

VD_OMNI AC.2005.0199 vom 3. November 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-11-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0199

FR: VD_OMNI AC.2005.0199 du 3 novembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0199 del 3 novembre 2006

Regeste

IMHOF/Municipalité de Jouxens-Mézery, RAMSEYER | Les travaux qui reviennent à étendre, dans les limites des volumes existants, la surface habitable d'un bâtiment implanté dans l'espace réglementaire aggravent l'atteinte à la réglementation, partant ne peuvent en principe bénéficier de la protection de l'art. 80 al. 2 LATC. En ce sens, l'aménagement d'un sas, d'un atelier de bricolage, d'une salle de bains, d'un réduit/dressing room et d'une salle de jeux ne peuvent être autorisés en l'espèce. Peut en revanche être autorisé, toujours dans les limites du volume existant, l'aménagement d'une buanderie (exclue du calcul de la SUBP).

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile et remplit les conditions formelles requises. Le recourant, destinataire des décisions contestées, a qualité pour recourir.

E. 2

Le recourant conclut à l'annulation de l'ordre de remise en état signifié le 2 juin 2005 ainsi qu'à l'octroi du permis de construire relatif au projet AXC103c, permis refusé le 18 août 2005. On constatera que la municipalité avait déjà prononcé le 3 mai 2005 un ordre de remise en état, entré en force faute de recours. Le recours demeure toutefois recevable sous cet angle: la municipalité a elle-même reconsidéré cet ordre, puisqu'elle l'a réitéré le 2 juin 2005, avant de statuer le 18 août 2005 sur un nouveau projet (AXD103c). Il convient par conséquent d'examiner si le projet AXD103c refusé le 18 août 2005 peut être autorisé, avant d'examiner l'ordre de remise en état prononcé le 2 juin 2005.

E. 3

L'art. 19 RAC, relatif aux distances, a la teneur suivante : " Sous réserve des plans d'alignement ou de quartier et de l'art. 43, la distance minimale entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine ou du domaine public est de 10 m pour les villas A et de 12 m pour les villas B (telle que définie aux art. 20 et 22). Lorsqu'une façade d'un bâtiment dépasse 14 m de longueur, toutes les distances minimales prévues à l'alinéa 1 sont augmentées du 1/5 de l'excédent de longueur. Les distances ci-dessus sont additionnées entre bâtiments sis sur la même propriété. Des dérogations peuvent être accordées si la nature exceptionnelle des lieux l'impose." L'art. 43 RAC, concernant les dépendances (cf. aussi art. 39 du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986; RLATC ; RSV 700.11.1), prévoit ce qui suit : " Dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites des fonds voisins, la Municipalité peut autoriser la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un niveau et dont la hauteur n'excède pas 2,5 m à la corniche (h) et 4,5 m au faîte (H). Leurs dimensions maximales en plan sont de

