

VD_OMNI AC.2011.0305 vom 20. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0305

FR: VD_OMNI AC.2011.0305 du 20 novembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0305 del 20 novembre 2012

Regeste

SAUTY/Municipalité de Yens | Ordre de remise en état et refus de délivrer le permis d'habiter pour une villa de style contemporain. Application du règlement entré en vigueur depuis la délivrance du permis de construire (c. 3). Il est arbitraire de considérer que la partie du parapet du balcon réalisée en béton (l'autre partie étant en verre transparent) contrevient à la clause d'esthétique (c. 4). Rappel de la jurisprudence selon laquelle, pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif: en l'espèce, le sous-sol constitue un 3ème niveau objectivement habitable et viole ainsi le règlement communal qui n'en admet que 2 et n'autorise au sous-sol que des espaces utilisés pour le jeu, l'habitation occasionnelle ou le travail temporaire; l'ordre de remise en état doit être confirmé sur ce point (c. 5). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

Le recourant fait valoir que les décisions attaquées ne satisfont pas à l'exigence de motivation des art. 115 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) et 42 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). a) Une décision administrative doit notamment contenir " les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie" (art. 42 let. c LPA-VD). Cette exigence découle du droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst; RS 101), ainsi que par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud (Cst-VD; RSV 101.01). Ce droit confère notamment à toute personne celui d'exiger, en principe, qu'une décision ou un jugement défavorable à sa cause soit motivé. Il tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; il contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée (ATF 126 I 97 consid. 2a p.102; 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). L'autorité peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 130 II 530 consid. 4.3 p. 540; 126 I 15 consid. 2a/aa p. 16 et les arrêts cités) . b) En l'occurrence, il est vrai que les décisions attaquées n'indiquent pas les bases légales sur lesquelles elles se fondent. Toutefois, force est de constater qu'elles ont trait à des éléments (aménagement litigieux) qui ont fait l'objet d'un abondant échange de courrier entre le recourant et l'autorité intimée avant et après la délivrance du permis de construire,

depuis le 17 août 2009 à tout le moins. En outre, il appert que le recourant a parfaitement pu saisir la portée de ces décisions et agir à bon escient nonobstant les lacunes précitées. Enfin, le défaut de motivation a pu être réparé dans le cadre de la présente procédure devant le tribunal de céans. Ce grief doit dès lors être rejeté.

E. 2

[...]" L'institution du permis d'habiter est uniquement destinée à permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Elle permet ainsi de sanctionner le propriétaire qui n'aurait pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. Le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire; il représente un constat final de la conformité des travaux à la loi et aux règlements (AC.2010.0015 du 26 janvier 2011; AC.2008.0221 du 17 juillet 2009; AC.2007.0308 du 27 août 2008 consid. 2a p. 4; AC.2007.0047 du 6 septembre 2007 consid. 1 p. 10; AC.1997.0224 du 3 juin 1999 consid. 1b p. 7; prononcé n° 3103 du 17 décembre 1975 dans la cause Suzanne Musy et consorts c. Municipalité de Noville, in RDAF 1978 p. 266, p. 267; Benoît Bovay/Denis Sulliger, Aménagement du territoire, droit public des constructions et permis de construire, Jurisprudence rendue en 2007 par les Tribunal administratif du canton de Vaud, in RDAF 2008 I p. 215, n° 89 p. 282; Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, Lausanne 1986, pp. 205 s.). b) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 LATC, la municipalité, et à son défaut, le département compétent, est en droit de faire supprimer, aux frais des propriétaires, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Contrairement à ce que sa formulation peut laisser entendre, cette disposition n'accorde pas une latitude de jugement ou un pouvoir d'appréciation à l'autorité compétente, mais lui impose une obligation quand les conditions en sont remplies (cf. arrêt AC.2012.0034 du 25 juin 2012 consid. 3a ; Benoît Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2^{ème} éd., Lausanne 1988, p. 200). Par démolition, il faut entendre non seulement la démolition proprement dite de travaux effectués sans droit, mais aussi la remise en état des lieux (AC.2012.0034 précité consid. 3a et les références). 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. Le respect du principe de la proportionnalité exige qu'il soit procédé à une pesée des intérêts public et privé opposés (principe de la proportionnalité au sens étroit, impliquant une pesée des intérêts en présence – ATF 137 I 167 consid. 3.6 p. 175/176; 136 I 87 consid. 3.2 p. 91/92, 197 consid. 4.4.4 p. 205, et les arrêts cités). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité (AC.2012.0034 précité consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction illicite n'est en soi 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 plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 et la jurisprudence citée). 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 (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69). c) Dès lors que la municipalité refuse la délivrance du permis d'habiter et exige la démolition des garde-corps en béton des balcons et des ouvertures non-autorisées en sous-sol, il convient de déterminer dans quelle mesure ces travaux sont ou non réglementaires et, le cas échéant, si une remise en état se justifie.

