

VD_OMNI AC.2008.0207 vom 12. April 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-04-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0207

FR: VD_OMNI AC.2008.0207 du 12 avril 2010

IT: VD_OMNI AC.2008.0207 del 12 aprile 2010

Regeste

ROSSI/Municipalité de St-Sulpice | Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte du projet litigieux, il faut rechercher le but poursuivi par les normes transgressées (confirmation d'une jurisprudence). Une réglementation imposant une surface minimale d'une parcelle constructible et comportant également une limite de densité sous forme de coefficient d'utilisation ou d'occupation du sol ne permet pas de conclure à une aggravation si l'agrandissement de la construction reste dans les limites de ce coefficient.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 20 jours fixé par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJA; RSV 173.36: remplacée depuis le 1 er janvier 2009 par la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD), le recours a été interjeté en temps utile. Il est au surplus recevable à la forme.

E. 2

. S'agissant de la véranda qui est entièrement fermée et constitue de fait la salle à manger qui prolonge la cuisine de l'habitation de la recourante, il est incontestable qu'il s'agit d'une construction soumise à autorisation au sens de l'art. 103 LATC. Il en va de même de l'agrandissement du garage, ce que la recourante ne méconnaît d'ailleurs pas puisqu'elle avait déposé une demande à ce sujet en 2006 qui avait été refusée par l'autorité intimée. Etant donné que ces constructions ont été érigées sans autorisation, il convient de déterminer si elles peuvent néanmoins être régularisées, dans la mesure où elles s'avèrent conformes à la réglementation applicable ou, dans la négative, s'il se justifie d'en ordonner la démolition.

E. 3

La Municipalité considère que les constructions litigieuses sont contraires aux art. 27, 28 et 54 RPA. a) Aux termes de l'art. 27 RPA: "Toute construction est interdite sur une parcelle n'ayant pas une superficie de 800 m² au moins." Aux termes de l'art. 28 RPA: "La surface bâtie ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle." Aux termes de l'art. 29 RPA: "Les bâtiments d'habitation auront au minimum une surface de 80 m²". Quant à l'art. 54 RPA, il dispose: "La Municipalité est compétente pour autoriser (le cas échéant en sus des proportions prévues aux articles 19 A), 28 et 37) la construction d'une dépendance peu importante, jusqu'à 30 m² de surface, n'ayant qu'un rez-de-chaussée. Pour des toitures à 2 ou 4 pans, la hauteur de la dépendance ne sera pas supérieure à 3,5 m au faite et la pente de la toiture ne sera pas inférieure à 22°. Les avant-toits auront au minimum une largeur de 40 cm sur la façade longitudinale et 20 cm sur les façades pignon. Au cas où la Municipalité

admettrait une toiture à pente plus faible, la hauteur à la corniche ne dépassera pas 3 m. [...] Par dépendance, on entend des buanderies, garages particuliers pour 1 ou 2 voitures, etc. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle (art. 39 RATC)." Etant donné que la parcelle de la recourante a une surface de 757 m², elle n'atteint pas la surface minimale exigée par l'art. 27 RPA. Dans la mesure où les bâtiments ont été érigés sur la parcelle avant cette réglementation, ils bénéficient de la protection de la situation acquise, ce qui a permis à la recourante de procéder à des transformations du bâtiment d'habitation, conformément à l'art. 80 LATC. La Municipalité entend toutefois refuser tout agrandissement supplémentaire du fait du caractère inconstructible de la parcelle. Quant aux exigences en matière de surface bâtie (art. 28 RPA), la Municipalité estime que ces deux constructions excèdent de manière trop importante la limite réglementaire de 1/10 de la surface de la parcelle. b) Le bâtiment d'habitation a une surface de 83.3 m², auxquels doivent s'ajouter les 27.8 m² de la véranda, soit un total de 111.1 m². Cette surface excède d'emblée la limite de 1/10 de l'art. 28 RPA. A cela s'ajoute la surface du garage. En effet, si le garage initial avait une surface de 23 m², il se trouvait dans la limite de la surface maximale de 30 m² admise par l'art. 54 RPA pour des dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. Conformément à l'art. 53 RPA, ces dépendances ne sont pas comptées comme surface bâtie. Dans la mesure toutefois où l'agrandissement du garage a augmenté la surface de cette construction à 40.7 m², la Municipalité a, à juste titre, considéré qu'il ne s'agissait plus d'une dépendance au sens de l'art. 54 RPA, ce d'autant plus au vu de son caractère habitable dès lors qu'un fitness et WC y ont été aménagés. Partant, la totalité de sa surface doit être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. En conséquence, il convient de retenir que la surface bâtie actuelle est de 151.8 m², soit 111.1 m² pour le bâtiment d'habitation auxquels s'ajoutent les 40.7 m² du garage. Compte tenu de ce qui précède, les constructions litigieuses ne sont pas conformes à la réglementation communale en vigueur et ne sauraient faire l'objet d'une régularisation en l'état, même si la recourante procédait à une acquisition de surface complémentaire afin de disposer d'une parcelle de 800 m², comme elle a déclaré en avoir l'intention. Une telle acquisition ne lui permettrait en effet de régulariser la surface bâtie sur sa parcelle qu'à concurrence de 80 m².

