

VD_OMNI AC.2022.0430 vom 16. Januar 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0430

FR: VD_OMNI AC.2022.0430 du 16 janvier 2024

IT: VD_OMNI AC.2022.0430 del 16 gennaio 2024

Regeste

A. _____/Municipalité de Montreux, Direction générale du territoire et du logement,
B. _____ | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire portant sur un projet d'isolation thermique et la remise en état d'aménagements érigés sans droit; pas de déni de justice formel (c. 2). Les mesures de remise en état font l'objet du permis de construire, sans qu'une décision formelle de la DGTL ne doive, à ce stade, être rendue (c. 3). Pas de violation de la distance aux limites: l'isolation périphérique nouvelle du bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions (c. 4).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation. C'est manifestement le cas du recourant. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Sur le plan formel, le recourant invoque la violation de "[s] es droits constitutionnels pour déni de justice, traitement inéquitable, refus de statuer et violation de [s] on droit d'être entendu (art. 29 Cst), constatation incomplète des faits déterminants et enquête incomplète et arbitraire ". a) La loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit l'enquête publique comme modalité d'exercice du droit d'être entendu pour les tiers intéressés; l'art. 29 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), dont le recourant invoque la violation, conçu comme une garantie minimale, n'exige pas d'autres modalités de participation. En l'espèce, le recourant s'est opposé au projet durant le délai d'enquête publique: dans ce cadre, il a pu faire valoir ses arguments à l'encontre du projet. Dans la présente procédure de recours, il a pu critiquer la décision municipale de manière circonstanciée et exposer en quoi, selon lui, cette dernière

viole le droit public. Il y a dès lors lieu d'admettre que le droit d'être entendu du recourant a été respecté. b) On ne discerne pas en quoi l'autorité intimée (ou la DGTL) auraient commis un déni de justice; le recourant semble essentiellement leur reprocher d'avoir tardé à statuer sur la remise en état des aménagements érigés sans droit sur la parcelle n° 5824. Certes, malgré les nombreuses relances du recourant, la DGTL n'a pas rendu de décision de remise en état formelle avant de se prononcer dans le cadre de la nouvelle demande de permis de construire sur la suppression des aménagements illicites. Il s'impose toutefois de constater qu'il n'a plus d'intérêt actuel à dénoncer un déni de justice formel prétendument commis à un stade antérieur, puisque la commune s'est prononcée sur la question de la remise en état à tout le moins lors de l'octroi du permis de construire. En effet, contrairement à ce que paraît soutenir le recourant, la question de la remise en état des travaux réalisés illicitement peut parfaitement être traitée comme en l'espèce avec une demande de permis de construire portant sur de nouveaux aménagements. Le recourant a pu se déterminer à ce sujet, tant à l'occasion de la présente procédure de recours que dans le cadre de son opposition. Il apparaît ainsi que tout grief d'ordre formel en lien avec un éventuel " refus de statuer " doit être écarté.

E. 3

Le recourant conteste la décision attaquée dans la mesure où elle n'ordonnerait pas la suppression complète des aménagements illicites réalisés par l'ancien propriétaire de la parcelle n°5823. a) Selon l'art. 105 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), une municipalité ou le département en charge de l'aménagement du territoire 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 réglementaires. Le prononcé d'une mesure de remise en état présuppose une analyse de la légalité de la construction concernée, même si elle a été réalisée sans autorisation. S'il apparaît que l'ouvrage ne peut pas être autorisé, alors se pose la question de la proportionnalité de la mesure (CDAP AC.2023.0033 du 24 juillet 2023 consid. 2a; AC.2022.0232 du 14 mars 2023 consid. 3a). Selon la jurisprudence, l'autorité peut renoncer à ordonner le rétablissement d'une situation conforme au droit si les dérogations à la règle sont mineures, si l'intérêt public lésé n'est pas de nature à justifier le dommage que la remise en état 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 (ATF 132 II 21 consid. 6; TF 1C_8/2022 du 5 décembre 2022 consid. 4.1; CDAP AC.2023.0033 précité consid. 2a; AC.2022.0232 précité consid. 3b). b) En l'occurrence, la situation est quelque peu particulière puisque la constructrice a proposé elle-même dans le cadre de la demande de permis de construire la suppression des aménagements réalisés sans droit, soit de la terrasse en bois et du muret réalisés sur la parcelle n°5823. Comme l'a constaté la DGTL et contrairement à ce que paraît soutenir le recourant, il ressort des plans mis à l'enquête que la démolition complète de ces aménagements est prévue si bien que, sur ce point, le projet correspond à la remise en état de l'état antérieur illicite. Il est vrai que la DGTL n'a pas formellement exigé de la propriétaire qu'elle procède à cette remise en état dans un certain délai, si bien qu'on ne saurait à ce stade exclure que la propriétaire ne procède pas aux travaux projetés. Si tel était le cas, il appartiendrait à la DGTL de rendre une décision formelle de remise en état comme elle y a déjà été invitée de longue date par le recourant. Il n'appartient toutefois pas au Tribunal de réformer la décision attaquée en ce sens, l'obligation de remise en état ne faisant pas formellement partie de l'objet du litige. Dans la

