

VD_OMNI AC.2011.0123 vom 8. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0123

FR: VD_OMNI AC.2011.0123 du 8 février 2013

IT: VD_OMNI AC.2011.0123 del 8 febbraio 2013

Regeste

LECOULTRE, IMMODEL SA/Municipalité de Mézières, BRON | Ordre de remise en état des lieux adressé au promoteur (maître de l'ouvrage et constructeur), qui n'est plus propriétaire du bien-fonds litigieux mais qui peut être destinataire de cette décision en tant que perturbateur par comportement (consid. 2a). Rappel de la jurisprudence selon laquelle un projet de construction localisé dans deux zones d'affectation différentes doit en principe satisfaire aux exigences de la réglementation de chacune des zones (consid. 3b). Le recours est dirigé contre le refus d'un permis de construire requis après la fin des travaux pour une régularisation, à propos de l'aménagement de surcombles habitables. L'application de la norme du règlement communal sur le nombre de niveaux habitables est délicate dans le cas particulier; la décision de la municipalité, qui retient sans autre argumentation que les surcombles ne sont pas habitables, est insuffisamment motivée. Admission du recours et renvoi de la cause à la municipalité pour nouvelle décision (consid. 3c-d).

Erwägungen

E. 1

a) La décision attaquée, par laquelle la municipalité refuse d'autoriser des modifications d'un projet, après une enquête publique complémentaire, et ordonne la remise en état des lieux, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, selon les art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). La destinataire de cette décision, la société Immodel SA, laquelle avait présenté la demande d'autorisation en se présentant alors comme propriétaire de l'immeuble concerné, a qualité pour recourir car elle conserve un intérêt digne de protection à ce que l'autorisation demandée soit accordée, les nouveaux propriétaires – à savoir la communauté de copropriétaires de la PPE " Le Clos de la Ferme " – ne s'étant pas substitués à elle dans cette procédure (cf. art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les époux Lecoultre, qui n'étaient pas les destinataires directs de la décision mais qui en ont reçu une copie, ont également un intérêt digne de protection à contester l'ordre de remise en état, qui vise notamment leur appartement. Les deux actes de recours respectent les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière. Les deux causes ont été jointes pour l'instruction et elles doivent faire l'objet d'un seul arrêt. b) Il convient de préciser que vu le choix de la municipalité de traiter séparément les différentes irrégularités dénoncées par l'opposante lors de l'enquête publique de février/mars 2011 (hauteur, distances aux limites, mouvements de terre, aménagements extérieurs ou souterrains, etc.), l'objet du litige est limité à ce qui a été décidé le 20 avril 2011 à propos des surcombles habitables. Le Tribunal cantonal n'a pas à se prononcer, dans la présente cause, sur la nécessité de mettre en œuvre d'autres procédures destinées à déterminer, après une enquête publique complémentaire, si la régularisation d'autres éléments contestés des bâtiments est possible.

E. 2

Les recourants soutiennent que la municipalité n'était pas fondée à déduire de la réglementation communale qu'elle ne permettait pas l'aménagement de surcombles habitables. Ils estiment donc que l'autorisation requise aurait dû être délivrée. Les recourants critiquent non seulement le refus du permis de construire, après l'enquête publique complémentaire, mais également l'ordre de remise en état des lieux (ordre de se conformer aux plans ayant fait l'objet du permis de construire ") prononcé simultanément par la municipalité. a) A propos de cette remise en état, la recourante Immodel SA, destinataire de la décision attaquée, relève qu'à la date de cette décision, elle n'était plus propriétaire ni copropriétaire du bien-fonds litigieux, ni même administratrice de la PPE " Le Clos de la Ferme ". En d'autres termes, n'ayant plus la maîtrise de l'immeuble et ne pouvant plus être considérée comme un représentant des copropriétaires, elle n'était pas à même d'exécuter l'ordre de remise en état. La recourante Immodel SA, en tant que maître de l'ouvrage, promoteur et constructrice, est toutefois à l'origine de la situation qui a amené la municipalité à ouvrir une nouvelle procédure administrative, avec enquête publique complémentaire. En pareil cas, s'il apparaît que l'octroi d'un permis de construire complémentaire est contraire au droit cantonal ou communal, la constructrice est un " perturbateur par comportement " qui peut être le destinataire non seulement de la décision refusant l'autorisation qu'elle a requise, mais également de l'ordre de remise en état (ATF 107 Ia 19 consid. 2b p.24). b) Cet ordre de remise en état a par ailleurs été communiqué, en copie, aux copropriétaires mais sans que la municipalité ne précise qu'ils étaient eux-mêmes tenus de l'exécuter. Le permis de construire complémentaire avait été demandé en vue d'une régularisation de travaux déjà effectués. L'ordre de remise en état implique la démolition de cloisons réalisées dans plusieurs appartements. Il incombe à l'autorité qui prononce un tel ordre d'apprécier la proportionnalité de la remise en état, en fonction de la situation concrète. Elle doit, dans le cadre de cette appréciation, permettre aux propriétaires concernés – les propriétaires des lots ou appartements comportant des surcombles, et le cas échéant les autres copropriétaires de la PPE, dans la mesure où des parties communes seraient touchées – d'exercer leur droit d'être entendus au sujet de l'ordre de remise en état, et de se prononcer sur la portée du principe de la proportionnalité dans leur situation. Or la municipalité n'a pas procédé de la sorte dans le cas particulier. A ce propos, les recourants Lecoultre se plaignent à juste titre d'une violation du droit d'être entendu. c) Cela étant, avant d'examiner de manière complète les conditions d'un ordre de remise en état, il faut déterminer si la décision constatant l'irrégularité des aménagements dans les galeries (création de séparations) et refusant le permis de construire complémentaire (cf. supra, let. F, 2 e paragraphe de la décision municipale du 20 avril 2011) respecte le droit cantonal et communal.

