

VD_OMNI AC.2021.0068 vom 6. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0068

FR: VD_OMNI AC.2021.0068 du 6 juillet 2021

IT: VD_OMNI AC.2021.0068 del 6 luglio 2021

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Grandson | Nouveau recours de propriétaires contre une décision municipale les invitant à régulariser des aménagements réalisés sans autorisation autour de leur villa, suite à l'arrêt AC.2017.0443 du 2 juillet 2018. A la lecture du dossier, il appert que seul un mur de 40 cm de hauteur, en amont de la piscine, a été autorisé sur la partie supérieure de la terrasse en 2009. Les recourants ont par ailleurs déposé en 2020 une demande de régularisation pour deux autres murs de soutènement, aménagés en surplomb de leur piscine. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les autres murs qu'ils ont réalisés n'ont en revanche jamais fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire. En délivrant le permis d'habiter en 2012, les autorités communales ont simplement constaté que ces divers aménagements avaient été réalisés conformément au permis de construire; en aucun cas, elles n'ont pu régulariser des travaux qui ne faisaient pas l'objet de ce permis. Rejet du recours et confirmation de la décision attaquée.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36], applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans l'arrêt AC.2017.0443, la Cour avait retenu que le mur que les recourants étaient en train de réaliser sur la partie supérieure de leur immeuble ne faisait l'objet d'aucune autorisation et que c'était à juste titre que l'autorité intimée avait ordonné à ces derniers de la saisir d'une demande d'autorisation de construire en bonne et due forme, conformément à l'art. 103 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Une fois encore, la décision que les recourants ont entreprise a pour effet de les contraindre à mettre à l'enquête publique et à régulariser les deux murs aménagés au nord de leur parcelle. Les recourants s'y opposent en faisant valoir qu'une partie de ces deux murs avait été réalisée conformément à l'autorisation de construire qui leur avait été délivrée le 21 janvier 2009, ce dont la Commission communale des constructions aurait attesté, lorsqu'elle a procédé au contrôle des travaux autorisés le 7 mars 2012. L'autorité intimée conteste ce qui précède. Selon elle, les murs litigieux n'ont jamais été inclus dans l'autorisation du 21 janvier 2009 et par conséquent, ils auraient été érigés sans la moindre autorisation.

E. 3

a) Selon l'art. 22 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente (al. 1). Il s'agit d'une norme fédérale minimale directement applicable qui règlemente de manière globale l'obligation d'un permis de construire et de transformer pour toute construction ou installation. Le droit cantonal ne peut donc pas restreindre le cercle des constructions et installations que l'art. 22 LAT soumet à autorisation; il peut, en revanche, définir plus largement les objets assujettis à l'autorisation de construire (arrêt TF 1C_107/2011 du 5 septembre 2011 consid. 3.1 et les réf. citées). D'après la jurisprudence, 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 (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; voir aussi ATF 123 II 256 consid. 3; 120 Ib 379 consid. 3c). Si les simples travaux d'entretien, rénovations, petites réparations ou changements d'affectation de moindre importance ne sont pas soumis à autorisation (arrêt du TF 1C_150/2016 du 20 septembre 2016 consid. 9.1 et les réf. citées), il en va différemment lorsque des poutres porteuses et donc des éléments statiques importants d'un bâtiment doivent être remplacés (cf. arrêt TF 1C_558/2018 du 9 juillet 2019 consid. 5.3 et la réf. citée). L'art. 103 LATC reprend ces principes et soumet à autorisation tout travail de construction "en surface ou en sous-sol, modifiant de manière sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment" (al. 1). Il précise également (al. 2) que ne sont pas soumises à autorisation les constructions, démolitions et 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 (let. a); les aménagements extérieurs, les excavations et les travaux de terrassement de minime importance (let. b); les constructions et les installations mises en place pour une durée limitée (let. c). L'art. 68 du règlement d'application de la LATC, du 19 décembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1), contient une liste des objets notamment subordonnées à l'autorisation de la municipalité et l'art. 68a al. 2 RLATC, une liste des constructions et d'installations qui peuvent ne pas être soumises à autorisation. Les travaux de construction doivent être annoncés à la municipalité et ne peuvent commencer sans la décision de cette dernière (art. 103 al. 4 LATC). L'art. 68a al. 1 RLATC prévoit à cet égard que la municipalité, avant de décider si le projet de construction ou de démolition nécessite une autorisation, vérifie si les travaux sont de minime importance au sens de l'al. 2; s'ils ne portent pas atteinte à un intérêt public prépondérant telle la protection de la nature, du paysage, des régions archéologiques, des sites naturels ou construits et des monuments historiques ou à des intérêts privés dignes de protection tels ceux des voisins; et s'ils n'ont pas d'influence sur l'équipement et l'environnement (let. a). b) Au sens de l'art. 105 LATC, la municipalité, ou à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales ou réglementaires (al. 1); les dispositions pénales cantonales et fédérales sont réservées (al. 2). L'art. 127 LATC permet, quant à lui, à la

