

VD_OMNI AC.2017.0312 vom 20. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0312

FR: VD_OMNI AC.2017.0312 du 20 juin 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0312 del 20 giugno 2018

Regeste

A. _____/Service du développement territorial, Municipalité de Suscévaz | Garantie de la situation acquise (reconstruction et transformation) pour les constructions hors de la zone à bâtir non conformes à la zone. Le réhaussement de la toiture peut être admis comme travail nécessaire à un usage d'habitation et à l'assainissement énergétique. La suppression du décrochement de la toiture peut être admise comme amélioration esthétique. Quant au revêtement des façades, on ne voit pas l'intérêt qu'il y aurait, sur une construction qui n'est pas une ferme typique, à exiger (par une mention au registre foncier applicable en cas de destruction) le rétablissement des plaques de fibrociment jaunes simulant de petites briques qui ont été remplacées par un crépi jaune présent sur les constructions environnantes, d'où une meilleure intégration dans la paysage. L'identité de la construction est respectée. Recours de l'OFDT admis par le TF (1C_401/2018 du 24 septembre 2019).

Erwägungen

E. 1

La démolition et la reconstruction de l'habitation litigieuse ont été réalisées hors de la zone à bâtir. a) Pour tous les projets de construction situés hors de la zone à bâtir, il incombe à une autorité cantonale, conformément à l'art. 25 al. 2 LAT, de décider s'ils sont conformes à l'affectation de la zone ou si une dérogation peut être accordée. Dans le canton de Vaud, cette compétence appartient formellement au département en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (cf. art. 10 et 120 al. 1 let. a LATC), soit actuellement le Département du territoire et de l'environnement (DTE); elle est déléguée au SDT. A teneur de l'art. 22 al. 2 LAT, l'autorisation de construire est délivrée par l'autorité compétente si la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone (let. a) et si le terrain est équipé (let. b). La décision attaquée retient en premier lieu que les travaux réalisés dans l'habitation litigieuse ne peuvent pas, sur le principe, être autorisés en conformité à l'affectation de la zone agricole, puisque l'habitation n'est pas destinée au chef d'exploitation, mais à l'un de ses fils qui travaille sur l'exploitation. Ce raisonnement est critiqué par la société recourante qui expose que le logement est occupé par le fils d'un de ses administrateurs, actuellement responsable de production et, à bref délai, chef d'exploitation. Vu la surface du domaine, de plus de 300 ha, il conviendrait d'admettre que plusieurs chefs d'exploitation peuvent coexister, un seul ne pouvant pas s'occuper d'une telle surface et de plus de 260 collaborateurs. La société recourante ajoute que la présence de l'intéressé à proximité des terres exploitées est indispensable, notamment eu égard au bétail qui est gardé dans le hangar voisin du logement litigieux. Par ailleurs, la prochaine zone à bâtir est distante de plusieurs kilomètres, dans le village de Suscévaz. En conséquence, le projet devrait être autorisé en conformité à l'affectation de la zone agricole. L'autorité intimée rétorque que l'effectif de vaches allaitantes de 14 UGB détenues sur place est

inférieure au nombre de 25 UGB nécessaire pour qu'un logement agricole puisse être autorisé en conformité à la zone agricole. Le tribunal laissera indécise la question de savoir si l'on se trouve en présence de la reconstruction d'un logement conforme à la zone agricole. En effet, il résulte des considérants qui suivent que la reconstruction litigieuse devrait de toute façon être autorisée a posteriori à titre dérogatoire.

