

## **VD\_OMNI AC.1998.0071 vom 30. Juli 1998**

VD Tribunal cantonal, 1998-07-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0071](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0071)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0071 du 30 juillet 1998

IT: VD\_OMNI AC.1998.0071 del 30 luglio 1998

### **Regeste**

DEBOIS Gilbert c/ Municipalité d'Ollon | On ne peut pas corriger un COS excessif sur une parcelle en "liant" celle-ci à une autre au moyen d'une convention comportant constitution d'une servitude de non bâtir et en calculant la COS sur l'ensemble. Pas de dérogation au COS en l'absence d'une disposition expresse du RPE l'autorisant.

### **Volltext**

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 30.07.1998 AC.1998.0071

DEBOIS Gilbert c/ Municipalité d'Ollon | On ne peut pas corriger un COS excessif sur une parcelle en "liant" celle-ci à une autre au moyen d'une convention comportant constitution d'une servitude de non bâtir et en calculant la COS sur l'ensemble. Pas de dérogation au COS en l'absence d'une disposition expresse du RPE l'autorisant.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 30 juillet 1998 sur le recours interjeté par Gilbert DEBOIS et consorts, représentés par Me François Boudry, avocat à Lausanne contre la décision de la Municipalité d'Ollon, représentée par l'avocat Jacques Haldy, du 3 avril 1998 (construction d'un jardin d'hiver/véranda, propriété de Laurence et Bernard Bonzon à Antagnes). \* \* \* \* \* Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; M. Rolf Ernst et M. Alain Matthey, assesseurs. Greffière: Mme Françoise Ferrari Gaud. Vu les faits suivants: A. Bernard et Laurence Bonzon sont copropriétaires, chacun pour une demie, de la parcelle no 10439 du cadastre de la Commune d'Ollon. Cette parcelle est colloquée en zone d'habitation C selon le plan partiel d'affectation du village d'Antagnes (ci-après PPA), approuvé le 29 mai 1997, de même que son règlement (RPPA), par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports. Sa surface de 1'517 m<sup>2</sup> est en nature d'habitation (150 m<sup>2</sup>) et de pré-champ (1'367 m<sup>2</sup>). B. Le 28 mai 1997, Bernard Bonzon a soumis à la municipalité un projet de jardin d'hiver/véranda. Le 16 juin 1997, la municipalité a écrit aux constructeurs que leur projet ne saurait être assimilé à des travaux de minime importance qui pourraient être dispensés d'enquête. La municipalité a donc demandé tous les documents nécessaires à l'ouverture d'une procédure d'enquête. Il ressort du questionnaire remis par les constructeurs à la municipalité que la véranda a une surface de 15,5 m<sup>2</sup>, l'estimation totale des travaux étant de 12'000 francs. L'avis d'enquête est paru dans la FAO du vendredi 15 août 1997, avec délai d'intervention fixé au 4 septembre 1997. L'avis d'enquête mentionne une dérogation à l'art. 39 du règlement du PPA d'Antagnes (coefficient). C. Gilbert et Ombretta Debois, Catherine Ruggiero, ainsi que Gilbert et Murielle Petitmermet ont fait opposition à cette construction. Relevant que les travaux de construction du jardin d'hiver/véranda avaient déjà été réalisés, ils sont plaints du fait que le jardin d'hiver a engendré des nuisances sonores et que le projet déroge aux dispositions de l'art. 39 du règlement du PPA. D. Par courrier recommandé du 23 septembre 1997, adressé