E. 6

S'agissant de la partie cubique, les travaux autorisés en 2004 y prévoyaient une cuisine et un séjour au rez, un escalier intérieur ainsi que deux chambres et une salle de bains aux combles. La municipalité a également donné son aval quant à une porte d'entrée au rez-de-chaussée débouchant sur la remise, à des modifications des ouvertures en façades au Sud-Ouest, au Sud-Est et au Nord-Est, ainsi qu'à la suppression de l'escalier extérieur et de la porte permettant jusqu'alors d'accéder aux combles. a) Le nouveau projet du recourant tend au déplacement de la cuisine à l'intérieur de la pièce affectée à cet effet, à la suppression du tiers de mur séparant la cuisine du séjour, à la création d'un escalier droit reliant les deux niveaux du logement et de ce fait, au déplacement de la porte intérieure débouchant sur la partie arrière de l'annexe. Ces aménagements sont déjà réalisés. Ces travaux n'ont pas pour effet de changer sur le plan juridique la situation telle qu'autorisée le 24 juin 2004. En effet, il s'agit de transformations intérieures prévoyant une distribution différente des locaux, sans que leur affectation ne soit modifiée. Par rapport aux plans de 2004, il n'en résulte aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation, ni d'inconvénients supplémentaires pour le voisinage. Ils doivent donc être autorisés et la décision du 18 août 2005 doit être réformée dans ce sens. b) Le projet mis à l'enquête prévoit toutefois au rez une deuxième porte, donnant directement sur l'extérieur par l'intermédiaire d'un sas d'entrée. En soi, la porte donnant sur l'extérieur n'entraîne pas d'aggravation ou d'inconvénient supplémentaire et peut être autorisée. Il en va différemment du sas. De dimension importante (4 m²), il est conçu comme un élément de liaison entre le séjour et la salle de jeux à l'arrière, pièce dont il sera question ci-après (cf. consid. 7c). En l'état, même pour des questions d'économie d'énergie, le sas ne peut pas être autorisé dans la mesure où il a pour effet d'augmenter la surface de la partie habitable du logement et qu'il aggrave ainsi l'atteinte à la réglementation. Ce considérant ne préjuge pas d'un éventuel projet futur du recourant prévoyant la création d'un sas de plus petite taille et sans liaison avec la salle de jeux, qui pourrait peut-être trouver l'accord de la municipalité (v. ch. 5 de ses déterminations du 17 octobre 2005).

E. 7

Quant à la partie arrière, le permis délivré en 1990 autorisait la construction d'un garage, d'une remise, d'un espace vide, d'un local destiné au matériel de pêche, d'un local de scie et d'un bûcher. a) Globalement, le recourant demande l'affectation du garage en un atelier de bricolage, l'affectation de la remise en sanitaire, réduit et buanderie, et l'affectation de l'espace vide et du local destiné au matériel de pêche en une salle de jeux. Ces travaux sont également déjà réalisés (v. compte-rendu d'audience lettre G ci-avant). On précisera qu'il ressort des déclarations des parties en cours de procédure, ainsi que du compte-rendu d'audience, qu'un carnotzet avait été aménagé à l'emplacement de l'actuelle salle de jeux, et qu'un atelier de bricolage ainsi qu'un WC avaient été installés à l'emplacement du local de scie et du bûcher. En ce qui concerne l'aménagement d'un couvert à voitures sur la surface auparavant occupée par le local de scie et le bûcher, cette transformation fait l'objet de la décision du 4 avril 2006 et sera traitée dans la procédure y relative. Il n'y a donc pas lieu de l'examiner plus avant ici. b) S'agissant d'abord de la création dans le garage d'un atelier de bricolage non professionnel (et d'un local de rangement pour ses outils), le recourant plaide que cela ne constitue pas un changement d'affectation, puisque ce local restera une surface non habitable. La vision locale a démontré toutefois qu'il s'agit sans nul doute possible d'une pièce habitable (dallée et chauffée), n'ayant manifestement pas le caractère de

dépendance prétendument invoqué. On se réfère à cet égard aux critères de détermination de la surface utile brute de plancher (Droit fédéral et vaudois de la construction, Ed. Payot 2002, p. 461 et 462), qui exclut les locaux de bricolage individuels de ce calcul. L'atelier de bricolage ne peut donc être autorisé. En ce qui concerne les sanitaires, le recourant affirme qu'il ne s'agit que d'un transfert des WC existants antérieurement dans un local de service. Toutefois, le dossier produit par la municipalité ne démontre pas qu'elle aurait autorisé la création de sanitaires à un moment ou à un autre. On précisera que les pièces no 5 à 10 du bordereau de pièces du 18 janvier 2006 concernent la salle de bains du bâtiment ECA no 163. C'est donc en vain que le recourant se prévaut à cet égard d'une situation acquise. Au demeurant, l'existence d'un WC n'est pas comparable à la création d'une véritable salle de bains comprenant un lavabo, douche et WC. Ce sanitaire ne peut donc pas davantage être autorisé. Le réduit, comportant deux armoires, apparaît comme un dressing-room, soit comme une surface habitable, d'autant qu'il est directement relié à la cuisine-séjour par une ouverture. Il ne peut par conséquent être autorisé. Bien que chauffée, dallée et reliée à la cuisine-séjour, la buanderie n'est en revanche pas une surface habitable (cf. critères précités de détermination de la surface utile brute de plancher, qui exclut les buanderies de ce calcul). Dans cette mesure, la buanderie peut être considérée comme une dépendance au sens de l'art. 43 RAC. Elle doit donc être autorisée et la décision du 18 août 2005 doit être réformée dans ce sens. Enfin, il convient de statuer sur la salle de jeux, même si le projet ne la présente pas, à tort, comme une modification de la situation existante. Tout comme le dressing-room et les WC, il s'agit d'une surface habitable supplémentaire, créée sans droit, dont la création est illicite. d) En résumé, la décision attaquée du 18 août 2005 doit être confirmée en ce sens que la création d'un atelier bricolage, d'une salle de bains, d'un réduit et d'un local de jeux ne doit pas être autorisée. En revanche, dite décision est réformée en ce sens que les modifications relatives à la partie dite "cubique" ainsi que la création de la buanderie doivent être autorisées.

