

VD_OMNI AC.2003.0089 vom 9. Juni 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-06-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0089

FR: VD_OMNI AC.2003.0089 du 9 juin 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0089 del 9 giugno 2004

Regeste

PIGNONE Antonio et Filomena c/Rolle | Un ordre de démolition n'est pas contraire au principe de proportionnalité lorsque la construction viole le règlement communal, que ces violations sont importantes et que le coût de la remise en état correspond à 1/24ème du coût total des travaux.

Erwägungen

E. 22

avril 2003 est conforme au principe de proportionnalité. a) 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) qu'aux inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 180 Ia 218). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC 1996/0183 du 21 septembre 1996, AC 1997/0007 du 30 mai 1997, AC 1997/0205 du 22 septembre 1998, AC 1998/0142 du 28 novembre 1998, AC 102/008 du 6 juin 2002, AC 2000/0091 du 3 juillet 2002), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC 1996/0206 du 15 mai 1998, AC 1999/0007 du 28 avril 1999, AC 2002/0008 du 6 juin 2002, AC 2000/0091 du 3 juillet 2002). En vertu du principe de proportionnalité, la seule violation de la procédure d'autorisation de construire ne suffit pas pour ordonner la démolition d'un ouvrage non autorisé lorsqu'il est conforme aux dispositions matérielles qui lui sont applicables (v. arrêt TA, AC 2001/0010 du 8 mai 2001 et références citées). b) Il convient dès lors, en premier lieu, de trancher la question de savoir si les modifications apportées à la construction par rapport au projet mis à l'enquête et autorisé en 1999 sont conformes au RPE. aa) L'art 7 RPE prévoit qu'en zone de moyenne densité, la distance aux limites de propriété est de 4 mètres au minimum. En l'espèce, le mur oriental du sous-sol s'avance jusqu'à la limite de la parcelle 173. La construction réalisée enfreint par conséquent cette disposition du règlement communal, ce que les recourants ne contestent pas. bb) L'art. 9 RPE institue dans la zone considérée un coefficient d'occupation du sol (COS), en prescrivant que la surface bâtie ne peut excéder le quart de la surface de la parcelle. Le bien-fonds des recourants mesure 968 m², de sorte que la surface bâtie ne peut dépasser 242 m². L'art. 9 RPE doit être lu en relation avec l'art. 56 al. 2 RPE, aux termes duquel les locaux enterrés ne sont pas pris en considération dans le calcul du COS. Sont considérés comme des locaux enterrés, ceux dont les trois quarts au moins du volume est

situé en-dessous du niveau du terrain naturel, dont une seule face est visible une fois le terrain aménagé et dont la toiture est recouverte d'une couche de terre végétale de 0,5 mètres d'épaisseur au moins (art. 56 al. 3 RPE). Ces critères sont cumulatifs. En l'espèce, le niveau du bâtiment désigné comme sous-sol comporte trois faces dégagées. Il supporte en outre une terrasse, dont seul une bande de quelques vingt mètres carrés serait végétalisée, à savoir le bac destiné à recevoir une haie d'arbustes. Il ne constitue donc pas un local enterré au sens de l'art. 56 RPE, de telle sorte que sa surface doit être comprise dans le calcul de la surface bâtie. Selon le projet mis à l'enquête, la surface bâtie mesurait 251 m². Par la modification réalisée, celle-ci a été portée à quelques 380 m², soit très largement au-delà de la limite autorisée. cc) L'art. 11 RPE prévoit que le nombre de niveaux est limité à deux sous la corniche, sans préciser ce qu'il faut entendre par "niveau". Pour qualifier un niveau de sous-sol, la Commission cantonale de recours en matière de construction avait renoncé à se lier à une définition stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des terrains et de la diversité des prescriptions réglementaires; il convenait plutôt de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale; il était ainsi préférable de se référer à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances (prononcé n° 2'528 du 30 juin 1971). Par exemple, lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Mais lorsque ce niveau n'est pas affecté à l'habitation et que plus de la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, il peut être qualifié de sous-sol, pour autant qu'il ne donne pas l'apparence à un observateur d'un étage supplémentaire et que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et si, en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification de sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone (RDAF 1974 p. 224). Dans une jurisprudence récente, le Tribunal administratif a énoncé quelques critères supplémentaires: tend notamment à écarter la qualification de sous-sol le fait que, au niveau considéré, une façade (la façade aval) soit entièrement dégagée et qu'elle comporte une grande baie vitrée de forme arrondie, que trois pièces soient affectées à l'habitation avec les installations sanitaires nécessaires (douche, bain et WC), et enfin que ce niveau donne l'apparence d'un niveau entier à l'observateur. D'autres éléments conduisent plutôt à retenir la qualification de sous-sol : notamment le fait que plus de la moitié du volume se situe en dessous du niveau du terrain naturel, que les murs latéraux et amont soient complètement enterrés, enfin l'importance des mouvements de terre en déblais devant la façade aval (v. arrêt TA AC 2002/0052 du 11 novembre 2002). En l'espèce, le fait que trois des façades du prétendu sous-sol soient dégagées et qu'il comporte la porte d'entrée principale de l'immeuble porte à considérer qu'il s'agit d'un niveau entier supplémentaire. La vision locale a permis de se convaincre que le bâtiment donne aujourd'hui l'apparence d'un immeuble comportant en réalité trois niveaux sous la corniche, en infraction à l'art. 11 RPE. c) Ces violations du règlement communal sont loin d'être mineures. En ce qui concerne plus spécialement la violation de la distance réglementaire aux limites de propriété, le tribunal a pu constater qu'elle a un impact particulièrement lourd pour les voisins _C_. En lieu et place d'un muret haut de 0,9 mètres, adossé à un talus arborisé, ceux-ci ont désormais en bordure ouest de leur propriété un mur en béton d'environ 2,4 mètres de haut sur une longueur de vingt mètres environ. Cette violation apparaît particulièrement grave eu égard aux objectifs

poursuivis par les normes de distance aux limites. L'on rappelle que ces normes tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC 1991/0129 du 4 novembre 1992). d) La démolition du mur existant et sa reconstruction à l'endroit autorisé par le permis du 6 octobre 1999 occasionnerait un coût supplémentaire d'environ cinquante mille francs selon l'estimation d'_X_ _Z_ lors de l'audience. En tenant compte de l'importance des violations du règlement communal, de l'impact de la construction réalisée sur la situation des voisins _C_ et du fait que les recourants ne sauraient prétendre avoir de bonne foi procédé aux travaux litigieux, ce coût n'apparaît pas excessif. Il s'avère notamment admissible en comparaison du coût total de la construction annoncé lors de la demande de permis, soit 1,2 millions de francs. e) Au vu de tous ces éléments et après avoir procédé à une pesée de tous les intérêts en présence, le tribunal estime que l'ordre de remise en état du 22 avril 2003 respecte le principe de proportionnalité. Il convient dès lors de le confirmer. Un nouveau délai échéant au 30 septembre 2004 semble adéquat pour permettre l'exécution de la mise en conformité du bâtiment ordonnée par la municipalité. 4. Vu les considérants qui précèdent, le recours formé par _F_ et _X_ _Z_ doit être rejeté et les frais de la cause mis à leur charge. La Municipalité de Rolle, d'une part, et _B_ et _A_ _C_, d'autre part, ayant consulté chacun un avocat, il se justifie de leur allouer des dépens.

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