

# VD\_OMNI AC.2017.0151 vom 25. Juni 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-06-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0151](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0151)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0151 du 25 juin 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0151 del 25 giugno 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_/Municipalité de Daillens | Décision municipale ordonnant à la recourante la remise en état de l'une de ses terrasses couvertes aménagées sans autorisation (par l'enlèvement de tout ou partie du couvert de celle-ci), motif pris que la SPBU maximale serait dépassée. Désaccord des parties quant aux éléments constructifs entrant dans le calcul de la SPBU au sens du RPPA. Si la surface des terrasses couvertes doit être retenue, il n'en va pas de même, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, de celle d'un cabanon de jardin, qui constitue une dépendance dont le RPPA permet de ne pas tenir compte. C'est de surcroît à tort - en excédant sa latitude de jugement dans l'interprétation des dispositions du RPPA - que l'autorité intimée a exigé que soit retenue, dans les calculs effectués par un bureau d'ingénieurs, la surface des couverts à voitures sis sur les trois lots de PPE de la parcelle en cause: si l'une des dispositions du RPPA permet expressément d'ériger des couverts à voitures dans l'aire des aménagements extérieurs, les propriétaires demeurent toutefois privés de cette faculté en raison de l'interprétation pouvant être donnée à un autre article dudit PPA. Compte tenu de la garantie constitutionnelle de la propriété et de l'exigence d'une base légale claire pour toute restriction de cette garantie, cette incohérence dans la réglementation communale doit être résolue dans le sens de l'exonération dans le calcul de la SPBU de la surface des couverts à voitures. Constat que la SPBU maximale concernant le lot de PPE de la recourante est respectée. Admission partielle du recours, la décision attaquée étant annulée dans la mesure où elle ordonne une remise en état de la terrasse couverte; maintien de cette décision en tant qu'elle exige une régularisation formelle des constructions érigées sans autorisation.

## Erwägungen

### E. 1

La recourante fait grief à l'autorité intimée d'avoir violé son droit d'être entendue en tant qu'elle ne lui aurait pas permis de prendre préalablement position, oralement ou par écrit, avant de rendre sa décision. a) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour le justiciable de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (ATF 142 II 218 consid. 2.3 p. 222). Il ne comprend toutefois pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428). En outre, l'autorité peut 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 l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285

consid. 6.2.1 p. 299). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 130 II 530 consid. 7.3). b) Avant de statuer, l'autorité intimée a adressé à la recourante un courrier le 10 mars 2016 intitulé " Votre villa au \*\*\*\*\* – nouvelles constructions ". A cette occasion, elle a requis divers documents et renseignements. L'intéressée s'est déterminée par courrier le 25 avril 2016 et a encore fait parvenir un courrier électronique le 25 mai 2016 à la Municipale en charge du dossier. Certes le délai (de presque un an) s'étant ensuite écoulé jusqu'au prononcé de la décision attaquée peut-il susciter quelques interrogations, la Municipale présente à l'audience ayant précisé sur ce point que le traitement de ce dossier avait pris du temps (cf. pv d'audience). Cette circonstance n'est toutefois pas de nature à remettre en cause le fait que la recourante a bien pu prendre part, valablement, au processus ayant abouti à la décision litigieuse et qu'elle devait être à même de saisir les faits qui lui étaient reprochés, à savoir que plusieurs constructions avaient été érigées sans autorisation sur le lot n° 249-1, par elle ou par feu son père. L'autorité intimée n'était en tous les cas pas tenue de l'interpeller une nouvelle fois avant de statuer. Le grief relatif à la violation du droit d'être entendu s'avère dès lors infondé. De surcroît, même à supposer avérée, telle violation devrait être tenue pour guérie en l'espèce, la recourante ayant eu la faculté d'exposer l'ensemble de ses moyens dans le cadre de la présente procédure de recours (y compris lors de l'audience), devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit.