E. 8

Reste à examiner l'ordre de remise en état de la commune pour les travaux ne pouvant être autorisés a posteriori, à savoir l'atelier de bricolage, la salle de bains, le réduit et la salle de jeux. a) Selon l'art. 105 al. 1 LATC, la Municipalité, à son défaut le Département des infrastructures, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Un ouvrage ou une affectation non formellement autorisés et non conformes aux prescriptions matérielles applicables peut faire l'objet d'un ordre de démolition, sauf à ce que soit respecté le principe de la proportionnalité des mesures administratives. Il faut prendre en considération l'importance de l'intérêt public protégé par les dispositions matérielles violées et la gravité de la transgression, le préjudice éventuel que l'ouvrage litigieux porte au voisinage, l'attitude de l'autorité avant et après la réalisation de la construction (Droit fédéral et vaudois de la construction, op. cit., p. 268, chiffre 1.2.1 et ss ad art. 105 LATC). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifée sans permis et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. L'autorité renonce toutefois 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. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit cependant s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de

rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4 p. 254 ss ; 111 Ib 213 consid. 6 p. 221 ss ; 108 Ia 216 consid. 4 p. 217). b) En l'espèce, entre en particulier dans la pesée des intérêts le peu de respect du recourant pour les procédures et les lois relatives à la construction, attesté non seulement par une politique systématique du fait accompli, mais encore par le manque de fiabilité des plans déposés au fil des années, s'agissant notamment de la description des états existants. Il faut également tenir compte du fait que le recourant a déjà bénéficié à deux reprises d'autorisations fondées sur l'art. 80 al. 2 LATC, en 1990 et 2004, dont la licéité n'est au demeurant pas certaine. On rappellera à cet égard que l'autorisation délivrée en 1990 lui a permis notamment d'augmenter la surface (couvert) et le volume (hausse du toit du garage) de l'annexe, alors que ses dimensions dépassaient déjà le maximum autorisé. Quant à l'autorisation de 2004, elle lui a permis d'augmenter la surface habitable de plus du tiers. c) La décision attaquée du 2 juin 2005 demande le rétablissement de la situation selon le permis délivré le 24 juin 2004. Dans ses déterminations du 20 juillet 2005 l'autorité intimée a toutefois précisé que la remise dans l'état antérieur impliquait : " 1) l'abandon du projet de cuisine dans le garage. Il en résulte pratiquement la suppression de la liaison directe entre le garage et l'habitation, et le rétablissement des ouvertures. Ces travaux sont peu importants. 2) la suppression de l'équipement sanitaire dans le local de service. Là aussi ce sont des travaux légers. " Le recourant fait valoir qu'à la suite de l'inspection locale, l'autorité intimée n'a pas modifié le contenu de son ordre de remise en état. Il considère qu'elle a ainsi limité son injonction aux travaux indiqués dans son courrier du 25 juillet 2005, à l'exclusion de tous autres travaux. d) S'agissant du ch. 1 des déterminations du 25 juillet 2005, le tribunal a pu constater lors de la vision locale que la liaison entre le garage et l'habitation avait été supprimée, de sorte que ce point est réglé. Aucune cuisine n'y est pour le surplus aménagée. En revanche, le recourant a supprimé sans autorisation la porte déroulante du garage au profit d'une porte-fenêtre et modifié (ou créé) sans autorisation une fenêtre sur la façade Sud-Ouest du