

VD_OMNI AC.2016.0332 vom 4. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0332

FR: VD_OMNI AC.2016.0332 du 4 septembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2016.0332 del 4 settembre 2018

Regeste

A. _____/Service du développement territorial, Municipalité d'Aubonne | Recours contre la décision du SDT refusant de régulariser divers travaux d'extension d'un bâtiment construit en 1968, sis en zone agricole depuis 1982 (mais jamais lié à une exploitation agricole), et ordonnant la remise en état de locaux transformés et agrandis sans autorisation. Ces extensions ne peuvent pas être régularisées car l'ampleur de l'agrandissement dépasse les critères quantitatifs de l'art. 42 OAT en raison de travaux intervenus par le passé. Pas de violation de la proportionnalité de l'ordre de remise en état car les extensions de la surface habitable ont été principalement effectuées à l'extérieur du volume existant, accroissant ainsi les possibilités d'utilisation de l'immeuble non conforme à la zone agricole. Dans le cadre de la procédure de recours, le SDT a toutefois accepté de tolérer transitoirement les travaux litigieux tant et aussi longtemps que l'habitation sera occupée par le recourant ou son épouse, moyennant une inscription au registre foncier. Décision réformée en ce sens. En revanche, l'ordre de démolition d'un couvert accolé au réduit de jardin est confirmé.

Erwägungen

E. 1

La décision du SDT, prise en application des art. 24 ss de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal (art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le propriétaire foncier destinataire de l'ordre de remise en état a manifestement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours a pour le surplus été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et selon les formes prescrites par la loi (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il est donc recevable et il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant conteste, d'une part, l'ordre de remise en état de la véranda, créée par la fermeture de la terrasse. Il invoque que la couverture de la terrasse a été autorisée, de sorte que la fermeture de celle-ci ne peut être considérée comme une extension du bâtiment qui n'aurait pas été autorisée. L'autorité intimée considère quant à elle que ces travaux ont permis d'augmenter la surface annexe, respectivement habitable, et qu'ils ont eu un impact sur la volumétrie du bâtiment. Le recourant conteste, d'autre part, la suppression des aménagements intérieurs (carnotzet et antichambre carnotzet) réalisés au sous-sol de son habitation; aménagements intérieurs que l'autorité intimée considère comme des transformations soumises à autorisation de construire. a) Selon l'art. 22 al. 2 let. a LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. L'al. 2 dispose que l'autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (lettre a) et si le terrain est équipé (lettre

b). L'art. 103 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) prévoit pour sa part qu'aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Selon les art. 25 al. 2 LAT et 81 al. 1 LATC, seul le département peut décider si des travaux de construction hors de la zone à bâtir sont conformes à la zone ou si une dérogation peut être accordée. L'art. 120 al. 1 let. a LATC prévoit expressément que les constructions hors des zones à bâtir ne peuvent être construites, reconstruites, agrandies, transformées ou modifiées dans leur destination, sans autorisation spéciale, l'autorité compétente étant le département (art. 121 let. a LATC), respectivement le SDT. b) Le champ d'application de l'art. 24c LAT est restreint aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 OAT). La date déterminante est en principe celle du 1er juillet 1972, date de l'entrée en vigueur de la loi fédérale du 8 octobre 1971 sur la protection des eaux contre la pollution, qui a introduit le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1 p. 398).

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

Il convient encore d'examiner l'ordre de remise en état, s'agissant plus particulièrement de la proportionnalité de celui-ci. La décision attaquée ordonne, d'une part, que la terrasse couverte soit remise dans l'état qu'elle aurait dû présenter si elle avait été réalisée conformément à ce qui avait été autorisé en 1994 (les équipements de chauffage de la véranda devant être supprimés, de même que les installations électriques [à l'exception d'un seul plafonnier], les vitrages et le couvert accolé au réduit de jardin). Elle impose, d'autre part, que le carnotzet et l'antichambre du carnotzet soient condamnés, à savoir comblés et murés. a) 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 (cf. art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC). D'après la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois à ordonner 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 (cf. ATF 132 II 21 consid. 6; ATF 123 II 248 consid. 3a/bb). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi

peut invoquer le principe de proportionnalité. Toutefois, 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 (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a; TF 1C_70/2015 du 28 août 2015 consid. 4.1 et les références). Il existe un intérêt public important, maintes fois rappelé par la jurisprudence, à ce que le principe de la séparation de l'espace bâti et non bâti, déduit aujourd'hui de l'art. 75 al. 1 Cst., soit respecté et à limiter le nombre et les dimensions des constructions hors zone à bâtir (cf. ATF 132 II 21 consid. 6.4 p. 40; 111 Ib 213 consid. 6b p. 225; arrêts TF 1C_61/2014 du 30 juin 2015 consid. 5.3; 1A.301/2000 du 28 mai 2001 consid. 6c, in ZBI 103/2002 p. 364). Les constructions illégales, contraires à la LAT, doivent en principe être démolies; à défaut, le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti serait battu en brèche, et la violation de la loi récompensée (ATF 136 II 359 consid. 6 p. 364). La jurisprudence considère ainsi que 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. 39 ss).

