

VD_OMNI AC.2011.0014 vom 30. September 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-09-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0014

FR: VD_OMNI AC.2011.0014 du 30 septembre 2011

IT: VD_OMNI AC.2011.0014 del 30 settembre 2011

Regeste

Islan Property Management Sàrl, CHUARD et COLLIARD Architecture SA c/Municipalité de Cuarnens | La violation de la hauteur au faîte indiquée dans le permis de construire ne justifie un ordre de démolition que si l'ouvrage est ainsi contraire aux prescriptions réglementaires qui lui sont applicables. En l'espèce, la réglementation de la zone de village distingue les bâtiments à conserver des constructions nouvelles. La hauteur au faîte ne doit être strictement maintenue que pour les bâtiments à conserver alors que pour les constructions nouvelles, la hauteur au faîte est fixée par une règle générale. En l'espèce, la construction en cause se situe dans le périmètre des constructions nouvelles et la réglementation communale n'exige pas le respect de la hauteur au faîte de l'ancienne construction rurale qui a été démolie. Il est disproportionné d'exiger le respect de la hauteur au faîte indiquée dans le premier permis de construire si la hauteur du nouveau bâtiment respecte la règle générale du règlement communal.

Erwägungen

E. 1

a) En ce qui concerne la hauteur au faîte les recourants estiment que la municipalité de réfère à tort à l'altitude mentionnée dans les plans qui ont fait l'objet du premier permis de construire (n° 300/09); à leur avis, les plans qui ont été soumis à l'enquête complémentaire remplacent, en ce qui concerne la détermination des niveaux, les plans du premier permis de construire. Ils estiment en substance que l'altitude de référence mentionnée dans le plan d'implantation de l'enquête complémentaire signifiait qu'il fallait ajouter 30 cm à l'altitude de référence 627.25 m pour mesurer la hauteur de 10.90 m au faîte, ce qui donnait une altitude au faîte de 638.45 m ($627.25 + 0.30 + 10.90$). La municipalité conteste cette approche. Dès le début des discussions avec l'architecte de la société constructrice, le respect de l'altitude au faîte du bâtiment existant aurait toujours été mentionné comme une exigence impérative résultant du règlement communal. Les représentants de la municipalité ont précisé à l'audience qu'ils n'avaient pas compris que le plan d'implantation impliquait une augmentation de la hauteur du rez-de-chaussée et du faîte, en précisant que cette question n'avait même jamais été évoquée par la société constructrice. b) L'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.1.1) prévoit la possibilité d'ouvrir une enquête complémentaire entre la première enquête et la délivrance du permis d'habiter. L'art. 72b RLATC précise que l'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). Introduite le 27 août 1990 (RO 1990 p. 408), cette disposition reprend les principes dégagés par la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction selon laquelle l'importance de la modification apportée au projet initial est le

critère à utiliser pour décider de la nécessité d'une enquête complémentaire (prononcés n° 5551, du 28 mars 1988, Fidecarro c/Arzier-Le Muids, n° 4449, du 22 juin 1984, Brönimann c/Pully). Ainsi, une modification de minime importance peut faire l'objet d'une dispense d'enquête lorsqu'elle remplit les conditions de l'art. 111 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du

E. 4

décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), alors qu'à l'opposé, un changement trop important ne constitue plus une modification du projet, mais bien un projet différent devant faire l'objet d'une nouvelle enquête publique. Cette distinction est déterminante puisque dans le cadre d'une enquête complémentaire, les oppositions ou recours éventuels ne pourront porter que sur les modifications soumises à autorisation, mais pas remettre en cause l'entier du projet ayant fait l'objet du premier permis de construire devenu définitif et exécutoire (prononcé n° 5142, du 18 décembre 1986; arrêt AC.1991.0124, G. Cujean c/Eclépens, du 27 mai 1992; arrêt AC.1991.0198 du 7 septembre 1992). Ainsi les éléments qui ne sont pas modifiés par l'enquête complémentaire ont acquis force de chose jugée et les griefs concernant ces aspects sont irrecevables dans la procédure ultérieure de l'enquête complémentaire (voir arrêt AC.1993.0306 du 9 janvier 1996 consid. 2). Selon l'art. 72b RLATC, la procédure de l'enquête complémentaire est la même que celle de l'enquête principale, mais " les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits" (al. 3). Si le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé, la procédure de l'enquête complémentaire peut aussi être suivie lorsque la modification d'éléments de peu d'importance permet de rendre le projet conforme à la réglementation communale (RDAF 1995 p. 287). c) En l'espèce, le tribunal constate que les plans de l'enquête principale comportent une indication précise de la cote d'altitude de chacun des niveaux du projet de construction, que ce soit sur les coupes transversales et longitudinales ou sur le plan des façades. La société constructrice ne pouvait pas ignorer le contenu des plans de la première enquête puisque la municipalité s'est référée à plusieurs reprises à ces plans dans sa correspondance avec l'architecte et la société constructrice. Or, l'enquête complémentaire a pour but d'indiquer les modifications apportées par rapport au projet qui a fait l'objet de l'enquête principale. Si la société recourante et son architecte souhaitent modifier les niveaux des cotes d'altitude qui résultaient du premier projet mis à l'enquête, ils devaient donc l'indiquer aussi clairement que les cotes figurant dans le dossier de la première enquête. La mention apportée sur le plan d'implantation n'a à cet égard par la clarté voulue. Cette mention formulée comme suit: "ALT REF 627.25 TN -0.30" sur la borne de l'angle est du bien fonds n'est pas claire et peut donner lieu à plusieurs interprétations; elle peut se comprendre par exemple en ce sens que le terrain naturel se situe à 30 cm au-dessous du niveau de l'altitude de la borne qui sert de niveau de référence à cet angle. On pourrait interpréter aussi cette indication en ce sens que le niveau 0.00 du rez-de-chaussée se situe à 30 cm au-dessous de l'altitude 627.25 m. Cette indication, par son manque de clarté, prête donc à confusion; il n'était pas possible d'en déduire que l'altitude de la hauteur au faite serait augmentée de 40 cm par rapport au premier projet. L'architecte de la société constructrice, qui est un homme de métier, devait savoir que s'il voulait augmenter la hauteur au faite par rapport au premier projet mis à l'enquête, il devait clairement indiquer la nouvelle altitude sur la coupe transversale et les plan des façades, comme l'art. 72b al. 2 RLATC l'exige. L'indication portée sur le plan d'implantation est de nature à induire l'autorité en erreur pour essayer d'imposer de manière détournée une augmentation du faite sans que l'autorité communale ne s'en rende compte. Ce procédé

