

VD_OMNI AC.2016.0379 vom 7. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0379

FR: VD_OMNI AC.2016.0379 du 7 décembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0379 del 7 dicembre 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, Service du développement territorial | Recours de copropriétaires d'une parcelle contre un acte de la municipalité ayant pour objet différentes constructions et installations entreprises sans autorisation sur leur parcelle. - Dans la mesure où l'acte de la municipalité fixe (en p. 4) aux recourants des délais pour "régulariser" certains éléments tout en les menaçant de sanction, on est en présence d'une décision attaquable par voie de recours (consid. 4a). - Confirmation de l'acte de la municipalité, en tant qu'il s'agit d'une décision, demandant aux recourants de régulariser les constructions et installations entreprises sans autorisation (en particulier cabanons de jardin, entreposage d'une roulotte, boxes, réduits aménagés contre des façades, places de stationnement, aération d'une salle de bains) (consid. 4b à 4i). Rejet du recours dans la mesure où il est recevable.

Erwägungen

E. 1

A supposer que le courrier de la Municipalité soit une décision (cf. ci-après consid. 3a et b et 4a), le recours du 24 octobre 2016 a été déposé en temps utile et dans les formes prévues par la loi (cf. art. 79, 95 et 99 de la loi cantonale du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

E. 1.2

et les réf. cit.). L'expression d'une opinion, la communication, la prise de position, la recommandation, le renseignement, l'information, le projet de décision ou l'annonce de celle-ci, ne sont pas assimilés à des décisions car ils ne créent pas un rapport de droit entre l'administration et le citoyen, ni ne lui imposent une situation passive ou active (CDAP AC.2015.0152 du 30 juillet 2015 consid. 1a). c) aa) Aux termes de l'art. 22 al. 1 LAT, aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, sont considérés comme des constructions ou installations au sens de l'art. 22 al. 1 LAT tous les aménagements durables et fixes créés par la main de l'homme, exerçant une incidence sur l'affectation du sol, soit parce qu'ils modifient sensiblement l'espace extérieur, soit parce qu'ils chargent l'infrastructure d'équipement ou soit encore parce qu'ils sont susceptibles de porter atteinte à l'environnement. La procédure d'autorisation doit permettre à l'autorité de contrôler, avant la réalisation du projet, sa conformité aux plans d'affectation et aux réglementations applicables. Pour déterminer si l'aménagement prévu est soumis à cette procédure, il faut évaluer si, en général, d'après le cours ordinaire des choses, il entraînera des conséquences telles qu'il existe un intérêt de la collectivité ou des voisins à un contrôle préalable (cf. ATF 139 II 134 consid. 5.2; 123 II 256 consid. 3; 120 Ib 379 consid. 3c; 119 Ib 222 consid. 3a; voir également TF 1C_107/2011 du 5 septembre 2011 consid. 3.2; Bernhard

Waldmann/Peter Hänni, Raumplanungsgesetz, Handkommentar, Berne 2006, n. 15 ad art. 22 LAT; Alexander Ruch in: Aemisegger/Kuttler/Moor/Ruch (éd.), Commentaire de la Loi fédérale sur l'aménagement du territoire, Zurich 2009, n. 24 ad art. 22 LAT; voir également Piermarco Zen-Ruffinen/Christine Guy-Ecabert, Aménagement du territoire, construction, expropriation, Berne 2001, p. 214 ss). L'exigence de la relation fixe avec le sol n'exclut pas la prise en compte de constructions mobilières, non ancrées de manière durable au sol et qui sont, le cas échéant, facilement démontables. L'assujettissement a été admis pour une roulotte de grandes dimensions destinée à jouer le rôle d'une maison de vacances (ATF 100 Ib 482 consid. 4; pour une roulotte stationnant de manière durable sur un terrain aux fins d'habitation, RDAF 1969 34, ou une aire d'exposition de caravanes à titre commercial, RDAF 1969 246), des clôtures et barrières hors de la zone à bâtir (ATF 118 Ib 49), un jardin d'hiver, une véranda, une cabane de jardin ou un couvert servant de garage (TF 1A.92/1993 consid. 2a et les références citées). Il en va de même pour des aménagements extérieurs tels que des balustrades préfabriquées, des colonnes en pierre, une terrasse (ATF 123 II 256 consid. 3; TF 1C_75/2011 du 5 juillet 2011 consid. 2.1, et les réf. citées) ou un jacuzzi (TF 1C_75/2011 du 5 juillet 2011, dans lequel le TF a confirmé le refus du permis de construire un jacuzzi installé sur une terrasse située dans une partie du toit d'un bâtiment historique classé; cf. aussi CDAP AC.2016.0082 du 4 mai 2017 consid. 2 pour un jacuzzi et consid. 3 pour un mur et une terrasse; AC.2013.0367 du 24 septembre 2015 consid. 6e; AC.2007.0206 du 14 janvier 2009 consid. 6e). Selon le Tribunal fédéral, l'art. 22 LAT ne requiert par contre pas d'autorisation pour des tentes ou caravanes installées pour une brève période (ATF 139 II 134 consid. 5.2 in fine). Le droit fédéral n'exige pas que les constructions peu importantes dépourvues d'influence notable sur le territoire, l'équipement et l'environnement soient soumises à autorisation, mais les cantons sont libres d'introduire une telle autorisation (cf. art. 22 al. 3 LAT; TF 1C_162/2017 du 4 septembre 2017 consid. 3.3.1; 1C_509/2010 du 16 février 2011 consid. 2.3.1; 1C_433/2007 du 11 mars 2008 consid. 4; 1C_12/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.2). bb) En droit vaudois, la question de l'assujettissement des constructions à l'autorisation de construire est régie par l'art. 103 LATC, qui a la teneur suivante: " 1 Aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Les articles 69a, alinéa 1, et 72a, alinéa 2, sont réservés. 2 Ne sont pas soumis à autorisation: a. les constructions, les démolitions et les installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle et dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal; b. les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance; c. les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée. Le règlement cantonal mentionne les objets non assujettis à autorisation.

