

# VD\_OMNI AC.2014.0061 vom 9. Dezember 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-12-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0061)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0061 du 9 décembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0061 del 9 dicembre 2014

## Regeste

CHRISTOPHI, c/ Municipalité d'Arzier-Le Muids, HALLOIN, MOIENS | Calcul de la surface d'un couvert à voiture. La pratique tient compte en général de l'espace entre les piliers qui le soutiennent, sans égard à un éventuel avant-toit. En l'espèce, le couvert est entouré d'un mur dont les angles sont déterminants sans égard à la position des piliers que le constructeur propose de rapprocher pour diminuer la surface calculée sur les plans de l'enquête complémentaire. Le couvert, de 42.02 m<sup>2</sup>, dépasse ainsi le maximum de 40 m<sup>2</sup> du règlement communal et ne peut pas être autorisé. Toutefois, la remise en état (démolition du mur en limite sur une longueur de 40 cm alors que les recourants eux-mêmes demandent la construction d'un mur tout le long de la limite) serait disproportionnée et ne sera pas exigée.

## Erwägungen

### E. 1

Pour les recourants, la superficie du couvert litigieux contrevient à l'art. 5.7 al. 1 du Règlement général sur les constructions et l'aménagement du territoire de la Commune d'Arzier-Le Muids approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1992 (ci-après : le règlement communal), qui dispose ce qui suit : "La Municipalité peut autoriser la construction, dans les espaces de non-bâtir, entre deux bâtiments ou le long de la limite de propriété, de petits bâtiments de moins de 40 m<sup>2</sup> de superficie et ne comprenant qu'un niveau au-dessus du sol de 3.00 m de hauteur à la corniche au maximum. Ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent pas présenter d'inconvénients majeurs pour le voisinage." En l'espèce, les parties sont en désaccord sur la manière de mesurer la superficie du couvert litigieux. La situation se présente de la manière suivante: - selon les plans correspondant au permis de construire originel du 3 février 2011, la couvert occupait une surface rectangulaire, censée large de 5 m entre la façade de la villa et la limite de propriété; la longueur du couvert était de 6 m, d'où une surface de 30 m<sup>2</sup>; - tel qu'il a été construit, le couvert est entouré sur deux côtés d'un mur haut de 1m. Entre la façade de la villa et la face extérieure de ce mur construit sur la limite de propriété, l'inspection locale a permis de mesurer 5,05 m. Quant à la longueur de ce mur le long de la limite de propriété, elle est de 8,32 m (soit 8,20 m auxquels s'ajoute l'espace de 12 cm entre le pilier et l'extrémité nord-ouest du mur). On observe au passage que le plan de géomètre fourni par les recourants, qui indique une largeur de 5,19 m., est manifestement erroné. - les plans de l'enquête de 2013 indiquent une largeur de 5 m. Quant à la longueur du couvert, ils l'indiquent par une cote qui va de l'extrémité du mur au sud-est jusqu'à l'extérieur du pilier qui repose près de l'extrémité nord-ouest du mur. En reculant le pilier existant (en jaune) pour l'éloigner (en rouge) de l'extrémité du mur, le projet indique une longueur de 7,95 m. d'où l'indication "nouveau couvert = 39,75 m<sup>2</sup>". Il est exact que dans la pratique, la surface d'un couvert se calcule souvent, faute de mur, en

fonction de l'espace délimité par les piliers qui soutiennent la toiture, sans tenir compte d'un éventuel avant-toit. Il faut bien voir toutefois que ce mode de calcul permettrait des abus si l'on admettait que les piliers soient placés en retrait de leur emplacement logique. En l'espèce, les recourants font valoir à juste titre qu'il faut inclure dans la mesure de la longueur du couvert toute celle du mur construit en limite de propriété, sur lequel reposent les piliers soutenant le toit, et pas seulement la longueur mesurée jusqu'à l'extérieur du pilier Nord-Ouest. En effet, d'un côté, le couvert est accolé à la façade de la villa. Ses côtés Sud-Est et Nord-Est sont entourés d'un mur d'un mètre de hauteur. Côté Sud-Est, le couvert est fermé puisque la sablière repose sur le mur. En définitive, le couvert est fermé sur trois côtés puisque seul l'accès, côté Nord-Ouest, est libre. Partant, la surface utilisable est celle déterminée par le mur qui l'entoure, et non par les piliers qui soutiennent la toiture. En effet, protégée par la couverture, la surface utilisable ne change pas si on déplace le pilier Nord-Ouest qui soutient la toiture. Au contraire, l'emprise au sol et la volumétrie du couvert sont identiques, quelque soit l'emplacement des piliers. En définitive, la surface du couvert mesure 5.05 m. de largeur et (8.20 m. + 0.12 m. =) 8.32 m. de longueur, ce qui représente 42.02 m<sup>2</sup> au total. Partant, le couvert litigieux est illicite. Le permis de construire l'autorisant a été délivré à tort.