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. 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." " Art. 41 OAT Champ d'application de l'art. 24c LAT 1 L'art. 24c LAT est applicable aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral (constructions et installations érigées selon l'ancien droit). 2 Il n'est pas applicable aux constructions et installations agricoles isolées et inhabitées. Art. 42 OAT Modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit 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. [...]" b) En l'espèce, la décision attaquée repose sur les art. 24c al. 4 LAT et 42 OAT, qui ont été

modifiés par nouvelles du 23 décembre 2011, respectivement du 10 octobre 2012; les modifications sont entrées en vigueur le 1^{er} novembre 2012 (RO 2012 5535 et 5537; cf. arrêt 1C_247/2015 du 14 janvier 2016 consid. 4.1). La reconstruction d'une construction ou d'une installation détruite volontairement (démolition) ou involontairement (catastrophe naturelle ou accident) est autorisée au titre de l'art. 24c LAT mais comme dans les cas de transformation partielle, toutefois, il faut que la nouvelle construction respecte l'identité de l'ancienne (art. 42 al. 1^{ère} phrase OAT). Cela implique l'observation des limites supérieures imposées en matière d'agrandissement (art. 42 al. 4 2^{ème} phrase OAT) ainsi que des sévères restrictions applicables aux modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment (art. 24c al. 4 LAT; Rudolf Muggli, Commentaire pratique LAT: Construire hors zone à bâtir, n. 39 ad art. 24c LAT). Aux termes de l'art. 42 al. 1 OAT, 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; 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 (al. 2); la date déterminante est en principe celle du 1^{er} 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 expressément le principe de la séparation du territoire bâti et non bâti (ATF 129 II 396 consid. 4.2.1). La question de savoir si l'identité est pour l'essentiel respectée est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. D'après la jurisprudence, l'identité du bâtiment est maintenue lorsque les modifications projetées sauvegardent pour l'essentiel le volume et l'apparence de la construction et n'ont pas d'effets sensiblement nouveaux du point de vue de l'occupation du sol, de l'équipement et de l'environnement; les transformations doivent être d'importance réduite par rapport à l'état existant de la construction (ATF 127 II 215 consid. 3a et 3b; 123 II 256 consid. 4). Cette exigence ne va toutefois pas jusqu'à empêcher d'effectuer, dans le cadre des transformations autorisées, des améliorations esthétiques sur des constructions ou installations dont l'aspect esthétique n'était pas satisfaisant (arrêt 1C_335/2012 du 19 mars 2013 consid. 5.1). La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel doit être examinée en fonction de l'ensemble des circonstances (art. 42 al. 3 1^{ère} phrase OAT). Elle ne dépend pas d'un élément en particulier. L'examen global requis devra notamment prendre en compte l'aspect extérieur de la construction, la nature et l'intensité de son utilisation, le nombre de logements qu'elle comporte, son équipement, sa vocation économique, les incidences de sa transformation sur l'organisation du territoire et l'environnement, ainsi que le coût des travaux, qui reflète en effet souvent l'ampleur de l'intervention. La démolition d'une petite ferme et son remplacement par une maison de vacances moderne ne respecterait pas l'identité de la construction, car l'état postérieur aux travaux ne serait à aucun égard "le même" qu'avant (Rudolf Muggli, op. cit., n. 28 ad art. 24c LAT). L'appréciation du respect de l'identité de la construction s'est complexifiée avec l'introduction de l'al. 4, qui visait à répondre à la crainte que l'élargissement du champ d'application matériel de l'art. 24c LAT aux nombreuses fermes désaffectées n'entraîne la transformation d'une grande partie du paysage rural. Selon cet alinéa, il n'est possible de modifier l'aspect extérieur des constructions que dans trois cas bien spécifiques. De fait, cela change la marche à suivre : il s'agit désormais d'abord d'examiner si une modification de l'aspect extérieur du bâtiment est admissible, et ce n'est que dans l'affirmative qu'il convient, dans un deuxième temps, d'évaluer si l'identité de la construction est préservée. Depuis la révision partielle de 2011 de la LAT, les modifications apportées à l'aspect

extérieur des bâtiments ne sont admissibles que si elles sont nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, ou à un assainissement énergétique, ou à une meilleure intégration dans le paysage (Rudolf Muggli, op. cit., n. 36 ad art. 24c LAT). L'al. 4 de l'art. 24c LAT vise en particulier à empêcher la disparition latente du caractère typique des paysages à la suite de la démolition de constructions traditionnelles et de leur remplacement par des bâtiments d'un caractère visiblement différent (Rapport explicatif de la Commission de l'environnement, de l'aménagement du territoire et de l'énergie du Conseil national du 22 août 2011 relatif à l'initiative cantonale Constructions hors des zones à bâtir, in FF 2011 6533, p. 6539).