garage. La question de la remise en état demeure sur ce point. A ce stade, il est manifeste que la porte déroulante du garage doit être rétablie. En effet, seule une telle mesure permettra de garantir que le garage ait une affectation réglementaire. Il n'est pas sans importance pour une autorité communale, chargée de faire respecter les dispositions de son règlement communal, que les dépendances - qui sont d'abord une notion de droit cantonal, selon l'art. 39 RLATC - aient une affectation conforme à leur destination. Dans le cas présent, une telle mesure ne paraît nullement disproportionnée; le recourant, qui a tenté de placer l'autorité devant le fait accompli, doit assumer les conséquences du risque qu'il a pris en anticipant la décision de l'autorité. Quant à la fenêtre créée ou modifiée, il appartiendra à la municipalité de définir ce qu'elle entend par "rétablissement" (suppression de la modification ou de la création). e) Le ch. 2 des déterminations de la municipalité du 25 juillet 2005 doit également être confirmé. L'équipement sanitaire posé à l'arrière doit donc être supprimé. On précisera à cet égard que le logement possède déjà une salle de bains, à l'étage. f) En revanche, le dossier ne permet pas de trancher le point de savoir si la municipalité entend également ordonner la suppression des autres travaux illicites, à savoir l'installation d'un chauffage dans le garage, l'aménagement d'un réduit (dressing room chauffé) et d'une salle de jeu (chauffée). La décision du 2 juin 2005 doit être annulée sur ce point et la cause renvoyée à la municipalité pour qu'elle précise les modalités de sa décision et indique les éléments retenus, selon les critères précisés au consid. 8a ci-dessus. Elle prendra encore en considération, outre les remarques formulées au consid. 8b ci-dessus, le préjudice éventuel pour le voisinage et sa

propre attitude. Sur ce dernier point, on relèvera que le dossier contient une offre du 17 mars 2005 de nettoyage après chantier relative à l'intégralité de l'annexe soit plus spécifiquement, au rez, à la salle de bains, à la buanderie et à une chambre-bureau (sic), offre émanant de Serge Roy (pour Vebeco Services), syndic de Jouxten-Mézery (pièce n° 18 du recourant). Il n'apparaît ainsi pas d'emblée compréhensible que les déterminations du 20 juillet 2005 précisant l'ordre de remise en état portent uniquement sur le garage et la salle de bains, à l'exclusion de la chambre-bureau (vraisemblablement la salle de jeux).

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours. La décision du 18 août 2005 doit être confirmée en ce sens que la création d'un atelier bricolage, d'une salle de bains, d'un réduit et d'un local de jeux ne doit pas être autorisée. En revanche, dite décision est réformée en ce sens que les modifications relatives à la partie dite "cubique" ainsi que la création de la buanderie doivent être autorisées. La décision du 2 juin 2005 doit être confirmée en ce sens que la porte déroulante du garage doit être rétablie et l'équipement sanitaire à l'arrière supprimé. En revanche, dite décision est annulée pour le surplus, et la cause renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle précise son ordre de remise en état relatif à la fenêtre et au chauffage du garage, au réduit et à la salle de jeux. Vu l'issue de son pourvoi, le recourant supportera la majeure partie des frais de la cause et se verra allouer des dépens partiels, à charge de l'autorité intimée, laquelle supportera le solde des frais de la cause. L'opposant obtenant gain de cause sur le principe, il n'y a pas lieu de mettre à sa charge des frais ou des dépens.

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