E. 3

Dans le cas présent, la réglementation communale a changé en cours de procédure et le nouveau RPGA est entré en vigueur le 23 mai 2011, soit entre la délivrance du permis de construire et l'adoption des décisions attaquées. a) Selon la jurisprudence, en matière d'autorisation de police, l'autorité de recours applique les règles en vigueur au moment où elle statue lorsque le droit s'est modifié en cours de procédure (AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2010.0021 du 6 février 2012 consid. 2; AC.2004.0200 du 13 février 2006, consid. 2b/aa p. 6-7; AC.2004.0131 du 3 mars 2006 consid. 3b p. 5-6; AC.1993.0152 du 15 février 1994 consid. 1 p. 3-4). b) En l'espèce, les travaux litigieux ont été effectués entre le mois de novembre 2010 et l'automne 2011. Le nouveau règlement communal est entré en vigueur le 23 mai 2011. Il convient donc d'appliquer cette nouvelle réglementation. Quoi qu'il en soit, la demande de permis de construire, de même que le permis de construire ont expressément prévu une dérogation aux art. 22 et 49 du règlement de 1994 . De plus, dans ses différents rapports, MASA a toujours indiqué que le projet était, s'agissant du nombre d'étages, certes dérogatoire au règlement de 1994, mais qu'il était conforme au RPGA, alors pas encore en vigueur. Il n'y a ainsi pas lieu d'examiner dans quelle mesure les travaux litigieux seraient conformes à l'ancienne réglementation.

E. 4

S'agissant en premier lieu des garde-corps des balcons, l'autorité intimée considère que leur traitement, en partie en béton, porte préjudice à l'esthétique de la construction et à son intégration dans son environnement. Ils seraient en outre contraires aux plans qui indiquent des garde-corps vitrés. Le recourant pour sa part estime que ce matériau s'intègre mieux dans l'ensemble de la construction, également en béton, que le verre initialement prévu; il fait valoir que de nombreux bâtiments semblables existent déjà sur le territoire communal. a) L'art. 86 LATC prévoit ce qui suit: " 1 La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leurs sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. 2 Elle refuse le permis pour les constructions et les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords". Selon l'art. 47 al. 1 RPGA (esthétique générale), " la municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal ". L'art. 26 RPGA, applicable à la zone de villas A, prévoit que l'expression architecturale dominante sera du type murs pleins avec percements (al. 1); les couleurs trop vives et brillantes ou réfléchissantes mettant en évidence les volumes sont interdites au profit de couleurs pastel (al. 2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 115 Ia 363 consid. 2c p. 366, 115 Ia 114 consid. 3d p. 118; 101 Ia 213 consid. 6a p. 221; RDAF 1987 p. 155; Droit vaudois de

