

VD_OMNI AC.2018.0110 vom 24. September 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-09-24, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2018.0110

FR: VD_OMNI AC.2018.0110 du 24 septembre 2018

IT: VD_OMNI AC.2018.0110 del 24 settembre 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Vevey | Lorsque le règlement communal dit que les constructions ont au maximum un étage sur rez-de-chaussée, ou deux étages sur rez-de-chaussée, il ne peut pas être interprété en ce sens qu'il est interdit d'habiter dans les combles.

Erwägungen

E. 1

Par la décision dont est recours, la municipalité ordonne aux recourantes de démonter le logement réalisé dans les combles de leur villa (qui est composée d'un sous-sol semi-enterré, d'un rez-de-chaussée, d'un étage et de combles). Elle considère que le règlement du plan d'extension du quartier de Palud n'autorise pas un troisième niveau habitable dans les combles. a) Le secteur où se situe la parcelle 1157 des recourantes est en effet régi par le plan d'extension du quartier de Palud. La parcelle 1157 est sise dans la zone A du plan. L'article 4 du règlement de ce plan est rédigé comme suit: "Dans la zone A (jaune) du plan annexé, les constructions auront au maximum un étage sur rez-de-chaussée. Dans la zone B (bleue), les constructions pourront avoir au maximum deux étages sur rez-de-chaussée. Dans ce cas, leur surface sera au minimum de 160 m². La longueur d'une façade droite, sans décrochement, sera au maximum de 18,00 m. Dans la zone C (verte) les constructions pourront avoir au maximum deux étages sur rez de chaussée. Dans ce cas, leur surface sera comprise entre 160 m² et 200 m² et la longueur de la grande façade sera au maximum de 20 m. leur toiture sera à quatre pans et le faîte ne dépassera pas l'altitude de 448,60. En outre, la hauteur du faîte au dessus du niveau moyen du sol naturel ne dépassera pas 12,50 m. Dans cette zone C, l'alignement des constructions est fixé à 4,00 m du domaine public le long de l'avenue du Major Davel et à 5,00 m le long du chemin de Palud." C'est l'interprétation du premier paragraphe de cette disposition qui est litigieuse. b) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme, en la dégagant de tous les éléments à considérer, soit notamment des travaux préparatoires (interprétation historique), du but de la règle, de son esprit, ainsi que des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique) ou encore de sa relation avec d'autres dispositions légales (interprétation systématique). Le Tribunal fédéral ne privilégie aucune méthode d'interprétation, mais s'inspire d'un pluralisme pragmatique pour rechercher le sens véritable de la norme; il ne se fonde sur la compréhension littérale du texte que s'il en découle sans ambiguïté une solution matériellement juste (ATF 137 IV 180 consid. 3.4 et les réf. citées). Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des

constructions (arrêt 1A.137/1999 du 23 novembre 2000 consid. 3a). c) Selon la jurisprudence, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux et dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité cantonale de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêt AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa). Le tribunal n'est toutefois pas définitivement lié 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 (cf. TF, arrêt 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6 et les références); d'une façon générale, lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il convient de s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a et les références; AC.2012.0340 du 2 août 2013 consid. 7b). d) En l'espèce, l'art. 4 du règlement du plan d'extension du quartier de Palud autorise, dans la zone A où est sise la villa des recourantes, des constructions présentant "au maximum un étage sur rez-de-chaussée". La municipalité l'interprète en ce sens que dans la villa des recourantes, qui présente un rez-de-chaussée, un étage et des combles, les combles ne peuvent pas être aménagés en appartement. Toutefois, comme l'a relevé pertinemment le conseil des recourantes, cette disposition ne parle pas d'étage "habitable". On peut opposer son texte à la formulation de l'art. 36 RCW qui, s'agissant de l'ordre dispersé auquel est assujettie la parcelle litigieuse, définit en fonction de la surface des bâtiments le nombre d'"étages habitables", certains étant d'ailleurs expressément prévus dans la toiture. Compte tenu de l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public, l'interprétation de la municipalité ne pourrait être suivie que si le règlement du plan d'extension du quartier de Palud prévoyait expressément que les combles ne sont pas habitables. On rappellera par ailleurs que le tribunal a déjà relevé à diverses reprises (v. par exemple arrêts AC.2004.0208 du 23 novembre 2004, AC.2007.0073 du 29 janvier 2008 et AC.2007.0282 du 7 juillet 2008) la situation apparemment absurde qui se présente lorsque les règles sur les dimensions des constructions permettent la création de volumes dont d'autres règles de police de construction empêchent l'utilisation: il peut même arriver qu'un étage entier soit construit sans pouvoir être utilisé (v. p. ex. arrêt AC.1999.0010 du 13 avril 2000). Une telle situation n'est assurément pas conforme à la nécessité de densifier vers l'intérieur, comme l'impose désormais le droit fédéral ainsi que le rappelle un récent arrêt du Tribunal fédéral (1C_298/2017 du 30 avril 2018, consid. 3.3.2 in fine). Il apparaît dès lors que la municipalité s'est livrée à une interprétation trop restrictive du règlement applicable, qui constitue une atteinte à la propriété ne reposant pas sur une base légale claire. En conclusion, l'interdiction d'aménager un étage dans les combles n'est pas conforme à l'art. 4 du règlement du plan d'extension du quartier de Palud.

E. 2

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée en ce sens que l'ordre de démonter le logement installé dans les combles est annulé.

E. 3

Il y a lieu d'annuler aussi l'ordre de "mettre en conformité la PPE au registre foncier". On ne voit pas sur quelle base légale la municipalité pourrait se fonder pour ordonner une telle mesure.

E. 4

Les frais du présent arrêt sont à la charge de l'autorité intimée. Cette dernière versera en outre des dépens aux recourantes pour l'intervention de leur conseil.

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