délivré son autorisation spéciale pour une démolition et reconstruction du bâtiment ECA n°67, qui a été construit avant le 1^{er} juillet 1972 et était initialement dévolu à des activités agricoles et viticoles qui ont cessé depuis quarante ans. Ce projet diffère sur de nombreux points de la situation litigieuse. Il s'agit d'un projet de démolition et de reconstruction d'un ancien bâtiment agricole tandis que le bâtiment du recourant a fait l'objet de travaux successifs et n'a jamais eu de vocation agricole. Le bâtiment ECA n°67 est en outre d'une taille sensiblement plus importante que celle du bâtiment litigieux puisqu'il avait au 1^{er} juillet 1972 une surface brute de plancher habitable de 153,90 m², laquelle sera augmentée à 245,61 m² après travaux, ce qui entre dans le cadre du potentiel d'extension disponible compte tenu du volume important du bâtiment. Pour le surplus, d'importants aménagements extérieurs – notamment la construction d'une piscine – sont prévus, l'autorité intimée ayant considéré en l'espèce que son installation respectait l'identité des abords du bâtiment existant. Le seul fait qu'il s'agisse de deux bâtiments situés à proximité et hors de la zone à bâtir ne saurait justifier que l'on régularise les travaux litigieux sur la base du principe de l'égalité de traitement. Les deux situations sont trop dissemblables pour que le recourant puisse se prévaloir de l'application de ce principe du point de vue du respect de l'identité du bâtiment ou de son intégration dans le paysage. Le grief tiré de l'inégalité de traitement doit donc être rejeté. 4. Subsidiairement, le recourant fait grief à la décision attaquée de violer le principe de la proportionnalité dans la mesure où elle ordonne la démolition du couvert et la remise en état de la façade nord du chalet. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque des constructions ou des installations illicites sont réalisées en dehors de la zone à bâtir, le

droit fédéral exige en principe que soit rétabli un état conforme au droit. L'autorité renonce à une telle mesure, conformément au principe de la proportionnalité, 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 (ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35; ATF 123 II 248 consid. 3a/bb). Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci 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; ATF 111 Ib 213 consid. 6b). b) En substance, le recourant soutient qu'il est de bonne foi, que la démolition du couvert entraînerait des frais et des inconvénients pour lui et sa famille, que l'atteinte à l'intérêt public n'est pas importante. En l'espèce, le recourant ne peut être considéré comme étant de bonne foi. En effet, selon la jurisprudence (ATF 1C_59/2011 du 20 mai 2011 consid. 3.3.), le nouveau propriétaire d'un immeuble doit se laisser opposer la mauvaise foi de ses prédécesseurs et ne peut s'opposer à une remise en état au motif qu'il a acquis l'immeuble de bonne foi et qu'il ne connaissait pas l'existence d'une situation contraire au droit des constructions. Or, en l'espèce, contrairement à ce que soutient le recourant, le précédent propriétaire, qui était membre de la municipalité et avait sollicité l'autorisation d'effectuer les précédents travaux, ne pouvait ignorer que la construction du couvert litigieux était soumise à l'autorisation de l'autorité cantonale. Cela étant, on ne saurait entièrement assimiler le recourant à une personne qui met l'autorité devant le fait accompli dans la mesure où il a lui-même sollicité une autorisation pour une nouvelle extension, qui a finalement débouché sur la décision attaquée. Outre les aspects financiers liés au coût de la démolition, il apparaît probable aux yeux du tribunal que la construction ne serait plus viable pour la famille du recourant si le couvert devait être démoli. En effet, le local litigieux sert d'espace de rangement et des machines à laver et sécher le linge y ont été installées et il est douteux compte tenu de l'exiguïté des locaux qu'ils puissent être déplacés dans l'espace restant. En outre et surtout, le recourant a exposé que le couvert litigieux avait été réalisé à l'époque notamment pour éviter que, lors de fortes chutes de pluie, l'eau ne rentre dans la partie initiale de l'habitation. L'autorité intimée ne le conteste pas et, dans la décision attaquée, déclare qu'elle serait disposée à autoriser la réalisation d'un porche ou d'une marquise pour protéger le chalet contre les infiltrations d'eau. Il n'apparaît cependant pas d'emblée que ces solutions alternatives, qui portent également atteinte aux règles de police des constructions, permettraient d'arriver au même résultat. On peut aussi considérer que le maintien de la construction actuelle constitue une solution permettant de continuer à protéger le chalet contre les inondations, ce qui est dans l'intérêt privé du recourant. Il convient également de tenir compte du temps qui s'est écoulé depuis la construction. Selon la jurisprudence, l'Etat peut faire valoir sa prétention à ce que la situation conforme au droit soit rétablie dans un délai de trente ans (ATF 1C_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 10.5). Certes, en l'espèce, l'autorité est intervenue dès le moment où elle a eu connaissance de la construction illicite, soit environ vingt ans après cette dernière. Toutefois, dans la prise en compte des différents intérêts en jeu, on ne saurait faire abstraction du fait que la construction de l'extension litigieuse a eu lieu il y a désormais vingt-cinq ans et que son existence n'avait jamais été remise en cause avant la présente procédure, que ce soit par l'autorité ou par des voisins. Pour le surplus, même si l'intérêt public que revêt le principe de la séparation du bâti et du non bâti est important, l'atteinte reste ici très limitée. Il n'y a notamment aucun risque qu'en tolérant cette augmentation, cette construction isolée puisse