municipalité d'ordonner la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire. L'art. 108 al. 1 LATC prescrit que la demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées. L'art. 109 LATC prévoit que la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours (al. 1). L'avis d'enquête est affiché au pilier public, publié dans un journal local, dans la Feuille des avis officiels du Canton de Vaud ainsi que sur le site Internet officiel de l'Etat de Vaud; il indique de façon précise le propriétaire, l'auteur du projet au sens de l'article 106, le lieu d'exécution des travaux projetés et, s'il s'agit d'un bâtiment, sa destination, ainsi que les dérogations éventuelles demandées (al. 2). Pour l'essentiel, l'art. 69 RLATC règle la matière. Dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande est accompagnée d'un dossier au format A4 comprenant les plans pliés au même format (210 x 297 millimètres) et, notamment, les pièces suivantes: un plan de situation extrait du plan cadastral et portant les indications suivantes (ch. 1): le projet de construction, selon les cotes tirées du plan établi par l'architecte (let. e); les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3); les plans des aménagements extérieurs avec le tracé précis du raccordement au réseau routier (ch. 8). La demande de permis de construire et ses annexes sont tenues à disposition du public, pendant le délai d'enquête, au greffe municipal ou au service technique de la commune concernée (art. 72 al. 2 RLATC). c) Aux termes de l'art. 128 LATC, 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. Le préavis de la commission de salubrité est requis (al. 1). La municipalité statue dans le délai de quinze jours dès le dépôt de la demande de permis (al. 2). En outre, l'art. 79 al. 1 RLATC prévoit que 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); si l'équipement du terrain est réalisé (let. d). 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 (arrêt AC.2017.0358 du 27 mars 2019). Il est par ailleurs douteux que l'autorité municipale puisse imposer le respect d'une nouvelle norme sur un point qui n'a fait l'objet d'aucune condition ou charge dans le permis de construire, car une telle situation reviendrait à remettre en cause l'autorisation entrée en force (arrêt AC.2010.0219 du 12 juin 2012 consid. 4) . 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 que, aux termes de cette disposition, les constructions réalisées ne respecteraient pas les conditions du permis de construire, le permis d'habiter doit être délivré (cf. arrêts AC.2020.0004 du 10 août 2020 consid. 2, AC.2017.0002 du 18 août 2017 consid. 2a, AC.2015.0272 du 3 juin 2016 consid. 1a). d) Lorsque la municipalité constate que les travaux ne sont pas conformes ou que des modifications du projet autorisé requièrent des autorisations spéciales ou préavis complémentaires, elle doit transmettre le dossier aux services concernés, pour qu'ils se déterminent, cas échéant qu'ils prennent les mesures requises. Dans l'intervalle, il lui appartient de prendre elle-même des mesures appropriées aux circonstances, notamment sous l'angle de la proportionnalité, par exemple la suspension, la suppression ou la modification des travaux, le refus du permis d'utiliser ou d'habiter, ou encore le retrait de celui-ci s'il a été délivré (cf. arrêt AC.2012.0139 du 2 septembre 2013 consid. 1). Le principe de la proportionnalité exige par ailleurs de l'autorité compétente qu'elle procède à une pesée des intérêts en présence avant de faire usage de la faculté que lui octroie l'art. 118 al. 3 LATC de retirer le permis de construire et d'ordonner, le cas échéant, la démolition de l'ouvrage et la remise en état des lieux. Il s'agit alors de mettre en balance les intérêts publics menacés par le chantier avec l'intérêt financier du constructeur à la poursuite et à l'achèvement des travaux pour lesquels un investissement conséquent a été consenti (arrêt 1C_66/2014 du 14 mars 2014 consid. 5.2; cf. en outre arrêts AC.2018.0013 du 29 août 2018 consid. 5; AC.2010.0368 du 6 septembre 2011 consid. 2b; AC 1994.0277 du 28 avril 1995, publié in : RDAF 1995 p. 369).