visant à tromper l'autorité communale sur la véritable intention des constructeurs d'augmenter la hauteur au faîte, résulte aussi du dessin de la coupe, qui mentionne la hauteur de 10.90 m au faîte en utilisant les mêmes repères graphiques que ceux des plans de l'enquête principale. Enfin, le motif invoqué par les recourants pour expliquer la surélévation du bâtiment (raccordement au collecteur des eaux usées) tombe à faux. En effet le collecteur communal suit la pente de la voie publique longeant la parcelle n° 301 et il était possible de raccorder le bâtiment plus en aval, comme le prévoyait le premier projet. Ainsi, l'altitude au faîte mentionnée sur les plans de l'enquête principale devait être respectée à défaut d'indications contraires clairement reconnaissables dans les plans de l'enquête complémentaire. Les recourants n'ont pas respecté l'altitude de 638.02 m figurant dans ce premier projet car les vérifications effectuées révèlent une altitude de 638.22 m sans l'épaisseur de la couverture estimée à 20 cm. Les travaux réalisés ne sont donc pas conformes au permis de construire.

2. a) 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).

b) Le plan d'extension partiel du village définit deux différentes catégories de constructions dans son périmètre. Il y a en premier lieu les bâtiments à conserver, repérés par une trame grise sur le plan. Ces bâtiments font l'objet d'une réglementation stricte au chapitre III du RPEP. Les bâtiments doivent être conservés, c'est-à-dire, qu'ils doivent être entretenus et ils peuvent être restaurés et transformés dans le cadre des dispositions du chapitre en question à l'exclusion de toute démolition ou reconstruction (art. 16 al. 1 RPEP). L'aspect extérieur des bâtiments doit être conservé et les travaux d'entretien, de restauration et de transformation doivent être conçus de manière à éviter toute altération du caractère du bâtiment (art. 17 al. 1 et 4a RPEP). En outre, la pente et l'orientation des toitures, la hauteur des faîtes et le niveau des corniches ou des chéneaux ne peuvent être modifiés (art. 18 al. 1 RPEP). Le règlement traite aussi les constructions nouvelles qu'il divise en deux sous-catégories, dans les périmètres d'implantation A d'une part et les périmètres d'implantation B d'autre part. Une certaine souplesse est donnée aux constructeurs dans le périmètre d'implantation A qui entoure le bâtiment existant (périmètre d'implantation B): le bâtiment doit s'inscrire à raison de 70 % au minimum dans le

