

VD_OMNI AC.2019.0359 vom 6. Mai 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0359

FR: VD_OMNI AC.2019.0359 du 6 mai 2021

IT: VD_OMNI AC.2019.0359 del 6 maggio 2021

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité d'Orbe, Direction générale de l'environnement |
Recours de propriétaires d'une parcelle, qui ont requis la délivrance d'un permis d'habiter à la suite de travaux effectués dans leur maison et de la construction d'un four à pizzas/barbecue, contre la décision municipale ordonnant le rehaussement des deux cheminées que comporte le four à pizzas/barbecue. - Même si elle ne le précise pas expressément, la décision attaquée doit être comprise comme refusant aux recourants l'octroi du permis d'habiter tant et aussi longtemps que les exigences posées en matière de protection de l'air ne sont pas respectées (consid. 1). - Il appartiendra à la municipalité de déterminer - ce qui en l'état n'est pas complètement établi à satisfaction de droit - si l'utilisation faite du four à pizzas/barbecue provoque ou non des immissions excessives et de définir les mesures nécessaires pour limiter au minimum les immissions de fumée, le rehaussement des cheminées tel qu'ordonné paraissant disproportionné (consid. 2). - S'il se justifie en l'état de refuser aux recourants le permis d'utiliser leur four à pizzas/barbecue, il est disproportionné de ne pas leur octroyer le permis d'habiter la maison principale, dont la municipalité tolère l'occupation depuis plus de trois ans (consid. 4). Recours admis partiellement, décision attaquée annulée et cause renvoyée à l'autorité intimée pour qu'elle statue à nouveau dans le sens des considérants.

Erwägungen

E. 1

Les portes-fenêtres du couvert-barbecue doivent être enlevées. Par définition, un couvert ne peut être fermé que sur 3 côtés.

E. 2

Selon les dispositions de la LATC, les locaux en sous-sol sont insuffisamment éclairés, la porte d'entrée de l'appartement du sous-sol sera remplacée par une porte-fenêtre.

E. 3

Un évier a été installé sous le couvert, après la visite de commission de salubrité, son raccordement doit être contrôlé par les services techniques (...).

E. 4

Se pose enfin la question de savoir si, ce que contestent les recourants, la municipalité peut faire dépendre l'octroi du permis d'habiter du respect des mesures de protection de l'environnement que devraient encore éventuellement se voir imposer les intéressés s'agissant de leur four à pizzas/barbecue. a) Aux termes de l'art. 128 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), aucune construction nouvelle ou transformée 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. D'après l'art. 79 al. 1 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1), applicable par renvoi de l'art. 129 LATC, le permis d'habiter ou d'utiliser ne peut être délivré que si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements (let. a), si la construction est conforme aux plans approuvés et aux conditions posées dans le permis de construire (let. b), si les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants ou des utilisateurs (let. c) et si l'équipement du terrain est réalisé (let. d). L'art. 80 RLATC précise que la municipalité statue après une inspection par la commission de salubrité, faisant l'objet d'un rapport spécial. L'institution du permis d'habiter a pour seul but de permettre à la municipalité de vérifier que la construction est conforme aux plans approuvés ainsi qu'aux conditions posées dans le permis de construire, et que les travaux extérieurs et intérieurs sont suffisamment achevés pour assurer la sécurité et la santé des habitants. Ainsi, le permis d'habiter est lié à la procédure de permis de construire. Il représente un constat final de la conformité des travaux et permet à l'autorité d'intervenir si le constructeur n'a pas respecté les plans et les conditions posées dans le permis de construire. La délivrance du permis d'habiter n'est pas destinée à vérifier une nouvelle fois si les dispositions réglementaires sont respectées: en effet, cet examen a déjà eu lieu lors de l'octroi du permis de construire (cf. AC.2019.0389 du 31 mars 2021 consid. 2d; AC.2019.0100 du 19 novembre 2020 consid. 3c; AC.2019.0296 du 19 juin 2020 consid. 4a). L'art. 79 al. 1 let. a RLATC prévoit certes de vérifier " si les locaux satisfont aux conditions fixées par la loi et les règlements ", mais cette disposition de niveau réglementaire doit être interprétée dans le cadre de la base légale que constitue l'art. 128 LATC: lorsque rien n'indique qu'aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré. Le permis d'habiter dépend du permis de construire. Ce qui n'a pas été autorisé dans le permis de construire ne peut pas être autorisé a posteriori par le biais du permis d'habiter (arrêts AC.2019.0389 du 31 mars 2021 consid. 2d; AC.2019.0100 du 19 novembre 2020 consid. 3c; AC.2020.0004 du 10 août 2020 consid. 2d). Il est par ailleurs douteux que l'autorité municipale puisse imposer le respect d'une nouvelle norme sur un point qui n'aurait fait l'objet d'aucune condition ou charge dans le permis de construire, car une telle solution reviendrait à remettre en cause l'autorisation entrée en force (cf. arrêt AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 4). La CDAP a précisé que la municipalité ne pouvait pas refuser un permis d'habiter ou imposer une modification des aménagements réalisés au seul motif que des aménagements extérieurs ne correspondaient pas aux plans remis à l'autorité communale dans le cadre de la procédure de permis de construire (des pavés avaient été posés en lieu et place d'un revêtement en grilles-gazon). Dès lors que les aménagements réalisés étaient réglementaires et pouvaient être régularisés, le permis d'habiter devait être délivré (cf. arrêt AC.2014.0337 du 3 mars 2015 consid. 5b). Dans une autre affaire (cf. AC.2008.0221 du 17 juillet 2009), le Tribunal de céans a également eu l'occasion de constater qu'il paraissait disproportionné de refuser le permis d'habiter au motif que le propriétaire avait procédé à des travaux non couverts par le permis de construire octroyé et non conformes à la loi, consistant uniquement en des aménagements extérieurs. Dans un arrêt du 27 mars 2019 (AC.2017.0358 consid. 3b) concernant le recours contre le refus par une municipalité d'octroyer les permis d'habiter pour les deux premières étapes de réalisation d'un bâtiment et la délivrance du permis de construire complémentaire

