

# VS\_GERICHTE A1 14 193 vom 21. November 2014

VS Kantonsgericht, 2014-11-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs\\_gerichte\\_A1 14 193](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_14_193)

FR: VS\_GERICHTE A1 14 193 du 21 novembre 2014

IT: VS\_GERICHTE A1 14 193 del 21 novembre 2014

## Regeste

A1 14 193 ARRÊT DU 21 NOVEMBRE 2014 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : Jean-Pierre Zufferey, président ; Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, juges ; Ferdinand Vanay, greffier en la cause X\_\_\_\_\_, recourante, représentée par Maître A\_\_\_\_\_ contre CONSEIL D'ETAT DU CANTON DU VALAIS, autorité attaquée, et COMMUNE DE B\_\_\_\_\_, autre autorité (transformation d'un ancien rural ; remise en état des lieux) recours de droit administratif contre la décision du 28 mai 2014

## Erwägungen

### E. 2

Le litige concerne la transformation à des fins d'habitation d'un ancien rural situé hors de la zone constructible, dans les prés d'alpage au-dessus de B\_\_\_\_\_. La réhabilitation de cet ouvrage a été autorisée par la CCC en 2005, mais celle-ci estime que les travaux réalisés ne respectent pas le permis de bâtir délivré et que la bâtisse doit être remise dans un état conforme aux plans approuvés. Le Conseil d'Etat a confirmé, pour l'essentiel, cette position, concédant à la recourante le maintien en l'état de la structure et de la couverture du toit. L'intéressée soutient, d'une part, que les

- 6 - travaux litigieux sont en réalité conformes à l'autorisation de construire et, d'autre part, que l'ordre de remise en état des lieux est injustifié. 3.1 Selon les autorités précédentes, la recourante a réalisé sans autorisation des modifications sur la façade sud-est (aval) du mazot, en créant une ouverture au 2e étage (76 cm x 100 cm), au-dessus du balcon, et en aménageant une fenêtre triple au rez-de-chaussée. Ces constatations sont exactes à l'examen des plans approuvés (cf. pièce n° 16 du dossier de la CCC, plan de la façade aval et coupe des surfaces du 2e étage - dortoir 2). Il se vérifie également que ces plans ne comprennent pas de local enterré côté nord-est (cf. idem, coupe des surfaces intérieures du rez-de-chaussée). Le local technique et la salle de bains devaient être aménagés dans le prolongement de la cuisine, au nord. Dans l'état actuel, cet espace est réservé à la seule salle de bains, tandis que la pièce nord-est, qui préexistait et aurait été découverte au moment des travaux selon la recourante, sert de dépôt et de local technique. Les plans autorisés ne comprennent pas non plus de cheminée, de terrasse en bois (7 m x 4,3 m), pas plus que d'accès recouvert de gravier sur une dizaine de mètres et destiné au parking de deux voitures (cf. idem) ; s'il est exact qu'un espace plat est reporté à l'avant du mazot, aucune terrasse n'y est spécifiquement mentionnée. En revanche, le balcon figure sur lesdits plans et apparaît conforme à ceux-ci (cf. idem). 3.2 La recourante se borne à prétendre céans que les éléments litigieux précités ont été réalisés conformément aux plans approuvés par la CCC. Comme on vient de le voir, tel n'est manifestement pas le cas. En outre, il est important de relever que le formulaire de demande d'autorisation de construire du 17 juin

2003 accompagnait les plans du premier projet déposé par dame X\_\_\_\_\_, lequel a été sanctionné par un refus de la CCC le 1er avril 2004. Dès lors, la prénommée ne saurait tirer parti des informations figurant dans ce document : celles-ci ne lient pas les autorités ni ne prévalent sur la teneur des plans déposés par la requérante et approuvés l'année suivante par la CCC, seuls décisifs. En conséquence, la Cour retient, à l'instar des autorités précédentes, que les travaux réalisés s'écartent manifestement desdits plans sur plusieurs points cités au considérant précédent. Elle observe également, à l'examen de photographies versées au dossier par la commune de B\_\_\_\_\_, le 31 juillet 2007, qu'une antenne satellite a été fixée sur la façade sud-ouest, et qu'un mât et un bûcher ont été érigés à proximité de la terrasse, autant d'éléments qui ne figurent pas non plus sur les plans autorisés.

