

VD_OMNI AC.2024.0176 vom 5. Februar 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-02-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0176

FR: VD_OMNI AC.2024.0176 du 5 février 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0176 del 5 febbraio 2025

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Poliez-Pittet | Refus municipal de régulariser, dans le cadre d'une demande de permis complémentaire, des modifications - apportées essentiellement au sous-sol de l'ouvrage - exécutées en violation des plans autorisés. Les transformations rendent certaines pièces objectivement habitables. Elles conduisent à un dépassement du coefficient d'utilisation du sol (CUS). Il n'est pas déterminant que les espaces du sous-sol ne satisfassent pas aux prescriptions en matière de salubrité des constructions. L'ordre de remise en état est proportionné.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale refuse de régulariser certaines modifications apportées au projet de base et ordonne le rétablissement d'une situation conforme au droit. La voie du recours de droit administratif, au sens des art. 92 ss de la loi sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), est ouverte contre une telle décision. Les propriétaires dont le projet est refusé ont qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Le recours est déposé dans le délai légal (art. 95 LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité du recours sont remplies (art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

). Il n'est toutefois pas nécessaire d'examiner plus avant si la surface de ce local doit être intégrée dans le calcul du CUS. Cet indice est de toute manière déjà dépassé par la prise en compte d'autres surfaces du sous-sol de la maison d'habitation et du bâtiment commercial. La municipalité n'a ainsi pas violé le droit en refusant de régulariser les modifications apportées au sous-sol de l'ouvrage. c) Les recourants soutiennent que les espaces du sous-sol ne doivent pas être pris en compte dans la détermination du CUS, car ils ne satisfont pas aux prescriptions en matière de salubrité des constructions, s'agissant en particulier des conditions d'éclairage et de hauteur des locaux (cf. art. 25 ss du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [RLATC; BLV 700.11.1]). Selon la jurisprudence, pour déterminer si un local doit être considéré comme habitable, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Dans le cadre de cet examen, il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation. Il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, 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 qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (CDAP AC.2023.0162 du 5 août 2024 consid. 5a; AC.2023.0206 du 27 juin 2024 consid. 3c; AC.2023.0326, AC.2023.0332 du 5 avril 2024 consid. 4c/bb; AC.2020.0058 du 24 juin 2021 consid. 9b; AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa; AC.2019.0118 du 10 novembre 2020 consid. 4a et les nombreuses références citées). En d'autres termes, le fait qu'un local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire (chambre d'amis, bureau, local audio-vidéo, etc.) ne soit pas conforme aux règles de salubrité au sens des art. 25 ss RLATC ne le rend pas pour autant inhabitable (AC.2023.0191 du 25 janvier 2024 consid. 7c; AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c; AC.2019.0080 du 22 novembre 2019 consid. 3d et les références citées). Comme on l'a vu, il ne fait pas de doute que des pièces comme la " salle de jeux ", la " salle de fitness " ou le " studio photo ", pourvus de sanitaires, parfois d'accès extérieurs, voire d'une kitchenette, sont objectivement habitables. Les recourants indiquent eux-mêmes qu'ils entendent favoriser, avec leurs modifications, les conditions de luminosité de ces espaces (cf. notamment procès-verbal de l'inspection locale). Le seul fait qu'à certains endroits ils aient une hauteur sous plafond (légèrement) inférieure à 2,40 m ne signifie donc pas qu'ils doivent être déduits des surfaces déterminantes pour le calcul du CUS. A ce sujet, selon la coupe longitudinale B-B figurant sur le plan du 27 novembre 2023, la hauteur du sous-sol est de 2,42 m dans la villa et de 2,80 dans le bâtiment commercial; elle n'est toutefois que de 2,30 m dans la salle de fitness (et la salle de douche attenante), selon le plan de la coupe transversale A-A. Le fait que l'éclairage au sous-sol ne respecte pas partout les exigences prévues à l'art. 28 RLATC ne suffit pas à lui seul pour considérer que ces surfaces ne sont pas habitables, compte tenu des autres éléments décrits ci-dessus.

E. 3

Les recourants contestent encore l'ordre de remise en état. Ils s'opposent " aux exigences démesurées de remise en état pour un ouvrage enterré ". a) Selon l'art. 105 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11), 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 réglementaires. Un ordre de démolir une construction édifiée sans droit et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en soi pas contraire au principe de la proportionnalité. Dans le cadre du principe de la proportionnalité au sens étroit, l'autorité peut renoncer à une telle mesure 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 ou si celui-ci pouvait de bonne foi se croire autorisé à construire. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit s'attendre à ce que celle-ci se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (TF 1C_86/2024 du 24 octobre 2024 consid. 4.1 et les références; CDAP AC.2023.0033 du 24 juillet 2023 consid. 2a). b) Les recourants se sont délibérément écartés sur de nombreux points, dès le début des travaux, des plans autorisés. Ils justifient ces écarts en soulignant le caractère " pratique et cohérent " (cf. procès-verbal de l'inspection locale) des modifications apportées, s'agissant en particulier de l'amélioration des conditions de luminosité dans des espaces censément inhabitables. En ne déposant une demande de permis complémentaire qu'une fois les travaux débutés, après l'ordre d'arrêt du chantier, les recourants ont placé l'autorité intimée devant le fait accompli. Les irrégularités constatées sont d'autant moins justifiables que le recourant C._____ est architecte de profession, et

qu'il ne pouvait ignorer qu'en exécutant des travaux sans autorisation, il s'expose au prononcé d'une mesure de remise en état. Contrairement à ce que prétendent les recourants, les changements apportés à la construction par rapport aux plans autorisés ne sont pas anodins. Ils aboutissent à une augmentation importante de la surface de plancher habitable et modifient l'implantation de la construction. Dans ces circonstances, la municipalité pouvait faire prévaloir l'intérêt public à ne pas donner une prime au fait accompli et le strict respect de la réglementation et des objectifs d'aménagement poursuivis par celle-ci, sur les inconvénients notamment économiques qu'une remise en état peut présenter pour les recourants. Ces derniers ne prétendent d'ailleurs pas ne pas disposer des ressources financières pour s'exécuter, ni que le montant des travaux – qu'ils ne chiffrent pas – les placerait dans une situation difficile, voire insoutenable. L'ordre de remise en état échappe à la critique, ce d'autant plus que la municipalité est intervenue rapidement et avec diligence, au début du chantier, dès qu'elle a eu des doutes quant à l'implantation des nouveaux bâtiments. Comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale (cf. procès-verbal de celle-ci), pour la villa, le radier et les murs du sous-sol ont été construits, la dalle a été coffrée, mais le bétonnage n'a pas encore été réalisé; pour le second bâtiment, le radier, les murs du sous-sol et une dalle sur sous-sol ont été réalisés, en l'état des travaux. Cela illustre le fait que le chantier a été rapidement stoppé et que la situation est encore réversible sans que les travaux nécessaires n'apparaissent disproportionnés. Le fait que les aménagements litigieux aient été réalisés au niveau du sous-sol ne change rien au fait que ceux-ci ne respectent pas la réglementation en vigueur et qu'ils doivent être remis dans un état conforme à ce qui a été autorisé.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, sans qu'il soit nécessaire d'examiner encore les autres arguments soulevés par la municipalité (périmètres d'implantation et art. 49 LATC). Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire sera mis à la charge des recourants, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Ceux-ci supporteront également une indemnité de dépens en faveur de la Commune de Poliez-Pittet, 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.