entraîner un mitage accru du territoire. Il ressort tant des constatations faites lors de l'inspection locale que des photos versées au dossier, que l'appentis est discret et pratiquement invisible depuis le chemin vicinal bordant la parcelle. L'augmentation de la surface litigieuse reste modeste et, même s'il est pourvu d'un radiateur pour éviter le gel, le couvert litigieux n'est pas utilisé par l'actuel propriétaire comme une pièce à vivre mais comme un local de rangement vu l'absence de cave ou de grenier. En outre, le tribunal ne partage pas l'appréciation de l'autorité intimée selon laquelle les travaux litigieux auraient modifié l'identité du bâtiment et les abords de celui-ci. Un bois de même teinte a été utilisé si bien que, le temps passant, il est pratiquement impossible à un observateur attentif de remarquer que l'appentis a été ajouté après la construction du bâtiment principal. Il respecte pour le surplus le caractère de chalet du bâtiment édifié avant l'instauration de la zone agricole (arrêt AC.2013.0367 du 24 septembre 2015, consid. 6c concernant également un bâtiment érigé à l'origine comme chalet de week-end). On relèvera encore que la décision attaquée n'a pas ordonné la remise en état du cabanon de jardin, qui ne peut non plus être régularisé, et dont la situation paraît pour le surplus comparable au couvert litigieux, tant s'agissant des dimensions (12,54 m 2 pour le couvert litigieux et 10,29 m 2 pour le cabanon) que de l'utilisation comme local de rangement qui en est faite par le propriétaire. Aux yeux du tribunal, il se justifie de traiter ces deux constructions illicites de la même manière sous l'angle du principe de la proportionnalité, d'autant plus que le couvert litigieux protège également le bâtiment contre les risques d'inondation. En définitive, au regard de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce, le tribunal est d'avis que l'intérêt du recourant au maintien de la construction litigieuse l'emporte exceptionnellement sur l'intérêt public à sa démolition. La décision attaquée viole donc le principe de la proportionnalité dans la mesure où elle exige la démolition de l'extension et la remise en état de la façade nord du chalet. Il résulte de ce qui précède que le couvert réalisé en façade nord du chalet sera toléré, une mention étant inscrite au Registre foncier précisant, comme pour le cabanon de jardin, qu'en cas de destruction volontaire ou involontaire de celui-ci, un nouveau couvert ne pourra pas être réalisé dans son gabarit actuel (art. 44 OAT). Au vu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire d'examiner si, pour le surplus, la décision attaquée viole le principe de l'égalité de traitement comme le soutient le recourant. 5. Le recours doit donc être admis, la décision étant réformée dans le sens précité. Dans la mesure où le recourant obtient gain de cause, il n'y a pas lieu de percevoir en l'espèce un émolument (art. 49 et 50 LPA-VD). Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, lesquels seront en l'espèce fixés à 2'000 (deux mille) francs (art. 55 et 56 LPA-VD et art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]).

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