

VD_OMNI AC.2022.0418 vom 14. Dezember 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0418

FR: VD_OMNI AC.2022.0418 du 14 décembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0418 del 14 dicembre 2023

Regeste

A. _____ /Municipalité de Mex | Construction s'écartant de celle ayant fait l'objet du permis de construire. Pour l'essentiel, refus de délivrer le permis complémentaire requis et ordre de remise en état conforme au permis de construire. Les lucarnes en toiture réalisées du côté Nord ne peuvent pas être régularisées par l'octroi d'une dérogation (consid. 1b). Les ouvertures créées du côté Sud ne sont pas des "pignons secondaires" et doivent par conséquent respecter les dispositions du règlement communal sur les lucarnes, ce qui n'est pas le cas (consid. 1c). Même si des constructions de ce type ont été autorisées par le passé, y compris postérieurement à la décision attaquée, le recourant ne peut pas se prévaloir d'une inégalité de traitement. Rappel du principe selon lequel une pratique constante demeure sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire (consid. 2). La hauteur excessive du mur d'embouchature ne peut pas être régularisée par l'octroi d'une dérogation (consid. 3). L'ordre de remise en état est conforme au principe de proportionnalité malgré les coûts importants qu'il implique. Réforme de la décision attaquée dès lors que la municipalité a accepté la proposition du recourant consistant, du côté Nord, à supprimer eux des lucarnes réalisées en lieu et place de la réalisation des lucarnes prévues par le permis de construire (consid. 4). Recours au TF rejeté (1C_86/2024 du 24 octobre 2024).

Erwägungen

E. 1

Est tout d'abord litigieuse la conformité à l'art. 19 RPGAC des lucarnes réalisées sur les pans Nord et Sud de la toiture. a) L'art. 19 RPGAC a la teneur suivante: " Art. 19 Lucarnes L'éclairage est assuré par des ouvertures en façades-pignons et accessoirement par des fenêtres rampantes ou lucarnes. Les lucarnes sont inscrites soit dans le gabarit du toit (lucarnes négatives) soit en saillie sur celui-ci (lucarnes positives à un ou plusieurs pans). Le choix de l'une de ces possibilités exclut l'autre sur un même pan de toit. En complément aux lucarnes définies ci-dessus, les châssis vitrés rampants inscrits dans la pente du toit sont autorisés. Leurs dimensions ne peuvent excéder 0.80 m de largeur x 1.40 m de hauteur. Des dérogations sont possibles en cas de transformation des toitures existantes, pour autant que la solution proposée s'intègre parfaitement dans le voisinage. Par leur forme et leurs proportions, les lucarnes s'intègrent de façon harmonieuse dans la toiture et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs. Les largeurs additionnées des lucarnes et des châssis rampants d'un pan de toit ne peuvent excéder, par rapport à sa longueur : - 33% pour les lucarnes négatives ou positives et châssis rampants mélangés. - 25% pour les châssis rampants seuls. Les surcombles ne peuvent être éclairés que par des châssis rampants. " b) aa) Pour ce qui est des lucarnes en toiture du côté Nord, le recourant ne conteste pas que l'art. 19 RPGAC n'est pas respecté dès lors que leur largeur auditionnée est