E. 2

mars 2017 et une synthèse CAMAC (n° 157303) du 10 décembre 2015, tout en revenant sur une autre analyse qu'il avait faite en juillet 2013, cette réglementation exclut qu'on se trouve en présence d'une zone agricole soumise à l'art. 24 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) (cf. dans le même sens pour une autre zone habitation-hameaux de la Commune du Mont-sur-Lausanne: arrêt de l'ancien Tribunal administratif, prédécesseur de la CDAP, AC.1997.0219 du 1er décembre 1999 consid. 3 avec renvoi à un avis de l'ancien Service cantonal de l'aménagement du territoire). Rien n'y change que la Municipalité ait cité dans son courrier adressé aux recourants le 22 septembre

2016 intégralement l'art. 100 RCAT (intitulé " Respect du caractère original "), comme disposition intégrée à la partie du règlement (art. 95 à 103 RCAT) censée se prononcer sur la " Zone agricole "; même si cela peut dans un premier temps prêter à confusion, la Municipalité avait reproduit l'art. 100 RCAT compte tenu du renvoi explicite à cette disposition par l'art. 106 al. 2, 2 e phrase, RCAT en relation avec l'art. 105 al. 2, dernier tiret, RCAT qui se rapporte aux " normes de transformation des fermes ". N'est pas non plus déterminant le fait que les recourants avaient indiqué "0" comme surface totale en zone à bâtir dans leurs demandes de permis de construire. Dans cette mesure, le périmètre en question n'étant pas en zone agricole, c'est bien la Municipalité qui est compétente pour agir en l'espèce et non pas le SDT, voire le Département cantonal (cf. art. 104 et 121 let. a de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11] et art. 68 du règlement cantonal du 19 septembre 1986 d'application de la LATC [RLATC; RSV 700.11.1]). Selon l'art. 104 al. 1 LATC, avant de délivrer un permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration.

E. 2.1

et les réf. cit.). En d'autres termes, la décision constitue un acte étatique qui touche la situation juridique de l'intéressé, l'astreignant à faire, à s'abstenir ou à tolérer quelque chose, ou qui règle d'une autre manière obligatoire ses rapports juridiques avec l'Etat (ATF 135 II 22 consid.

E. 3

Les travaux décrits sous les lettres a à c de l'alinéa 2 doivent respecter les conditions cumulatives suivantes : a. ils ne doivent pas porter atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des sites et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins; b. ils ne doivent pas avoir d'influence sur l'équipement et l'environnement.

E. 4

Les travaux de construction ou de démolition doivent être annoncés à la municipalité. Ils ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière.

E. 5

Dans un délai de trente jours, la municipalité décide si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation. Elle consulte le service en charge de l'aménagement du territoire et de la police des constructions pour les projets dont l'implantation est située hors de la zone à bâtir et le service chargé des monuments historiques pour les bâtiments inscrits à l'inventaire ou qui présentent un intérêt local en raison de leur valeur architecturale, paysagère, historique ou culturelle qui est préservée.

E. 6

septembre 2017 consid. 1d). dd) Concernant le lieu d'implantation, l'art. 39 RLATC prévoit que les municipalités peuvent, à défaut de dispositions communales contraires, autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons,

réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus (al. 1). Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment (al. 3). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). d) Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser d'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. L'art. 72d RLATC se prononce à ce sujet sur les objets pouvant être dispensés par la municipalité d'enquête publique. Ses al. 1 et 2 sont formulés comme suit: " 1 La municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment les objets mentionnés ci-dessous pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins : – les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que cabane, garage à deux voitures, place de stationnement pour trois voitures, chemin d'accès privé pour véhicules motorisés, piscine non couverte, clôture fixe ou mur de clôture, ouvrage lié à l'utilisation des énergies renouvelables et antenne réceptrice privée ou collective de petites dimensions ; – les constructions et installations mobilières ou provisoires telles que tente, dépôt de matériel, stationnement de caravanes ou mobilhomes non utilisés pour une durée de 3 à 6 mois, non renouvelable ; – les travaux de transformation de minime importance d'un bâtiment existant consistant en travaux de rénovation, d'agrandissement, de reconstruction, tels que la création d'un avant-toit, d'un balcon, d'une saillie, d'une isolation périphérique, d'une rampe d'accès ; – les aménagements extérieurs tels que la modification de minime importance de la topographie d'un terrain ; – les autres ouvrages de minime importance tels que les excavations et les travaux de terrassement. 2 L'alinéa 1 n'est pas applicable aux demandes de permis de construire accompagnées de demandes de dérogation (loi, art. 85) ". L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts; le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., comprend en effet le droit pour l'intéressé de prendre connaissance du dossier, de s'exprimer sur les éléments pertinents avant qu'une décision ne soit prise touchant à sa situation juridique, de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 126 I 15 consid. 2a; 124 II 132 consid. 2b et les réf. cit.). D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des avis et autorisations spéciales des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions; l'enquête publique est en principe nécessaire lorsque la décision municipale implique une pesée des intérêts en présence (voir CDAP AC.2013.0124 du 25 août 2014 consid. 4b [deuxième b] et les réf. cit.). Le Tribunal cantonal a déjà jugé à plusieurs reprises que la municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité

