

VD_OMNI AC.2022.0436 vom 21. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0436

FR: VD_OMNI AC.2022.0436 du 21 septembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0436 del 21 settembre 2023

Regeste

A. _____/Municipalité d'Ollon, B. _____ | Recours d'une voisine contre la décision municipale régularisant sans enquête publique des modifications apportées aux ouvertures d'une construction située sur une parcelle contiguë - en partie dans les espaces réglementaires - et autorisée en 2019 comme "jardin d'hiver non chauffé" (création d'une porte en façade Sud-Ouest; remplacement de la façade Nord-Ouest presque entièrement vitrée par un mur avec deux ouvertures de 1.85 m et 1.52 m de largeur). La circonstance selon laquelle ce local est désormais mieux isolé, tout comme le fait qu'il soit équipé d'une alimentation électrique ne suffisent pas à lui conférer un caractère habitable et à lui faire perdre son statut de dépendance de peu d'importance selon l'art. 39 RLATC, le principal demeurant qu'il reste non chauffé, ce dont la municipalité s'assurera lors de la délivrance du permis d'habiter (c. 6). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) aa) Les décisions finales sont susceptibles de recours (art. 74 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) . Par décision, on entend, selon l'art. 3 LPA-VD, toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce, en application du droit public, ayant pour objet de créer, de modifier ou d'annuler des droits et obligations (let. a); de constater l'existence, l'inexistence ou l'étendue de droit ou d'obligations (let. b); de rejeter ou de déclarer irrecevables des demandes tendant à créer, modifier, annuler ou constater des droits et obligations (let. c). Selon la jurisprudence du Tribunal cantonal, la dispense d'enquête publique constitue une décision, qui est attaquable au travers du permis de construire octroyé sur cette base (CDAP AC.2018.0364 du 22 mai 2019 consid. 2a; AC.2018.0411 du 11 mars 2019 consid. 1a; AC.2008.0313 du 12 février 2009 consid. 1b). Toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, a qualité pour former recours (art. 75 let. a LPA-VD, applicable à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). bb) Lorsque des travaux de construction, qui n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été exécutés sans autorisation, sont autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou qu'à défaut il saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dans les trente jours (délai de recours) dès le jour où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (CDAP AC.2020.0140 du 17 août 2021 consid. 1a et les réf. citées; AC.2018.0364 précité consid. 2b). b) En l'espèce, la recourante a interjeté recours le 23 décembre 2022,

soit en temps utile compte tenu du fait qu'elle a été informée le 24 novembre 2022 par l'autorité intimée de l'autorisation délivrée au constructeur sans enquête publique. Elle dispose en outre de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD en tant que propriétaire de la parcelle n° 5835 jouxtant le bien-fonds sur lequel est situé la construction litigieuse, dès lors qu'elle critique les effets de cette dernière sur son immeuble (ATF 141 II 50 consid. 2.1; TF 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5). Il y a ainsi lieu d'entrer en matière sur le recours, sous réserve de ce qui sera exposé ci-après sous consid. 2b.

E. 2

La recourante conclut principalement à ce que " La Municipalité d'Ollon du 24 novembre 2022 est réformée en ce sens que les travaux effectués sur le jardin d'hiver non chauffé ne sont pas régularisés. Ordre est donné au constructeur de supprimer à ses frais tous travaux effectués illicitement et de remettre en état l'annexe de manière à ce qu'elle soit conforme au permis de construire exécutoire du 29 janvier 2019 (...)". a) Aux termes de l'art. 79 al. 2 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), le recourant ne peut pas prendre de conclusions qui sortent du cadre fixé par la décision attaquée; il peut en revanche présenter des allégués et moyens de preuve qui n'ont pas été invoqués jusque-là. L'objet du litige est ainsi défini par trois éléments: la décision attaquée, les conclusions du recours et les motifs de celui-ci (CDAP AC.2022.0209 du 12 mai 2023 consid. 2; AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid. 1). Selon le principe de l'unité de la procédure, ne peuvent être examinés et jugés, en principe, que les rapports juridiques à propos desquels l'autorité administrative s'est prononcée préalablement, d'une manière qui la lie sous forme de décision. L'objet du litige peut être réduit devant l'autorité de recours, mais non étendu, ni modifié (ATF 136 V 362 consid. 3.4.2). Le juge administratif n'entre pas en matière sur des conclusions qui vont au-delà de l'objet du litige qui lui est soumis (ATF 144 II 359 consid. 4.3; 134 V 418 consid. 5.2.1). b) Le litige est en l'occurrence circonscrit à la délivrance par l'autorité intimée d'un permis de construire visant à régulariser les modifications apportées sans autorisation au bâtiment litigieux. Il s'ensuit que les conclusions de la recourante en lien avec un ordre de remise en état sont irrecevables, car excédant le cadre de la décision attaquée. Les développements de la recourante relatifs à une prétendue violation des art. 105 et 127 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) ne seront ainsi pas traités dans le présent arrêt.