de 10 m (4 x 2,5 m) alors qu'elle devrait correspondre à 33 % de la longueur du toit (22,58 m), soit 7,45 m. Il explique que les lucarnes ont effectivement été élargies par rapport à celles autorisées, ceci pour "une raison inconnue". Il fait valoir que l'élargissement des lucarnes n'offre aucun espace supplémentaire à l'intérieur des bâtiments, qu'il n'en retire aucun avantage et qu'il est par conséquent de bonne foi. Il soutient qu'une dérogation devrait être octroyée en application de l'art. 73 RPGAC. bb) L'art. 85 al. 1 LATC prévoit que dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Au plan communal, l'art. 73 RPGAC relatif aux attributions de la municipalité prévoit notamment que celle-ci peut accorder des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente, ceci pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Les dispositions exceptionnelles ou déroatoires – telles l'art. 85 LATC – ne doivent pas nécessairement être interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes d'interprétation ordinaires. Une dérogation importante peut ainsi se révéler indispensable pour éviter les effets rigoureux de la réglementation ordinaire. 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 déroatoire. Il implique 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 ou 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_452/2020 du 23 mars 2021 consid. 4.3; 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 3.2; CDAP AC.2022.0006 du 1er juin 2022 consid. 4a). La clause déroatoire est une émanation du principe de la proportionnalité. Elle ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale des intérêts en présence, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Confrontée à l'octroi ou au refus d'une dérogation, l'autorité de recours devra se limiter à sanctionner un abus ou un excès dans le pouvoir d'appréciation de la municipalité (CDAP AC.2021.0328 du 21 avril 2022 consid. 5a; AC.2021.0059 du 10 février 2022 consid. 3a). cc) En l'occurrence, le recourant soutient que la réduction de la taille des lucarnes pour respecter l'art. 19 RPGAC (réduction de 32 cm des huit côtés des lucarnes) ne présenterait pratiquement aucun intérêt au plan visuel, notamment en raison du fait que ces lucarnes sont cachées de la vue des tiers et du domaine public. Il soutient ainsi que les lucarnes réalisées sur le pan Nord de la toiture ne posent aucun problème au niveau esthétique et ne portent pas atteinte à des intérêts de tiers. Il relève sur ce point que les propriétaires de la parcelle voisine du côté Nord n'ont pas formulé d'opposition. Il invoque le coût très important des travaux de remise en état (plusieurs dizaines, voire centaines de milliers de francs) ainsi que l'impact négatif que ces travaux pourraient avoir sur le bâtiment. La municipalité relève pour sa part que l'art. 19 RPGAC est une disposition relative à l'esthétique des constructions, soit une disposition qui

répond en principe à un intérêt public important concrétisé par l'art. 3 al. 2 let. b LAT tendant à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage. Elle relève sur ce point que, par leur nombre et leur taille, les lucarnes réalisées apparaissent disproportionnées par rapport aux façades, respectivement ne s'intègrent pas de manière harmonieuse dans la toiture. Selon la municipalité, le recourant n'établit pas que sa parcelle, respectivement la configuration de la construction, ne permettrait pas de réaliser des lucarnes conformes aux exigences de l'art. 19 RPGAC. Il n'existerait par conséquent aucune circonstance objective justifiant la dérogation et celle-ci ne répondrait à aucun intérêt public. Les motifs invoqués par le recourant seraient exclusivement économiques. dd) Il convient de constater qu'on ne se trouve pas dans une situation exceptionnelle et il n'existe aucune circonstance objective qui imposerait l'octroi de la dérogation. On ne voit en effet pas quel motif d'intérêt public pourrait justifier la dérogation et en quoi celle-ci pourrait servir la loi ou les objectifs cherchés par celle-ci. Peu importe à cet égard que les voisins directement concernés n'aient pas formulé d'opposition. Partant, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'octroyer une dérogation en ce qui concerne les dimensions maximales des lucarnes du côté Nord. c) aa) Pour ce qui est de la façade Sud, le recourant prétend que les éléments litigieux sont des pignons secondaires et non pas des lucarnes et que l'art. 19 RPGAC ne s'applique par conséquent pas. Il soutient également que la commune a pour pratique d'admettre ce type d'élément et mentionne notamment à cet égard des constructions autorisées à proximité. En se référant à ces mêmes constructions, il soutient que, pour ce qui est des corniches des pignons secondaires, la pratique municipale n'exige pas le respect de la hauteur prescrite à l'art. 54 RPGAC (soit en l'occurrence la hauteur de 4 m). Il soutient que, cas échéant, une dérogation devrait être octroyée. La municipalité soutient pour sa part qu'on est en présence de lucarnes (et non pas de pignons secondaires) et que l'art. 19 RPGAC n'est pas respecté puisque leur largeur cumulée est de 14,94 m avec balcons alors que la largeur maximale selon l'art. 19 RPGAC est de 7,47 m (soit un dépassement de 7,49 m). A supposer que, contrairement à ce qu'elle soutient, les deux ouvertures réalisées en façade sud s'inscrivent dans des pignons secondaires, la municipalité fait valoir que la hauteur à la corniche ne respecte pas l'art. 54 RPGAC. Elle mentionne un dépassement de la hauteur autorisée de 1,93 m. Elle relève que, si des dérogations ponctuelles à l'art. 54 RPGAC ont pu être octroyées par le passé, il ne s'agirait pas d'une pratique constante qu'elle entend préserver. Pour les mêmes motifs que ceux invoqués en relation avec les lucarnes côté Nord, la municipalité soutient que l'octroi d'une dérogation ne se justifiait pas. bb) Pour qu'une ouverture en toiture puisse être reconnue comme pignon secondaire non soumis aux règles sur les lucarnes et sur la hauteur maximale à la corniche, il doit y avoir un véritable décrochement de la façade avec lesdites ouvertures par rapport à la façade principale. Il faut ainsi un véritable corps de bâtiment secondaire se détachant de la façade principale (cf. CDAP AC.2017.0067, AC.2017.0068 du 6 décembre 2017 consid. 8a; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5d/dd). Par exemple, le tribunal a qualifié de pignons secondaires les toitures prévues sur trois corps de bâtiment distincts qui s'avançaient en décrochement de la façade principale et dont la profondeur variait entre 2 m pour le premier décrochement, 3,50 m pour le second et présentait une profondeur de 5 m pour le troisième décrochement (arrêt AC.2007.0316 du 2 décembre 2008 consid. 6b). Sans réel décrochement par rapport à la façade principale, les excroissances doivent respecter les proportions prévues pour les lucarnes (CDAP AC.2017.0067, AC.2017.0068 précité consid. 7a; AC.2016.0096 précité consid. 5d/dd; AC.2015.0064 du 29 février 2016