pour recourir au Tribunal cantonal (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (cf. CDAP AC.2016.0371 du 19 avril 2017 consid. 4a; AC.2014.0064 du 30 mars 2015 consid. 1c; AC.2014.0115 du 14 novembre 2014 consid. 3a; AC.2010.0069 du 31 janvier 2011 consid. 5a et les références citées). L'enquête publique est la règle et la dispense d'enquête constitue une exception. Lorsque les conditions de l'art. 111 LATC et de l'art. 72d RLATC sont réalisées, la commune a la possibilité, mais pas l'obligation de dispenser d'enquête publique. Cela ressort expressément du texte légal (cf. aussi RDAF 2007 I 143 s) et signifie que lorsque les conditions de l'art. 111 LATC et de l'art. 72d RLATC sont réalisées, la commune a le choix de soumettre ou non le projet à enquête publique (CDAP AC.2016.0342 du 13 octobre 2017 consid. 5a; AC.2016.0371 du 19 avril 2017 consid. 4a). e) Indépendamment de ce qui précède, les plans des aménagements extérieurs font partie des pièces et indications à fournir avec une demande de permis de construire en cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations et de transformations d'immeubles (art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC). f) Il sera encore retenu qu'il est reconnu aux municipalités un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elles font des règlements communaux (cf. notamment CDAP AC.2015.0338 du 18 août 2016 consid. 3a; AC.2015.0102 du 19 novembre 2015 consid. 3; AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 consid. 3b/aa; AC.2014.0337 du 3 mars 2015 consid. 4b). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est cependant pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). 4. a) En l'espèce, le courrier litigieux de la Municipalité du 22 septembre 2016 contient des éléments qui peuvent être considérés uniquement comme une information aux recourants et comme une demande de renseignement de la part de la Municipalité (cf. par exemple les questions et explications au sujet de la roulotte en p. 3 du courrier; cf. ci-dessus let. C, 6 e paragraphe de la citation du courrier de la Municipalité). Dans la mesure où ce courrier fixe (en p. 4) aux recourants des délais pour "régulariser" certains éléments tout en les menaçant de sanction, on est par contre en présence d'une décision attaquant par voie de recours (admis implicitement dans l'arrêt CDAP AC.2016.0082 du 4 mai 2017 consid. 3 concernant l'ordre donné par une municipalité de déposer dans un délai de trente jours un dossier complet de demande d'autorisation). Il est par la suite traité plus en détail des conclusions litigieuses. b) Les recourants concluent en substance qu'il soit constaté que les cabanons de jardin ne sont pas soumis à autorisation, subsidiairement qu'ils sont autorisés sans enquête publique. Ils estiment notamment que l'art. 68a RLATC leur permet l'aménagement sans autorisation de cinq cabanes de jardin parce que leur construction comporte cinq unités (trois duplex et deux lofts); trois unités étaient situées au rez-de-chaussée avec accès direct au jardin; un appartement au premier étage disposait également d'un tel accès grâce à un escalier latéral. Même si une autorisation était nécessaire, celle-ci pourrait être octroyée selon l'art. 72d RLATC sans enquête publique. Aucun intérêt digne de protection, public ou privé, n'était touché par les cabanons. L'autorité interprétait par ailleurs les dispositions applicables d'une autre manière pour une parcelle voisine puisqu'elle y tolérait trois cabanons pour une seule villa individuelle. Comme exposé, le règlement communal prévoit pour la zone en question qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée, à l'exception d'annexes de minime importance (cf. art. 105 RCAT précité). En lien avec l'art. 68a RLATC précité, la Municipalité semble interpréter cela dans le sens qu'une seule et unique installation par

