

VD_OMNI AC.2007.0047 vom 6. September 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-09-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0047

FR: VD_OMNI AC.2007.0047 du 6 septembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2007.0047 del 6 settembre 2007

Regeste

KAECH, KAECH/Municipalité d'Orges, COCHAND | L'institution du permis d'habiter est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Vérification de la conformité des travaux réalisés par rapport à ceux autorisés par le permis de construire.

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur la décision de la municipalité de délivrer le permis d'habiter en relation avec les travaux autorisés par le permis de construire n° 185 du 20 mai 2005 et son annexe du 8 juin 2005. Cette décision se fonde sur l'art. 128 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) dont la teneur est la suivante : "Aucune construction nouvelle ou transformée ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité. Cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la Commission de salubrité est requis." L'institution du permis d'habiter est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Elle permet ainsi de sanctionner le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire (RDAF 1968 p. 266). Le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (Tribunal administratif, arrêt AC 97.0224 du 3 juin 1999 consid. 2a).

E. 2

Les recourants soutiennent que, contrairement à ce qui avait été autorisé par le permis de construire n° 185, l'ancien clapier n'a pas été transformé, mais a été entièrement démoli et reconstruit. Ils relèvent que seule la paroi nord en bois subsiste, mais qu'elle a été modifiée et agrandie. S'agissant de la façade est, ils relèvent que la paroi de planches a été entièrement démolie et que, à sa place, une porte métallique a été installée dans un encadrement en maçonnerie. Pour ce qui est de la toiture, ils relèvent que l'ancien toit en tôle et son chevonnage ont été entièrement démolis et que le nouveau toit, recouvert de tuile, est nettement plus haut. Ils soutiennent que l'exigence posée par la municipalité dans son courrier du 26 septembre 2005 selon laquelle le chevonnage de l'ancienne toiture pouvait uniquement être doublé depuis l'intérieur n'a pas été respectée. Ils relèvent encore

que, dans la distance de 3 mètres à la limite de leur parcelle, la constructrice a fait construire une dalle de 25 à 30 cm d'épaisseur ainsi que des collecteurs EU/EC et demandent la suppression de ces aménagements. a) Comme on l'a vu ci-dessus, au stade du permis d'habiter, il convient essentiellement d'examiner si les travaux réalisés sont conformes au permis de construire et aux plans approuvés. A cet égard, les recourants ont mis en doute que le plan mis à jour par l'expert Brunner pour tenir compte des modifications intervenues après l'enquête publique corresponde exactement au projet sur la base duquel le permis de construire du 20 mai 2005, y compris son annexe du 8 juin 2005, a été délivré. Vérification faite, le tribunal estime qu'il n'y a pas lieu de s'écarter du plan mis à jour par l'expert, qui correspond bien aux travaux qui ont été autorisés suite à l'arrêt rendu par le Tribunal administratif le 25 avril 2005 (on relèvera à ce propos que les deux assesseurs spécialisés du tribunal figuraient déjà dans la section qui a rendu cet arrêt). b) Il convient d'examiner en premier lieu si les travaux réalisés au niveau de l'ancien clapier sont conformes au permis de construire. S'agissant de la paroi nord, on constate que le pan de bois ancien a été maintenu et que la paroi a été doublée à l'intérieur pour permettre une mise en conformité du local rendue nécessaire par la présence d'une citerne (voir à cet égard les constatations figurant dans le rapport de l'architecte Brunner selon lesquelles l'intérieur a été doublé d'une isolation thermique, d'une brique et d'un crépi ciment). Même si ces aménagement intérieurs de la façade ne sont pas expressément mentionnés sur les plans, ceux-ci ne font pas obstacle à la délivrance du permis d'habiter dès lors que, d'une part, ils sont justifiés par des motifs de sécurité (création d'une paroi antifeu) et que, d'autre part, ils restent dans le cadre de la tolérance admissible s'agissant d'éventuelles différences entre les travaux réalisés et les plans sur la base desquels le permis de construire a été délivré. On relèvera au surplus que le doublement de la paroi nord de l'annexe était mentionné dans le courrier de la municipalité à la constructrice du 26 septembre 2005. Pour ce qui est de la toiture, on constate que le toit en tôle a été remplacé par des tuiles, conformément à ce qui était prévu par les plans d'enquête. Ainsi que cela a été expliqué lors de l'audience, les chevrons en mauvais état ont été remplacés et les nouveaux chevrons ont été placés environ 10 cm plus haut que les anciens, ce qui implique effectivement un léger rehaussement de la toiture. Cela étant, le tribunal a pu constater lors de la vision locale que la cote de 2,27 m à la corniche figurant sur les plans est respectée. En ce qui concerne la paroi est, le tribunal a pu constater que les travaux effectués, dont l'installation de la porte mentionnée par les recourants, correspondent à ce qui figure sur les plans. Vu ce qui précède, l'appréciation de la municipalité selon laquelle les travaux réalisés sur l'ancien clapier correspondent au permis de construire 185 ne prête pas le flanc à la critique, les travaux réalisés demeurant en tous les cas dans les limites de la tolérance admissible s'agissant d'éventuelles modifications qui peuvent intervenir au moment de l'exécution des travaux. c) Pour ce qui est des conduites EU/EC, on relève que le raccordement aux canalisations existantes en système séparatif depuis le bâtiment est une exigence figurant dans le permis de construire n° 185. On note au surplus que, dès lors que ces conduites sont enterrées, il n'y a pas lieu d'exiger le respect des règles sur la distance à la limite. A tout le moins, ces conduites doivent être assimilées à des dépendances au sens de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLAT; RSV 700.11.1) et être admises à ce titre dans les distances réglementaires. Il en va de même de la dalle sise dans la distance de 3 m à la limite de la parcelle voisine, cette dernière figurant au surplus sur les plans (voir coupe BB).