mesure où il est recevable, ce grief doit donc être rejeté.

E. 4

Au fond, le recourant invoque la violation de diverses dispositions légales et réglementaires (art. 85, 85a et 97 al. 1 LATC, 71 et 72 RLATC), notamment en lien avec la procédure d'enquête publique. Il considère en substance que le projet litigieux ne respecte pas les règles sur les distances aux limites: l'isolation périphérique prévue en façade et en toiture aurait pour effet de rapprocher la maison de la constructrice de sa parcelle, alors même que la distance à la limite ne serait déjà pas respectée. Il estime que, dans ce cadre, une dérogation aurait dû être accordée, ce qui n'a pas été le cas: il se plaint à ce propos d'une violation des dispositions cantonales relatives à l'enquête publique. a) Selon l'art. 22 al. 1 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. Par le permis de construire, l'autorité compétente vérifie la conformité du projet à l'affectation de la zone et aux règles de construction qui régissent celle-ci. Il s'agit d'une autorisation ordinaire à laquelle le requérant a droit s'il satisfait aux conditions légales. L'objet d'un permis de construire est de constater que le projet de construction respecte le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; CDAP AC.2022.0129 du 10 février 2023 consid. 2a/aa). La possibilité de construire sur un bien-fonds est une faculté essentielle découlant du droit de propriété garanti par l'art. 26 Cst. Son exercice se fait à la guise du propriétaire dans les limites du droit de l'aménagement du territoire et du droit de la police des constructions. b) En l'espèce, le recourant se plaint de la réduction de la distance aux limites liée à la création d'une isolation périphérique destinée à améliorer le rendement et les performances énergétiques du bâtiment. Toutefois, l'art. 97 al. 6 LATC prévoit expressément que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété. En adoptant cette disposition, le législateur cantonal cherchait à éviter qu'un propriétaire renonce à poser une isolation périphérique uniquement en raison du fait que celle-ci allait s'implanter dans les distances réglementaires (CDAP AC.2011.0230 du 4 avril 2012 consid. 3b). Il n'y a donc pas d'aggravation d'une éventuelle atteinte à la réglementation, mais au contraire un assainissement énergétique répondant aux impératifs d'économie d'énergie qui présentent un intérêt public particulièrement important. De ce fait, l'isolation périphérique projetée est admissible. Pour ce même motif, la constructrice n'avait, contrairement à ce que prétend le recourant, pas à solliciter l'octroi d'une dérogation en lien avec la distance aux limites. Pour le surplus, le recourant ne conteste pas que le projet litigieux est conforme au droit public. En particulier, il ne remet pas en cause l'appréciation de la DGTL, qui a estimé que le projet de la constructrice pouvait être autorisé au titre de la garantie de la situation acquise (cf. art. 24c LAT, en lien avec l'art. 42 OAT). La CDAP, pour sa part, ne voit pas de motifs de s'écarter de cet avis: il ressort du dossier et des plans d'enquête que les transformations projetées n'ont qu'un impact minime sur la zone non constructible.

E. 5

Il ressort de ce qui précède que le recours, manifestement mal fondé, doit être rejeté, et la décision attaquée confirmée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge du recourant, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Il versera également une indemnité de dépens en faveur de la constructrice, qui a procédé avec l'aide d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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