

[AZA 0/2]

1P.90/2001/VIZ

le COUR DE DROIT PUBLIC

10 avril 2001

Composition de la Cour: MM. les Juges Aemisegger, Président,
Vice-président du Tribunal fédéral, Catenazzi et Favre.
Greffier: M. Parmelin.

Statuant sur le recours de droit public
formé par

A._____, représenté par Me Denys Gilliéron, avocat à Lausanne,

contre

l'arrêt rendu le 28 décembre 2000 par le Tribunal administratif du canton de Vaud, dans la cause qui
oppose le recourant à la Municipalité de X._____;

(ordre de démolition)

Vu les pièces du dossier d'où ressortent
les faits suivants:

A.- Le 22 décembre 1997, la Municipalité de X._____ a délivré à l'Atelier d'Architecture
Y._____ le permis de construire vingt-quatre villas sur la parcelle n° XXX du registre foncier de la
Commune de X._____.

Le 30 janvier 1998, A.A._____ a conclu un contrat avec l'Entreprise générale de construction
Z._____, portant sur la construction "clé en mains" d'une villa jumelle sur cette parcelle. Par acte
notarié du 4 février 1998, il a acquis la parcelle n° QQQ de la Commune de X._____,
représentant une part de 61/1000 de la parcelle n° XXX, avec droit exclusif sur une villa mitoyenne
comprenant un rez-de-chaussée inférieur, un rez-de-chaussée supérieur et un étage.

Lors d'une visite effectuée le 1er juillet 1998, la Commission consultative d'architecture et
d'urbanisme de la Ville de X._____ a constaté que des mezzanines avaient été aménagées dans
les deux chambres d'enfant situées à l'étage de la villa des époux A._____, sans respecter la
hauteur minimale de 2,40 mètres requise par l'art. 27 du règlement d'application de la loi du 4
décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC).

Par lettre du 6 juillet 1998, la Municipalité de X._____ a exigé du maître d'oeuvre la suppression
de ces mezzanines et la remise de nouveaux plans du groupe de villas dont fait partie celle des
époux A._____, signés par les futurs acquéreurs.

Le 30 juillet 1998, l'Atelier d'Architecture Y._____ a adressé aux autorités communales de
nouveaux plans des villas concernées, dont en particulier un plan de la villa des époux A._____
ne comportant plus de mezzanines, muni de la signature d'A. A._____. Le 28 août 1998, la
Municipalité de X._____ a délivré un permis de construire complémentaire sur la base de ces
plans.

B.- Lors d'une visite des lieux, la Commission de salubrité de la Ville de X._____ a constaté que
les mezzanines aménagées dans les deux chambres d'enfant de la villa des époux A._____
n'avaient pas été enlevées.

Par décision du 14 juin 1999, la Municipalité de X._____ a ordonné la démolition de ces
mezzanines dans un délai de soixante jours, sous la menace d'une exécution par substitution.

Statuant par arrêt du 28 décembre 2000 sur un recours d'A. A._____, le Tribunal administratif du
canton de Vaud (ci-après, le Tribunal administratif) a confirmé le bien-fondé de cette décision. Il a

estimé que l'ordre de démolition devait être notifié également à l'Atelier d'architecture Y. _____ et à l'Entreprise générale de construction Z. _____, en qualité de perturbateurs par comportement et a réformé la décision municipale en ce sens.

C.- Agissant par la voie du recours de droit public, A.A. _____ demande au Tribunal fédéral d'annuler cet arrêt. Il reproche au Tribunal administratif d'avoir fait une interprétation arbitraire de l'art. 27 RATC en considérant la mezzanine réalisée dans chacune des chambres d'enfant comme "un local susceptible de servir à l'habitation" au sens de cette disposition. Il tient par ailleurs l'ordre de démolition pour disproportionné eu égard à la marge de manoeuvre conférée à l'autorité dans l'application de l'art. 27 RATC et aux frais de démolition.

Le Tribunal administratif s'en rapporte à justice en ce qui concerne la recevabilité et le fond du recours. La Municipalité de X. _____ a renoncé à se déterminer.

Considérant en droit :

1.- a) En vertu de l'art. 34 al. 1 et 3 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), seule la voie du recours de droit public est ouverte contre l'arrêt attaqué qui confirme la démolition de mezzanines aménagées dans une construction sise en zone à bâtir dans la mesure où le recourant fait essentiellement valoir des griefs tirés du droit de l'aménagement du territoire et de la police des constructions (cf. ATF 123 II 88 consid. 1a/cc p. 92 et les arrêts cités).

