

## **VD\_OMNI AC.2015.0087 vom 7. September 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-09-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0087](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0087)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0087 du 7 septembre 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0087 del 7 settembre 2016

### **Regeste**

SCHMID, GOMAA, GRAZIANO, CLER, IZZO, HICKEY, CONSTANTIN, DINAJ/Municipalité d'Arzier-Le Muids | Recours des propriétaires contre la décision ordonnant la remise en état de surcombles, dans lesquels ont été aménagés des salles de bains/WC, des buanderies, un dressing et/ou des baies rampantes non autorisés: le CUS n'est certes pas dépassé, mais ces locaux sont pour certains éclairés par des ouvertures ne respectant plus l'exigence de "petites dimensions" posée par le règlement communal; en outre et surtout, l'art. 27 RLATC (hauteur) n'est très largement pas respecté et les locaux ne peuvent ainsi être autorisés à titre de locaux habitables, alors qu'aucun intérêt public ni circonstance objective ne justifie l'octroi d'une dérogation (consid. 2 à 4). L'ordre de remise en état est proportionné (consid. 5). Recours rejeté. Par arrêt du 7 septembre 2016 (1C\_122/2016), le TF a confirmé l'arrêt cantonal.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'autorité intimée a sollicité la tenue d'une audience avec inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) comprend le droit pour l'intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 129 II 497 consid. 2.2 p. 505; 124 I 49 consid. 3a p. 51 et les réf. cit.). En particulier, le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait. L'autorité peut donc mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 429 et les réf. citées). b) En l'espèce, le dossier de la cause est suffisamment complet pour permettre au tribunal de statuer en toute connaissance de cause. En particulier, il contient la correspondance échangée entre les recourants et l'autorité intimée, les plans soumis à l'enquête publique ainsi que les plans d'exécution des constructions litigieuses, rendant superflue la tenue d'une inspection locale. Pour le reste, les recourants et l'autorité intimée ont pu faire valoir leurs arguments lors d'un double échange d'écritures intervenu dans la présente procédure. Il y a dès lors lieu de rejeter la requête de l'autorité intimée tendant à la tenue d'une audience avec inspection locale.

#### **E. 2**

ème éd., Lausanne 1988, pp. 231 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, op. cit., 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 (arrêt 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 (arrêt 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 remise en état des surcombles, à l'exception des escaliers, il convient de déterminer dans quelle mesure ces travaux non autorisés sont ou non réglementaires et, le cas échéant, si une remise en état se justifie.

### **E. 3**

Des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à la condition que l'aération soit suffisante.

### **E. 4**

Les plans d'affectation peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et des prolongements extérieurs de celle-ci." b) En l'occurrence, il n'est pas contesté que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) n'est pas dépassé en l'espèce, même si l'on ajoute la surface des surcombles. La question à résoudre est de savoir si les surcombles sont ou non habitables selon l'art. 27 RLATC. Sont ainsi litigieux l'aménagement de salles de bains, WC, buanderies et/ou d'un dressing et d'un espace clos, ainsi que la construction de baies rampantes (ou "velux") de dimensions supérieures à celles autorisées, voire l'ajout de baies

rampantes dans les surcombles des lots de PPE n os 5, 6, 11, 12, 17, 18, 23 et 24. La construction de surcombles n'est pas prohibée par la législation applicable (voir art. 5.4 al. 2 RPPA). Cet espace ne peut toutefois être éclairé et aéré que par des percements pratiqués sur une façade pignon - ce qui est le cas en l'espèce et a été dûment autorisé et ne fait par conséquent pas l'objet des décisions attaquées - et/ou par des baies rampantes de petites dimensions; il se pose en l'occurrence la question de savoir si les baies rampantes pratiquées sans autorisation - ou dont les dimensions ont été augmentées sans autorisation - entrent dans la catégorie des "baies rampantes de petites dimensions", seules admises au titre de l'art. 5.4 al. 2 in fine RPPA. En l'occurrence, une baie rampante de 80 x 140 cm a été autorisée par lot de surcombles; les modifications d'ouvertures pratiquées sans autorisation sont les suivantes: - lot n° 5: déplacement de la baie rampante autorisée, celle-ci ne se trouvant ainsi plus au droit de la baie rampante de l'étage inférieur (combles), ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon; - lot n° 6: création d'une seconde baie rampante, de 134 x 160 cm; - lot n° 11: création d'une seconde baie rampante, de 78 x 140 cm; - lot n° 12: déplacement de la baie rampante autorisée, celle-ci ne se trouvant ainsi plus au droit de la baie rampante de l'étage inférieur (combles), ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon; - lot n° 17: création d'une seconde baie rampante, de 78 x 140 cm, ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon; - lot n° 18: création d'une seconde baie rampante, de 78 x 140 cm, ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon; - lot n° 23: création d'une seconde baie rampante, de 78 x 140 cm, ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon; - lot n° 24: création d'une seconde baie rampante, de 78 x 140 cm, ainsi que réduction de la largeur de l'ouverture pratiquée dans la façade pignon. A l'exception des lots n os 5, 6 et 12, chaque lot comportant des surcombles s'est donc vu ajouter une seconde baie rampante à celle initialement autorisée, de même dimension que cette dernière. S'agissant en premier lieu des lots n os

## **E. 5**

Il reste à examiner si l'ordre de remise en état doit être confirmé (voir ci-dessus consid. 2b). Certes, la capacité constructive de 3'200 m<sup>2</sup> de surface de plancher déterminante telle que prévue par l'art. 3.2 RPPA pour le périmètre d'évolution B supportant les bâtiments litigieux n'est pas dépassée, même en comptant la surface des surcombles (248.26 ou 240.78 m<sup>2</sup>), la surface totale passant ainsi de 2'910 m<sup>2</sup> (selon dossier d'enquête complémentaire) à 3'158.26 ou 3'150.78 m<sup>2</sup>. Cependant, l'art. 27 RLATC, relatif à la hauteur des locaux servant à l'habitation ou au travail sédentaire, n'est manifestement pas respecté et les locaux sont ainsi insalubres, ce qui constitue une atteinte à l'intérêt public important à ce que les locaux habitables offrent une hauteur suffisante. On ne saurait enfin considérer que les recourants sont de bonne foi; il apparaît au contraire qu'ils ont dès le début entendu construire les surcombles tels qu'ils ont été exécutés, les lots de PPE ayant été vendus en tenant compte des surcombles comme d'une surface habitable, les plans soumis à enquête publique ayant simplement été réalisés de manière à respecter le PPA et le droit cantonal applicable. Dans ces circonstances, il apparaît que l'ordre de remise en état, soit la démolition des aménagement intérieurs (salles de bain/douche, buanderies, local technique, pièce supplémentaire et dressing), des baies rampantes ainsi que des canalisations d'amenée et d'évacuation d'eau dans les surcombles réalisés sans autorisation, doit être confirmé. Les caves et locaux techniques devront prendre place dans les sous-sols comme cela ressort des plans d'enquête. Quant à la buanderie, elle devra prendre place soit dans les surfaces

habitables des appartements soit au sous-sol. Les surcombles pourront être utilisés comme simples greniers - sans arrivée d'eau en raison du risque qu'y soit réalisée une salle de bain attenante à une chambre à coucher.

#### **E. 6**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées, confirmées. Succombant, les recourants supporteront les frais ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36).

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