

VD_OMNI AC.2007.0069 vom 31. Januar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0069

FR: VD_OMNI AC.2007.0069 du 31 janvier 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0069 del 31 gennaio 2008

Regeste

HUMMEL/Municipalité de Corseaux, GIRARDIN | Objet du recours. Formellement, le litige porte uniquement sur l'octroi d'un permis de construire à la suite d'une enquête complémentaire intitulée "modification du mur sud du garage enterré". Il appert toutefois que le constructeur a projeté ou réalisé d'autres modifications. La municipalité ayant implicitement ou explicitement décidé d'autoriser et de régulariser la totalité de ces modifications, respectivement refusé de les mettre à l'enquête, force est de retenir que le recours porte également sur ces décisions. Recours admis et ordre donné à la municipalité de mettre à l'enquête (principale) l'ensemble des modifications en cause.

Erwägungen

E. 1

a) Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition modifiant de façon sensible notamment l'apparence d'un bâtiment ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. L'art. 109 al. 1 LATC prévoit qu'une demande de permis doit être mise à l'enquête publique. L'art. 72b du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1) dispose qu'une enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours (al. 2); la procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits (al. 3). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de proportionnalité, respectivement d'économie de procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 111 LATC).

E. 2

a) Formellement, le litige porte sur la décision de la municipalité du 28 février 2007 de lever l'opposition de la recourante et de délivrer le permis de construire à la suite de l'enquête complémentaire portant sur les plans du 2 novembre 2006, intitulés "modification du mur sud du garage enterré". Selon son titre, l'enquête complémentaire porte uniquement sur la modification du "mur sud du garage". Toutefois, il résulte des plans du 2 novembre 2006, ainsi que d'autres plans établis précédemment et ultérieurement, que le constructeur a projeté ou réalisé d'autres modifications, dont certaines sont d'importance. b) Ainsi, sur les plans du 2 novembre 2006 formellement soumis à l'enquête complémentaire, la teinte rouge désignant usuellement les nouveaux éléments indique, outre le mur précité, la pose au Sud d'une balustrade au niveau du sous-sol en place de la clôture grillagée prévue initialement, et sur une plus grande longueur. De surcroît, d'autres modifications ressortent des plans des 15 février, 25 octobre 2006 et 5 novembre 2007. Il s'agit du remplacement par une balustrade des barrières initialement prévues au niveau du sous-sol - sur les côtés - ainsi que

sur le toit de la cave. Cela concerne encore le remplacement de deux portes de 1,75 m de large par une seule de 2,80 m de large, décalée vers l'Ouest. Enfin, les plans précités dévoilent encore des changements plus importants, relatifs aux dimensions et à l'implantation de la cave, à la prolongation du mur Est de la cave vers le Sud, à l'indication de la nature vitrée des ouvertures de la cave, à la pose de parois intérieures créant un local séparé au Nord, ainsi qu'à l'aménagement d'une salle d'eau comportant un WC et un lavabo. On relèvera en particulier que la nature vitrée des deux ouvertures de la cave - fondues par la suite en une seule - ne ressort pas des plans initiaux du 14 juillet 2005: leur graphisme est identique à celui de la porte du garage qui, elle, n'est manifestement pas vitrée. c) Dans ces conditions, il sied de retenir que la municipalité a, implicitement ou explicitement, et pour l'essentiel avant la décision attaquée du 28 février 2007 (cf. courriers des 28 février, 7 avril 2006 et 19 octobre 2006), décidé d'autoriser et de régulariser la totalité des modifications précitées, respectivement refusé de les mettre à l'enquête. Force est ainsi de considérer que le présent recours porte également sur ces décisions.

E. 3

Cela étant, on notera que la procédure d'enquête complémentaire ne permet pas de contester les travaux autorisés selon les premiers plans du 14 juillet 2005 par le permis de construire délivré le 3 octobre 2005, dès lors que celui-ci est entré en force de chose décidée (cf. arrêts TA AC.2005.0081 du 27 avril 2006 et AC.1993.0306 du 9 janvier 1996 consid. 2). En conséquence, la construction ne peut être remise en cause sur son principe, son implantation, son volume et ses aménagements extérieurs, du moins tels qu'ils figurent sur ces premiers plans.