la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisfèrait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011, consid. 3.1.2 relatif à une affaire sur la Commune de Lutry: AC.2009.0043 du 30 décembre 2010). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 114 Ia 343 consid. 4b p. 346; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et les arrêts cités). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2011.0065 précité et les arrêts cités; AC.2009.0043 précité). Ainsi, le tribunal cantonal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.2011.0065 précité et les arrêts cités). b) En l'occurrence, l'inspection locale a permis au tribunal de constater que le quartier où est situé la villa du recourant est composé de constructions de style hétéroclite, au rang desquelles on aperçoit certes de nombreux parapets transparents ou ajourés, mais également quelques parapets en béton. A ces exemples s'ajoutent les deux photographies illustrant des parapets en béton sur des bâtiments sis dans le périmètre du PEP "En Oussin", produites par le recourant; bien que l'autorité intimée considère que ces photographies ne sont pas déterminantes, dès lors qu'elles concernent une portion du territoire communal soumise à un règlement distinct du RPGA (PEP "En Oussin"), force est de constater que le règlement y afférant ne prévoit aucune disposition particulière concernant la réalisation de parapets ni même une règle relative à l'esthétique mais contient un renvoi général au règlement communal (art. 7 RPEP). Or, tant le règlement communal alors en vigueur que les deux règlements qui lui ont succédé - à savoir le règlement de 1994 puis le RPGA - ne contiennent aucune disposition particulière à ce sujet. La réglementation est au demeurant usuelle en matière d'esthétique (voir art. 47 al. 1 et 26 RPGA). Il en résulte que l'on ne saurait écarter les photographies produites par le recourant au motif qu'elles se rapporteraient à des bâtiments soumis au régime spécial d'un plan d'extension. Au contraire, elles confirment que l'utilisation de garde-corps en béton, certes peu fréquente, est autorisée sur le territoire communal. A cela s'ajoute que le parapet litigieux n'est pas composé exclusivement de béton: c'est uniquement à ses deux extrémités qu'il a été réalisé dans ce

matériau, le solde étant en verre transparent. Le tribunal a pu constater sur place, tant sur la parcelle que depuis le village ou en aval de celui-ci, que le parapet litigieux ne présente pas un contraste tel avec son environnement que l'on devrait considérer, comme l'a fait l'autorité intimée, que la clause d'esthétique serait violée. Au contraire, il apparaît que le béton se confond avec les parois de la villa, de teinte semblable. Au demeurant, il n'est pas certain qu'une solution intermédiaire, à savoir le remplacement du béton par du verre opaque - on rappelle que l'autorité intimée n'a pas précisé, dans sa lettre du 16 juin 2011, que le revêtement de la balustrade du balcon devrait être en verre translucide, à l'exclusion du verre opaque -, serait plus satisfaisante sous l'angle esthétique. Il en résulte que l'autorité intimée a outrepassé son pouvoir d'appréciation en considérant que le garde-corps partiellement en béton réalisé par le recourant portait préjudice à l'esthétique de la construction et à son intégration dans son environnement. Dès lors que l'aménagement litigieux peut être régularisé, il n'est pas nécessaire d'examiner l'ordre de démolition à cet égard, qui doit être annulé dans la mesure où il ordonne la démolition des garde-corps en béton des balcons.

