

VD_OMNI AC.2002.0008 vom 6. Juni 2002

VD Tribunal cantonal, 2002-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0008

FR: VD_OMNI AC.2002.0008 du 6 juin 2002

IT: VD_OMNI AC.2002.0008 del 6 giugno 2002

Regeste

KIM Luitgard c/Mies | Une piscine couverte et des avant-toits dépassant la norme du RPE (1,5 m de largeur maximum) entrent en ligne de compte pour le calcul du COS.

Erwägungen

E. 16

du règlement. Il est vrai que la recourante fait valoir que la piscine devrait être considérée comme une "dépendance enterrée" au sens de l'art. 55 in fine du règlement. Mais cet argument ne résiste pas à l'examen. D'une part, le règlement distingue expressément les piscines privées non couvertes des dépendances enterrées quant aux conditions auxquelles il est possible d'en faire abstraction pour le calcul de la surface bâtie. Un texte aussi clair ne laisse pas de place pour une interprétation du texte (ATF 125 II 484 consid. 4), qui serait seule susceptible de conforter l'argumentation de la recourante. Il n'appartient en effet pas au juge de modifier par interprétation la portée d'un texte en soi clair (ATF 122 III 415 consid. 2b). D'autre part, et de toute manière, la piscine litigieuse ne saurait être considérée comme une dépendance au sens du droit vaudois. Ne répondent en effet à cette définition que les constructions de peu d'importance, distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec lui et qui ne servent pas à l'habitation (voir art. 39 al. 2 et 3 RATC). Tel n'est évidemment pas le cas de la piscine prévue par le projet, directement attenante à la villa avec un accès direct à celle-ci et qui est affectée au confort et à l'agrément des utilisateurs de l'habitation. 4.2

Quant aux avant-toits, l'art. 55 du règlement limite à une largeur maximale de 1,50 mètre ceux dont il est possible de faire abstraction pour le calcul du COS. En l'espèce, on est loin du compte. L'avant-toit qui doit remplacer la pergola sur l'entrée de la villa, au nord-est, dépasse largement ces dimensions, indépendamment du fait qu'il est appuyé sur des piliers. Un tel élément de construction, couvrant une surface de plus de 15 m², constitue bien plutôt une prolongation artificielle de la toiture destinée à couvrir les espaces au sol et entraînant ainsi une extension de la surface construite (RDAF 1986 p. 50; AC 96/0131 du 29 mai 1997). Il n'y a pas de régularisation possible. En ce qui concerne l'avant-toit prévu sur la façade sud-est, le tribunal observe que les travaux autorisés après enquête (plans TVM 101 et 102) prévoyaient la démolition d'un petit avant-toit sous forme de verrière avec reconstruction partielle de cet élément. Ce qui a été exécuté dans les faits est différent (plans EKM 01 et 03). Le nouvel avant-toit recouvre des surfaces beaucoup plus importantes qu'auparavant, comprenant le balcon de l'étage et la terrasse devant la cuisine et la salle à manger. La norme réglementaire de 1 m 50 résultant de l'art. 55 du règlement est ainsi largement dépassée, avec la conséquence que ces travaux ne peuvent pas non plus faire l'objet d'une régularisation après coup. 5.

Il résulte de ce qui précède, que tant la piscine que les avant-toits litigieux doivent être pris en considération pour le calcul de la surface bâtie, avec la conséquence que cette dernière

devient beaucoup trop importante et viole l'art. 16 du règlement communal. C'est dès lors à bon droit que la municipalité a considéré qu'il était exclu de régulariser de tels travaux. Il reste à voir si cette conclusion entraîne nécessairement la démolition de ces éléments de construction ou si, comme le plaide la recourante, le principe de proportionnalité fait obstacle à une telle mesure. 6.

L'art. 105 LATC prévoit que la municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Il s'agit ici de déterminer si l'ordre de démolition et de remise en état des lieux dont est recours doit être confirmé. L'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité doit certes renoncer à une telle mesure à certaines conditions, notamment si les dérogations à la règle sont mineures et si l'intéressé pouvait de bonne foi se croire autorisé à agir (ATF 111 Ib 221; 108 Ia 216; 104 Ib 303). Mais le principe reste que celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle accorde plus d'importance à la nécessité de rétablir une situation conforme au droit (et aux intérêts des autres propriétaires concernés) que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 218). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC 96/123 du 21 septembre 1996, AC 97/007 du 30 mai 1997, AC 97/205 du 22 septembre 1998 et AC 98/142 du 23 novembre 1998), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC 96/206 du 15 mai 1998 et AC 99/0007 du 28 avril 1999). En l'espèce, la pesée des intérêts en présence ne permet pas de déroger au principe. Comme cela a été relevé ci-dessus, les ouvrages litigieux ont été construits au mépris du permis de construire octroyé. Il est de plus constant qu'ils ne peuvent pas être régularisés. Par ailleurs, la recourante ne peut se prévaloir de sa bonne foi, dans la mesure où ni elle-même ni les personnes qu'elle a chargé de réaliser son projet ne pouvaient ignorer que les modifications apportées au projet nécessitaient l'approbation de l'autorité, à tout le moins. De plus, il apparaît que les inconvénients liés à l'absence de couverture de la piscine ne porteront pas atteinte à la faculté d'utiliser cette installation dans des conditions sans doute réduites mais néanmoins tout-à-fait acceptables. Il reste encore à mentionner que le coût prévisible de la remise en état n'est pas de nature à causer un dommage financier inacceptable. Enfin, force est d'admettre que l'intérêt des recourants, dont la piscine tend à améliorer les conditions de confort de leur habitation, cède le pas devant l'intérêt public à appliquer, au plus près de ses buts, la réglementation sur l'aménagement du territoire (sur tous ces points, voir notamment AC 99/0106 du 28 octobre 1999). 7.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté, l'ordre de démolition devant être confirmé en ce qui concerne les éléments qui ne sont pas susceptibles d'être régularisés. Un émolument sera mis à la charge de la recourante qui n'a pas droit à des dépens (art. 55 LJPA). Un nouveau délai d'exécution doit être fixé.

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