consid. 6; AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 4, confirmé sur ce point précis par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_353/2914 du 10 mars 2015 consid. 6). Dans l'arrêt AC.2016.0096, la CDAP a considéré qu'un décrochement de 1,3 m ne suffisait pas pour admettre le terme de pignon secondaire. Dans l'arrêt AC.2017.0067, AC.2017.0068, la CDAP a constaté que l'ouvrage litigieux présentait un léger décrochement, de 65 cm environ, par rapport à la façade du bâtiment, ce qui ne suffisait pas pour admettre le terme de pignon secondaire. Il s'agissait donc bien d'un léger décrochement de la façade, qui n'était pas suffisant pour créer un véritable corps de bâtiment secondaire se détachant de la façade principale et ne permettait pas de qualifier l'ouverture prévue en toiture de pignon secondaire, laquelle devait alors respecter les règles communales sur les lucarnes. cc) Le même constat peut être fait dans le cas d'espèce. Les éléments litigieux créés du côté Sud ne présentent pas de décrochement et ne peuvent par conséquent pas être qualifiés de pignons secondaires. Partant, c'est à juste titre que la municipalité considère que les deux ouvertures réalisées sur la façade Sud doivent être assimilées à des lucarnes, qui doivent par conséquent respecter l'art. 19 RPGAC (cf. réponse au recours du 16 janvier 2023 p. 9). Or, tel n'est pas le cas puisque ces ouvertures présentent une largeur additionnée de 14,94 m alors que cette largeur ne devrait pas excéder 7,45 m (soit 33% de la longueur de la toiture qui est de 22,58 m). dd) Dès lors que les ouvertures litigieuses du côté Sud ne s'inscrivent pas dans des pignons secondaires, la question de savoir si les corniches coiffant ces éléments doivent respecter la hauteur maximale de 4 m prescrite à l'art. 54 RPGAC ne se pose pas. Sur ce point, le recours est par conséquent sans objet. d) Vu ce qui précède, les lucarnes réalisées au Nord et au Sud ne peuvent pas être régularisées.

E. 2

Le recourant mentionne une pratique municipale qui admettrait les ouvertures telles que celles réalisées en façade Sud. Il se réfère à cet égard à plusieurs constructions réalisées dans les environs. Il invoque par conséquent une inégalité de traitement. a) Le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a et les références citées). Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question. Le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévéra dans l'inobservation de la loi (ATF 136 I 65 consid. 5.6 et les références). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6; 127 I 1 consid. 3a; 126 V 390 consid. 6a et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c; 115 Ia 81 consid. 2 et les références). Une pratique constante demeurera cependant sans effet si son caractère illégal est identifié pour la première fois à l'occasion d'une procédure judiciaire: dans ce cas de figure, il est présumé que l'autorité l'adaptera pour se conformer à la loi (P. Tschannen, Gleichheit im Unrecht: Gerichtsstrafe im Grundrechtskleid in ZBl 112/2011 p. 74 avec la référence à l'ATF 112 Ib 381 consid. 6). Ce n'est que si l'autorité renonce à abandonner une pratique qu'elle sait illégale que le principe de l'égalité de traitement peut avoir le pas sur celui de la légalité. Si l'autorité ne s'exprime pas sur ses intentions futures, l'autorité judiciaire présume que celle-ci se conformera à la loi à l'avenir (cf. ATF 122 II 446 consid. 4a; 115 Ia 81 consid. 2). b) En l'espèce, la pratique de la