E. 5

S'agissant en second lieu du sous-sol, l'autorité intimée fait valoir que les aménagements litigieux ont conduit à la création d'un troisième niveau habitable, prohibé par la réglementation communale. Il ressort des plans mis à l'enquête que les ouvertures en sous-sol consistaient en des fentes de 320 x 60 cm, avec une seule porte d'accès sur la façade est de 90 x 220 cm. Il ressort toutefois des plans modifiés présentés par le recourant que sur la façade sud-est, les ouvertures du sous-sol se composent d'une fenêtre de 340 x 70 cm et d'une seconde porte d'accès. a) L'art. 22 RPGA prévoit ce qui suit, pour la zone de villas A: "Le nombre de niveaux maximum est fixé à: 1 rez-de-chaussée et 1 niveau de combles habitables. Des locaux habitables sont autorisés au rez-de-chaussée inférieur dans la mesure où la pente le justifie, pour autant que le CUS ne soit pas dépassé et qu'il ne soit pas porté atteinte à des intérêts prépondérants de tiers. La création d'espaces utilisés pour le jeu, l'habitation occasionnelle ou le travail temporaire est autorisée dans les sur-combles ou les sous-sols dans la mesure où ils sont strictement dépendants de l'étage situé en-dessus ou en-dessous. Les pièces d'habitation situées dans les combles prendront jour dans les pignons ou par des lucarnes indépendantes". Il n'est pas contesté que la création d'un rez-de-chaussée supérieur et d'un rez-de-chaussée inférieur habitables est conforme au RPGA et en particulier à son art. 22 al. 2, compte tenu de la configuration du terrain naturel, en pente. Le sous-sol doit quant à lui être examiné à la lumière de l'al. 3 de cette disposition. La municipalité a expliqué à cet égard que les sous-sols ne doivent pas être habitables de manière permanente. C'est pourquoi, leur éclairage doit être limité, notamment au moyen de fentes sous dalle qui se distinguent ainsi visuellement de fenêtre ordinaires. Même si l'art. 22 al. 3 RPGA exige qu'un tel sous-sol soit strictement dépendant de l'étage en-dessus, la municipalité admet un seul accès vers l'extérieur, en lien avec l'utilisation du sous-sol en tant que cave ou dépôt. b) Conformément à la jurisprudence, la notion de locaux habitables ou non s'interprète de manière objective. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (v. dans ce sens ATF 108 Ib 130). Il faut notamment examiner si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (voir AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9 et RDAF 1972 p. 275, ainsi que les prononcés de la CCR non

publiés nos 6'302 du 20 décembre 1989 et 6'879 du 7 mai 1991). Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (AC.2009.0267 du 21 février 2011; AC.2007.0240 précité; AC.2003.0129 du 23 décembre 2004; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). c) Au vu de ce qui précède, l'appréciation de la municipalité consistant à tolérer un sous-sol, tout en limitant les ouvertures pratiquées afin de distinguer ce sous-sol des locaux pleinement habitables ne souffre aucune critique et doit être confirmée. En l'occurrence toutefois, il ressort des plans et des constatations faites en audience que le sous-sol, qui ne comporte ni cuisine ni sanitaires, est utilisé en tant que cave ou lieu de stockage et qu'il est partiellement affecté à une activité de peinture. Son affectation apparaît ainsi conforme à l'art. 22 al. 3 RPGA. Il n'en demeure pas moins que par son éclairage, ses deux accès, dont celui en façade sud-est est entièrement vitré, et sa hauteur de plafond, ce sous-sol correspond objectivement à un local habitable de manière permanente. Le recourant a certes aménagé un remblai devant la façade sud-est qui masque partiellement les ouvertures sur cette façade. Ce remblai étant toutefois en retrait de la façade, il permet un accès supplémentaire au local depuis l'extérieur. C'est partant à juste titre que la municipalité a refusé le permis d'habiter au vu de la non-conformité des ouvertures précitées au règlement communal et aux plans d'enquête. d) Reste à déterminer si l'ordre de remise en état doit être confirmé à ce sujet (voir ci-dessus consid. 2b). Il ressort du dossier que le recourant a régulièrement été rendu attentif à cette exigence par l'autorité intimée. Il ne saurait ainsi se prévaloir de sa bonne foi. L'irrégularité n'apparaît en l'espèce pas minime puisqu'elle a pour conséquence de rendre habitable de manière permanente un local dont l'usage doit, aux termes de l'art. 22 al. 3 RPGA, être limité à une habitation occasionnelle. C'est partant à juste titre que l'autorité intimée a exigé la remise en état des ouvertures de la façade sud-est du sous-sol.

E. 6

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis. Les décisions du 4 novembre 2011 et du 1^{er} février 2012 sont annulées s'agissant de l'exigence de mise en conformité des garde-corps. Elles sont confirmées pour le surplus. Obtenant partiellement gain de cause, le recourant supportera un émolument réduit. Il se justifie, compte tenu de l'issue du recours, de compenser les dépens (art. 49, 56, 91 et 99 LPA-VD).

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