## **E. 2**

. Lors de l'audience, la Municipale en charge du dossier a admis que la décision litigieuse avait erronément été rendue sur la base d'une disposition du règlement communal qui ne trouve pas à s'appliquer à la parcelle de la recourante. De fait, à la lecture du dossier, on relève que l'ordre de remise en état litigieux repose en réalité sur le constat selon lequel la SPBU maximale ne serait pas respectée. Ceci peut notamment être déduit du fait que la municipalité a demandé plusieurs calculs de la SBPU au bureau d'ingénieurs C.\_\_\_\_\_. Il ressort ainsi d'un courrier adressé à la CDAP le 12 juillet 2017 par le conseil de l'autorité intimée que celle-ci attendait le dernier rapport du bureau précité relatif à la SBPU avant de confirmer, cas échéant modifier sa décision.

## **E. 3**

Vu ce qui précède, est litigieuse la question de savoir si la SBPU maximale est dépassée en ce qui concerne le lot de la recourante (lot n° 249-1). a) Il s'agit d'identifier les éléments constructifs devant entrer dans le calcul de la SPBU de la parcelle n° 249 et du lot n° 249-1, point de discorde entre les parties. aa) Le PPA fixe la SBP maximale à 750 m<sup>2</sup> pour la parcelle n° 249 (périmètre F); pour le lot n° 249-1, la SPB maximale s'élève à 262.50 m<sup>2</sup> (750 m<sup>2</sup> / 350 ‰). bb) Le coefficient d'occupation du sol (COS) et le coefficient d'utilisation du sol (CUS) ont pour but essentiel de limiter la densité des habitations sur chaque parcelle. Ils ont en outre des fonctions importantes d'aménagement du territoire et d'urbanisme, puisque la limitation de la densité des constructions influe inévitablement sur la trame et la forme urbaine d'un quartier donné; ces coefficients permettent aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 151-152; arrêt AC.2012.0261 du 27 juin 2013 consid. 4b/cc). Les réglementations concernant les COS et CUS sont

complémentaires en poursuivant des objectifs distincts. Le COS est en quelque sorte une norme de qualité du milieu bâti en déterminant indirectement la proportion de surface de verdure qui doit être maintenue sur une parcelle construite; le CUS fixe la densité, soit la surface de plancher admissible en fonction de la surface de la parcelle (cf. arrêts AC.2016.0432 du 9 mars 2018 consid. 5b; AC.2013.0219 du 27 février 2015 consid. 3a; AC.2012.0261 précité consid. 4b/cc; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 3d/dd). cc) L'art. 7 RPPA traite de la surface de plancher brute. Il est ainsi rédigé: " Le plan fixe une surface de plancher brute utile (SPB) maximum pour chaque périmètre d'implantation. Sous réserve des dispositions de l'alinéa 4, la surface est calculée conformément à la norme O.R.L édictée par l'EPFZ le 11 octobre 1966. Dans les combles, la surface est calculée à partir d'une hauteur de 1.80 m sous plafond ou sous chevrons. N'entrent pas dans le calcul de la SPB: - les balcons ouverts sur deux côtés au moins si leur profondeur est inférieure ou égale à 1.80 m, - les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les loggias, etc. - les avant-corps, les dépendances et les bâtiments édifiés en surface dans l'aire des aménagements extérieurs, dans un rayon de 10 m depuis la limite des périmètres d'implantation, dont la surface totale n'excède pas le 1/50 e de la SPB maximum totale autorisée par périmètre. " A noter que l'art. 7 al. 1 RPPA renvoie erronément à l'al. 4 de cette même disposition, inexistant. Il s'agit en réalité de l'al. 3 de l'art. 7 RPPA. L'art. 7 al. 1 RPPA renvoie pour le calcul de la SPBU aux directives pour l'aménagement local, régional et national de l'EPFZ n° 514420 (norme ORL-EPF 514420) édition du 11 octobre 1966. Ces directives définissent à leur ch. 1.1 la surface brute de plancher comme suit: " La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: Toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive. " dd) Se référant à la première note de calculs établie le 26 avril 2017 par le bureau d'ingénieurs – dont le résultat a été confirmé par une deuxième note de calculs datée du 8 juin 2017 –, la recourante considère que les couverts à voitures et le cabanon de jardin n'ont pas à être pris en considération dans le calcul de la SBPU. Elle en conclut que pour le lot n° 249-1, la SPBU autorisée par le RPPA est respectée, ce qui permet de conserver en l'état le couvert existant sur la terrasse Sud-Ouest. Dans sa réponse au recours, après avoir exigé un " calcul strict selon le règlement du PPA " et reçu une troisième note de calcul établie le 2 août 2017 par le bureau d'ingénieurs, l'autorité intimée prétend que l'excédent de SPBU s'élève en réalité à 28,4 m<sup>2</sup> (et non à 18,8 m<sup>2</sup> comme mentionné dans la décision attaquée). A la surface excédentaire de 7.4 m<sup>2</sup> retenue dans la troisième note de calcul – laquelle tient compte, à la demande expresse de l'autorité intimée, des couverts à voitures sur la parcelle n° 249 – l'autorité intimée ajoute de sa propre initiative les 6 m<sup>2</sup> du cabanon de jardin situé sur le lot n° 249-1 et 15 m<sup>2</sup> déduits selon elle à tort des calculs. ee) S'agissant tout d'abord des deux terrasses couvertes, celles-ci doivent être prises en considération dans le calcul de la SPBU ( art. 7 al. 3 2<sup>ème</sup> tiret a contrario ). La recourante ne le conteste pas, mais relève