municipalité s'agissant des ouvertures telles que celles réalisées du côté Sud apparaît fluctuante. Il est incontestable qu'elle en a autorisé par le passé, comme cela résulte du dossier et des constatations faites lors de la vision locale. Cela a notamment été le cas du projet qui a fait l'objet de l'arrêt AC.2018.0253. La municipalité considérait alors, à tort, qu'on était en présence de "pignons secondaires" qui n'étaient pas prohibés par le règlement communal. Dans le cadre de la présente affaire, elle a, à juste titre, considéré que ces ouvertures devaient en réalité être assimilées à des lucarnes et qu'elles ne pouvaient pas être autorisées dès lors qu'elles ne respectaient pas l'art. 19 RPGAC. Par la suite, de manière surprenante, la municipalité a autorisé un projet du fils du recourant comprenant ce type d'ouvertures. Cela étant, on peut partir de l'idée que, après avoir pris connaissance du présent jugement, la municipalité n'autorisera plus ces ouvertures et, outre les ouvertures en façade pignon, n'autorisera l'éclairage des combles que par des lucarnes respectant les exigences de l'art. 19 RPGAC. c) S'agissant du changement de pratique mis en cause par le recourant en relation avec le principe d'égalité de traitement, on relèvera que le cas d'espèce diffère de celui examiné par la CDAP dans l'arrêt AC.2020.0191 cité par le recourant dans sa dernière écriture. Dans cette affaire, la CDAP avait constaté l'existence d'une pratique municipale constante relative au type d'attique qui pouvait être autorisé. Contrairement au cas d'espèce, elle avait relevé que cette pratique, que la municipalité remettait en cause, était loin d'être insoutenable. Le tribunal avait en outre mis en évidence que cette pratique avait été jugée conforme dans de précédents arrêts de la CDAP, dont un avait été confirmé par le Tribunal fédéral, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. d) Vu ce qui précède, le recourant ne peut pas se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité et son grief relatif à l'égalité de traitement doit par conséquent être écarté.

E. 3

Est enfin litigieuse la hauteur du mur d'embouchature. a) Pour ce qui est du mur d'embouchature, le recourant ne conteste pas la hauteur de 1,65 m retenue par la municipalité. Il dit ignorer la raison pour laquelle les plans d'enquête n'ont pas été respectés sur ce point. Il soutient qu'une dérogation aurait dû être octroyée. Il relève que la règle jurisprudentielle selon laquelle la hauteur du mur d'embouchature ne devrait en principe pas dépasser 1 mètre a pour but d'éviter une élévation excessive de la construction. Or, en l'espèce, la construction réalisée respecte de plus de 1 mètre la hauteur maximale au faite prescrite par l'art. 54 RPGAC, ce qui implique selon le recourant que la construction ne présente pas une hauteur excessive. Le recourant relève également qu'il n'y a pas d'atteinte pour les propriétaires voisins puisque ceux-ci n'ont pas formulé d'opposition alors que le bâtiment était construit au moment de la mise à l'enquête publique complémentaire. Il soutient par conséquent que des raisons objectives justifient l'octroi d'une dérogation en soulignant que celle-ci ne porterait atteinte ni à un intérêt public ni à un intérêt prépondérant de tiers. b) Selon l'art. 55 RPGAC, les bâtiments comprendront au plus: le sous-sol, un rez-de chaussée et des combles sur un même niveau. aa) Les combles sont définis par la jurisprudence cantonale comme une construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le langage courant, dans la charpente. Un étage de combles est un étage aménagé dans les combles. Dans ce sens, sont donc des combles les espaces, habitables ou non, aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage. Un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit est un étage de combles. Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit en principe être

inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs au-dessus du niveau théorique de la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit rester un étage de combles (cf. CDAP AC.2020.0304 du 17 mai 2021 consid. 3e; AC.2019.0090 du 3 mars 2020 consid. 4d et les réf. citées). bb) En l'occurrence, le mur d'embouchature présente une hauteur de 1,65 m. Ceci implique que le niveau supérieur ne peut pas être considéré comme des combles et, par conséquent, que l'art. 55 RPGAC n'est pas respecté. c) Pour ce qui est du refus d'octroyer une dérogation, on relève à nouveau qu'on ne se trouve pas dans une situation exceptionnelle et il n'existe aucune circonstance objective qui imposerait l'octroi de la dérogation. On ne voit ainsi pas quel motif d'intérêt public pourrait la justifier et en quoi celle-ci pourrait servir la loi ou les objectifs cherchés par celle-ci. Au contraire, la vision locale a permis de constater que la hauteur excessive du mur d'embouchature a pour conséquence que le dernier niveau de la construction présente une surface et un volume qui ne s'apparentent pas à ceux d'un comble, ce qui va à l'encontre de la volonté exprimée par le législateur lorsqu'il a édicté l'art. 55 RPGAC (volonté que les constructions se limitent à un rez-de-chaussée et à un étage de combles). Partant, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'octroyer une dérogation.

E. 4

Dans la décision litigieuse, la municipalité a prononcé un ordre de remise en état. Elle a ainsi ordonné: la démolition et l'enlèvement des quatre lucarnes sises sur la façade Nord et la réalisation des lucarnes initialement prévues par le permis de construire n° 2020/08/726, la démolition et l'enlèvement des deux lucarnes sises sur la façade Sud ainsi que des deux balcons et la réalisation des lucarnes initialement prévues par le permis de construire n° 2020/08/726, l'abaissement des corniches Sud à une cote d'altitude de 559,66 m au maximum et l'abaissement du mur d'embouchature à un mètre au maximum. Dans la décision attaquée, la municipalité relève notamment que, en date du 11 avril 2022 elle a ordonné l'arrêt des travaux en avertissant le recourant de sa potentielle intention d'ordonner la démolition des travaux illicites et que le recourant a fait fi de cette interdiction en poursuivant les travaux. Le recourant soutient pour sa part que ces ordres de remise en état ne sont pas conformes au principe de la proportionnalité compte tenu des intérêts publics et privés qui sont en jeu, du coût qu'ils impliquent et du peu d'importance des dérogations au règlement communal. Il relève notamment que la hauteur au faite réglementaire est respectée et que les voisins immédiats n'ont pas déposé d'opposition lors de l'enquête publique complémentaire alors que la construction avec ses éléments litigieux était déjà réalisée. Il soutient que les travaux mis en cause étaient terminés le 11 avril 2022 et qu'il a par conséquent respecté l'ordre d'arrêt des travaux en ne continuant que ceux qui n'étaient pas litigieux, contrairement à ce qu'affirme la municipalité. Il fait valoir qu'il avait l'accord du syndic pour procéder de cette manière. La municipalité fait valoir pour sa part que les dispositions violées, soit les art. 19, 54 et 55 RPGAC, sont des règles relatives à l'esthétique des constructions et que leur violation porte atteinte à un intérêt public important concrétisé par l'art. 3 al. 2 let. b LAT tendant à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble s'intègrent dans le paysage. Elle invoque également l'intérêt privé des voisins à ce que ces différentes dispositions, qui tendent à limiter la volumétrie des constructions, soient respectées. Elle invoque aussi la mauvaise foi du recourant, qui aurait continué les travaux