pour la troisième étape de construction, le Tribunal de céans s'est demandé si la municipalité ne détournait pas de son but l'institution du permis d'habiter pour imposer sa solution à la recourante sur les points des deux premières étapes du projet alors encore litigieux. Il a jugé qu'elle adoptait en tout cas une attitude contradictoire en refusant les permis d'habiter, qui étaient d'après la loi la condition nécessaire pour occuper une construction (cf. art. 128 al. 1 LATC), alors que l'immeuble construit était occupé avec son accord depuis près de quatre ans. Il a ainsi considéré que ce motif pourrait peut-être suffire à justifier l'annulation des décisions entreprises, tout en laissant la question ouverte dès lors que le recours devait de toute façon être admis pour d'autres motifs. b) En l'occurrence, pour rappel, la décision du 14 juin 2016 de la municipalité octroyant le permis de construire requis pose comme condition particulière communale au permis de construire que les conditions fixées dans les courriers de levée d'opposition seront strictement respectées. Il ressort de la décision de levée de l'opposition de C._____ et D._____ rendue par l'autorité intimée, qui se fonde à ce propos sur la préavis de la DGE du 3 mai 2016, que, s'agissant des émissions d'odeurs, " Toutes les mesures utiles devront être prises à titre préventif par A._____ et B._____ afin de vous préserver d'odeurs incommodantes. En cas de plaintes fondées, des mesures complémentaires pourront être prescrites. Ces conditions feront partie intégrante du permis de construire ". Le permis de construire pose donc bien des conditions relatives à la problématique des éventuelles émissions d'odeur du four à pizzas/barbecue. Or, même si le rehaussement des cheminées du couvert litigieux ne saurait en l'état être imposé aux recourants, il n'en demeure pas moins que la situation doit encore être éclaircie sur le point de savoir si l'utilisation telle que l'ont effectuée et pourraient encore le faire les recourants de leur four à pizzas/barbecue provoque effectivement des immissions excessives et, si tel devait être le cas, quelles mesures devraient être imposées aux intéressés (cf. supra consid. 2b). Il se justifie dès lors de refuser en l'état à ces derniers le permis d'utiliser leur four à pizzas/barbecue. Il paraîtrait en revanche disproportionné de ne pas leur octroyer le permis d'habiter s'agissant de la maison principale elle-même, soit le bâtiment n° ECA 1302, garage compris, et des aménagements extérieurs, pour autant bien sûr que les autres conditions à la délivrance d'un tel permis d'habiter soient respectées. Tant que le four à pizzas/barbecue ne peut être utilisé, aucune immission excessive éventuelle ne sera par ailleurs provoquée. L'on ne voit en outre pas qu'il se justifie de refuser aux recourants d'habiter dans leur maison tant que la problématique liée aux cheminées du four à pizzas/barbecue n'est pas résolue, sachant que la municipalité, tout en leur refusant le permis d'habiter, tolère à tout le moins qu'ils occupent leur maison depuis plus de trois ans. Pour autant que toutes les autres conditions, soit en particulier celles figurant sous chiffres 1 à 3 du courrier du service de l'urbanisme du 14 juin 2019, soient réalisées, il appartiendra ainsi à la municipalité d'accorder aux recourants le permis d'habiter mais ne concernant que le bâtiment n° ECA 1302, garage compris, et les aménagements extérieurs.

E. 5

Au vu de ce qui précède, le recours doit être admis partiellement, la décision de la municipalité du 16 octobre 2019 annulée et la cause renvoyée à cette dernière pour qu'elle rende deux décisions séparées. La première concernera l'octroi aux recourants, pour autant que toutes les autres conditions, soit en particulier celles figurant sous chiffres 1 à 3 du courrier du service de l'urbanisme du 14 juin 2019, soient réalisées, du permis d'habiter concernant le bâtiment n° ECA 1302 sis sur la parcelle n° 229, garage compris, et les aménagements extérieurs. La seconde aura trait, après complément d'instruction dans le

sens du considérant 2b, à la problématique des immissions liées au four à pizzas/barbecue (bâtiment n° ECA 2834 sis sur la parcelle n° 229). Les recourants, qui n'obtiennent pas entièrement gain de cause, supporteront solidairement entre eux des frais judiciaires réduits (art. 49 al. 1, 51 al. 2, 91 et 99 LPA-VD, art. 4 al. 1 du Tarif cantonal du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Il n'est pas alloué de dépens, qui sont compensés (art. 55, 56 al. 2, 91 et 99 LPA-VD).

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