bâtiment est possible; la parcelle des recourants contient trois cabanons, alors qu'un seul cabanon pouvait être prévu. De l'avis de la Municipalité, au moins deux cabanons devaient être supprimés; les recourants étaient enjointés à fournir un plan des aménagements extérieurs dans le respect de la réglementation en indiquant ce qui était maintenu et ce qui était supprimé, le plan devant faire l'objet d'une approbation formelle des autorités communales. Contrairement à ce que semble admettre la Municipalité, il ne résulte pas de l'art. 68a al. 2 let. a RLATC qu'une seconde ou même troisième installation seraient d'emblée exclues; simplement, l'assouplissement procédural aménagé par le règlement ne vaut que pour la première de ces installations, les suivantes étant soumises au régime ordinaire; cela permet à l'autorité d'intervenir en cas d'abus consistant à multiplier les installations censées bénéficier du régime de faveur (cf. CDAP AC.2012.0355 du 1^{er} mai 2013 consid. 5b). Cependant, en l'occurrence, il n'est pas contesté que les trois cabanons litigieux ont chacun une surface de 9 m². Selon l'art. 68a al. 2 let. a RLATC, ne peuvent être considérés comme installations de minime importance que des cabanes de jardin d'une surface maximale de 8 m². Cette indication de surface ne vaut pas seulement pour les serres, mais notamment aussi pour les cabanes de jardin (cf. CDAP AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 5d/aa; AC.2014.0112 du 16 mars 2015 consid. 3a; AC.2012.0312 du 6 mars 2014 consid. 2b); ce n'est que par cette limitation de surface qu'il se justifie de parler d'installations de minime importance qui, de plus, ne comptent pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (cf. art. 68b RLATC). Vu que les trois cabanons litigieux dépassent chacun cette surface, ils restent tous soumis à autorisation, sans qu'il soit encore nécessaire d'examiner si les conditions de l'art. 103 al. 3 LATC sont également respectées (cf. ci-dessus consid. 3c/bb). On pourrait même se demander si les deux cabanons accolés, avec un toit commun, ne forment pas une seule construction d'une double surface, donc dépassant de loin les 8 m² retenu à l'art. 68a al. 2 let. a RLATC. Il ne joue aucun rôle qu'à un certain moment un autre cabanon ait déjà existé. Il ressort des photographies produites par les parties que les trois cabanons litigieux sont nouveaux. Comme le relève à juste titre la Municipalité, ni les cabanons actuels ni un éventuel ancien cabanon n'étaient indiqués sur les plans produits par les recourants lors de leurs demandes qui ont fait l'objet des permis de construire n° 1170, 1170.1 et 1170.2. A l'emplacement des deux cabanons se trouvant au Sud de l'immeuble principal étaient uniquement indiquées deux places de stationnement. Même si on devait considérer les cabanons comme installations de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC, ils resteraient soumis à autorisation comme le retient dite disposition. Il n'appartient pas au Tribunal de céans de procéder à cet endroit et à la place de la Municipalité à l'examen de l'autorisation des trois cabanons, ce que les recourants ne demande d'ailleurs, à juste titre, pas. Lorsque ces derniers auront produit aux autorités communales les documents et explications nécessaires, ces autorités pourront et devront examiner la ou les demandes d'autorisation notamment sous l'angle des art. 103 LATC et 39 et 68a RLATC ainsi que des règlements communaux. Par ailleurs, lorsque la Municipalité disposera de toutes les indications au sujet des aménagements extérieurs (avec plans), elle statuera, en fonction de ce qui a été exposé ci-dessus au considérant 3d, si elle octroie une dispense d'enquête publique (cf. pour les cabanes art. 72d al. 1, premier tiret, RLATC). Il n'appartient pas à la Cour de céans d'imposer à la Municipalité une telle dispense. Quant à l'interprétation faite par les recourants qui leur permettrait l'installation de plus d'un cabanon, une telle interprétation, reposant sur la variante de maisons jumelles ou groupées, entre tout au plus en ligne de compte sur la base de l'art. 68a al. 2 let. a RLATC si les cabanons ne dépassent chacun pas une surface de 8 m². Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu

de se prononcer maintenant à ce sujet. Il sera encore relevé que non seulement les projets pour lesquels une autorisation est nécessaire doivent être soumis à la Municipalité, mais, selon l'art. 68a al. 1 RLATC précité, aussi tout autre projet de construction ou de démolition, afin que la Municipalité puisse apprécier si le projet nécessite une autorisation. A l'appui de sa demande, le requérant doit fournir en particulier un descriptif avec photographies ou croquis (art. 68a al. 3 RLATC). En outre, les recourants pourront faire valoir dans le cadre de la procédure d'autorisation une éventuelle inégalité de traitement. Il n'y a pas lieu d'approfondir la question à ce stade, d'autant plus que les recourants n'ont pas soutenu que les autorités communales avaient autorisé trois cabanons sur une parcelle voisine pourvue d'une seule villa individuelle. Le fait qu'une parcelle voisine présente plusieurs cabanons ne veut pas encore dire que la Municipalité les accepte. Quant à la comparaison avec l'apparence d'autres cabanons dans le quartier, cette question se posera tout au plus si les autorités entendent refuser les autorisations pour des raisons d'esthétique. Vu ce qui précède, les conclusions des recourants sont mal fondées pour autant qu'elles soient recevables. c) Les recourants demandent de réformer l'acte attaqué du 22 septembre 2016 en ce sens que l'entreposage de la roulotte en période de rangement n'est pas soumis à autorisation, voire d'annuler cet acte. Sont subordonnés à l'autorisation de la municipalité, sous réserve de l'art. 68a RLATC, les dépôts de tous genres destinés notamment au matériel de construction, au matériel de camping (y compris les caravanes) et à tous autres objets encombrants (art. 68 let. i RLATC; cf. aussi art. 68 let. h RLATC pour les installations telles que caravanes destinées à l'habitation secondaire). De plus, comme le relèvent les recourants, sous réserve de la loi cantonale sur les campings et caravanings résidentiels, l'habitation dans les roulottes, caravanes et baraques démontables est prohibée sur tout le territoire communal selon l'art. 44 al. 1, 1^{ère} phrase, RCAT. La deuxième phrase de cette disposition retient par ailleurs qu'en période de rangement les roulottes doivent être masquées à la vue du public. Les recourants invoquent que leur roulotte (cf. pièce des recourants n° 17 et p. 3 du rapport de conformité suite à la visite du 17 février 2016) n'était pas visible depuis la route, qu'il fallait être dans le jardin pour la voir. Sans eau, sans électricité et sans chauffage, il était impossible d'y vivre. La caravane était posée sur des plots pour éviter le dégonflement des pneus. Par ailleurs, ils renvoient à des installations similaires dans la commune. Dans son courrier incriminé, la Municipalité a demandé aux recourants des précisions sur l'usage de la roulotte et si elle était sur place à demeure. Dans ce dernier cas, selon la Municipalité, la roulotte devait faire l'objet d'une autorisation. Elle a averti les recourants qu'elle dénoncerait le cas à la préfecture si ceux-ci ne demandaient pas dans le délai fixé une " autorisation d'installation [...] afin de régulariser, ou non, la situation ". Hormis que la roulotte ne servait pas à l'habitation, il appert que les recourants ne se sont pas exprimés sur l'usage de la roulotte et en particulier pas sur la question de savoir si la roulotte n'était entreposée que pour une période de rangement. Si le choix des mots de la Municipalité peut apparaître en partie malheureux, puisqu'elle ne savait pas encore si une autorisation était nécessaire pour la roulotte, la Municipalité pouvait demander aux recourants des précisions à ce sujet, afin de pouvoir apprécier la nécessité d'une autorisation et, le cas échéant, pouvoir statuer sur celle-ci. Il est à ce sujet aussi renvoyé à ce qui a été dit au considérant précédent (consid. 4b) par rapport à l'art. 68a al. 1 RLATC. Faute d'informations précises des recourants, le Tribunal n'a pas et ne peut pas se prononcer sur la nécessité d'une autorisation. Il n'appartient pas non plus au Tribunal d'instruire plus avant cette question à la place de la Municipalité, puisque le courrier de cette dernière du 22 septembre 2016 devait justement lui permettre d'obtenir les informations dont elle avait

besoin à ce sujet. Les recourants doivent collaborer à la constatation des faits (cf. art. 30 al. 1 LPA-VD; cf. aussi art. 69 al. 1 ch. 8 RLATC cité ci-dessus au consid. 3e). Ce qui est évident c'est que la roulotte ne constitue pas une installation de minime importance au sens de l'art. 68a al. 2 let. a RLATC, vu ses dimensions qui dépassent 8 m². Les recourants ne le prétendent d'ailleurs pas non plus. Quant à la question de savoir s'il y a une inégalité de traitement, cette question ne se posera que lorsque la Municipalité pourra statuer en connaissance de cause. Dès lors, les conclusions des recourants par rapport à la roulotte sont mal fondées dans la mesure où elles sont recevables. d) Les recourants demandent de réformer la décision entreprise également en ce sens que la " terrasse attenante au box " et " l'utilisation du box comme cave pour y entreposer du matériel " ne sont pas soumis à autorisation. Ils exposent que la terrasse était préexistante. Quant au box, vu sa largeur, il était évident qu'il ne servait plus au parking de véhicules modernes et soit transformé en remise. Même si le box pouvait par hypothèse servir à y garer un véhicule, il ne s'agirait pas de la seule utilisation licite. L'utiliser comme une cave pour y ranger des cartons n'était pas un changement d'affectation. Quant à l'autre box, il était utilisé comme chaufferie et local électrique; il ressortait des plans de l'enquête complémentaire qu'un local technique était prévu dans une annexe, le bâtiment principal n'ayant ni cave ni local technique. Pour le reste, les deux box n'avaient pas été comptés comme places de stationnement. Le courrier de la Municipalité du 22 septembre 2016 ne se prononce pas explicitement sur la terrasse et les deux box, respectivement garages. Ce courrier renvoie uniquement " aux éléments à mettre en conformité signalés dans le rapport d'inspection du 17 février 2016 essentiellement de type normatif " tout en demandant aux recourants, en leur fixant un délai, de " remplir les exigences normatives signalées " dans ce rapport et de fournir un plan des aménagements extérieurs. Quant au rapport de la visite du 17 février 2016, celui-ci retenait sous chiffre 1.1 et sous le titre " Garage extérieur " un " changement d'affectation sans autorisation " en précisant pour le box 2 " transformé en dépôt avec terrasse attenante " et au sujet du box 1 ce qui suit: " Le garage extérieur double comprend dans la partie de gauche l'aménagement du local pour la chaufferie, avec le tableau électrique, installation solaire. Un atelier de bricolage avec des produits combustibles y est installé. Cette chaufferie ne peut être utilisée à une autre affectation. " A la lecture de ce rapport, ce n'est pas la terrasse qui est remise en question, mais l'utilisation du garage. Il n'y a donc pas lieu d'entrer en matière sur les conclusions concernant la terrasse, puisque celle-ci ne forme pas l'objet du litige. En ce qui concerne le garage, le rapport ne critique pas l'aménagement pour la chaufferie, celle-ci ayant fait l'objet de l'enquête complémentaire du permis n° 1170.1. Le rapport critique que le box est également utilisé comme atelier de bricolage avec notamment l'entreposage de produits combustibles. Il relève en plus que l'autre box a été transformé en dépôt. Contrairement à ce que laissent entendre les recourants, des garages ne peuvent être utilisés comme caves ou dépôts sans qu'il y ait un changement d'affectation. Les autorisations jusqu'alors octroyées pour un changement d'affectation ne concernaient que l'utilisation pour la chaufferie. L'utilisation du box comme cave doit être soumise à la Municipalité (cf. art. 68 let. b RLATC concernant les changements de destination de constructions existantes) et le Tribunal de céans ne peut dès lors affirmer que cela n'est pas soumis à autorisation. Cela vaut d'autant plus que le garage, vu ses dimensions ne peut être considéré comme installation de minime importance au sens de l'art. 68a al. 2 let. a RLATC, même s'il s'agit d'une dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC. Comme déjà exposé, il ressort de cette dernière disposition que dite installation reste soumise à l'autorisation de la municipalité. La Municipalité a déclaré, notamment en

