

VD_OMNI AC.2013.0046 vom 21. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0046

FR: VD_OMNI AC.2013.0046 du 21 août 2013

IT: VD_OMNI AC.2013.0046 del 21 agosto 2013

Regeste

GLAUSER/Municipalité de Founex | Demande de changement partiel d'affectation d'un hangar à bateaux sis en zone de villas. Refus d'emblée de la Municipalité au motif que le projet aggraverait l'atteinte à la réglementation en vigueur (art. 80 al. 2 LATC). La jurisprudence admet qu'en matière de constructions, le refus préalable d'une municipalité d'autoriser un projet sans même le soumettre à une enquête publique constitue une décision attaquable. En l'occurrence, c'est à tort que la municipalité a procédé de la sorte, dès lors que les documents présentés à l'appui du projet ne permettraient pas d'apprécier celui-ci au regard de l'art. 80 LATC et de la réglementation communale. Admission du recours.

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont requis du tribunal la convocation d'une audience avec vision locale. A teneur de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), la procédure est en principe écrite (art. 27 al. 1). Toutefois, lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, le tribunal peut tenir une audience (art. 27 al. 2 LPA-VD) et recourir à une inspection locale (art. 29 al. 1 let. b LPA-VD). En l'espèce cependant, au vu du sort du recours compte tenu des considérants qui suivent, le tribunal estime qu'une audience est prématurée en l'état. Les parties ayant par ailleurs bénéficié d'un double échange d'écritures, leur droit d'être entendu a été respecté (cf. notamment AC.2011.0232 du 28 juin 2012).

E. 2

ème phrase, de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la demande de permis de construire est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. A défaut, la municipalité ne peut délivrer le permis de construire. Pour ce qui est de la signature des documents d'enquête, l'art. 73 al. 1 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), précise ce qui suit: "Les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. Si les circonstances le justifient, ces derniers peuvent donner une procuration au mandataire. Celle-ci doit être jointe au dossier." L'exigence de la signature posée à l'art. 108 LATC n'est pas une prescription de pure forme; elle permet à la municipalité de vérifier que celui qui entreprend une construction a obtenu l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds et que ce dernier consent aux travaux et à tous les effets de droit public qui en découlent le cas échéant (révision de l'estimation fiscale, taxe de raccordement, diminution des possibilités d'utilisation de l'immeuble). Indirectement, cette règle a aussi pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé qui interviendraient une fois les travaux

achevés (arrêt AC.2007.0215 du 26 novembre 2008, confirmé par ATF 1C_7/2009 du 20 août 2009). Si le non respect de cette exigence impose à la municipalité l'obligation de retirer le permis délivré à tort sur la base de documents non signés par le propriétaire, le vice découlant de l'absence de signature peut néanmoins être couvert par l'apposition de celle-ci en cours de procédure (arrêt AC.2005.0145 du 28 mars 2006 consid. 4 et références). c) Dans le cas présent, les recourants ne sont pas propriétaires de la parcelle n°199 de Founex qui appartient à Walter Jucker. Ils sont les organes de Marine Loisirs SA, à qui ce dernier a donné le hangar à bail. Dans la mesure où le projet les concerne, ils sont touchés avec une intensité plus grande que la généralité des administrés par la décision attaquée et partant, ont un intérêt digne de protection à ce que celle-ci soit déférée à l'autorité de recours (cf. sur ce point, Pierre Moor/Etienne Poltier, Droit administratif, II, 3^{ème} édition, Berne 2011, n°5.7.2.1, pp. 733/734). Ils sont au demeurant destinataires de la décision contestée. En outre, les recourants n'ont pas formellement saisi l'autorité intimée d'une demande de permis, de sorte qu'à ce stade, l'absence de signature des plans par le propriétaire de la parcelle ne porte pas à conséquence. Leur qualité pour recourir est, partant, admise.