E. 3

Le constructeur requiert la tenue d'une inspection locale. a) Le droit d'être entendu tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour le justiciable d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il y soit donné suite et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1 p. 170; 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; CDAP AC.2018.0277 du 14 février 2020 consid. 2a). Il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 130 II 425 consid. 2.1 p. 428; TF 8C_699/2022 du 15 juin 2023 consid. 4.2). En outre, l'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 167 consid. 4.1; TF 1C_124/2022 du 6 juin 2023 consid.

2.1). b) Le dossier de la cause – comprenant plusieurs plans de la construction litigieuse et des photographies – est en l'occurrence suffisamment complet pour permettre au tribunal de se faire une idée complète et précise de l'impact du projet pour le voisinage et de statuer en toute connaissance de cause. Les parties ont de surcroît eu l'occasion de faire valoir leurs arguments lors d'un double échange d'écritures et dans le cadre de courriers spontanés. S'estimant suffisamment renseigné, le tribunal renoncera dans ces circonstances, par appréciation anticipée des preuves, à mettre en œuvre une inspection locale.

E. 4

La recourante invoque une violation de son droit d'être entendue à plusieurs égards. Elle se plaint du fait que la décision attaquée n'est pas désignée en tant que telle et ne contient pas d'indication des voies et délai de recours. Elle soutient qu'elle est de surcroît insuffisamment motivée s'agissant des motifs ayant conduit l'autorité intimée à considérer les modifications effectuées par le constructeur comme étant de minime importance, ne portant pas atteinte aux intérêts privés des voisins et pouvant être régularisés avec dispense d'enquête publique. Elle fait en particulier grief à l'autorité intimée de ne pas s'être déterminée sur la présence d'un chauffage, de toilettes et d'une cuisine dans le jardin d'hiver. Elle indique également de ne pas avoir reçu copie de cette décision, alors que la construction contestée se situe dans les espaces réglementaires entre sa parcelle et la parcelle n° 6847 et que c'est elle qui a signalé les travaux effectués sans autorisation.

a) aa) Tel que garanti par l'art. 29 al. 2 Cst., le droit d'être entendu implique notamment pour l'autorité l'obligation de motiver sa décision (cf. art. 42 let. c LPA-VD). Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépendent de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109; TF 2C_903/2015 du 13 septembre 2016 consid. 3.1). Il suffit que l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige. Dès lors que l'on peut discerner les motifs qui ont guidé la décision de l'autorité, le droit à une décision motivée est respecté même si la motivation présentée est erronée. En outre, la motivation peut être implicite et résulter des différents considérants de la décision (ATF 141 V 557 consid. 3.2.1; TF 6B_1038/2021 du 9 mai 2022 consid. 4.1). Pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, si l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1).

bb) Selon l'art. 27 al. 2 Cst-VD, les parties ont le droit de recevoir une décision motivée avec indication des voies de recours. Cette exigence est reprise à l'art. 42 al. 1 let. f LPA-VD, qui dispose que la décision contient l'indication des voies de droit ordinaires ouvertes à son encontre, du délai pour les utiliser et de l'autorité compétente pour en connaître. D'après un principe général du droit découlant de l'art. 9 Cst., protégeant la bonne foi du citoyen, lorsqu'il existe une obligation de mentionner une voie de droit, son omission ne doit pas porter préjudice au justiciable; celui-ci ne doit en outre pas pâtir d'une indication inexacte ou incomplète sur ce point (ATF 134 I 199 consid. 1.3.1 p. 202; 131 I 153 consid. 4 p. 158; CDAP AC.2022.0381 du 18 juillet 2023 consid. 1a/bb). Toutefois, l'art. 5 al. 3 in fine Cst. impose au citoyen d'agir de manière conforme aux règles de la bonne foi. Ainsi, lorsque