procédure judiciaire, qu'elle ne s'opposait pas à ce que les garages ne soient plus utilisés pour garer des voitures. Mais elle insiste pour que les normes de sécurité soient respectées; il y avait lieu d'obtenir l'agrément du Service du feu et de l'ECA. Cela nécessite que les recourants soumettent le tout à la Municipalité avec les informations et documents nécessaires. Eu égard à un éventuel changement d'affectation, la Municipalité prendra cela en compte dans la mesure où les recourants veulent exploiter encore d'autres dépendances sur leur parcelle. Ce n'est pas simplement parce qu'un bâtiment ne possède pas de caves que les propriétaires ont un droit à des dépendances correspondantes en surface. e) Les recourants concluent encore à la réforme de l'acte litigieux du 22 septembre 2016 en ce sens que les " armoires de jardin " posées contre les murs ne sont pas soumises à autorisation. Dans son écriture du 22 septembre 2016, la Municipalité parle à ce sujet de " réduits collés aux façades " portant atteinte au caractère originel du bâtiment et qui ne figurait pas sur les plans mis à l'enquête. Le terme de "réduit" sera par la suite utilisé pour ces deux installations en question. Vu les trois cabanons susmentionnés (consid. 4b) et ces deux réduits, la Municipalité craint qu'encore d'autres objets de " diverses dimensions " viennent encombrer le site. Elle demande aux recourants de fournir un plan des aménagements extérieurs. Le rapport de conformité suite à la visite du 17 février 2016 demandait, sans autre précision, la mise en conformité de ces réduits non autorisés qu'il désignait comme " cabanons ". Contrairement aux trois cabanons traités au considérant précédent 4b, les deux réduits aménagés contre les façades de la partie du bâtiment Sud-Ouest, ne dépassent de loin pas la dimension maximale de 8 m² retenue à l'art. 68a al. 2, premier tiret, RLATC pour les serres et cabanes de jardin. On pourrait donc admettre que ces réduits puissent en principe ne pas être soumis à autorisation. Comme il a déjà été exposé, cela n'est toutefois le cas que si les conditions de l'art. 103 al. 3 LATC sont respectées (cf. ci-dessus consid. 3c/bb), c'est-à-dire si l'installation ne porte pas atteinte à un intérêt public prépondérant ou à des intérêts privés, comme ceux des voisins, et n'a pas d'influence sur l'équipement et l'environnement. Dans cette mesure peuvent jouer un rôle, comme intérêt public, les dispositions communales sur la transformation de fermes qui demandent le respect du caractère original (cf. art. 105 al. 2, dernier tiret, 106 al. 2 et 100 RCAT). De plus, l'art. 68a al. 2, premier tiret, RLATC ne prévoit une dispense d'autorisation que pour une installation par bâtiment ou unité de maisons jumelles ou groupées. Comme indiqué, on est loin d'une seule installation vu notamment les trois cabanons plus grands, éventuellement la roulotte et les deux garages précités que les recourants ont destinés notamment à l'entreposage de matériel. Il n'y a pas lieu de se prononcer définitivement sur la question de savoir si on est en présence de maisons jumelles ou groupées. Même en admettant des maisons jumelles ou groupées, il apparaît toutefois que les deux réduits se trouvent contre les façades d'un seul duplex qui pourrait éventuellement être considéré comme une unité; dans cette mesure, il y aurait plus d'une installation pour cette unité, de sorte qu'une autorisation resterait nécessaire; car, s'il fallait retenir des maisons jumelles ou groupées, l'idée n'est pas que plusieurs installations, destinées à chacune des différentes maisons, puissent profiter ou se retrouver en fin de compte dans le périmètre d'une seule unité. Par ailleurs, on pourra encore une fois relever que l'art. 68a al. 1 RLATC prévoit que tout projet doit être soumis à la municipalité afin que celle-ci puisse procéder aux vérifications nécessaires et ensuite décider s'il nécessite une autorisation. Dans cette mesure, les recourants ne peuvent pas demander au Tribunal à ce stade qu'il constate que les deux réduits ne sont pas soumis à autorisation. Il leur appartiendra de produire les informations requises à la Municipalité afin que celle-ci puisse statuer en toute connaissance de cause. f) Les recourants requièrent en