au Bureau d'architecture S. Di Spirito à Aigle, dont l'architecte H. Schule, auteur du projet, la Municipalité d'Ollon a refusé le permis de construire sollicité, en se fondant sur la teneur de l'une des oppositions refusant l'octroi d'une dérogation. Relevant par ailleurs avoir appris que la véranda était déjà réalisée, la municipalité a infligé une amende de 100 fr. pour infraction aux dispositions des art. 103 LATC et 68 RATC, de même qu'elle a imparté un délai au 1er décembre 1997 pour procéder à la démolition de l'annexe illicite en question. Cette décision a été communiquée aux opposants le 5 novembre 1997. E. Par courrier du 15 octobre 1997, les époux Bonzon ont informé la municipalité d'Ollon de l'établissement d'une servitude reliant leur propriété avec celle de leurs voisins, Madame et Monsieur Longden, propriétaires de la parcelle contiguë no 6657. Le 4 novembre 1997, la municipalité a répondu par un préavis de principe favorable, dans la mesure où les coefficients des parcelles en cause no 10439 et 6657 sont respectés et pour autant que la restriction au droit de bâtir soit inscrite au Registre foncier. F. Par ailleurs, à la demande de la municipalité, le géomètre officiel, P.-A. Droz, lui a écrit le 19 février 1998 que sur la base du relevé de la distance qui sépare la véranda de la limite de propriété voisine, la distance prescrite à l'art. 33 al. 2 du RPPA, en regard de la parcelle no 9815, est respectée. G. La municipalité, agissant par le syndic et le secrétaire, a signé le 24 février 1998 une réquisition d'inscription d'une servitude personnelle. La servitude porte sur la restriction au droit de bâtir, à charge des parcelles des époux Bonzon et de Madame Longden, en faveur de la Commune d'Ollon. Selon l'acte notarié, tout agrandissement de bâtiment ou construction nouvelle sur les deux fonds servants sont interdits. H. Le 3 avril 1998, le permis de construire a été délivré aux époux Bonzon. Par courriers recommandés du même jour aux opposants, la municipalité a informé ceux-ci de la délivrance du permis de construire aux époux Bonzon. La décision, qui indique les voies et délais de recours, mentionne ce qui suit : "Nous vous informons que nous délivrons ce jour le Permis de Construire, étant donné que le projet est maintenant conforme. En effet, pour ce qui relève de : - la distance légale à la limite des propriétés voisines, les dispositions de l'article 33, 2ème alinéa du règlement du Plan Partiel d'Affectation d'Antagnes sont respectées; - du coefficient d'occupation du sol, la situation a été réglée par l'inscription d'une servitude de restriction d'usage en faveur de la parcelle en cause et de la Commune sur la parcelle No. 6657/177. Cette dernière a été concrétisée au Registre Foncier le 6 mars 1998 sous No. 980'719." I. Par courriers recommandés du 14 avril 1998, les opposants ont écrit à la municipalité pour maintenir leurs oppositions. Le 17 avril 1998, ils ont adressé un courrier, daté du 14 avril, au Tribunal administratif. Requis par le juge instructeur de motiver leur démarche sous peine d'irrecevabilité, Gilbert et Ombretta Debois, Catherine Ruggiero et Murielle Olivier, tous représentés par l'avocat F. Boudry, ont déposé un mémoire de recours le 21 avril 1998. Ils concluent à l'annulation du permis de construire délivré le 3 avril 1998 à Bernard et Laurence Bonzon. Selon eux, les constructeurs auraient dû soumettre à l'enquête publique leurs nouveaux plans, qu'ils estiment conformes au règlement, et la commune ne pouvait pas se référer à l'enquête de la fin du mois d'août 1997, cette première procédure ayant pris fin par une décision passée en force, par laquelle notamment les époux Bonzon étaient obligés de démolir leur annexe illicite. J. Les recourants ont effectué le dépôt de garantie requis de 1'500 francs. K. Bernard Bonzon a déposé ses observations par courrier du 6 mai 1998. L. Dans sa réponse au recours du 3 juin 1998, la municipalité a conclu au rejet de celui-ci. Selon l'autorité intimée, dans la mesure où le projet de véranda n'a subi strictement aucune modification et que les opposants ont déjà pu s'exprimer pendant

l'enquête publique, une nouvelle enquête aurait été tout à fait injustifiée et inutile. En outre, l'autorité intimée relève qu'aucun vice de forme ne peut lui être reproché et qu'il convient de se déterminer au fond sur la réglementarité du projet. A la suite de l'attestation délivrée par le géomètre, il est acquis que l'art. 33 relatif à la distance aux limites est respecté et, s'agissant de l'art. 39 relatif au coefficient d'occupation du sol, il est acquis que la prise en considération de la parcelle no 6657 permet d'obtenir un coefficient respectant les normes fixées par le règlement du PPA. M.

Les parties n'ayant pas requis la tenue d'une audience, le Tribunal administratif a délibéré par voie de circulation. Considérant en droit:

1. Interjeté dans le délai et la forme prescrits par l'art. 31 LJPA, le recours est recevable en la forme. 2. a) Selon l'art. 103 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (ci-après: LATC), 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. Sont ainsi soumises à autorisation toutes les opérations, même provisoires (RDAF 1990, p. 241) modifiant notablement l'occupation du sol, soit par un travail sur un fonds libre d'ouvrage jusqu'alors, soit par l'augmentation d'une bâtisse existante, soit encore par le changement de nature ou d'affectation, de volume ou d'aspect de celle-ci (RDAF 1988 p. 369). Sont notamment subordonnés à l'octroi d'une autorisation de bâtir : les auvents (abritant l'entrée d'une maison), les filets paragrêle, les pergolas (recouvrant un balcon), un avant-toit fermé et les places de stationnement pour véhicules (B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 1988, p. 37 à 41 et les références citées), une véranda consistant en la fermeture d'un avant-toit par des vitres amovibles en vue d'obtenir une surface habitable de 31,5 m<sup>2</sup> supplémentaires (arrêt AC 97/0089 du 15 décembre 1997), ainsi qu'un couvert à vélos (arrêt AC 96/0131 du 29 mai 1997). En l'espèce, il ne fait nul doute que la construction litigieuse, portant sur un jardin d'hiver/véranda vitré d'une surface habitable de 15,5 m<sup>2</sup> supplémentaires, était soumise à l'octroi préalable d'une autorisation municipale au sens de l'art. 103 LATC. b) Selon l'art. 109 al. 1 LATC, toute demande de permis doit être mise à l'enquête publique par la municipalité. L'art. 111 LATC permet cependant à la municipalité de dispenser de l'enquête publique les travaux intérieurs ainsi que ceux qui n'apportent pas de changement notable à l'aspect du sol et du bâtiment ou à sa destination et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou à influencer sur la nature ou le volume des eaux à traiter. Ces conditions sont cumulatives (arrêt AC 92/049 du 26 mars 1993 publié à la RDAF 1993 p. 225, consid. 1b et les arrêts cités). Ne peuvent par exemple pas faire l'objet d'une dispense d'enquête publique l'aménagement de places de parc dont l'accès est en limite de propriété (RDAF 1990, p. 246; 1972, p. 285), le bétonnage d'une surface importante de terrain en nature de champ ou de pré pour le stationnement et la circulation de véhicules (RDAF 1973, p. 360) ou une verrière coupe-vent fermant une terrasse avec panneaux en verre amovibles (RDAF 1990 p. 246; voir B. Bovay, *op. cit.*, p. 89; *Droit vaudois de la construction*, 1994, ad art. 111 LATC, note 3). En l'espèce, l'ouvrage en question ne peut donc pas être dispensé d'enquête publique sur la base de l'art. 111 LATC. 3.

Les recourants se plaignent que la décision du 23 septembre 1997 ordonnant la démolition de la véranda, définitive et exécutoire, n'a pas été exécutée et que l'autorité intimée n'a pas procédé à une nouvelle enquête avant de délivrer le permis de construire. Il s'agit donc d'examiner si la municipalité pouvait délivrer un permis de construire "a posteriori" aux constructeurs, qui plus est sans ouvrir une nouvelle enquête publique. Dès lors que la question des distances aux limites (art. 33 al. 2 du règlement du PPA) a été vérifiée et n'est pas contestée par les

recourants, il s'agit d'examiner, d'une part, si le taux d'occupation du sol, fixé à 10 % par l'art. 39 du règlement du PPA, a été respecté et, d'autre part, si la municipalité devait procéder à une nouvelle enquête publique avant d'octroyer l'autorisation de construire. a) La faculté donnée par la loi à la municipalité d'ordonner la démolition de travaux n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation de construire est subordonnée à la condition que l'ouvrage n'est pas conforme au droit de fond. En effet, l'autorité doit, avant d'ordonner la démolition, s'assurer qu'un permis de construire "a posteriori" ne peut être accordé : il lui appartient ainsi d'examiner si l'ouvrage est ou non conforme au droit de fond (B. Bovay, op. cit., p. 200 ss. sp. p. 201). Par ailleurs, lorsque des travaux conformes aux dispositions légales et réglementaires ont été réalisés sans enquête publique, il ne se justifie pas nécessairement de les soumettre après coup à une telle enquête lorsque cette mesure apparaît inutile à la sauvegarde des intérêts des tiers et n'est pas susceptible d'apporter des éléments nouveaux (arrêt AC/7415 du 17 février 1992, in RDAF 1992 p. 488). b) Il n'est pas contesté en l'espèce que la construction était, lors de la décision communale du 23 septembre 1997 ordonnant la démolition de l'ouvrage, non conforme à l'art. 39 du règlement du PPA. En effet, la parcelle ayant une surface de 1'517 m<sup>2</sup> et la surface bâtie passant de 150 à 165,5 m<sup>2</sup> au total, il ne fait nul doute que la construction de la véranda était contraire audit règlement, la surface bâtie excédant le 1/10<sup>ème</sup> de la surface constructible. La question est de savoir si le vice peut être réparé par la constitution de la servitude de restriction au droit de bâtir à charge des fonds des époux Bonzon et de leur voisine Longden, cette servitude interdisant, pour une durée illimitée, tout agrandissement des bâtiments ou constructions nouvelles. Or, tel ne peut être le cas, parce que les restrictions à la propriété qui résultent du droit des constructions et de l'aménagement du territoire sont des règles de droit public qui découlent de normes légales auxquelles les particuliers ne peuvent pas déroger par convention (art. 6 al. 1 LATC). Le système légal lui-même ne laisse d'ailleurs pratiquement aucune place à des conventions entre la corporation publique et les particuliers, si ce n'est dans des hypothèses très particulières (péréquation réelle entre propriétaires assurée par convention, art. 51 al. 3 LATC; convention sur les frais d'étude d'un plan de quartier, art. 72 al. LATC; "convention" de précarité, art. 82 LATC). c) In casu, la servitude a pour but, dans l'esprit des autorités et personnes l'ayant constituée, de permettre la prise en considération de la parcelle Longden afin d'obtenir un COS conforme à l'art. 39 RPPA (voir mémoire de réponse du 3 juin 1998 de la Municipalité d'Ollon). Mais cette conception, selon laquelle on pourrait "lier" deux biens-fonds pour le calcul du COS et, en quelque sorte, aller chercher sur une parcelle voisine les surfaces additionnelles nécessaires au droit de bâtir se heurte directement au texte de l'art. 39, qui se réfère bien à "...la surface constructible de la parcelle". On pourrait certes envisager, le but essentiel du COS étant de limiter la densité des constructions à un endroit, que l'autorité municipale admette dans un cas donné une surface bâtie légèrement excédentaire dans la mesure où une certaine compensation est trouvée sur la ou les propriétés voisines. Mais cela suppose la compétence de déroger à la règle de l'art. 39, compétence qui doit être prévue expressément par la réglementation communale, indépendamment du fait que cela doit être justifié par des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives (art. 85 LATC, modifié par la nouvelle du 14 novembre 1995). Or, on peut chercher en vain dans le règlement du PPA du village d'Antagnes, ainsi que dans le règlement général du plan d'extension communal, une disposition autorisant la municipalité à déroger au coefficient fixé. Il s'ensuit que le respect du COS prévu par l'art. 39 RPPA doit être vérifié en tenant compte exclusivement de la surface de la parcelle des époux Bonzon. Or personne ne conteste que l'adjonction de la