E. 3

a) Il convient de relever en premier lieu que la recourante Immodel SA a elle-même décrit son projet, dans la demande d'autorisation, comme un projet de " régularisation ", nécessitant une dérogation. Les règles auxquelles la municipalité était requises de déroger étaient les art. 8 et 23 RPE. L'art. 8 RPE définit la destination et la réglementation de la zone de village C; son alinéa 5 (note marginale: " combles ") a la teneur suivante: "Les combles sont habitables, sur 1 niveau, celui-ci comptant pour 1 niveau". L'art. 23 RPE définit ce qu'il faut entendre par " niveau " dans le règlement communal, cette notion visant notamment " les combles habitables lorsque leur surface dépasse le 2/3 de la surface de

l'étage complet ". La dérogation requise consisterait à autoriser des combles habitables sur deux niveaux, combles et surcombles. Le règlement communal prévoit la possibilité d'octroyer des dérogations dans la mesure suivante (art. 29 RPE): "Pour autant qu'il s'agisse de petites constructions d'intérêt public, la Municipalité peut autoriser des dérogations quant à l'ordre, aux dimensions et à l'implantation des constructions, dont la destination et l'architecture réclament des dispositions spéciales" . b) La municipalité affirme, dans sa réponse, que l'art. 7 RPE, applicable dans la zone de village B, ne contient pas la même disposition que l'art. 8 RPE s'agissant de l'interdiction des surcombles habitables, mais que cette interdiction découlerait néanmoins de l'art. 18 RPE, prévoyant un seul niveau de combles habitables aussi bien en zone de village B qu'en zone de village C. Il n'y a pas lieu, à ce stade, d'analyser en détail la portée respective des art. 7, 8 et 18 RPE. Cela étant, si l'on retenait l'hypothèse d'une réglementation divergente, quant au caractère habitable des surcombles, dans les zones de village B et C, il faudrait en principe appliquer la réglementation la plus sévère – en l'occurrence, l'art. 8 al. 5 RPE valable pour la zone de village C. Selon la jurisprudence cantonale, lorsqu'un projet de construction est localisé dans deux zones d'affectation différentes, le projet doit en principe satisfaire aux exigences de la réglementation de chacune des zones, en matière de destination de la zone et de dimensions (coefficient d'occupation du sol, mode de toiture, notamment), sauf s'il s'agit d'un bâtiment formé de deux corps distincts dont le premier serait implanté dans la première zone, et le second dans l'autre zone. Il faut aussi réserver la situation où le droit communal prévoit une autre solution (cf. arrêt AC.2007.0078 du 30 mai 2008; AC.2003.0197 du 5 avril 2004; AC 93/309 du 13 juillet 1994; RDAF 1985 p. 496; RDAF 1984 p. 416). Certes, la recourante Immodel SA affirme que " conformément au plan de situation ", l'intégralité du bâtiment A se trouverait en zone de village B; les recourants Lecoultre sont du même avis. Or le plan de situation établi par le géomètre (portant la date du 7 décembre 2010, dans le dossier de la mise à l'enquête publique complémentaire) indique clairement que la limite entre les zones de village B et C traverse le bâtiment A, dans sa partie sud. Ce plan de géomètre étant probant, il n'y a pas lieu de procéder à une inspection locale pour vérifier l'emplacement exact du bâtiment. c) A propos de l'interdiction d'aménager des surcombles habitables, la décision attaquée est très sommairement motivée. Une décision de refus de permis de construire doit, d'après l'art. 115 al. 1 LATC, contenir une référence aux dispositions légales et réglementaires invoquées. Les exigences de l'art. 42 al. 1 let. c LPA-VD s'appliquent également: la décision doit en principe contenir des indications sur les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie (cf. Benoît Bovay et al., Procédure administrative vaudoise/LPA-VD annotée, 2012, n. 4.2.3.2 ad art. 42 LPA-VD). En l'occurrence, la décision attaquée retient sans autre argumentation que l'art. 8 RPE prohibe les surcombles habitables. L'application de cette disposition est délicate dans le cas particulier, puisqu'il ne s'agissait pas de décider si la création d'un niveau de surcombles pouvait être autorisée, mais bien d'examiner l'admissibilité d'aménagements dans des galeries (au-dessus du premier niveau de combles) autorisées en juin 2007. La municipalité n'a pas indiqué, dans sa décision du 20 avril 2011 – et d'ailleurs pas davantage dans sa réponse au recours – si ces galeries étaient ou non des surfaces habitables. D'après la jurisprudence, pour décider si des locaux sont habitables ou non, la seule intention subjective des propriétaires ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (cf. notamment arrêts AC.2010.0356 du 27 octobre 2011, consid. 2a; AC.2010.0106 du 30 août 2011, consid. 4). Dans le cas particulier, les galeries des