malgré l'ordre d'arrêt qui lui a été notifié le 11 avril 2022. Pour ce qui est du mur d'embouchature, elle relève que le fait que la construction respecte la hauteur maximale au faîte prescrite par l'art. 54 RPGAC ne rend pas admissible la violation de la hauteur maximale dudit mur. Elle relève sur ce point que la hauteur au faîte d'un bâtiment et la hauteur du mur d'embouchature sont deux notions parfaitement distinctes. a) Aux termes de l'art. 105 al. 1 LATC, la municipalité 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 et règlementaires. La municipalité n'a pas un pouvoir discrétionnaire d'ordonner ou non la remise en état: quand les conditions de l'art. 105 LATC sont remplies, elle a l'obligation de le faire (CDAP AC.2021.0055, 2021.0150 du 7 avril 2022 consid. 6a; AC.2018.0223 du 26 juin 2019 consid. 2d). Lorsqu'une construction déjà réalisée contrevient aux règles légales et ne peut par conséquent être autorisée a posteriori, cela ne signifie pas encore qu'elle ne peut être utilisée, ni que l'état antérieur doit nécessairement être rétabli. Il convient à ce stade d'examiner la situation au regard des principes généraux du droit administratif, en particulier les principes de la proportionnalité et de la protection de la bonne foi. Le principe de la proportionnalité exige qu'une mesure restrictive soit apte à produire les résultats escomptés (règle de l'aptitude) et que ceux-ci ne puissent être atteints par des mesures moins incisives (règle de la nécessité); en outre, il interdit toute limitation allant au-delà du but visé et exige un rapport raisonnable entre ce but et les intérêts publics ou privés compromis (principe de la proportionnalité au sens étroit (ATF 142 I 76 consid. 3.5.1; 140 I 68 consid. 4.2.1). D'après la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction ou un ouvrage édifié sans permis et pour lequel une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle se préoccupe davantage de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (cf. ATF 123 II 248 consid. 4a; 111 Ib 213 consid. 6). Les mesures de remise en état doivent toutefois être strictement limitées à ce qui est nécessaire pour atteindre le but recherché. L'autorité doit en effet renoncer à de telles mesures si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la démolition causerait au maître de l'ouvrage, si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire ou encore s'il y a des chances sérieuses de faire reconnaître la construction comme conforme au droit qui aurait changé dans l'intervalle (cf. ATF 136 II 359 consid. 7.1; 123 II 248 consid. 4b; TF 1C_6/2021 du 17 août 2021 consid. 3.1). Même un constructeur qui n'est pas de bonne foi peut invoquer le principe de proportionnalité. Dans le cadre d'un ordre de remise en état, le Tribunal fédéral a encore précisé que l'autorité de recours doit rechercher d'office quelles mesures sont, d'une part, nécessaires et propres à atteindre l'objectif absolument indispensable et, d'autre part, celles qui ne sont pas trop incisives (cf. ATF 107 Ia 19 consid. 3b). Le concours de l'administré est requis, afin qu'il présente lui-même des propositions au sujet des mesures à ordonner. Toutefois, si les propositions émises sont inadéquates ou si l'administré n'en a pas fourni, l'autorité de recours est tenue de choisir, parmi les différentes mesures possibles, celles qui sont conformes au principe de la proportionnalité, respectivement de rechercher, en procédure de recours, si une mesure moins incisive n'aurait pas aussi permis d'atteindre l'objectif visé (cf. ATF 123 II 248; 111 Ib 213). Le tribunal est ainsi amené à rechercher quelle mesure serait, en l'espèce, la moins incisive afin de rétablir une situation réglementaire, à savoir celle qui prévalait avant la construction de l'ouvrage litigieux (CDAP AC.2021.0138 précité consid. 10a; AC.2021.0180 précité consid. 7a/bb). b) En l'occurrence, les différentes