véranda litigieuse porte la surface bâtie au-delà des 10% réglementaires de la surface de la parcelle. Cela signifie que, sauf à augmenter la surface de cette parcelle par des cessions de terrain, la construction de la véranda litigieuse ne peut pas être considérée comme réglementaire ni par conséquent autorisée. d) A cela s'ajoute un élément qui a été totalement passé sous silence par les parties dans la procédure, de même que par le géomètre lors de l'établissement des plans de situation, mais que le Tribunal administratif doit relever au bénéfice de la cognition que lui attribue l'art. 53 LJPA. Il s'agit de l'existence à l'angle ouest de la propriété Bonzon d'une petite surface boisée qui figure pourtant sur le PPA avec une légende qui indique qu'il s'agit de la limite de l'aire forestière selon délimitation des lisières du 11 mai 1992. Or, ce plan est la référence officielle permettant de déterminer la surface soumise à la législation forestière, comme le précise expressément l'art. 46 RPPA. Cela signifie que, pour le calcul du COS, on ne peut pas se référer à la surface totale de la parcelle (soit 1'517 m<sup>2</sup>) mais que doit être retranchée de cette surface la partie correspondante à l'aire forestière selon le PPA (voir à cet égard Droit vaudois de la construction, 2ème édition, 1994, Glossaire, chiffre 7, p. 363).

4. Dans ces conditions, la question de la nécessité d'une nouvelle enquête publique, seule expressément soulevée par les recourants peut rester non résolue, la véranda litigieuse ne pouvant pas être autorisée en l'état. La décision attaquée doit dès lors être annulée. Les frais de procédure seront supportés à raison de 2/3 par les constructeurs et de 1/3 par la commune, les recourants obtenant gain de cause et ayant droit à des dépens mis à la charge des constructeurs, mais dont le montant doit être réduit pour tenir compte du caractère très limité de l'intervention de leur conseil (art. 55 al. 1 et 2 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. La décision de la Municipalité d'Ollon du 3 avril 1998 délivrant le permis de construire d'un jardin d'hiver/véranda sur la parcelle no 10439 du cadastre de la Commune d'Ollon, propriété de Laurence et Bernard Bonzon à Antagnes, est annulée. III. L'émolument d'arrêt de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge des constructeurs solidairement par 1'000 (mille) francs et à la charge de la Commune d'Ollon par 500 (cinq cents) francs. IV. Laurence et Bernard Bonzon verseront solidairement 500 (cinq cents) francs à titre de dépens aux recourants, solidairement entre eux. ft/Lausanne, le 30 juillet 1998 Le président: La greffière Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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