

# **VD\_OMNI AC.2010.0345 vom 26. Januar 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-01-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0345](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0345)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0345 du 26 janvier 2012

IT: VD\_OMNI AC.2010.0345 del 26 gennaio 2012

## **Regeste**

MAHFOUDH c/ Municipalité de Mont-sur-Rolle | Autorisation de construire accordée pour un couvert ouvert; autorisation ensuite refusée pour la fermeture de ce couvert, au motif qu'il serait habitable et que le COS serait dépassé sur l'ensemble des parcelles faisant l'objet d'une mention LATC (COS calculé sur l'ensemble de ces parcelles), alors que la municipalité a déjà autorisé de nombreux couverts au-delà du COS. Or, la distinction entre dépendances habitables ou non ne correspond pas au texte clair du règlement, selon lequel, en substance, toutes les dépendances couvertes comptent dans le COS; le raisonnement de la municipalité, qui accorde une dérogation systématique pour des couverts non fermés tout en les comptabilisant dans le COS lorsqu'il s'agit de se prononcer sur un couvert habitable, est arbitraire. En outre, l'ordre de remise en état est disproportionné au regard du futur règlement, en cours d'élaboration (déjà mis à l'enquête publique), qui introduit la distinction entre dépendances habitables ou non et permettra donc de libérer de la surface constructible. Recours des constructeurs admis.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants ont obtenu un permis de construire un couvert ouvert sur leur terrasse. Est en revanche litigieuse la fermeture dudit couvert, au vu de la surface constructible de la parcelle. a) Les recourants sont copropriétaires d'une parcelle issue d'un fractionnement, en 2003. Conformément à l'art. 83 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. En l'occurrence, une telle mention a été requise et inscrite au registre foncier en 2003. Aux termes de celle-ci, la détermination du coefficient d'occupation du sol (COS) doit s'effectuer sur la base de la surface totale des 12 parcelles issues du fractionnement, soit 16'703 m

### **E. 2**

, il s'agissait de constructions qui n'étaient destinées ni à l'habitation, ni à une activité professionnelle, de sorte qu'elle avait accordé des dérogations pour celles-ci. En revanche, la véranda fermée des recourants est un local habitable qui exclut toute dérogation. Il ressort en effet du dossier de la municipalité que des permis d'utiliser ont été délivrés après dispense d'enquête publique pour diverses dépendances, telles que " carport double "drive in" ", " couvert en bois ", couverts ou abris à voitures ou encore " extension du couvert à voitures ". Le 25 novembre 2010, elle a autorisé la construction d'un couvert non fermé sur terrasse sur une parcelle voisine de celle des recourants. S'agissant de la construction

litigieuse, en revanche, la municipalité a retenu le critère du caractère habitable ou non de la construction dans le cadre de l'application de l'art. 63 RPC: si tous les couverts doivent compter dans le COS, une exception peut être faite pour ceux qui ne sont pas habitables et qui peuvent bénéficier de dérogations. Selon la jurisprudence, l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Il se pourrait en effet qu'une dérogation importante se révèle indispensable pour atténuer ou même éviter les rigueurs qu'entraînerait l'application de la réglementation ordinaire. Mais, dans tous les cas, une dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci. Elle implique une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (AC.2009.0259 du 26 août 2010 et références citées). Lorsque l'application de la norme dérogatoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le Tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer; au sens large, l'abus de pouvoir se confond avec l'arbitraire ou la violation de la Constitution (AC.2009.0259 précité et références citées). En l'occurrence, quelle que soit la pertinence de la pratique municipale tendant à faire une distinction entre des constructions habitables ou non, celle-ci ne correspond pas au texte clair de l'art. 63 RPC. En outre, on ne comprend pas comment la municipalité accorde une dérogation systématique pour des couverts non fermés, tout en les comptabilisant dans le COS lorsqu'il s'agit de se prononcer sur un couvert habitable. De deux choses l'une, soit on admet les constructions non habitables à titre dérogatoire, de sorte qu'elles ne comptent pas dans le COS maximal, soit on les comptabilise dans celui-ci, dans quel cas les autorisations accordées qui dépassent ce COS contreviennent à l'art. 63 RPC et doivent être refusées. Dans le cas présent, le raisonnement consistant à autoriser de telles constructions, tout en les comptabilisant dans le COS pour justifier le refus d'une autre construction habitable n'est pas soutenable au regard de l'art. 63 RPC et s'avère arbitraire. La décision attaquée doit, partant, être annulée, le dossier étant renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision.

### **E. 3**

La municipalité a encore indiqué, dans la décision attaquée, que la situation pourrait être différente dès l'entrée en vigueur de la nouvelle réglementation communale (RPGA 2011). En effet, selon l'art. 73 al. 3 RPGA 2011, les couverts non habitables, même fermés, seraient exclus du COS, au contraire des couverts habitables. Cette disposition permet de clarifier sa pratique actuelle. De nombreux couverts devant être pris en compte dans le calcul du COS selon le texte de l'art. 63 RPC en seraient exclus aux termes du futur RPGA; il en découlerait une réserve de surface constructible (COS), actuellement épuisée. Les recourants pourraient alors soit requérir une autorisation de construire le couvert fermé litigieux - qui demeurerait pris en compte dans le calcul du COS car habitable -, sous réserve de l'accord des voisins en raison de la mention LATC déjà évoquée, soit ouvrir le

couvert qui ne serait donc pas pris en compte dans le calcul du COS. Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de considérer que s'il n'est pas question d'accorder un effet positif anticipé à une réglementation future, on ne peut faire abstraction d'une 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.2008.0207 du 12 avril 2010; AC.2008.0193 du 4 mars 2010). Au vu de l'art. 73 al. 3 RPGA 2011, il apparaît bien qu'un certain nombre, si ce n'est la majorité des constructions recensées dans le rapport Belotti, soient en définitive exclues du calcul du COS, libérant ainsi un solde de surface constructible. Dans ces circonstances, l'ordre de démolition apparaît en outre disproportionné.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée, le dossier étant renvoyé à l'autorité intimée pour nouvelle décision. La municipalité, qui succombe, supporte les frais de justice et les dépens (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

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