procédure judiciaire également que la décision entreprise soit réformée en ce sens que le déplacement de deux places de stationnement dans la cour intérieure n'est pas soumis à autorisation, subsidiairement que ce déplacement peut être autorisé sans enquête publique. Selon eux, " déplacer deux places de parc sur une autre partie du bitume de la cour intérieure (devant les box) est une modification de minime importance, vu la surface asphaltée à disposition ". Ici aussi, comme pour les garages (cf. ci-dessus consid. 4d), l'acte litigieux de la Municipalité du 22 septembre 2016 ne se prononçait pas directement sur les places de stationnement. Le rapport de conformité suite à la visite du 17 février 2016 retient sous chiffre 1.3 " Places de stationnement " que sur les neuf places de parc deux avaient été supprimées pour l'aménagement de deux cabanons sans autorisation. En effet, à l'endroit où était prévu deux places de stationnement selon les plans mis à l'enquête publique, se trouvent actuellement deux cabanons. Selon l'art. 47 RCAT, la Municipalité fixe le nombre minimum de places de stationnement et de garages qui doivent être aménagés par les propriétaires. L'art. 40 RLATC contient des règles particulières pour les places de dépôt de véhicules (p.ex. concernant le revêtement et l'évacuation des eaux). De plus, si les places de stationnement à l'air libre sont traitées selon l'art. 39 al. 3 RLATC comme des dépendances de peu d'importance, elles ne sont pas considérées, contrairement à ce que suggèrent les recourants, comme des installations de minime importance au sens de l'art. 68a RLATC. Ces places de stationnement restent donc soumises à autorisation (cf. art. 39 al. 1 RLATC). Vu que les places de stationnement sont soumises à autorisation, les propriétaires du terrain ne peuvent pas changer leur emplacement à leur guise; ils doivent demander l'autorisation de la Municipalité, afin que celle-ci puisse également contrôler qu'aucune prescription et intérêt ne s'oppose au nouvel emplacement. Il appartiendra à la Municipalité de décider s'il y a lieu de dispenser ce changement d'enquête publique, la loi prévoyant cette possibilité pour des places de stationnement jusqu'à trois voitures (cf. art. 72d al. 1, premier tiret, RLATC). Si l'art. 72d RLATC utilise comme l'art. 68a RLATC le terme d'installations de minime importance, ces deux termes ne sont pas identiques. Cela ressort déjà des différentes constellations citées dans les deux dispositions. Contrairement à l'art. 72d RLATC, l'art. 68a RLATC ne cite notamment pas les places de stationnement jusqu'à trois voitures. En outre, il ne ferait pas de sens de prévoir une dispense à l'enquête publique selon l'art. 72d RLATC, si l'installation ne nécessite de toute manière pas d'autorisation. Enfin, selon l'art. 68a al. 1 let. d RLATC, peuvent être exempté d'une autorisation les démolitions de bâtiments cités à l'art. 72d RLATC; a contrario, cela ne vaut pas pour les constructions de tels bâtiments (cf. aussi art. 72d al. 4 RLATC). Il n'y a toutefois pas lieu que le Tribunal se prononce ici définitivement sur la dispense d'enquête publique (cf. aussi ci-dessus consid. 3d in fine). Pour le reste, les recourants proposent en procédure judiciaire un déplacement des places de stationnement devant les box, respectivement garages. Vu leur utilisation pour la chaufferie, ce déplacement nécessitera également un examen sous le point de vue de l'accès à la chaufferie. g) Les recourants demandent la réforme de l'acte du 22 septembre 2016 aussi en ce sens que le règlement du litige civil les opposants au voisin C._____ ne soit pas une condition à l'obtention du permis d'habiter. aa) La Municipalité a déclaré que le règlement du contentieux avec ledit voisin était une condition d'octroi du permis d'habiter. Ce litige consiste dans l'empiètement du projet des recourants constaté sur la parcelle du voisin. Par son courrier du 22 septembre 2016, la Municipalité voulait savoir, avec des preuves à l'appui, si l'affaire était réglée. Les recourants sont d'avis que le permis d'habiter ne pouvait pas dépendre du sort d'un litige civil qui pouvait durer des années. bb) L'art. 108 LATC exige, si les travaux à exécuter doivent intervenir sur fonds d'autrui, que la