E. 4

a) La modification du mur Sud proprement dit du garage n'est pas remise en cause et sa licéité n'a pas à être examinée plus avant. b) Le grief tendant à contester le dallage extérieur est irrecevable, dès lors que cet élément figurait déjà sur les plans initiaux. c) Quant au remplacement des barrières et clôtures par une balustrade, ou le remplacement de deux portes par une seule, décalée, ces éléments, de minime importance, n'avaient pas à être soumis à une enquête complémentaire (cf. art. 111 LATC) et apparaissent de surcroît manifestement conformes à la réglementation. Les griefs y relatifs sont ainsi mal fondés. d) S'agissant des dimensions et de l'implantation réelles de la cave (y compris la prolongation du mur Est), il est désormais établi qu'elles ne correspondent pas aux premiers plans autorisés du 14 juillet 2005. Selon les nouveaux plans du 5 novembre 2007 (à associer aux plans des 15 février et 25 octobre 2006), l'angle Nord-Est s'écarte de la limite de propriété de 0,80 m. La cave est profonde de 8,90 m à la façade Ouest selon le plan de situation (mais de 8,86 m selon le plan coupe B-B', alors qu'à teneur du plan de situation du 25 octobre 2006, la coupe B-B' passe pourtant le long de cette même façade). La cave est profonde de 8,72 m à l'Est. Sa largeur de 4,85 m et sa hauteur de 2,90 m subsistent à l'identique. Compte tenu des modifications d'implantation et de profondeur, la cave se trouve en conséquence ravancée vers le Sud de quelque 1,06 m à l'Ouest et de 0,92 m à l'Est. Selon le courrier précité de l'ingénieur-géomètre, seuls les 61,5% du volume de la cave (au lieu des 2/3) sont situés au-dessous du terrain naturel dès lors que la surface des façades latérales est de 25,70 m² (8,86 m x 2.90 m), ce qui porte la limite légale à 17,10 m², et que la surface moyenne enterrée atteint 15,80 m². Certes, cette méthode simplifiée peut être appliquée à une forme géométrique régulière. Toutefois, la profondeur de 8,86 m est sujette à caution. De surcroît, les calculs présentés n'indiquent pas de manière limpide à quel endroit le terrain naturel est

pris en compte. On retiendra quoi qu'il en soit en l'état que seuls les 61,5% du volume sont enterrés. Or, selon l'art. 69 RGA, est considérée comme souterraine, une construction dont une façade au plus est entièrement apparente une fois le terrain aménagé et dont les 2/3 du volume sont situés au-dessous du terrain naturel, respectivement la moitié au moins au-dessous du terrain aménagé en déblai. Suivant cette définition, la cave ici litigieuse ne peut donc plus être qualifiée de souterraine. Ce changement de qualification n'est pas de peu d'importance. Notamment, à teneur des art. 69 RGA et 84 LATC, une construction non souterraine ne peut en principe pas être construite dans les espaces réglementaires. Elle doit en outre compter dans la surface bâtie, à savoir entrer en considération dans le calcul du respect du coefficient maximum d'occupation du sol (COS) (cf. art. 21 RGA et art. 67 al. 5 RGA a contrario). En l'espèce, à première vue - sans qu'il y ait lieu de trancher définitivement cette question ici, en place de la municipalité - la surface de la cave atteint environ 43 m² ([8,72 m + 8,90 m] : 2 x 4,85 m). En ajoutant la surface du bâtiment principal de 75 m², la surface bâtie totale de la parcelle s'élève à 118 m² environ, ce qui dépasse le maximum de 104 m² (COS de 0,15 pour une surface de 694 m²), sans compter la construction non cadastrée au Nord-Ouest. La modification intervenue de la "cave" ne pouvant être qualifiée de peu d'importance, compte tenu de la législation relative aux espaces réglementaires ainsi qu'à la surface bâtie maximale, elle doit faire l'objet d'une nouvelle enquête principale. e) La question du caractère habitable, ou non, de la "cave" pose également problème, étant rappelé que ce caractère peut être remis en cause lors de la présente procédure, dès lors qu'il ne ressort pas des plans définitivement autorisés du 14 juillet 2005. S'il est vrai que ni l'art. 17 RGA relatif aux distances aux limites, ni l'art. 21 RGA concernant la surface bâtie ne font de distinction suivant l'habitabilité de la construction, il pourrait en aller différemment de l'art. 70 RGA relatif aux dépendances constructibles dans les espaces réglementaires, voire de l'art. 19 RGA traitant du nombre de niveaux. Il sied ici de traiter plus particulièrement de l'art. 19 RGA. Selon cette disposition, les bâtiments de moins de 100 m² de surface ont au maximum un niveau visible sous la corniche et un niveau dans les combles ou deux niveaux visibles sous la corniche, sans combles habitables (al. 1). Les bâtiments de 100 m² et plus ont au maximum deux niveaux visibles sous la corniche; les combles sont habitables (al. 2). En l'espèce, le bâtiment existant - de moins de 100 m² - comporte trois niveaux sous la corniche, si l'on compte le sous-sol; en ce sens, il dépasse la limite de deux niveaux posée par l'art. 19 RGA. Dans ses déterminations du 12 novembre 2007, la municipalité se prévaut à cet égard de l'art. 80 LATC en indiquant notamment que le bâtiment existant comporte déjà trois niveaux habitables, dont le rez-de-chaussée (recte: sous-sol). Si l'on suit bien la municipalité, la "cave" étant de même niveau que le sous-sol - habitable - sa construction n'impliquerait pas l'ajout d'un niveau supplémentaire, même si elle devait être tenue pour habitable. Selon la jurisprudence, pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des propriétaires ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 I b 130, Tribunal administratif, AC.2002.0052 du 11 novembre 2002). Par ailleurs, pour déterminer la notion d' "habitable", il sied de référer aux critères de détermination de la surface utile brute de plancher retenus par la norme ORL-EPFL (Droit fédéral et vaudois de la construction, 2002, p. 461 s.; s'agissant de la notion de sous-sol, cf. entre autres arrêts AC.2002.0170 du 4 mars 2003). En l'espèce, sans qu'il y ait davantage lieu de trancher la question ici, la présence de grandes ouvertures au Sud (dont la nature vitrée ne ressortait pas des plans initiaux, de sorte que le

