

## VD\_OMNI AC.1992.0049 vom 26. März 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-03-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1992.0049](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0049)

FR: VD\_OMNI AC.1992.0049 du 26 mars 1993

IT: VD\_OMNI AC.1992.0049 del 26 marzo 1993

### Regeste

PPE St-Prothais c. St-Prex | Droit d'exiger la mise à l'enquête d'aménagement extérieurs réalisés sans autorisation alors qu'ils auraient dû l'être. Péremption d'un tel droit. Recours rejeté.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.03.1993 AC.1992.0049

PPE St-Prothais c. St-Prex | Droit d'exiger la mise à l'enquête d'aménagement extérieurs réalisés sans autorisation alors qu'ils auraient dû l'être. Péremption d'un tel droit. Recours rejeté.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 26 mars 1993

\_\_\_\_\_ sur le recours interjeté par la Communauté des copropriétaires par étages Saint-Prothais 2A et 2B , à Saint-Prex, dont le conseil est l'avocat Benoît Bovay, à 1002 Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Saint-Prex du 23 janvier 1992 ordonnant la mise à l'enquête publique de travaux déjà effectués.

\*\*\*\*\* Statuant dans sa séance du 19 août 1992, le Tribunal administratif, composé de MM. E. Brandt, président P. Blondel, assesseur A. Chauvy, assesseur Greffier : M. T. Thoney, sbt. constate en fait : \_\_\_\_\_

A. La Communauté des copropriétaires par étages "St-Prothais 2A et 2B" (ci-après la PPE) a été constituée le 11 avril 1988 sur la parcelle n° 26 du cadastre de la Commune de Saint-Prex. Situé dans le vieux bourg, ce bien-fonds de 488 mètres carrés forme la partie est d'un îlot de maisons contiguës. Il supporte une ancienne ferme récemment transformée en habitation collective, donnant d'une part, côté sud-est, sur la rue de la Tour et d'autre part, côté nord-ouest, sur une arrière-cour bordée par la rue Saint-Prothais. Cet espace non bâti de 154 mètres carrés de surface s'ouvre tant au nord-ouest qu'au nord-est sur le domaine public; il est en revanche fermé au sud-ouest par l'immeuble érigé sur la parcelle n° 24. Les lieux sont classés en zone de vieille ville définie aux art. 5 à 10 du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions de Saint-Prex (RPE), approuvé par le Conseil d'Etat le 15 juillet 1987. Ils sont en outre grevés d'une limite des constructions découlant du plan d'extension fixant la limite des constructions du bourg, approuvé par le Conseil d'Etat le 29 juillet 1987.

B. Lors de la mise à l'enquête publique du projet de transformation de la ferme précitée, la municipalité a émis le voeu de voir réaménagée la cour de manière à créer une petite place villageoise en harmonie avec la rue Saint-Prothais. En novembre 1987, elle a concrétisé ce désir devant le conseil communal en préavisant favorablement un crédit de Fr. 80'000.- correspondant au montant nécessaire aux travaux à la charge de la commune, à savoir l'aménagement de la surface comprise sur le domaine public à l'aide de pavés ainsi que la restauration d'une fontaine implantée à la limite de la parcelle n° 26. Sur le domaine

privé, le pavage aurait été surélevé d'une hauteur d'environ 10 centimètres.

C. Dans le courant de l'année 1988, la PPE a procédé à divers travaux d'aménagement de la cour. Il s'est agi essentiellement de surélever le niveau de la parcelle 26 par rapport au domaine public et de le séparer de la rue de Saint-Prothais à l'aide d'un double muret d'environ 40 centimètres de haut permettant l'implantation d'une haie. Par courrier du 3 mai 1990 adressé à Jean-Marie Bossy, administrateur de la PPE, la municipalité a constaté que des travaux avaient été réalisés sans autorisation et elle a demandé la production d'un dossier dans le but de lui permettre de statuer sur cet objet. Cette lettre a été suivie d'une seconde intervention du 11 décembre 1991, impartissant à la PPE un délai au 31 janvier 1992 pour produire un dossier complet de mise à l'enquête publique des travaux précités. La PPE a refusé de donner suite à cette injonction selon une lettre du 7 janvier 1992. Par décision du 23 janvier 1992, la municipalité a mis en demeure la PPE de produire un dossier complet de mise à l'enquête publique avant le 28 février 1992 sous peine d'un éventuel ordre de démolition des ouvrages réalisés sans droit.

D. En temps utile, la PPE a interjeté un recours contre cette décision; elle conclut à son annulation. Ses arguments seront repris plus loin, pour autant que nécessaire. La municipalité s'est déterminée sur le recours et conclut à son rejet. Le tribunal a tenu son audience finale, le 19 août 1992 à Saint-Prex, en présence d'une part de Jean-Marie Bossy, administrateur de la PPE recourante, assisté de l'avocat Benoît Bovay, et d'autre part du conseiller municipal Marc-Henri Charoton, assisté de l'avocat Alexandre Bonnard. Une visite des lieux a été effectuée en présence des parties qui ont été entendues dans leurs explications. Tentée, la conciliation n'a pas abouti. Le tribunal a délibéré le jour même. et considère en droit : \_\_\_\_\_ 1. La recourante ne prétend pas avoir obtenu l'autorisation d'effectuer les travaux d'aménagement de l'arrière-cour située sur sa parcelle ou même avoir reçu des assurances allant dans ce sens de la part de l'autorité intimée. Elle considère que l'ouvrage réalisé n'était pas soumis à autorisation au sens de l'art. 103 LATC en raison de sa nature; et, subsidiairement, qu'il pouvait être dispensé d'enquête publique et qu'il pouvait faire l'objet d'une dispense de mise à l'enquête publique car l'aménagement litigieux s'intégrerait avec celui du domaine public contigu. a) Selon l'art. 103 LATC, aucun travail de construction ou de démolition, en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. Le pavement d'un espace non bâti de 154 mètres carrés, auquel s'ajoute la création d'un double muret destiné à le séparer matériellement du domaine public, modifient l'aspect du terrain et la configuration de la rue. Les travaux touchent en outre directement une ancienne fontaine du patrimoine communal, que la municipalité entend protéger et mettre en valeur. Enfin, les éventuelles emprises des aménagements sur le domaine public devaient être définies avec l'accord de la municipalité. De tels travaux étaient donc soumis à une autorisation au sens de l'art. 103 LATC. Il convient encore d'examiner s'ils pouvaient être dispensés de l'enquête publique prévue par l'art. 109 LATC. b) L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces

dispositions (TA AC 91/198, du 7 septembre 1992; CCRC n° 6736, Ramseier et crts c/Blonay, du 20 novembre 1990). L'art. 111 LATC permet cependant à la municipalité de dispenser de l'enquête publique les travaux intérieurs ainsi que ceux qui n'apportent pas de changement notable à l'aspect du sol et du bâtiment ou à sa destination et qui ne sont pas de nature à porter atteinte à l'environnement ou à influencer sur la nature ou le volume des eaux à traiter. Ces conditions sont cumulatives (TA AC 91/236, du 22 octobre 1992). En l'espèce, l'aménagement d'un espace privé à ciel ouvert, destiné aux loisirs, aux jeux et à la détente des habitants du bâtiment adossé, peut entraîner des inconvénients pour le voisinage (bruit de comportement). En outre, les travaux modifient la configuration des lieux notamment en ce qui concerne l'intégration de la place dans l'espace de la rue du vieux bourg et la protection de la fontaine à sauvegarder. De tels travaux touchent à la fois les intérêts des propriétaires voisins et ceux de la collectivité; ils ne pouvaient donc être dispensés de l'enquête publique. Certes, les plans de rénovation de la ferme de la PPE, soumis à l'enquête publique en août 1986, comportaient une esquisse des aménagements extérieurs (création d'un espace d'agrément). Il est cependant douteux que le permis de construire délivré à l'issue de cette enquête, le 10 octobre 1986, était encore valable au moment où les travaux litigieux ont été réalisés (1988). De plus, il existe d'importantes différences entre les plans mis à l'enquête et les travaux réalisés. L'emprise au sol de la cour sur le domaine public a été modifiée de même que la façon dont la place est séparée de la rue (double muret continu et surélévation en trois niveaux). Ainsi, à supposer même que le permis de construire délivré le 10 octobre 1986 ait encore été valable au moment où les travaux ont été entrepris - ce que la PPE recourante elle-même ne prétend pas - de telles modifications ne pouvaient non plus être dispensées de l'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC (RDAF 1984, p. 505; RDAF 1983, p. 66). 2.

La recourante fait valoir que la municipalité serait déchue de son droit d'exiger la mise à l'enquête publique des travaux réalisés après avoir toléré l'ouvrage litigieux durant près de quatre ans. a) A défaut comme en l'espèce de disposition expresse contraire, le Tribunal fédéral a fixé à trente ans le délai de péremption du droit de la collectivité d'exiger la démolition d'un ouvrage ou d'une partie d'ouvrage exécutée sans droit, en appliquant par analogie les règles du droit civil relatives à la prescription acquisitive (art. 662 CC). Ce délai commence à courir dès la fin de l'exécution de la construction ou de la partie de construction non réglementaire. Sont toutefois réservés les cas où l'autorité intervient avant l'expiration de ce délai, mais après avoir toléré pendant des années les constructions ou parties de constructions non conformes alors qu'elle les connaissait ou aurait pu les connaître en faisant preuve de l'attention commandée par les circonstances (ATF 107 Ia 121; 105 Ib 265). b) L'instruction n'a pas permis de fixer avec précision le moment où les travaux litigieux ont été achevés. Les parties admettent toutefois qu'ils ont été entièrement réalisés avant la fin de l'année 1988. La première intervention écrite de la municipalité est datée du 3 mai 1990, soit moins de deux ans après la fin des travaux. Par conséquent, on ne saurait considérer que la municipalité a implicitement toléré durant des années l'ouvrage litigieux. L'autorité n'exige d'ailleurs pas la démolition de l'ouvrage réalisé sans droit mais sa mise à l'enquête, sans préjuger de la décision qui sera prise ultérieurement. Il n'est dès lors pas exclu que l'aménagement puisse être maintenu en partie, le cas échéant moyennant certaines modifications imposées par le respect de la réglementation en vigueur dans la zone concernée. Le droit de la municipalité d'exiger la mise à l'enquête publique des travaux mis en cause n'est donc pas périmé.

3. Le recours est donc rejeté. Au vu des circonstances, il convient de rendre le présent arrêt sans frais ni dépens (art. 55 al. 2 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal

administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté. II. La décision  
rendue le 23 janvier 1992 par la Municipalité de Saint-Prex est maintenue. Un nouveau  
délai au 30 avril 1993 est imparti à la recourante pour produire un dossier complet en vue de  
mettre à l'enquête publique les aménagements extérieurs de la parcelle n° 26.  
III. Les frais de l'arrêt sont laissés à la charge de l'Etat. IV. Il n'est  
pas alloué de dépens. mp/Lausanne, le 26 mars 1993 Au nom du Tribunal administratif : Le  
président  
:  
greffier : Le

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