#### **E. 4**

Dans sa décision de remise en état des lieux, la CCC a estimé que les travaux litigieux ne pouvaient pas être autorisés a posteriori, tant sur la base ordinaire de l'article

- 7 - 22 LAT que sur celle, dérogatoire, de l'article 24 LAT. La recourante n'a pas remis en cause cet aspect de la décision devant le Conseil d'Etat ; son mémoire du 19 septembre 2014 ne soulève pas non plus cette question. Dans ces conditions, la Cour se limite à constater l'absence de régularisation possible des travaux contestés. 5.1 Ceux-ci ne pouvant pas être autorisés, la question de la remise en état des lieux doit se poser (cf. art. 51 de la loi sur les constructions du 8 février 1996 – LC ; RS/VS 705.1). L'article 58 alinéa 2 de l'ordonnance sur les constructions du 2 octobre 1996 (OC ; RS/VS 705.100) prescrit à l'autorité de police des constructions qui ordonne la remise en état des lieux de tenir compte des principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édiflée sans droit et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est, en soi, pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit en effet s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur. Néanmoins, l'autorité doit 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 (cf. p. ex. arrêt du Tribunal fédéral 1C\_730/2013 du 4 juin 2014 consid. 8.1, avec renvoi notamment à l'ATF 132 II 21 consid. 6 p. 35, commenté in BR/DC 5/2014 p. 235 ss). 5.2 La recourante invoque principalement sa bonne foi, prétendant que les réalisations litigieuses figurent en réalité sur les plans autorisés par la CCC. Comme cela a déjà été dit, cette argumentation tombe à faux (cf. supra consid. 3.1). Le permis de bâtir que lui a délivré la CCC indiquait en outre expressément en page 3, sous « conditions », que les modifications envisagées dans le cadre de l'exécution du projet approuvé, de même que celles consécutives à un événement fortuit, devaient être préalablement autorisées. L'intéressée devait donc se rendre compte qu'en réalisant des travaux qui s'écartaient des plans approuvés sans en référer préalablement à la CCC, elle prenait le risque qu'elle doit à présent assumer. Les photographies au dossier montrent au surplus que la recourante a persisté dans l'illégalité en installant sans autorisation, peu de temps après avoir reçu l'ordre de remettre les lieux en état, une antenne parabolique sur la façade nord-est du mazot, ainsi qu'un mât et un bûcher à proximité