Formé en temps utile contre une décision finale rendue en dernière instance cantonale et qui touche le recourant dans ses intérêts juridiquement protégés, le recours répond aux exigences des art. 86 al. 1, 87, 88 et 89 al. 1 OJ.

b) Selon l'art. 90 al. 1 let. b OJ, l'acte de recours doit, à peine d'irrecevabilité, contenir un exposé succinct des droits constitutionnels ou des principes juridiques violés et préciser en quoi consiste la violation.

Lorsqu'il est saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral n'a pas à vérifier d'office si l'arrêt attaqué est en tous points conforme au droit et à l'équité. Il n'examine que les griefs d'ordre constitutionnel invoqués et suffisamment motivés dans l'acte de recours (ATF 126 III 534 consid. 1b p. 536 et l'arrêt cité). Par ailleurs, dans un recours pour arbitraire, le recourant ne peut se contenter de critiquer l'arrêt attaqué, mais il doit au contraire préciser en quoi cet arrêt serait arbitraire, ne reposant sur aucun motif sérieux et objectif, apparaissant insoutenable ou heurtant gravement le sens de la justice (ATF 125 I 492 consid. 1b p. 495).

C'est à la lumière de ces principes qu'il convient d'examiner le mérite du recours.

2.- Le recourant reproche à l'autorité intimée d'avoir fait une interprétation arbitraire de l'art. 27 RATC en considérant les mezzanines comme un "local susceptible de servir à l'habitation" au sens de cette disposition.

a) Selon la jurisprudence, une décision est arbitraire lorsqu'elle est manifestement insoutenable, méconnaît gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou encore heurte de manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité. Il ne suffit pas que sa motivation soit insoutenable; encore faut-il que la décision apparaisse arbitraire dans son résultat. A cet égard, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, si elle a été adoptée sans motif objectif et en violation d'un droit certain. Il n'y a pas arbitraire du seul fait qu'une autre solution paraît également concevable, voire même préférable (ATF 126 I 168 consid. 3a p. 170; 125 I 166 consid. 2a p. 168 et la jurisprudence citée).

b) D'après l'art. 27 RATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour et de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et la plafond (al. 1); dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface (al. 2); des exceptions peuvent être consenties par les municipalités pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus et pour les constructions de montagne, à condition que l'aération soit suffisante (al. 3); les plans de quartier peuvent prévoir une hauteur inférieure lorsque celle-ci est compensée par d'autres éléments améliorant la qualité des volumes, de l'espace de l'habitat et de ses prolongements extérieurs (al. 4).

En l'espèce, le Tribunal administratif a estimé que les mezzanines devaient être considérées non pas comme un étage de combles auquel s'appliquerait l'art. 27 al. 2 RATC, mais comme une galerie à l'intérieur d'une pièce qui, pour être réglementaire, devait respecter une hauteur minimale de 2,40 mètres. Le recourant se borne à prétendre qu'une mezzanine devrait être assimilée non pas à un "local", au sens de l'art. 27 al. 1 RATC, mais à un aménagement intérieur d'un tel local, sans chercher à démontrer en quoi l'autorité intimée aurait fait preuve d'arbitraire en qualifiant cet ouvrage de galerie et en lui appliquant les règles de l'art. 27 al. 1 RATC. Il est douteux que le recours réponde aux exigences de l'art. 90 al. 1 let. b OJ. Quoi qu'il en soit, cette question peut demeurer indécise. Selon le recourant, les mezzanines sont censées accueillir un lit d'enfant de manière à augmenter la surface de plancher utile de l'étage dans lequel elles s'inscrivent. Dans la mesure où elles sont vouées à l'habitation, il est conforme au but d'intérêt public visé par l'art. 27 al. 1 RATC et, partant, tout à fait soutenable de leur appliquer les règles relatives à la salubrité des constructions. Dans ces conditions, le Tribunal administratif

n'a pas fait preuve d'arbitraire en retenant que les mezzanines devaient respecter la hauteur minimale prescrite à l'art. 27 RATC pour être autorisées. A supposer d'ailleurs que les mezzanines constituent un simple aménagement à l'intérieur d'une pièce, cette dernière ne respecterait pas la hauteur minimale de 2,40 mètres sur la surface correspondante et ne serait pas réglementaire.