c) Dans le cas particulier, la décision attaquée ne retient pas que la reconstruction n'entrerait pas dans le potentiel d'extension disponible. Elle n'est pas contestée sur ce point, ni sur le fait qu'elle régularise l'agrandissement des fenêtres dans les chambres au 1^{er} étage, l'autorité intimée considérant à ce propos que leur modification est nécessaire pour un usage d'habitation répondant aux normes usuelles. La décision l'est en revanche lorsqu'elle retient que le rehaussement de la toiture par rapport aux plans autorisés le 8 octobre 2013, le crépi jaune qui recouvre les façades du corps principal de l'habitation litigieuse et de son annexe sud-est, la terrasse sud-est et l'avant-toit à l'angle sud apportent des modifications à l'aspect extérieur du bâtiment qui, d'une part, ne sont nécessaires ni à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles, ni à un assainissement énergétique et ne visent pas une meilleure intégration dans le paysage et, d'autre part, portent atteinte à l'identité de la construction et de ses abords. Au sujet tout d'abord de la différence de la hauteur au faîte de la construction litigieuse de 40 cm constatée entre les plans initiaux (5.80 m) et les plans d'exécution (6.20 m), l'architecte du projet a expliqué en audience qu'en cours de travaux il était apparu qu'il était nécessaire d'ajouter une isolation (de 20 cm) – qui ne pouvait pas être prévue à l'intérieur, car cela aurait eu pour effet d'abaisser le plafond de l'étage. Il a ajouté qu'est également apparu un projet de rehaussement de la route qui longe la parcelle litigieuse, d'où la nécessité de réhausser le niveau "0" de la construction de 20 cm afin d'aligner l'accès à la route et d'éviter que la construction ne soit trop enfoncée dans le terrain. Même s'il est vrai que ces nécessités étaient sans doute connues avant que les travaux ne soient entrepris, on peut néanmoins considérer que le rehaussement entre dans la catégorie de travaux nécessaires tant à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles qu'à un assainissement énergétique.

S'agissant ensuite du crépi jaune qui recouvre les façades du corps du bâtiment principal et celles de l'annexe, en lieu et place de fibrociment, le tribunal rappelle qu'on se trouve en présence d'un ancien baraquement en bois très simple, situé en bordure de route, non loin d'un regroupement d'habitations et de bâtiments agricoles d'aspect industriel ne présentant aucun aspect architectural digne d'intérêt. On ne se trouve pas en présence d'une construction traditionnelle typique du paysage qu'il conviendrait de préserver. Ceci dit, le tribunal constate tout d'abord que la différence entre les revêtements est minime. En effet, la différence de structure de la couverture (uniforme pour les actuelles briques isolantes de 30 à 40 cm d'épaisseur couvertes de crépi ou aspect fractionné simulant de petites briques pour le fibrociment) disparaît au fur et à mesure qu'on s'éloigne du bâtiment litigieux. Par ailleurs, l'uniformisation du revêtement sur le corps du bâtiment principal et de son annexe, favorise une meilleure intégration dans le paysage, puisqu'un tel revêtement correspond à celui des bâtiments d'habitation voisin. De plus, la couleur – jaune – est identique. En définitive, on ne voit pas l'intérêt qu'il y aurait à préserver un revêtement qui constitue un faux semblant (il simule de petites briques), de surcroît réalisé dans un matériau (à l'époque) de sinistre mémoire. Il s'ensuit que le revêtement du logement litigieux et de son annexe est