E. 4

Aux termes des art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, une municipalité est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. La seule violation des dispositions de forme relatives à la procédure d'autorisation de construire est en principe insuffisante pour justifier l'ordre de démolition d'un ouvrage non autorisé, si ledit ouvrage est conforme aux prescriptions matérielles applicables. En outre, la violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas non plus à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence, soit l'intérêt public au respect de la loi (et donc à la suppression de l'ouvrage non réglementaire construit sans permis) et l'intérêt privé au maintien de celui-ci. Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait pas être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (arrêt AC.2007.0258 du 27 novembre 2008 et références citées). L'autorité doit cependant renoncer 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 qui aurait changé dans l'intervalle (AC.2007.0258 précité et références citées). a) L'autorité intimée n'a pas procédé à une telle pesée des intérêts en l'espèce, de sorte que sa décision devrait déjà être annulée pour ce motif. b) En l'occurrence, les dérogations à la réglementation communale ne sont pas mineures, puisque la surface actuellement bâtie (151.8 m²) dépasse considérablement la surface bâtie maximale (75.7 m²). La bonne foi de la recourante doit être niée, dans la mesure où elle a procédé à un agrandissement du garage alors même que la Municipalité avait refusé de tels travaux. Reste toutefois à déterminer si la nouvelle réglementation communale est susceptible de permettre la reconnaissance de la conformité des constructions litigieuses. Cette réglementation n'est certes pas encore en vigueur, vu que des recours à son encontre sont actuellement pendants devant le Tribunal de cantons. La Municipalité n'a par ailleurs pas précisé l'objet des recours formés contre ce texte, de sorte qu'il n'est partant pas certain dans quelle mesure ces recours sont effectivement susceptibles de concerner les dispositions du nouveau règlement qui pourraient trouver application dans le cas présent. Il sied en tout cas de mentionner que le Tribunal a statué jusqu'ici sur deux recours, en admettant l'un relatif à la délimitation entre les zones village et de moyenne densité (AC.2009.0135 du 26 mars 2010). Un second recours relatif à la zone d'utilité publique contestée par un recourant dont la parcelle voisine serait sise en zone de faible densité selon la nouvelle planification a été rejeté (AC.2009.0131 du 26 mars 2010). Ces deux recours ne portaient ainsi pas sur les dispositions réglementaires qui concernent le présent litige. Il n'en demeure pas moins qu'à l'issue des autres procédures pendantes, soit à moyen terme, cette nouvelle réglementation devrait entrer en vigueur, de sorte que, même s'il n'est pas question de lui accorder un effet positif anticipé, une nouvelle réglementation ne pouvant sortir que des effets anticipés négatifs (art. 77 LATC: AC.1994.0286 du 19 avril 1995; AC.1990.7423 du 20 décembre 1991), on ne peut faire abstraction de la planification en cours d'élaboration dans le cadre de l'examen du principe de la proportionnalité que doit respecter un ordre de démolition ou de remise en état (AC.2008.0193 du 4 mars 2010). Il se justifie partant d'examiner si les travaux litigieux pourraient être reconnus comme conformes à ce nouveau texte réglementaire.