appartements du niveau des combles, telles qu'elles ont été autorisées en 2007, paraissent être objectivement des surfaces habitables (elles sont dotées d'un local sanitaire qui n'est à l'évidence pas destiné prioritairement aux occupants de l'étage principal inférieur; elles paraissent répondre aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces). Dans ces conditions, c'est un point décisif de savoir si les galeries autorisées en 2007 sont conformes au règlement communal. Le cas échéant, cela influencera l'appréciation du caractère réglementaire ou non des aménagements mis à l'enquête publique complémentaire du 19 février au 20 mars 2011. Sur la base du dossier et de la décision attaquée – et également sur la base du mémoire-réponse de la municipalité, qui ne contient pas d'arguments nouveaux à ce propos –, on ne parvient pas à discerner si le permis délivré en 2007 l'a été sur la base d'une interprétation conforme à la pratique communale des règles sur le nombre de niveaux habitables. En particulier, on ignore si, s'agissant des surcombles, la municipalité applique l'art. 23 RPE dans ce sens que si la surface de la galerie ne dépasse pas les 2/3 de la surface de l'étage principal des combles, elle n'est pas considérée comme un niveau habitable supplémentaire. Sur ces différents points, la décision attaquée n'est pas suffisamment motivée, car elle ne permet pas de savoir quels éléments de fait sont déterminants – vu l'autorisation donnée en 2007 pour réaliser les galeries – ni quelle est la portée exacte des art. 8 al.

E. 5

et 23 RPE. Au demeurant, le " tableau des prescriptions dimensionnelles " de l'art. 18 RPE ne donne pas d'indications claires qui permettraient de résoudre d'emblée les questions juridiques précitées. Il convient d'ajouter que le fait que la constructrice a présenté sa demande d'autorisation complémentaire comme une demande de dérogation ne dispensait pas la municipalité, chargée d'appliquer d'office les normes de police des constructions, d'examiner si le projet était néanmoins réglementaire. d) La motivation insuffisante de la décision attaquée, équivalant à une violation du droit d'être entendu, est un vice formel qui conduit à l'admission des deux recours et à l'annulation de cette décision. La cause doit être renvoyée à la municipalité pour nouvelle décision (cf. art. 90, 2 e phrase LPA-VD), respectant les exigences formelles des art. 42 al. 1 let. c LPA-VD et 115 al. 1 LATC. 4. Vu l'issue de la cause, il y a lieu de mettre un émolument judiciaire à la charge de l'opposante Rosette Bron, qui succombe. La municipalité est quant à elle dispensée des frais de justice. Les recourants Immodel SA et les époux Lecoultre, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont chacun droit à des dépens, à la charge de l'opposante Rosette Bron.

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