- 8 - de la terrasse. Dans ces conditions, la constructrice ne peut invoquer utilement sa bonne foi. 5.3 Ceci étant dit, il convient d'examiner, à l'aune du principe de la proportionnalité et des critères que la jurisprudence a posés pour le concrétiser (cf. ci-dessus consid. 5.1), si, et le cas échéant dans quelle mesure, il peut être renoncé à exiger la suppression des modifications opérées sans droit par la recourante, étant précisé que l'autorité pré-cédente a d'ores et déjà admis que la structure du toit du mazot, non conforme aux plans approuvés, pouvait toutefois demeurer en l'état. 5.3.1 La façade sud-est (aval) de l'ouvrage a été modifiée par la création d'une ouverture au 2<sup>e</sup> étage (76 cm x 100 cm), au-dessus du balcon, et d'une fenêtre triple au rez-de-chaussée. Ces transformations, très visibles, altèrent l'ouvrage de manière notable, dans la mesure où elles s'écartent fondamentalement de l'aspect d'origine et du projet élaboré par la requérante elle-même. Celle-ci a créé une fenêtre au 2<sup>e</sup> niveau, là où rien de tel n'existait auparavant, afin d'amener de l'éclairage dans la pièce située sous les combles. Une telle ouverture existe cependant déjà sur l'arrière du bâtiment et le besoin de lumière peut être sérieusement remis en question, dès lors que cette pièce est destinée à accueillir des dortoirs. La suppression de cette fenêtre doit dès lors être confirmée. L'entrée du mazot est, quant à elle, formée d'une porte-fenêtre triple, ouvertures multiples qui ne correspondent pas du tout à l'aspect originel. Elle devra donc aussi être modifiée, d'une manière qui soit conforme aux plans approuvés, afin que le mazot reconstruit montre une apparence un tant soit peu proche de celle d'origine. Sur ces points, l'ordre de remise en état des lieux est entièrement confirmé. La cheminée en cuivre installée le long de la façade sud-ouest avec dépassement sur le toit est également un élément que ne comportait pas l'ancien ouvrage et qui ne figure pas sur les plans approuvés. Du moment que l'affectation de ce rural à l'habitat a été acceptée dans son principe, on peut admettre la nécessité d'une telle installation à des fins de chauffage. La cheminée, dont la réalisation est en outre relativement discrète, peut ainsi être maintenue. 5.3.2 La recourante a encore modifié sans autorisation le terrain naturel aux abords du mazot, en créant une terrasse en bois (7 m x 4,3 m) au pied de la façade aval et un accès gravillonné long d'une dizaine de mètres au nord-ouest du mazot, destiné au parcage de véhicules. Pareils nouveaux aménagements, à l'ampleur indiscutable, contreviennent manifestement à l'affectation de la zone agricole, où ils n'ont pas leur place. Caractéristiques de l'habitat, ils modifient sensiblement les environs immédiats

- 9 - de l'ouvrage qui devraient au contraire être au maximum laissés aux espaces naturels ou pâturés. Leur suppression doit donc également être confirmée. 5.3.3 Le rez-de-chaussée comprend un local enterré côté nord-est, que la recourante utilise comme local technique et à des fins de stockage (cf. lot de photographies déposé le 19 septembre 2014). Celle-ci affirme que ce volume existait déjà à l'origine, ce que les déclarations de membres de sa famille ne suffisent toutefois pas à établir à elles seules. Quoiqu'il en soit, la Cour estime que ce volume peut être exceptionnellement toléré, nonobstant le fait qu'il ne figure pas sur les plans autorisés. Entièrement enterré sous le terrain naturel, il ne modifie aucunement l'aspect extérieur des lieux. Il n'est en outre pas destiné à l'habitat, mais sert de local technique (boiler, congélateur, machines à laver) et de dépôt. Avec un peu plus de 9 m<sup>2</sup>, ses proportions demeurent au surplus relativement raisonnables. Enfin, sa destruction contraindrait la recourante à repenser radicalement l'aménagement intérieur du mazot, qui est déjà limité et serait privé de local technique. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il est renoncé à exiger la suppression de cette cave enterrée, que dame X\_\_\_\_\_ peut garder en l'état. 6.1 Attendu ce qui précède, le recours est très partiellement admis, dans le sens des considérants 5.3.1 in fine et 5.3.3 ; il est pour le reste

rejeté et la remise en état des lieux pour l'essentiel confirmée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA). 6.2 La recourante est responsable du déclenchement de la procédure de remise en état des lieux, dès lors qu'elle a délibérément pris la liberté de ne pas respecter les plans remis par elle-même et le permis de bâtir que lui avait délivré la CCC. Elle est ainsi tenue de supporter une partie des frais qui en découlent, même si elle obtient très partiellement gain de cause céans. Partant, les frais de la cause sont mis, dans une proportion réduite, à sa charge (art. 88 al. 5 et 89 al. 1 LPJA). L'application de l'article 88 alinéa 5 LPJA prive en outre l'intéressée de tout droit à des dépens (art. 91 al. 1 LPJA). 6.3 Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des articles 13 alinéa 1 et 25 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives (LTar ; RS/VS 173.8), l'émolument de justice est fixé à 500 fr., débours compris (art. 11 LTar).

- 10 -

Prononce

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