dispositions auxquelles la construction litigieuse porte atteinte, plus particulièrement l'art. 19 RPGAC, sont des dispositions qui visent à garantir une certaine compacité des constructions, en limitant par des règles constructives la surface des combles. Sur ce point, on peut noter qu'il est admis que la surface d'un étage de comble doit être inférieure à celle d'un étage courant, soit une diminution d'environ un tiers selon l'assesseur spécialisé du tribunal. On peut relever que le règlement de la commune de Mex ne prévoit pas de CUS et limite par conséquent les droits à bâtir par des règles constructives, telles que celles qui sont violées dans le cas d'espèce. Le respect de ces règles, qui permettent de garantir une certaine homogénéité dans la réalisation des constructions dans la zone d'habitation individuelle et familiale et par conséquent une égalité de traitement entre les propriétaires, répond à un intérêt public important. A cela s'ajoute que selon la municipalité, qui dispose d'un pouvoir d'appréciation important en la matière, les ouvertures réalisées posent un problème d'esthétique et d'intégration dès lors que par leur nombre et leur taille, elles apparaissent disproportionnées par rapport aux façades, respectivement ne s'intègrent pas de manière harmonieuse dans la toiture. Ces ouvertures se heurtent par conséquent également à l'intérêt public, concrétisé par l'art. 3 al. 2 let. b LAT, tendant à ce que les constructions prises isolément ou dans leur ensemble ainsi que les installations s'intègrent dans le paysage (cf. CDAP AC.2013.0471 du 14 août 2024 consid. 3c; AC.2008.0024 du 13 octobre 2008 consid. 1b/bb). Les ouvertures réalisées sont clairement prohibées par l'art. 19 RPGAC. La largeur maximale autorisée pour les lucarnes est dépassée de près de 50% du côté Nord et de 100% du côté Sud. Le mur d'embouchure ne respecte également manifestement pas les règles posées par la jurisprudence. Le non-respect massif de ces règles constructives conduit à la création de combles bénéficiant d'une surface trop importante et confère par conséquent au constructeur des droits à bâtir supplémentaires auxquels il n'a pas droit. Dans ces conditions, on ne saurait considérer que les dérogations à la règle sont mineures. c) En relation avec les critères posés par la jurisprudence en relation avec l'art. 105 LATC, on relève que le recourant ne peut en aucun cas se prévaloir de sa bonne foi. Il a en effet violé sciemment le permis de construire qui lui avait été délivré en réalisant une construction s'écartant de manière importante de celle autorisée et a ainsi mis l'autorité communale devant le fait accompli. Il ressort en outre du dossier qu'il a continué les travaux malgré l'ordre d'arrêt qui lui a été signifié le 11 avril 2022. Même s'il est possible que les éléments litigieux (notamment les lucarnes) étaient déjà réalisés, il n'en demeure pas moins qu'il n'a pas respecté l'ordre municipal d'arrêt des travaux. A cet égard, le recourant ne saurait se prévaloir d'un accord qui lui aurait été donné par le syndic, cet élément ne ressortant pas du dossier et étant contesté par la municipalité. d) Finalement, le tribunal relèvera que les mesures de remise en état contestées sont indispensables pour atteindre l'objectif visé. Vu les intérêts publics en jeu et l'importance des violations du règlement communal et des principes posés par la jurisprudence, ces mesures respectent le principe de la proportionnalité, quand bien même les travaux de remise en état vont impliquer des coûts importants. Les circonstances du cas d'espèce, soit le fait que le recourant a sciemment violé le permis de construire en réalisant une construction qui s'en écarte de manière significative et viole plusieurs dispositions du règlement communal, justifient en effet, sur la base d'une pesée des intérêts en présence, de considérer que l'ordre de remise en état peut être confirmé, malgré les coûts importants qu'il implique. Sur ce dernier point, on relèvera que, selon le Tribunal fédéral, il ne fait pas beaucoup de sens de prendre en compte les coûts dans la pesée des intérêts. En effet, plus la violation du droit de la construction est grave, plus y remédier causera de grands frais. Donner de l'importance aux frais dans la

pesée des intérêts impliquerait de protéger d'avantage les graves violations et mènerait à une forte et inadmissible relativisation du droit de la construction (cf. TF 1C_480/2011 du 24 avril 2012 in RJ-VLP-ASPAN no 4346 consid. 4.4, TF 1C_287/2011 du 25 novembre 2011 in RJ-VLP-ASPAN no 4276 consid. 3.5.2, TF 1C_262/2009 du 14 avril 2010 in RJ-VLP-ASPAN no 3393 consid. 4.5.3). C'est pourquoi, il n'est habituellement pas accordé de poids particulier à l'aspect financier de la remise en état (cf. TF 1C_464/2015 du 14 juin 2016 in RJ-VLP-ASPAN no 5099 consid. 2.2). e) Pour ce qui est des modalités de la remise en état des ouvertures réalisées du côté Nord, il est pris acte du fait que la municipalité accepte la proposition du recourant consistant en la suppression de deux des lucarnes réalisés en lieu et place de la réalisation des lucarnes initialement prévues par le permis de construire n° 2020/08/726. La décision attaquée peut par conséquent être réformée sur ce point, ce qui implique que le recours est très partiellement admis, f) Pour ce qui est des balcons, le tribunal relèvera à toutes fins utiles que ceux autorisés par le permis de construire n° 2020/08/726 peuvent être réalisés.

E. 5

Il ressort des considérants qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis, dans la mesure où il conserve un objet, et que la décision attaquée doit être confirmée pour l'essentiel. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge du recourant. Ce dernier versera en outre des dépens à la Commune de Mex, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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