E. 3

Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie." Cette disposition a pour but de protéger la situation acquise, en évitant que des normes plus restrictives soient appliquées à des constructions autorisées conformément à l'ancien droit (Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} édition, Lausanne 2010, n. 1.1 et 1.2 ad art. 80 LATC et les références). La notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie eu égard au but visé par la norme transgressée (arrêts AC.2010.0007 du 25 mai 2010, consid. 3b; AC.2006.0029 du 13 octobre 2006, consid. 2, et les arrêts cités). e) En l'espèce, l'autorité intimée considère que le hangar, dont la reconstruction a été autorisée en 1980 n'est pas conforme au règlement communal sur le plan général d'affectation et les constructions, du 10 juillet 1991 (ci-après: RPGA). L'art. 22 RPGA réserve l'affectation de la zone villas à l'habitat (§1), l'exercice d'une profession relevant notamment du secteur tertiaire pouvant y être autorisé, à condition qu'elle ne soit exercée qu'à titre accessoire, sans gêne pour le voisinage (§2). En outre, selon l'art. 23 §1 RPGA, la parcelle appelée à recevoir une villa doit avoir une surface d'au moins 1'000m², alors qu'en l'occurrence, la parcelle litigieuse a une surface de 732 m². A cela s'ajoute que le hangar ne respecte pas le COS de 0,13 (art 24 RPGA), ni la distance aux limites de 6 m (art. 26 RPGA). Le changement d'affectation envisagé aurait pour conséquence d'augmenter la pression sur le sol et partant, aggraverait l'atteinte déjà constatée à la réglementation existante. En l'occurrence, le bâtiment n°ECA 760, qui remplaçait un hangar précédent, a été autorisé sous réserve des conditions suivantes: "Le nouvel hangar ne devra servir exclusivement qu'à l'entreposage de bateaux ou de matériel; en aucun cas il ne pourra être affecté, même partiellement, à l'usage d'atelier mécanique ou de réparations de moteurs, attendu qu'il se trouve en zone villas et que de ce fait, aucune nuisance ne peut être tolérée. La surface du nouveau bâtiment au sol ne doit pas être supérieure à celle du hangar actuel. Quant à la hauteur au faîte, elle sera de 80 cm plus haute qu'actuellement." Ce bâtiment était ainsi d'emblée non réglementaire, en raison de sa destination, d'une part, et de la superficie

de la parcelle sur laquelle il a été bâti, d'autre part. Selon la jurisprudence, l'art. 80 LATC peut être appliqué par analogie aux constructions d'emblée non réglementaires, lorsqu'elles sont l'objet d'une tolérance de la part des autorités et, a fortiori, lorsqu'elles ont bénéficié d'une autorisation qu'il n'est pas question de révoquer (AC.2007.0256 du 24 décembre 2008). f) L'affectation litigieuse est conforme à la zone de villas. Certes, le bâtiment n'est pas réglementaire, notamment en termes de COS et de distance à la limite. Toutefois, la municipalité elle-même a reconnu que le projet litigieux consiste en une transformation partielle, sans qu'elle connaisse la surface habitable prévue. Les plans au dossier sont également incomplets, dès lors qu'ils n'indiquent pas l'ensemble des ouvertures prévues, ni la surface exacte de la nouvelle affectation. S'agissant d'une éventuelle aggravation de l'atteinte à la réglementation, il n'est pas non plus possible de déterminer, en l'état des plans, les conséquences de la transformation sur les parcelles voisines, dont une semble d'ailleurs également comporter une construction importante (voir photographie géoplanet au dossier). Force est donc de constater qu'en l'état, les documents présentés par les recourants ne permettent pas d'apprécier le projet au regard de l'art. 80 LATC et de la réglementation communale. C'est en conséquence à tort que la municipalité a refusé d'emblée d'autoriser le projet. Tout au plus était-elle fondée à refuser de mettre la demande, manifestement incomplète, à l'enquête publique. Un tel refus ne ressort toutefois pas de sa décision.

E. 4

Il suit de ce qui précède que le recours doit être admis et la décision attaquée, annulée. Il appartient aux recourants de requérir, s'ils le souhaitent, une autorisation de construire, aux conditions consacrées par les art. 108 LATC et 69 RLATC. C'est dans le cadre d'une telle procédure que l'autorité intimée sera ensuite en mesure de statuer sur leur demande. Compte tenu du sort du recours, les frais de justice, réduits en l'absence d'audience, seront mis à la charge de l'autorité intimée, qui succombe (art. 49 al. 1 et 91 LPA-VD). Les recourants qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel ont droit à des dépens (art. 55 et 91 LPA-VD).

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