l'indication des voies de droit fait défaut, on attend du justiciable qu'il fasse preuve de diligence en recherchant lui-même les informations nécessaires. Le destinataire d'une décision administrative, reconnaissable comme telle, mais ne contenant pas la mention des voies et des délais de recours, doit entreprendre, dans un délai raisonnable, les démarches voulues pour sauvegarder ses droits, notamment se renseigner auprès d'un avocat ou de l'autorité qui a statué sur les moyens d'attaquer cette décision et, après avoir obtenu les renseignements nécessaires, agir en temps utile (ATF 129 II 125 consid. 3.3; TF 1C_310/2020 du 17 février 2021 consid. 2.1.2; CDAP AC.2021.0088 du 27 janvier 2022 consid. 3a/bb). Une plus grande sévérité serait de mise à l'endroit d'un homme de loi qu'à l'égard d'un simple particulier (ATF 117 Ia 297 consid. 2; TF 1C_310/2020 précité consid. 2.1.2). b) En l'espèce, le pli que l'autorité intimée a adressé à la recourante le 24 novembre 2022 ne contenait effectivement pas la copie de la décision litigieuse communiquée le même jour au constructeur. Une éventuelle violation du droit d'être entendue de la recourante sur ce point a quoi qu'il en soit été guérie par la suite, l'intéressée ayant pu prendre connaissance de ladite décision le 8 décembre 2022, avant de former recours. A cela s'ajoute que la recourante, assistée d'un mandataire professionnel, n'a pas eu à pâtir du fait que cette décision n'était pas expressément désignée comme telle et qu'elle ne comprenait pas l'indication des voies et délai de recours, puisqu'elle a ce nonobstant été en mesure de saisir le tribunal de céans en temps utile (cf. consid. 1b ci-dessus). Ainsi, il n'en est résulté pour elle aucun préjudice. Quant à la motivation de la décision entreprise, certes succincte, celle-ci devait néanmoins permettre à l'intéressée de saisir les motifs ayant mené l'autorité intimée à régulariser les modifications apportées sans autorisation au jardin d'hiver en les dispensant d'enquête publique, à savoir qu'il s'agissait d'adaptations de minime importance ne portant pas atteinte aux intérêts privés des voisins. La recourante était ainsi en mesure d'apprécier la portée de la décision attaquée et de la contester en connaissance de cause, ce qu'elle a d'ailleurs fait. La motivation de la décision attaquée apparaît ainsi suffisante au regard des exigences déduites du droit d'être entendu. Même à supposer avérée, une violation du droit d'être entendu devrait de toute manière être tenue pour guérie en l'espèce. L'autorité intimée a en effet étoffé son argumentation dans le cadre de sa réponse au recours et la recourante a subséquemment eu l'occasion de répliquer, devant le tribunal de céans qui statue ici avec un pouvoir d'examen en fait et en droit. Dans ses critiques, la recourante s'en prend en réalité à l'appréciation faite par l'autorité intimée. Or, le fait de savoir si, sur le fond, la décision litigieuse est conforme au droit sur cet aspect sera analysée ci-après. c) Il s'ensuit que les griefs tirés d'une prétendue violation du droit d'être entendu doivent être écartés.

E. 5

La recourante fait valoir que les changements apportés au projet concernant le jardin d'hiver ne pouvaient pas être dispensés d'enquête publique mais auraient dû faire l'objet d'une mise à l'enquête publique complémentaire afin qu'elle-même et les autres voisins directs puissent vérifier la conformité matérielle des travaux au projet autorisé. Elle soutient qu'il n'est ici pas question de transformations de minime importance qui ne seraient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection au sens de l'art. 72d RLATC, le projet étant passé d'un jardin d'hiver non chauffé à un local habitable. a) aa) Selon l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. L'art. 72d al. 1, 1^{er} tiret, RLATC dresse une liste exemplative de tels objets pouvant être dispensés d'enquête publique, soit notamment les constructions et installations de minime importance

ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que cabane, garage à deux voitures, place de stationnement pour trois voitures ou encore piscine non couverte. Encore faut-il cependant, toujours à teneur de l'art. 72d al. 1 RLATC, qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et que les objets ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins. L'art. 72d al. 4 RLATC précise que, sous réserve des objets non soumis à autorisation selon l'art. 68a RLATC, les objets dispensés d'enquête publique sont soumis à permis de construire. Ainsi même dans les cas de dispense de mise à l'enquête publique, un dossier doit être déposé en mains de l'autorité communale, muni de la signature des personnes concernées (CDAP AC.2021.0116 du 6 juillet 2022 consid 4a; AC.2020.0317 du 8 décembre 2021 consid. 1a/aa). La municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction. En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal cantonal (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (CDAP AC.2021.0263 du 24 août 2022 consid. 4a/dd; AC.2021.0116 précité consid. 4a). bb) La procédure de mise à l'enquête est notamment régie par l'art. 109 LATC. De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (CDAP AC.2021.02109, AC.2021.0210 du 26 janvier 2023 consid. 2a; AC.2020.0317 du 8 décembre 2021 consid. 1a/bb). Il a ainsi été jugé de manière constante qu'une mise à l'enquête ne s'impose pas nécessairement après coup pour juger si des travaux réalisés sans enquête sont ou non conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît d'emblée inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux, ce qui est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers (CDAP AC.2021.0138 du 28 octobre 2022 consid. 5e/aa; AC.2021.0116 précité consid 4a; AC.2018.0107 du 3 décembre 2018 consid. 3b). b) En l'espèce, comme on le verra ci-après plus en détail (cf.consид. 6c/bb), les travaux concernés par la demande de régularisation déposée par le constructeur le 2 novembre 2022 portent exclusivement sur la modification des ouvertures du jardin d'hiver en façades Nord-Ouest et Sud-Ouest. Or, la question de savoir si de tels travaux auraient dû être soumis à enquête publique ou pouvaient en être dispensés, en tant que travaux de minime importance, peut demeurer indécise. En effet, même à supposer qu'il eût dû être procédé à une enquête publique complémentaire, sa mise en œuvre apparaîtrait en l'état inutile dans la mesure où ces travaux ont déjà été effectués (comme il en ressort des photographies jointes par la recourante à son acte de recours et à ses observations complémentaires) et sont partant visibles pour les voisins. On ne voit ainsi pas que ces derniers, dont la recourante, auraient été gênés dans l'exercice de leurs droits malgré l'absence d'enquête publique. L'intéressée a à cet égard pu exposer ses arguments de manière détaillée, notamment lors de la présente procédure au cours de laquelle elle a du reste eu l'occasion de consulter le dossier et ainsi pu vérifier l'ampleur des changements effectués par le constructeur, quoi qu'elle en dise. Aucun autre voisin ne s'est par ailleurs plaint des modifications effectuées sur le bâtiment litigieux, l'inverse n'étant en tous les cas pas allégué (cf. en ce sens CDAP AC.2020.0140 précité consid. 4b). On ne voit au surplus pas qu'un autre voisin pourrait être touché dans ses intérêts dignes de protection par ces modifications. Il s'ensuit qu'un éventuel vice de

procédure relatif à l'enquête publique ne justifierait de toute manière pas d'annuler la décision attaquée. Le grief relatif à l'absence d'enquête publique complémentaire doit en conséquence être écarté.

E. 6

La recourante conteste la régularisation des travaux à laquelle a procédé la municipalité. Elle soutient que telle que modifiée, la construction litigieuse, sise dans les espaces réglementaires, ne peut plus être admise au titre de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC dans la mesure où elle serait habitable et qu'elle lui occasionnerait de surcroît une gêne. a) aa) On a vu que le PPA "Limite des constructions à Antagnes" fixe pour la parcelle n° 6847 un périmètre d'implantation des constructions. Il n'est pas contesté que le bâtiment litigieux déborde dudit périmètre à l'Est et s'implante dans les espaces réglementaires. bb) Selon l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 2). Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment (al. 3). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Le RPPA "Village d'Antagnes" régit la question des dépendances à l'art. 70 RPPA qui prévoit que la construction de dépendances dans les espaces réglementaires et hors des plages d'implantation est soumise aux dispositions de l'art. 39 RLATC. La notion de préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC doit être interprétée en ce sens que l'aménagement concerné ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (CDAP AC.2022.0054, AC.2022.0088 du 7 février 2023 consid. 10c). Pour interpréter les notions " d'inconvénients appréciables " ou " d'inconvénients supportables sans sacrifices excessifs ", l'autorité doit procéder à une pesée des intérêts en présence en comparant d'une part, l'intérêt des voisins au respect de l'art. 39 al. 4 RLATC, et d'autre part, l'intérêt du constructeur à pouvoir réaliser un ouvrage assimilé aux dépendances et qui répond aux exigences légales et réglementaires. La notion de " gêne supportable " doit donc s'apprécier en fonction des circonstances concrètes de chaque cas particulier, notamment de la situation des différents propriétaires touchés par rapport à l'ouvrage projeté et de l'intensité des nuisances qui peuvent en résulter (CDAP AC.2021.0045, AC.2021.0048 du 25 octobre 2022 consid. 5b et les réf. citées). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (CDAP AC.2021.0397 du 5 août 2022 consid. 4b). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (cf. arrêt AC.2017.0349 précité consid. 14b et les arrêts cités).(CDAP AC.2022.0272 du 31 juillet 2023 consid. 12/bb). Selon la jurisprudence relative à l'art. 39 RLATC, les dépendances proprement dites ne peuvent être autorisées que si elles sont