Le grief tiré d'une interprétation arbitraire du droit cantonal doit en conséquence être écarté. Pour le surplus, le recourant ne conteste pas que la hauteur moyenne entre la mezzanine et le plafond serait inférieure à celle fixée à l'art. 27 RATC.

3.- Le recourant reproche au Tribunal administratif d'avoir arbitrairement retenu que l'intérêt public au respect de la réglementation l'emportait sur le dommage financier que la démolition lui causerait et que cette mesure serait disproportionnée.

a) A teneur de l'art. 105 al. 1 LATC, la Municipalité, à son défaut le Département des travaux publics, 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.

Selon 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 des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b p. 218).

L'autorité doit 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, 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 (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; arrêt du 4 décembre 1992 dans la cause Etat de Vaud contre M. in RDAF 1993 p. 310 consid. 2b et les arrêts cités).

b) En l'occurrence, le recourant ne peut se prévaloir de sa bonne foi puisqu'il a signé en juillet 1998 de nouveaux plans de sa villa qui ne mentionnaient plus les mezzanines et sur la base desquels la Municipalité de X. _____ a délivré un permis de construire complémentaire.

Il ne pouvait croire que ces éléments de construction ne devaient pas être reportés sur les plans si, comme il l'affirme, ils faisaient partie intégrante de la structure porteuse du bâtiment. L'atteinte à l'art. 27 RATC n'est pas mineure puisque la hauteur moyenne minimale entre le plancher de la mezzanine et le plafond est de 1,39 mètre au lieu des 2,40 mètres réglementaires, selon le calcul non contesté établi par le Tribunal administratif. Cette règle est destinée à assurer la salubrité des constructions (cf. titre de la section II, art. 25 ss RATC). L'intérêt public qui vise à garantir la hauteur minimale dans les bâtiments d'habitation n'est pas négligeable, comme l'a reconnu le Tribunal fédéral dans un arrêt du 7 octobre 1981 concernant une galerie aménagée dans un appartement qui, entre autre irrégularité, ne respectait pas la hauteur minimale exigée (cf. ATF 107 Ia 121 consid. 2 p. 125), et l'emporte manifestement sur l'intérêt purement financier du recourant à s'opposer à la démolition.

Ce dernier se borne d'ailleurs à prétendre qu'une telle mesure provoquerait des frais considérables, sans toutefois produire de document propre à l'établir, de sorte que l'on ne saurait reprocher à l'autorité cantonale d'avoir procédé à une pesée incomplète ou arbitraire des intérêts.

Enfin, une remise en état partielle n'entre pas en ligne de compte.

L'art. 27 al. 3 RATC ménage certes certaines exceptions au respect de la hauteur minimale de 2,40 mètres en faveur des constructions de montagne ou pour les transformations de bâtiments lorsque les planchers existants sont maintenus, à condition que l'aération soit suffisante dans les combles.

Le recourant ne prétend pas que l'une d'entre elles serait réalisée. Par ailleurs, à supposer que l'octroi d'une dérogation entre en ligne de compte, la Municipalité de X._____ n'était pas obligée de l'accorder. Le fait que l'autorité dispose d'une certaine marge de manoeuvre dans l'application d'une norme ne la dispense en effet pas de respecter les principes de la proportionnalité, de l'égalité de traitement, de la bonne foi et l'obligation de prendre en considération l'intérêt public dans l'exercice de son pouvoir d'appréciation (cf. Christine Ackermann Schwendener, Die klassische Ersatzvornahme als Vollstreckungsmittel des Verwaltungsrechts, thèse Zurich 2000, p. 62).

L'ordre de démolition ne viole dès lors pas le principe de la proportionnalité.

4.- Le recours doit par conséquent être rejeté, dans la mesure où il est recevable, aux frais du recourant qui succombe (art. 156 al. 1, 153 et 153a OJ); la Municipalité de X._____, qui n'a pas procédé, ne saurait prétendre à des dépens (cf. ATF 113 Ib 353 consid. 6b p. 356/357).

Par ces motifs,

le Tribunal fédéral :

1. Rejette le recours dans la mesure où il est recevable;
2. Met à la charge du recourant un émolument judiciaire de 3'000 fr.;
3. Dit qu'il n'est pas alloué de dépens;
4. Communique le présent arrêt en copie au mandataire du recourant, à la Municipalité de X._____ et au Tribunal administratif du canton de Vaud.

Lausanne, le 10 avril 2001 PMN

Au nom de la le Cour de droit public
du TRIBUNAL FEDERAL SUISSE:
Le Président,

Le Greffier,