E. 3

Les recourants soutiennent que le vitrage réalisé au dessus de la porte de la grange n'est pas couvert par le permis de construire n° 185. Ils se réfèrent à cet égard aux conditions figurant dans le permis de construire délivré initialement le 30 septembre 2004 et reprises dans l'annexe du 8 juin 2005. Lors de la mise à l'enquête publique qui a eu lieu du 9 au 29 mars 2004, la constructrice avait prévu de créer des pièces habitables dans le bâtiment no ECA 134. Par la suite, elle y a renoncé, ce qui a amené la municipalité à préciser dans le permis de construire délivré initialement le 30 septembre 2004 que les différentes ouvertures en toiture et en façades donnant sur des locaux qui n'étaient pas affectés à de l'habitation n'étaient pas autorisées. Cette condition peut être interprétée de différentes manières: on peut ainsi considérer, comme le font les recourants, qu'elle empêche la réalisation du vitrage litigieux dès lors que celui-ci donne sur des locaux qui ne sont pas affectés à l'habitation. On peut aussi comprendre cette condition en ce sens que ce sont uniquement les ouvertures destinées à éclairer les pièces habitables initialement prévues dans la grange qui sont concernées, dont les cinq velux qui ont été supprimés et qui ne figurent plus sur les plans. Si l'on suit cette interprétation, le vitrage peut être maintenu puisqu'il permet uniquement d'éclairer les locaux utilisés pour l'escalade, soit une partie du bâtiment dont il n'a jamais été question qu'elle soit habitable. En l'occurrence, c'est cette seconde interprétation qui est suivie par la municipalité, raison pour laquelle elle a admis la construction du vitrage. Cette solution s'avère cohérente dès lors que, dès le moment où la constructrice renonçait aux volumes habitables prévus initialement dans la grange et les combles, il s'agissait de supprimer les ouvertures destinées à éclairer ces volumes. Tout bien considéré, le tribunal n'a pas de motif de s'écarter sur ce point de l'interprétation de la municipalité et d'exiger la suppression du vitrage, dont la réglementarité n'est au demeurant pas contestée.

E. 4

Les recourants soutiennent enfin que des travaux ont été réalisés dans le bâtiment no ECA 134 tendant à rendre habitable certaines parties de ce bâtiment. A cet égard, ils mettent plus particulièrement en cause les locaux sis à l'étage, dans la partie ouest du bâtiment. On serait selon eux en présence d'un changement d'affectation qui ne serait pas autorisé par permis de construire n° 185. Lors de la vision locale, le tribunal a visité les locaux mis en cause par les recourants. Il a constaté que ces locaux étaient utilisés pour l'entreposage de matériel de montagne et qu'ils jouxtaient un local équipé pour l'escalade dite "de bloc" (soit un mur d'escalade de faible hauteur non équipé de corde au pied duquel sont installés des matelas permettant d'amortir une éventuelle chute du grimpeur). Il a également été constaté que ces locaux avaient fait l'objet de travaux d'isolation récents avec un doublage des parois extérieures, de l'intérieur, travaux qui ne figurent pas sur les plans d'enquête. Il s'agit là de travaux d'amélioration du confort intérieur du bâtiment, permettant notamment d'améliorer les conditions de pratique de l'escalade, qui ne sauraient à eux seuls rendre les locaux habitables et constituer un changement d'affectation. En l'état, l'habitabilité des locaux se heurte en tous les cas à l'absence d'éclairage suffisant, en raison de la suppression des ouvertures initialement prévues dans la toiture. Dès lors que ces travaux sont purement intérieurs et laissent intacts le volume, l'aspect extérieur et la destination de l'immeuble, ceux-ci ne sont pas soumis à autorisation en application de l'art. 103 LATC. Partant, ils ne font pas obstacle à la délivrance du permis d'habiter. La vision locale a encore permis de constater qu'une ouverture a été réalisée au niveau de la porte d'entrée des locaux. Cette dernière étant apparemment très récente et par conséquent postérieure à la délivrance du permis d'habiter, elle ne fait pas partie de l'objet du présent litige, qui est circonscrit à la décision attaquée et aux conclusions prises par les recourants (cf. arrêt TA AC 99.024 du 27

avril 1999 consid. 1 et références). Cela étant, on relèvera que, a priori, cette ouverture réalisée dans la porte d'entrée ne saurait impliquer à elle seule un changement d'affectation nécessitant une autorisation municipale.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais de cause sont mis à la charge des recourants. Ces derniers verseront en outre des dépens à la Commune d'Orges, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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