uniquement qu'il convient de tenir compte des surfaces retenues par le bureau d'ingénieurs et non celles indiquées dans la décision attaquée. Elle doit être suivie sur ce point, le récent relevé effectué par ledit bureau devant être considéré comme précis. La surface des deux terrasses couvertes à prendre en compte s'élève ainsi à 47,3 m<sup>2</sup> (24,6 m<sup>2</sup> au Sud-Ouest et 22,7 m<sup>2</sup> au Sud-Est). S'agissant ensuite du cabanon de jardin, le Tribunal cantonal a déjà eu l'occasion de relever qu'une construction de ce type peut être qualifiée de dépendance (cf. arrêts AC.2014.0341 du 30 octobre 2015 consid. 6b; AC.2013.0124 du 25 août 2014 consid. 2b), notion que l'on retrouve à l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA. La vision locale a au demeurant permis de confirmer que cette construction (dont la surface au sol de 6 m<sup>2</sup> ne dépasse pas la limite de 15 m<sup>2</sup> posée par l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret in fine RPPA) se situe dans un rayon de 10 m depuis la limite des périmètres d'implantation (art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA). Il s'ensuit que, contrairement à ce que retient à tort l'autorité intimée, la surface de cette construction n'a pas à être retenue dans le calcul de la SPBU. Reste la question de savoir si la surface des couverts à voitures sis sur la parcelle n° 249, et en particulier sur le lot n° 249-1 (53 m<sup>2</sup>) doit être incluse dans le calcul de la SPBU, comme le soutient l'autorité intimée. La recourante expose que de tels aménagements ne peuvent être assimilés à des " avant-corps, dépendances et bâtiments édifiés en surface dans l'aire des aménagements extérieurs " autorisés de manière restrictive par l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA, dès lors que les couverts à voitures sont explicitement autorisés par l'art. 14 al. 3 RPPA, ceci sans restriction. Elle en déduit que leur surface n'a pas à être comptabilisée dans le calcul de la SPBU, comme le bureau d'ingénieurs n'a eu de cesse de le relever. Elle ajoute que même à admettre un éventuel manque de clarté du RPPA à cet égard, celui-ci devrait être interprété en sa faveur, vu le calcul exagérément strict requis par l'autorité intimée auprès du bureau d'ingénieurs. On rappelle qu'à teneur de l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA, n'entrent pas dans le calcul de la SPBU les avant-corps, les dépendances et les bâtiments édifiés en surface dans l'aire des aménagements extérieurs, dans un rayon de 10 m depuis la limite des périmètres d'implantation, dont la surface totale n'excède pas le 1/50<sup>e</sup> de la SPB maximum totale autorisée par périmètre. L'art. 14 RPPA, qui traite des dépendances, prévoit quant à lui ce qui suit: " Des dépendances de peu d'importance répondant à la définition de l'article 39 RATC sont autorisées dans l'aire des aménagements extérieurs, pour autant qu'elles respectent une distance minimale à la limite de la propriété voisine de 3 m au minimum et sous réserve de l'article 7 alinéa 4. (...) Des constructions ouvertes, légères, telles que pergolas, couverts, etc. destinés à masquer ou à abriter les places de stationnement extérieures sont autorisées. " Des explications données par l'autorité intimée lors de l'audience et après celle-ci, on comprend que les 15 m<sup>2</sup> (1/50<sup>e</sup> de 750 m<sup>2</sup>) dont il est fait mention à l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA valent pour l'ensemble du périmètre F, ce qui revient en définitive à n'attribuer à chacun des trois lots qui le composent qu'une franchise de 5 m<sup>2</sup>, après quoi toutes les surfaces doivent être incluses dans le calcul de la SPBU. Cette interprétation de l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA place, de fait, tout propriétaire dans l'impossibilité d'ériger un couvert à voitures dans l'aire des aménagements extérieurs du périmètre F, ce alors même que cette faculté lui est expressément offerte à l'art. 14 al. 3 RPPA. En raison notamment de la garantie constitutionnelle de la propriété (art. 26 al. 1 Cst.) et de l'exigence d'une base légale pour toute restriction à cette garantie (art. 36 al. 1 Cst.), cette incohérence dans la réglementation communale doit être résolue dans le sens de l'exonération dans le calcul de la SBPU des couverts à voitures sis sur la parcelle n° 249, qui plus est dans la mesure où l'art. 14 al. 3 RPPA ne renvoie pas à l'art. 7 al. 3, 3<sup>ème</sup> tiret RPPA, contrairement à ce qui est le cas à l'art. 14 al. 1 RPPA. Force est ainsi d'admettre