b) Dans le cas d'espèce, force est de constater que l'autorité intimée a déjà toléré plusieurs agrandissements de l'habitation ECA 1082, à savoir l'extension de la cave dans les volumes existants (soit les surfaces désignées comme "local technique", "réduit" et "disponible" sur les plans du 17 février 2015), la transformation des combles, la transformation de l'annexe, la création de l'atelier et le réduit de jardin. Comme l'a relevé l'autorité intimée, la modification d'un couvert en une véranda habitable modifie de manière conséquente l'impact de la construction et accroît de façon importante la surface habitable. Quant aux locaux souterrains, on ne saurait certes retenir un impact visuel de ceux-ci. Il n'en demeure pas moins que de telles extensions des surfaces accroissent les possibilités d'utilisation de l'immeuble non conforme à la zone agricole qui est en principe inconstructible. L'intér. privé du recourant à pouvoir bénéficier d'espaces supplémentaires, qui pourraient s'avérer nécessaires si une famille venait à occuper les lieux, ne saurait primer l'intérêt public à la préservation de la destination agricole de la zone, étant rappelé que la séparation entre les zones à bâtir et les zones inconstructibles est un principe essentiel d'aménagement du territoire qui, en dehors des exceptions prévues par la loi, doit demeurer d'application stricte. Au demeurant, l'extension de la surface habitable est d'autant plus préjudiciable à la zone agricole lorsqu'elle est effectuée, comme en l'espèce, principalement à l'extérieur du volume existant plutôt qu'uniquement à l'intérieur de celui-ci. On relève d'autre part que le recourant a placé les autorités devant le fait accompli, de sorte qu'il ne saurait se prévaloir de sa bonne foi, même si ses motifs sont compréhensibles. Il n'a en outre pas démontré, ni même rendu vraisemblable que les coûts d'une démolition seraient disproportionnés. Dans le cadre de la présente procédure, l'autorité intimée a finalement accepté de tolérer transitoirement les travaux litigieux ayant permis la fermeture de la terrasse (véranda) tant et aussi longtemps que l'habitation serait occupée par le recourant ou son épouse, moyennant toutefois une inscription au Registre foncier. Le recourant a renoncé à contester cette tolérance transitoire, de sorte qu'il convient de retenir que, dans la mesure où ce point conserve encore un objet, l'ordre de remise en état de la véranda avec une telle exécution différée respecte le principe de la proportionnalité. Il ne ressort toutefois pas clairement des écritures de l'autorité intimée dans quelle mesure elle entend exiger la remise en état immédiate des locaux souterrains (carnotzet et antichambre du carnotzet). Ses lettres des 19 juillet et 21 septembre 2017 prennent position sur la véranda mais formulent de manière large la conclusion retenue, à savoir que le SDT n'entend exiger la remise en état

des travaux ordonnés dans la décision entreprise que quand ni le propriétaire actuel ni son épouse n'occuperont plus les lieux. Dès lors que l'autorité intimée admet une tolérance pour la véranda qui constitue en définitive la construction contestée essentielle, il convient d'admettre qu'elle entend également tolérer les annexes litigieuses au sous-sol de cette véranda, tant que le recourant et son épouse occuperont l'immeuble. La décision sera en conséquence réformée en ce sens. S'agissant toutefois de la dernière construction dont la remise en état a été exigée et qui n'est pas contestée (couvert accolé au réduit de jardin), il n'y a pas lieu de surseoir à l'exécution de celle-ci.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis; la décision attaquée sera réformée en ce sens que le chiffre III.4 est complété comme suit: La remise en état des travaux ayant consisté à fermer la terrasse couverte et l'extension hors volume du sous-sol n'interviendra que lorsque le propriétaire actuel ou son épouse n'occuperont plus le bâtiment ECA 1082, cette obligation faisant l'objet d'une mention au Registre foncier. La décision attaquée est confirmée pour le surplus. Les délais impartis par la décision attaquée étant échus, il appartient à l'autorité intimée d'en fixer des nouveaux, s'agissant du délai pour procéder à la remise en état du couvert accolé au réduit de jardin). Obtenant partiellement gain de cause, le recourant supportera un émolument de justice réduit (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Il se justifie de compenser les dépens (art. 55, 56 al. 2, 91 et 99 LPA-VD).

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