périmètre d'implantation B, le 30 % de la surface restante devant s'implanter dans le périmètre A (art. 3 RPEP). En revanche lorsque seul le périmètre d'implantation B est dessiné sur le plan, les bâtiments doivent s'inscrire à l'intérieur de ce périmètre, qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou de bâtiments à rénover ou à conserver (art. 4 RPEP). Le chapitre II RPEP régleme les constructions nouvelles dans les périmètres d'implantation A et B en autorisant une hauteur des façades à 6 m à la corniche, hauteur mesurée dès le niveau moyen du terrain naturel (art. 9 al. 4 RPEP). c) En l'espèce, le plan d'extension partiel du village défini un périmètre d'implantation B correspondant pour l'essentiel à la surface bâtie de l'ancien hangar agricole construit sur la parcelle n° 301. L'art. 4 RPEP impose donc le strict respect de ce périmètre d'implantation mais ne fixe pas de règles comparables à celle de l'art. 18 RPEP pour le maintien du gabarit des toitures des bâtiments existants. Il ressort en effet de la systématique du règlement communal que l'art. 18 RPEP concerne les bâtiments existants désignés avec la trame grise sur le plan d'extension partiel du village et ne s'applique pas aux bâtiments prévus dans les périmètres d'implantation A et B où des constructions nouvelles sont autorisées, même si les travaux envisagés permettent de maintenir les bâtiments existants (par exemple, travaux de rénovation ou de transformation). A cet égard, le tribunal constate que le hangar existant sur la parcelle n° 301 est entièrement démoli et le projet est en réalité une construction nouvelle, même si elle reprend le périmètre d'implantation B du bâtiment existant et respecte pour l'essentiel son gabarit. C'est la volonté de l'urbaniste auteur du plan, et reprise par la commune, que de n'autoriser des constructions nouvelles que dans les limites des périmètres d'implantation existants pour maintenir en quelque sorte une mémoire de l'emplacement des anciennes constructions et permettre de retracer l'évolution historique du tissu villageois. De tels objectifs d'urbanisme sont conformes aux zones à protéger, en particulier les zones destinées aux localités typiques pèrévues par l'art. 17 al. let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (RS 700; LAT). Mais la réglementation communale ne va pas jusqu'à exiger le stricte respect du gabarit de toiture pour les bâtiments nouveaux qui prennent place dans les périmètres d'implantation B, alors que cette exigence est applicable et se justifie pour les bâtiments à conserver désignés en gris sur le plan en application de l'art. 18 RPEP. d) L'ordre de rétablissement de la situation réglementaire apparaît ainsi disproportionné, dès lors que les travaux réalisés pourraient faire l'objet d'un permis de construire si la hauteur prévue est conforme à l'art. 9 RPEP. Il appartiendra à la municipalité d'exiger le dépôt d'un nouveau dossier de demande de permis de construire complémentaire, indiquant avec précision les cotes d'altitudes de chacun des niveaux, du faîte, ainsi que celles du niveau des corniches du projet effectivement réalisé par les recourants. Puis, au terme de l'enquête complémentaire, la municipalité devra statuer sur la demande pour déterminer si la hauteur effectivement prévue semble admissible en regard des exigences de l'art.

E. 9

RPEP. En tout état de cause, l'inspection locale a permis en outre de constater que la hauteur effective de la construction en cause n'était pas excessive du point de vue de l'intégration dans l'environnement, car elle correspond, ou est même légèrement inférieure, à celle du bâtiment agricole voisin au sud. 3. Les recourants demandent encore au tribunal de constater que la surface bâtie admissible du bâtiment peut s'élever à 217 m². Ils estiment qu'il serait disproportionné d'exiger la réduction de la surface bâtie à 212 m² et que la différence serait minime. La municipalité n'a toutefois pas exigé des recourants de réduire la surface bâtie, mais elle a estimé que l'extension de cette surface par rapport au

permis de construire constituait une infraction au droit de la police des construction et elle a, pour ce motif, adressé une dénonciation à la préfecture de Morges le 8 décembre 2010. Cette question est donc maintenant de la compétence de la Préfecture de Morges et il n'appartient pas au tribunal de se prononcer sur l'aspect réglementaire ou non de l'extension de la surface bâtie par la pose d'une isolation extérieure qui empiète sur le périmètre d'implantation fixé par le permis de construire. Le grief n'est donc pas recevable. Les recourants ont aussi contesté la décision du 3 décembre 2010 ordonnant la suspension des travaux. Mais cette décision a fait l'objet d'un accord de la commune avec les recourants permettant de mettre le bâtiment hors d'eau et le recours formé contre cette décision est donc devenu sans objet. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours formé contre les décisions du 8 décembre 2010 est admis dans la mesure où il est recevable et il est sans objet dans la mesure où il est dirigé contre la décision du 3 décembre 2010. La décision de la municipalité de Cuarnens du 8 décembre 2010 concernant l'ordre de remis een état est annulées, le dossier étant renvoyé à la municipalité pour compléter l'instruction en ordonnant le dépôt d'un dossier de demande de permis de construire complémentaire, conformément aux considérants du présent arrêt, et ensuite pour statuer à nouveau. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, les recourants obtiennent gain de cause mais le tribunal constate qu'ils ont été à l'origine de la procédure en réalisant des travaux qui n'étaient pas conformes au permis de construire et en essayant aussi de tromper l'autorité municipale sur la question de la hauteur au faîte par des indications ambiguës et peu claires dans le dossier de la demande de permis de construire complémentaire. Les frais de justice doivent donc être mis à leur charge en application de l'art. 49 al. 2 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36). Pour le même motif, il y a lieu de compenser les dépens (art. 56 LPA-VD).

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