situées sur le même fonds que la construction principale. Une dépendance est nécessairement l'accessoire d'un bâtiment principal et ne peut être édifié dans les espaces réglementaires d'une parcelle vierge de toute construction (CDAP AC.2019.0258, AC.2019.0261 du 10 mars 2020 consid. 4a). cc) Pour être considéré comme "habitable" un local doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. A cet égard, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif: il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au local considéré (accessibilité, etc.) permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il sied en particulier de vérifier s'il répond aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Ce point n'est toutefois pas non plus déterminant à lui seul, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors que, concrètement, il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (CDAP AC.2021.0329 du 22 décembre 2022 consid. 4c; AC.2021.0311 du 13 juin 2022 consid. 4c). b) La recourante fait valoir que, tel que modifié, le jardin d'hiver constitue une annexe habitable. Elle relève que sa façade Nord-Ouest, censée être ouverte/vitrée, est désormais entièrement fermée et compte deux ouvertures, dont une porte-fenêtre, et qu'une porte a également été réalisée en façade Sud-Ouest. Elle soutient que ce local a ainsi été aménagé de manière à pouvoir être aisément divisé en deux pièces distinctes. Elle prétend en outre qu'il est chauffé, sur la base de photographies prises par ses soins alors que l'annexe était en cours de construction et qui témoigneraient de l'existence " d'une arrivée de chauffage " et de câbles à divers endroits. Il ressortirait également de ces photographies que le local serait équipé de toilettes et d'une cuisine. Enfin, un chemin indépendant aurait été créé pour relier l'annexe directement à la route d'Antagnes. Le constructeur conteste que ce local soit habitable. Il relève que son utilisation n'est pas modifiée par le fait que des briques remplacent des vitres sur l'une des façades. Pour le reste, il reproche à la recourante de spéculer en ce qui concerne le chauffage, les toilettes et la cuisine, qui n'existeraient pas, comme le montreraient d'ailleurs les prises de vues dont elle se prévaut. S'agissant de l'arrivée de tuyaux, il explique que l'annexe servira finalement de pool house, laquelle nécessite une conduite électrique, pour les pompes et les installations de filtrage, ainsi que des amenées d'eau, ne serait-ce que pour l'évier autorisé. Il souligne qu'il n'est du reste pas déraisonnable que le local puisse tout simplement être éclairé ou qu'une prise y soit installée, par exemple pour brancher des outils de jardin. Enfin, le chemin mis en cause par la recourante constituerait une pure invention de celle-ci, puisqu'il ne s'agirait que des traces du passage des engins de chantier. La recourante rétorque qu'avec un mur de briques isolantes, le risque d'une habitabilité objective est plus élevé qu'en cas de simple baie vitrée coulissante sans isolation. Elle indique que le constructeur s'éloigne ainsi nettement tant de la définition d'un jardin d'hiver non chauffé, soit une structure légère et vitrée abritant des plantes, que de celle d'une pool-house, qui consiste en un espace de détente en principe ouvert. Elle fait valoir que le but du constructeur a toujours été celui de créer une dépendance habitable et qu'on peine à concevoir qu'il ait changé d'avis et qu'il prévoie réellement d'utiliser cette surface pour du stockage de matériel de jardin. c) aa) En préambule, on relèvera que la construction litigieuse actuellement sise sur la parcelle n° 6847 aura bien une fonction de dépendance par rapport au bâtiment d'habitation situé sur la parcelle contiguë n° 6846, dans la mesure où ces deux biens-fonds seront à terme réunis (cf. plan de situation du 17 mai 2018). bb) Les travaux concernés par la demande de régularisation déposée par le constructeur le 2