demande de permis soit signée par le propriétaire du fonds. Aux termes de l'art. 128 al. 1 LATC, qui a pour titre " Permis d'habiter ou d'utiliser ", aucune construction nouvelle ou transformées ne peut être occupée sans l'autorisation de la municipalité; cette autorisation, donnée sous la forme d'un permis, ne peut être délivrée que si les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées et si l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête. Le préavis de la commission de salubrité est requis. Selon l'art. 129 LATC, le règlement cantonal fixe les conditions auxquelles doit répondre une construction pour bénéficier d'un permis d'habiter. L'art. 79 al. 1 RLATC prévoit que le permis d'habiter ne peut être délivré notamment que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a) et si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b). La municipalité statue après l'inspection par la commission de salubrité; cette inspection fait l'objet d'un rapport spécial (art. 80 RLATC). La justification du permis d'habiter est de permettre à la municipalité de vérifier la conformité des travaux au permis de construire et de s'assurer que les travaux sont suffisamment achevés pour garantir la sécurité et la santé des habitants (RDAF 1978, 266; Bovay et al., op. cit, n. 1 ad art. 128 LATC et les réf. cit.). cc) En l'occurrence, le permis de construire n'avait pas autorisé l'empiètement par le projet sur la propriété du voisin qui n'avait d'ailleurs pas non plus donné son accord à ce sujet. Dans cette mesure, les conditions fixées par le permis n'ont donc pas été respectées. Dès lors, la Municipalité est en droit de demander à ce que le litige avec le voisin soit réglé avant l'octroi du permis d'habiter, respectivement à ce que le voisin donne son accord, conformément à l'esprit de l'art. 108 LATC. h) Les recourants requièrent également la réforme de l'acte du 22 septembre 2016 en ce sens que " l'aération naturelle actuelle de la salle de bain mentionnée dans le rapport de conformité est réglementaire " ou subsidiairement qu'une dérogation à ce sujet leur est octroyée. Ils exposent que, dans leur courrier du 23 mai 2016, ils avaient demandé à la Municipalité de leur faire savoir si elle acceptait de considérer que l'aération naturelle du jardin d'hiver non chauffé et aéré attenant à la salle de bain suffisait comme aération naturelle de la salle de bain. La Municipalité n'avait donné aucune réponse sur ce point. Dans son courrier du 22 septembre 2016, la Municipalité ne s'était effectivement pas explicitement prononcée sur ce problème. Elle renvoyait globalement au rapport suite à la visite du 17 février 2016 où il était demandé, conformément à l'art. 31 RLATC, que les locaux sanitaires sans ouverture directe sur l'extérieur soient ventilés mécaniquement ou naturellement. Dans sa réponse au recours, la Municipalité déclare ne pas comprendre pourquoi les recourants ne pouvaient pas s'y conformer. Dans leur réplique, les recourants expliquent que la seule solution serait le " percement d'un mur en pierre d'une ancienne ferme " pour introduire une aération mécanique qui en a été privée en raison de l'adjonction d'une galerie servant de voie d'accès. Une telle mesure n'était pas proportionnée, raison pour laquelle il fallait leur octroyer une dérogation. L'aération de la salle de bain en question n'est pas réglementaire compte tenu de l'art. 31 RLATC. Il manque une ouverture directe sur l'extérieur et une aération selon la disposition précitée. Il ne suffit pas que la salle de bain donne sur un jardin d'hiver qui serait ventilé. La salle de bain elle-même nécessite une installation de ventilation pour correspondre aux exigences de l'art. 31 RLATC. Il n'appartient pas à la Cour de céans de statuer en instruisant comme une autorité de première instance sur l'octroi d'une éventuelle dérogation que les recourants ont requise pour la première fois en procédure judiciaire. Les recourants doivent d'abord adresser une telle demande à la Municipalité sur laquelle celle-ci devra se prononcer dans la mesure où les recourants ont apporté toute la collaboration nécessaire. A l'heure actuelle, la Cour de céans

ne voit par ailleurs pas pourquoi le percement du mur en pierre serait disproportionné. Les travaux de transformation ont déjà eu un certain impact sur l'apparence du bâtiment existant. De plus, il n'est pas exclu qu'une solution d'aération soit envisageable sans percement du mur en pierre. De manière générale, il sera juste retenu qu'une dérogation peut se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire (ATF 120 II 112 consid. 3b/aa; 118 Ia 175 consid. 2d; 108 Ia 74 consid. 4a et les réf. cit.). En tous les cas, la dérogation doit servir la loi ou, à tout le moins, les objectifs recherchés par celle-ci: l'autorisation exceptionnelle doit permettre d'adopter une solution reflétant l'intention présumée du législateur s'il avait été confronté au cas particulier. L'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (ATF 112 Ib 51 consid. 5; cf. également Thierry Tanquerel, Manuel de droit administratif, 2011, n. 862; Moor/Flückiger/Martenet, Droit administratif, vol. I, 2012, p. 640; Tschannen/Zimmerli/Müller, Allgemeines Verwaltungsrecht, 2014, p. 429 s.). L'octroi de la dérogation implique ainsi une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques, l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (TF 1C_458/2011 du 29 février 2012 consid. 4.4 et les réf. cit.; CDAP AC.2017.0055 du 29 septembre 2017 consid. 6c). i) Vu ce qui précède, la conclusion des recourants par rapport au permis d'habiter doit également être rejetée. Il ne peut en l'état être question de considérer que les conditions fixées par le permis de construire ont été respectées, respectivement que l'exécution correspond aux plans mis à l'enquête (cf. art. 128 LATC et 79 RLATC précités). 5. Le recours s'avère dès lors mal fondé et doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. L'acte de la Municipalité du 22 septembre 2016, en tant qu'il s'agit d'une décision, doit être confirmé. Il n'y a pas lieu de l'annuler et de renvoyer la cause à la Municipalité. Celle-ci fixera aux recourants un nouveau délai raisonnable pour que ceux-ci lui soumettent les documents et informations nécessaires pour statuer sur les points litigieux. Les recourants n'ayant pas obtenu gain de cause doivent, en tant que débiteurs solidaires, supporter les frais judiciaires, fixés à 2'500 fr., et verser à la Municipalité une indemnité de 2'000 fr. à titre de dépens (cf. art. 49, 51 al. 2, 55 LPA-VD, art. 2, 10 et 11 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]).

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