E. 4

a) En la présente espèce, les recourants soutiennent que les murs qu'ils ont aménagés au nord de leur parcelle, en bordure de la piscine, sur la terrasse supérieure, ont été autorisés. Dans la demande du 29 octobre 2020, ils demandent simplement l'autorisation de surélever ceux-ci. Ils se prévalent à cet égard de l'autorisation de construire qui leur a été délivrée le 21 janvier 2009, suite à la modification de leur projet initial. On rappelle qu'il s'agissait pour eux, selon le croquis joint au dossier, d'aménager une barrière autour de la piscine, la construction d'un muret d'une hauteur de 1m en bordure nord de la piscine, un muret «bac à fleurs» de 40cm en amont, parallèle au mur de soutènement, un escalier intégré au mur existant, ainsi que la dépose et la repose d'un mur de soutènement en amont, afin que la pelle mécanique puisse accéder à la terrasse. Ils font valoir que le permis d'habiter qui leur a été délivré le 4 avril 2012 attesterait de ce que tous les travaux réalisés l'ont été conformément au permis de construire. Pour la municipalité en revanche, les murs figurant en couleur verte dans le plan de situation joint à la demande du 29 octobre 2020 n'ont jamais été autorisés; elle a donc exigé des recourants qu'ils les régularisent. b) La demande de régularisation du 29 octobre 2020 a trait notamment à deux autres murs de soutènement que les recourants ont aménagés en surplomb de leur piscine, ce qu'ils ne contestent pas. En revanche, ils estiment que les autres murs, dont la municipalité demande également la régularisation et qui ont été réalisés plus en aval, entre les murs de soutènement et la piscine, faisaient partie de l'enquête précédente. Pourtant, à nul endroit du dossier d'enquête CAMAC 92318, il n'est question d'autres murs que ceux visés au paragraphe précédent. Dudit dossier, réf. communale 2008/18, faisant l'objet de l'arrêt AC.2017.0443, il ressort en effet que les recourants ont été autorisés en 2009 à réaliser les aménagements figurant sur les croquis qu'ils ont joints au plan d'enquête. Par conséquent, en délivrant le

permis d'habiter, les autorités communales ont simplement constaté que ces divers aménagements avaient été réalisés conformément au permis de construire; en aucun cas, elles n'ont pu régulariser des travaux qui ne faisaient pas l'objet de ce permis. Du reste, la Cour avait déjà relevé, dans l'arrêt AC.2017.0443, que l'un des murs que les recourants étaient en train de réaliser sur la partie supérieure de leur immeuble ne faisait l'objet d'aucune autorisation. c) Au vu de ce qui précède, on retiendra qu'à part les autres aménagements qui ne sont pas concernés par la présente procédure, seul un mur «bacs à fleurs» de 40 cm de hauteur, en amont de la piscine, parallèle au mur de soutènement, d'une longueur approximative de 13,75m, a été autorisé sur la partie supérieure de la terrasse le 21 janvier 2009. Ce mur figure en vert sur le plan d'enquête et la Municipalité n'a pas exigé qu'il soit mentionné en rouge. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, les autres murs qu'ils ont réalisés n'ont en revanche jamais fait l'objet d'une demande d'autorisation de construire. Les plans d'enquête n'étant pas complets, c'est par conséquent à juste titre que l'autorité intimée a invité les recourants à compléter ceux-ci, dans le sens de sa correspondance du 25 novembre 2020. La décision attaquée ne peut, dans ces conditions, qu'être confirmée, ceci d'autant plus qu'elle se limite à réserver la faculté de l'autorité intimée de refuser la régularisation des ouvrages litigieux et d'ordonner, le cas échéant, la remise en état des lieux.

E. 5

a) Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours. La décision attaquée sera cependant modifiée, en ce sens que le délai imparti aux recourants pour requérir la régularisation des ouvrages concernés sera prolongé au 31 août 2021; dite décision sera au surplus confirmée. b) Au vu du sort du recours, un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 49 al. 1, 51 al. 2, 91 et 99 LPA-VD). Des dépens seront alloués à l'autorité intimée; ceux-ci seront mis à la charge des recourants (art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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