qu'en retenant que la surface des couverts à voitures devait être incluse dans le décompte de la SPBU, l'autorité intimée a excédé la latitude de jugement qui doit lui être reconnue dans l'interprétation des dispositions du RPPA. b) A la lumière de ce qui précède, on parvient pour le lot n° 249-1 à une SPBU de 253,2 m<sup>2</sup> (surface du bâtiment de 205,9 m<sup>2</sup> à laquelle s'ajoute la surface des terrasses couvertes de 47,3 m<sup>2</sup> ; cf. 1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> notes de calculs du bureau d'ingénieurs), soit une surface qui respecte le maximum admissible fixé à 262,50 m<sup>2</sup>.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que, en l'état, l'ordre de remise en état signifié dans la décision attaquée, tendant à ce que la recourante enlève tout ou partie du couvert de la terrasse Sud-Ouest, ne peut pas être confirmé. Il s'ensuit que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée annulée sur ce point. Cette dernière est toutefois maintenue en tant qu'elle exige la régularisation formelle des constructions érigées sans autorisation sur le lot n° 249-1. Il appartiendra par conséquent à l'autorité intimée de statuer les deux demandes de régularisation pendantes devant elle qui, apparemment, ont été déposées par la recourante en 2016 s'agissant des terrasses couvertes Sud-Ouest et Sud-Est. Dans ce cadre, la municipalité devra a priori se prononcer sur les points évoqués pour la première fois par son conseil dans la réponse au recours, notamment sur le respect de l'art. 5 RPPA relatif aux anticipations et sur le respect des exigences de l'art. 108 LATC s'agissant de la signature des copropriétaires. Comme le recours n'est que partiellement admis et la décision attaquée partiellement confirmée, la question se pose de savoir si une partie des frais et des dépens doivent être mis à la charge de la recourante. En l'occurrence, tel n'est pas le cas dès lors que la recourante ne s'est pas opposée pas à l'exigence d'une procédure de régularisation et qu'elle indique même avoir déposé des dossiers de régularisation avant que la décision attaquée ne soit rendue (cf. procès-verbal d'audience). Dans ces circonstances, les frais sont par conséquent mis à la charge de la Commune de Daillens (art. 49 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Cette dernière versera en outre une indemnité de dépens à la recourante, qui a obtenu gain de cause et procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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