novembre 2022 portent sur la réduction des ouvertures en façade Nord-Ouest (désormais deux ouvertures en lieu et place d'une baie vitrée pratiquement continue), ainsi que sur la création d'une porte en façade Sud-Ouest. Les dimensions de cette construction et son implantation (éloignée du bâtiment principal) demeurent quant à elles inchangées. Il y a lieu d'admettre que de tels travaux, qui ne touchent qu'à la structure de la construction, n'ont pas eu pour effet de changer son affectation et de lui faire perdre le statut de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC que l'autorité intimée lui a expressément reconnu dans le cadre de la délivrance du permis de construire en 2019 – contre lequel la recourante n'a pas recouru à l'époque – et qui peut à ce titre s'implanter hors du périmètre d'implantation fixé pour la parcelle n° 6847 (art. 39 RLATC et 70 RPPA). En particulier, le simple fait d'avoir remplacé en façade Nord-Ouest la baie vitrée initialement autorisée par deux ouvertures de 1.85 m et 1.52 m de largeur, pour des motifs d'ordre technique selon les explications du constructeur que le tribunal n'a pas lieu de remettre en cause, de même que la réalisation d'une porte en façade Sud-Ouest ne suffisent pas à conférer à ce local un caractère habitable, quoi qu'en dise la recourante. A cet égard, il est inexact de prétendre comme le fait la recourante que " les plans finalement autorisés précisent également qu'une façade du bâtiment sera entièrement vitrée, afin d'éviter toute utilisation à des fins d'habitation ou d'activité professionnelle " (cf. observations complémentaires). On ne retrouve en effet aucune mention de ce type sur les plans du 29 novembre 2018, sur le permis de construire du 29 janvier 2019 ou dans la décision du 29 janvier 2019 levant l'opposition de la recourante. Dans ces circonstances, la question de savoir si, au plan architectural, on est en présence d'un jardin d'hiver, d'un local technique ou d'une pool house (cf. courrier du constructeur du 29 mars 2023) peut demeurer indéterminée. Certes, on ne saurait exclure que le fait que la façade Nord-Ouest soit désormais principalement murée permette une meilleure isolation du bâtiment qu'avec la baie vitrée initialement autorisée. On ne saurait toutefois déduire de ce seul élément une habitabilité de la construction litigieuse, le principal demeurant que celle-ci ne soit pas chauffée. Or, comme le relève la municipalité dans sa réponse au recours, cette dernière vérifiera dans le cadre de la procédure de délivrance du permis d'habiter que les travaux réalisés correspondent à ceux autorisés (cf. art. 79 al. 1 let. b RLATC), soit notamment l'absence de chauffage et la présence d'un unique évier. Il appartiendra également à la municipalité de vérifier qu'il n'y a pas d'arrivées d'eau en lien avec une cuisine, des toilettes ou une salle de bain, étant souligné que les plans du 29 novembre 2018 prévoyaient déjà une arrivée d'eau en lien avec l'évier autorisé. Enfin, il appartiendra à la municipalité de contrôler qu'un accès supplémentaire n'a pas été réalisé. Si les travaux réalisés ne correspondent pas à ceux autorisés, une remise en état pourra être ordonnée en application de l'art. 105 LATC (cf. réponse de la municipalité du 31 janvier 2023 p. 3). On relèvera encore que ne suffit pas non plus en l'espèce à nier le caractère de dépendance de la construction litigieuse le fait qu'elle soit équipée d'une alimentation électrique, dont se plaint la recourante. On peut en effet comprendre qu'un raccordement électrique minimal puisse être installé, que ce soit pour alimenter diverses installations en lien avec l'entretien de la piscine autorisée, pour permettre le branchement d'appareils de jardin ou encore tout simplement pour éclairer le local, comme l'indique le constructeur. On constate enfin que la façade de la construction litigieuse qui donne sur la parcelle de la recourante n'a subi aucun changement par rapport à celle autorisée en 2019. On ne voit ainsi pas que l'intéressée serait amenée à subir des gênes supplémentaires au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC. Elle n'indique de toute manière pas en quoi celles-ci consisteraient.

E. 7

Dans son écriture spontanée du 23 mars 2023, la recourante soutient encore, sans de plus amples développements, que l'Inspectrice des forêts n'a jamais été consultée dans le cadre de l'autorisation de construire délivrée au constructeur en 2019 et qu'elle n'a ainsi pas pu se prononcer sur l'octroi des dérogations requises. A supposer qu'il s'agisse d'un véritable grief, celui-ci devrait de toute manière être rejeté, la dérogation octroyée en 2019 portant sur le bâtiment principal et non sur la construction ici litigieuse qui se situe à plus de 10 m de la lisière forestière, comme l'ont souligné l'autorité intimée et le constructeur sans être contredits (cf. également décision de levée de l'opposition de la recourante du 29 janvier 2019).

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, la recourante supportera les frais de la cause et n'a pas droit à des dépens. Elle versera en outre des dépens à la Commune d'Ollon et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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