admissible au sens de l'al. 4 de l'art. 24c LAT. En supprimant un décrochement inesthétique de la toiture, le prolongement de l'avant-toit au dessus de la terrasse contribue indéniablement à améliorer l'aspect de la construction. Il s'agit d'une amélioration esthétique (art. 42 al. 1 in fine OAT). S'agissant des dallages, on constate que depuis 1968, le nombre de constructions et de cheminements érigés sur la parcelle litigieuse a diminué. Cela résulte de la comparaison des photographies produites par la recourante. Avant les travaux litigieux, il existait une surface dallée et pavée non seulement sous l'avant-toit, mais également le long de la maison et autour de celle-ci (des pavés menaient ainsi d'après la recourante à un étendage et à un parking). Partant, la terrasse dallée (de 13 x 8 plaques mesurant 60 cm x 60 cm), que l'autorité intimée voudrait voir réduite, ne saurait constituer une modification de l'aspect extérieur de la construction. Il suit de ce qui précède que, contrairement à ce qu'a retenu l'autorité intimée, les modifications litigieuses sont admissibles au sens de l'al. 4 de l'art. 24c LAT. Reste à examiner la question de savoir si l'identité de la construction – dont l'utilisation d'habitation demeure inchangée – est pour l'essentiel respectée. Pour trancher cette question, il faut comparer la reconstruction litigieuse à l'état du bâtiment avant le 1^{er} juillet 1972. D'après les photographies au dossier et les explications recueillies en audience, la construction d'origine était une baraque en bois rudimentaire, dont les façades du corps principal ont été recouvertes de plaques de fibrociment jaune simulant de petites briques. Il s'agissait d'un exemple des baraquements érigés à cet endroit après la première guerre mondiale pour loger les ouvriers (polonais ou suisses démobilisés) oeuvrant à la construction du canal de la Thièle et à l'assainissement des marais de la plaine de l'Orbe. Plus tard, les baraquements ont servi à loger les employés agricoles de la "SGG", société qui appartenait à l'entreprise COOP, avant d'être reprise par la recourante. L'appréciation de l'autorité intimée, qui considère qu'on se trouve en présence d'une petite maison rurale ne peut pas être suivie. En effet, la construction litigieuse se rapproche d'un bâtiment industriel et n'a pas les traits d'une petite ferme typique de la région. Elle ne présente pas d'identité particulière. Dans la mesure où la reconstruction respecte le volume et le plan du bâtiment d'origine, que son revêtement est de la même couleur et que son utilisation reste inchangée, il n'y a pas de raison de ne pas considérer que l'identité du bâtiment d'origine n'est pas respectée pour l'essentiel. En effet, on ne peut guère priver de son identité un bâtiment qui n'en n'a pas (cf. arrêt AC.2010.0186 du 19 mai 2011 consid. 2b). Par ailleurs, les modifications que la recourante a apportées au bâtiment d'origine (comme la suppression du décrochement en toiture ou la suppression du bardage en bois sur l'annexe) sont plutôt de nature à améliorer l'aspect esthétique de la construction. Enfin, la reconstruction litigieuse s'intègre dans le bâti environnant, où l'on trouve, de l'autre côté de la route, d'autres petites habitations sans particularités architecturales recouvertes de crépi. Ainsi, après examen de l'ensemble des circonstances, le tribunal parvient à la conclusion que les conditions posées aux art. 24c LAT et 42 OAT sont satisfaites et les travaux réalisés par la recourante auraient dû être autorisés, à tout le moins à titre dérogatoire. 3. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours, la décision du SDT étant réformée en ce sens que les travaux mentionnés dans son dispositif sont autorisés. L'arrêt est rendu sans frais. L'Etat de Vaud, par l'intermédiaire du service intimé, qui succombe, versera à la recourante des dépens.