grief la contestant est recevable) est un indice du caractère habitable de la cave. La présence d'un WC avec évier va dans le même sens. On relèvera de surcroît que selon la norme ORL précitée interprétée a contrario, les locaux de bricolage dans les villas individuelles entrent en considération dans le calcul de la SBPU. Il ne serait ainsi pas exclu qu'il en aille de même, par analogie, d'un local de fitness tel qu'envisagé par le constructeur. Du reste, le sous-sol du bâtiment principal tenu pour habitable par la municipalité elle-même comporte, à teneur des premiers plans du 14 juillet 2005, un dégagement, une cave et une chaufferie à l'arrière, ainsi qu'un local indéterminé à l'avant, lequel dispose d'une porte vitrée ainsi que de deux fenêtres de petites tailles. Or, les critères d'habitabilité adoptés par la municipalité devraient être les mêmes pour le sous-sol et la "cave". f) En conclusion, vu les modifications des dimensions, de l'implantation et de l'aménagement de la cave réalisées ou projetées depuis le permis octroyé le 2 octobre 2005 sur la base des plans du 14 juillet 2005, vu les dérogations à la législation impliquées par ces changements et vu l'absence d'une mise à l'enquête claire de ceux-ci (en raison d'un titre réducteur, de la multiplicité des plans, de leur incomplétude et de leurs contradictions), la municipalité procèdera à une nouvelle mise à l'enquête principale de la "cave" litigieuse. Le dossier à mettre à l'enquête devra être établi par un architecte (art. 106 LATC). Il portera sur l'ensemble des travaux autorisés lors de la première enquête, même si l'objet du litige demeure la cave, ainsi que sur l'ensemble des travaux réalisés et projetés à ce jour. Il comprendra le dessin précis de ces travaux, avec l'indication de la matérialisation des façades (murs, ouvertures). Une coupe devra montrer le profillement du terrain en limite de propriété et celui des travaux précités. Les calculs démontrant la conformité de la construction enterrée se feront sur la base du nouveau dossier d'enquête. La municipalité rendra une décision formelle à la suite de la mise à l'enquête et, selon les cas, se prononcera sur une éventuelle remise en état (cf. art. 105 LATC).

E. 5

Vu ce qui précède, le recours est admis et la décision de la municipalité du 28 février 2007 est annulée en ce qui concerne la "cave". Une mise à l'enquête principale devra être ordonnée conformément au consid. 4f. La recourante obtenant gain de cause pour l'essentiel, elle a droit à des dépens, à charge du constructeur. Compte tenu des circonstances, un émolument judiciaire réduit est mis à la charge du constructeur.

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