E. 5

Selon le nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions, approuvé par le département compétent le 25 mai 2009 (ci-après "RGAT") mais pas encore en vigueur, la parcelle de la recourante serait colloquée en zone de faible densité, régie par le chapitre 14 RGAT. Conformément à l'art. 14.1 al. 2 RGAT, les bâtiments d'habitation sont implantés sur des biens-fonds de 800 m² au moins. Cette exigence correspond à l'actuel art. 27 RPA. L'art. 14.2 RGAT prévoit quant à lui une capacité constructive sous forme d'un indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,30. Quant aux dimensions du garage, l'art. 4.6 régissant les "petits bâtiments" dispose: "Le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la Municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service aux conditions suivantes: - la construction ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents, - la superficie de la construction est limitée à 40 m², - la hauteur à la corniche du bâtiment est limitée à 3.00 m, - la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées." b) La parcelle de la recourante est certes inférieure à la limite de 800 m². Sa parcelle a toutefois été construite avant la réglementation actuelle

et future, de sorte qu'elle doit être mise au bénéfice de l'art. 80 LATC qui régit les bâtiments existants non-conformes aux règles postérieures de la zone à bâtir. Conformément à l'art. 80 al. 2 LATC, la transformation de tels bâtiments dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Selon la jurisprudence du Tribunal de céans, un agrandissement n'est admissible que s'il est rigoureusement conforme aux prescriptions en vigueur. Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2008.0026 du 24 février 2009; AC.2007.0301 du 27 novembre 2008; AC.2001.0161 du 7 février 2002; RDAF 1991, 314). La règle fixant la surface minimale d'une parcelle constructible a pour but d'éviter le morcellement outrancier du sol. Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la réglementation comporte également une limite de densité sous forme de coefficient d'utilisation du sol, on ne saurait voir une aggravation de l'atteinte si l'augmentation de la construction reste dans les limites de ce coefficient (AC.2001.0161 précité; voir aussi AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). En l'occurrence, la réglementation actuelle comporte une disposition limitant la densité à 1/10 de la surface de la parcelle (art. 28 RPA), soit un coefficient d'occupation du sol, et l'agrandissement litigieux constitue bien une aggravation de l'atteinte à la réglementation existante. S'agissant en revanche de la nouvelle réglementation projetée, l'art. 14.2 RGAT introduit une règle de densité sous forme d'indice d'utilisation du sol (IUS) de 0,30. Ce nouvel indice porte à 227.1 m² la surface brute de plancher utile. Partant, dans la mesure où les constructions litigieuses restent dans cette limite, ce qui semble être le cas, puisque la surface actuellement bâtie est de 151.8 m², les agrandissements litigieux ne constitueraient pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation future (art. 80 al.2 LATC), de sorte qu'ils pourraient faire l'objet d'une régularisation, dès l'entrée en vigueur de cette réglementation. c) La question de la possibilité, évoquée par la recourante, d'acquérir un complément de parcelle ou des droits de construction de parcelles voisines lui permettant de respecter l'exigence de l'art. 14.1 RGAT de disposer d'une parcelle d'au moins 800 m² peut dès lors rester ouverte. Il convient toutefois de rappeler à cet égard que la jurisprudence a admis qu'il était possible de convenir avec un propriétaire que ce dernier mette à disposition du fonds voisin, pour le calcul de la surface constructible, une surface de terrain qui n'a pas déjà servi à un tel calcul pour un bâtiment existant, à la condition toutefois que la surface mise ainsi à contribution ne puisse plus servir ultérieurement à un tel calcul, ce qui implique pratiquement qu'elle soit grevée d'une servitude de non bâtir au profit de la collectivité (ATF 101 Ia 292 consid. 3b; 95 I 542; AC.2009.0021 du 5 novembre 2009; AC.2007.0002 du 15 mai 2008; AC.2002.0229 du 12 mai 2003).

E. 6

Au vu de ce qui précède, il apparaît disproportionné d'ordonner à ce stade la démolition pure et simple des constructions litigieuses, même si la recourante a érigé celles-ci de mauvaise foi, ce pour quoi elle admet au demeurant avoir été sanctionnée, conformément à l'art. 130 LATC. Le principe de la proportionnalité commande au contraire de renoncer en l'état à exiger la remise en état jusqu'à l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation et d'examiner ensuite dans quelle mesure une régularisation des constructions litigieuses est possible à la lumière de celle-ci. Le recours doit en conséquence être admis et la décision du 16 juillet 2008 annulée.

E. 7

Le recours étant admis, il se justifie de mettre les frais de justice à la charge de l'autorité intimée qui succombe (art. 49 LPA-VD). Compte tenu de l'absence d'audience, il convient toutefois de réduire l'émolument de justice à 2'000 francs. La recourante ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, elle a droit à des dépens à la charge de l'autorité intimée (art. 55 LPA-VD).

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