## **E. 2**

S'agissant d'une construction illicite, se pose ensuite la question de la remise en état. La décision attaquée retient qu'un ordre de démolition serait disproportionné eu égard à la gêne encourue par les voisins. Interpellés en cours de procédure sur les conséquences qui devraient être tirées de leur conclusion principale en refus du permis de construire, les recourants ont conclu que les constructeurs devraient être sommés de déposer dans un délai de trente jours une nouvelle demande de mise à l'enquête complémentaire impliquant nécessairement la démolition partielle de la construction litigieuse, à défaut de quoi la démolition totale de la construction serait immédiatement ordonnée. Quant aux constructeurs, ils plaident qu'un ordre de démolition serait disproportionné, le dépassement de surface étant minime. a) Selon les art. 105 al. 1 et 130 al. 2 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC;RSV 700.11), 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. arrêts AC.2012.0357 du 19 septembre 2013 consid. 5a; AC.2011.0220, AC.2011.0222 du 10 janvier 2013 consid. 5a; AC.2012.0130 du 13 décembre 2012 consid. 9a). La violation du droit matériel par les travaux non autorisés ne suffit pas à elle seule à justifier leur suppression. L'autorité doit examiner la nature et l'importance des aspects non réglementaires des travaux et 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 (cf. arrêts AC.2011.0220, AC.2011.0222 précité consid. 5a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 du 23 août 2012 consid. 4a). b) En l'espèce, les constructeurs ont construit un ouvrage non seulement plus grand que celui qui avait été initialement autorisé mais aussi contrevenant à la réglementation communale, plaçant devant le fait accompli la municipalité et leurs voisins. Cela étant, les mesures de remise en état qui peuvent être exigées des constructeurs doivent être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché.

L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures 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 136 II 359 consid. 7.1 p. 365; 123 II 248 consid. 4b p. 255; cf. arrêts AC.2011.0220, AC.2011.0222 précité consid. 5a; AC.2012.0130 précité consid. 9a; AC.2011.0228 précité consid. 4a). En l'espèce, la mesure la moins incisive consisterait à réduire la longueur du mur Nord-Est de 40 cm, afin que la limite de 40 m<sup>2</sup> prévue par le règlement communal soit respectée. Or, d'une part, la superficie prévue par la réglementation communale n'est dépassée que de

### **E. 2.02**

m<sup>2</sup>, ce qui n'est guère important. D'autre part, un tel ordre de remise entraînerait plus d'inconvénients pour les constructeurs qu'il n'aurait d'avantage pour les recourants. En effet, pour ces derniers, la gêne occasionnée par les 40 cm de mur qu'il faudrait démolir n'est guère significative, surtout si l'on considère leur souhait exprimé à l'audience qu'un mur soit construit tout le long de la limite de propriété, comme le prévoyaient apparemment les plans de l'enquête originelle. En conséquence, un ordre de démolition serait disproportionnée et ne saurait être imposé aux constructeurs.

### **E. 3**

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission partielle du recours, les recourants obtenant gain de cause sur le refus du permis de construire mais perdant sur leur conclusion en remise en état. La décision attaquée est réformée en ce sens que l'autorisation de construire demandée n'est pas délivrée mais que la remise en état du couvert à voitures litigieux n'est pas exigée. Le recours étant partiellement admis, un émolument réduit sera mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [ LPA-VD; RSV 173.36 ] ), qui ont droit à des dépens réduits pour la participation de leur mandataire professionnel (art. 56 al. 2 LPA-VD), à charge des constructeurs dont le comportement a occasionné la procédure.

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