

## **VD\_OMNI AC.2001.0070 vom 26. Juli 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-07-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2001.0070](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0070)

FR: VD\_OMNI AC.2001.0070 du 26 juillet 2006

IT: VD\_OMNI AC.2001.0070 del 26 luglio 2006

### **Regeste**

COSTANTINO/Municipalité de La Tour-de-Peilz | Confirmation de l'ordre de démolition d'un local construit sans autorisation et dont la réalisation, non conforme à la zone de verdure, dépasse en outre la surface constructible admissible; mauvaise foi de la constructrice, amendée précédemment pour une construction illicite; frais limités de remise en état non disproportionnés.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) L'autorisation de construire dans une zone de verdure fixée par un plan d'affectation, ménagée dans le milieu bâti, relève du droit cantonal et ne requiert pas de dérogation au sens de l'art. 24 de la loi fédérale sur l'aménagement de territoire (ATF 116 Ib 377, JT 1992 I 467). Aux termes de l'art. 54 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC), les zones protégées sont destinées en particulier à la protection des sites, des paysages d'une beauté particulière, des rives de lacs et de cours d'eaux, des réserves naturelles ou des espaces de verdure. Seules peuvent y être autorisées les constructions et les installations conformes au but assigné à la zone, ne portant pas préjudice à l'aménagement rationnel du territoire et au site ou imposées par leur destination, si aucun intérêt prépondérant ne s'y oppose. En droit communal, la matière est régie par le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions du 5 juillet 1972 (RPE), comportant des modifications approuvées par le Conseil d'Etat le 17 décembre 1982 et le 30 novembre 1984. La zone de verdure (zone 6) est définie à l'art. 46 RPE : elle est destinée à la sauvegarde des sites et à la création d'îlots de verdure. Elle est caractérisée par l'interdiction de bâtir (al.1). Toutefois, la municipalité peut y autoriser des bâtiments de minime importance et l'agrandissement de bâtiments existants à condition que ces constructions ne portent pas préjudice au site. Dans ce cas, elle prend l'avis de la commission d'urbanisme (al. 2). Il convient d'interpréter strictement les dispositions qui ne permettent d'entamer les zones de verdure qu'en faveur de constructions de faible importance, moyennant qu'elles s'intègrent au site ou que leur destination soit compatible avec les buts de la zone (RDAF 1973, p. 141; AC 1992/118 du 28 septembre 1992; AC 1999/0097 du 16 janvier 2001, arrêt dans lequel la compatibilité du projet à la zone de verdure, jugée douteuse, a toutefois été laissée ouverte). La municipalité a souligné que la finalité essentielle de ses zones de verdure était de préserver le caractère spécifique du relief et du paysage de la région de la Tour-de-Peilz, dont elles sont les points marquants; toute construction dans ces zones est visible et fait percevoir comme construits des endroits où l'on devrait voir de la végétation. Le Tribunal relève que la zone de verdure en cause offre une transition entre la partie vallonnée et la partie haute du versant; elle constitue la trace d'un ancien boisement. En l'occurrence, la façade du local litigieux, agrémentée comme le serait

celle d'un petit pavillon, est visible depuis l'aval et modifie le caractère des lieux. Le jardin potager sur le toit n'est en outre qu'une couverture végétale qui ne suffit pas pour restituer son caractère à la zone. Le profil du terrain, étagé, est modifié de manière clairement contraire au but visé par la réglementation communale; la zone de verdure devait protéger l'aspect topographique d'un versant alors que la parcelle de la recourante illustre en l'état un paysage de terrasses. On relèvera qu'un tel aménagement n'est nullement imposé par la pente du sol, par les nécessités des travaux de jardinage ou par le ravinement de la terre qui descendrait. L'aménagement de la pente sur la parcelle voisine avec quelques troncs d'arbres transversaux est l'exemple d'une autre solution, conforme à la zone. De plus, le local est une réalisation en béton, avec un important volume et une réalisation relativement luxueuse, qui ne permet pas de parler d'une construction de minime importance. Enfin, le besoin de construire une "cabane à outils" n'est apparu, comme une occasion favorable, que pendant des travaux de rehaussement du mur; la recourante dispose en effet d'importantes réserves de place pour ranger du matériel de jardinage; le local ne répond donc à aucun besoin reconnu (la recourante n'y entrepose au demeurant que quelques objets qui n'épuisent ni le volume, ni la place disponible). b) Les constructions souterraines ne provoquant aucune modification notable du niveau naturel antérieur du terrain ne sont pas comptées dans le calcul des dimensions des bâtiments, ni dans le calcul des distances aux limites de la surface bâtie. Elles sont autorisées dans toutes les zones. La municipalité ne peut les interdire ou les limiter que dans la mesure où leur utilisation constituerait une gêne sensible pour le voisinage ou serait incompatible avec le caractère du quartier (art. 58 RPE). Le local, avec deux côtés apparents (façade et limite ouest de propriété) présente un caractère d'élévation évident; érigé au pied du talus, qu'il empiète, il modifie sensiblement le terrain naturel, tout comme le prolongement du mur qui soutient les terrassements. Peu importe que le toit du local ait été recouvert de terre; le local ne peut nullement être qualifié, visuellement déjà, de construction souterraine et être autorisé à ce titre.

## **E. 2**

A défaut de dispositions expresses contraires, la partie non constructible d'un bien-fonds, qui n'est situé qu'en partie dans une zone constructible, ne peut être prise en compte dans le calcul de l'indice d'utilisation (ATF 109 Ia 30, JT 1985 I 496). Le Tribunal administratif a par ailleurs jugé qu'une base réglementaire était nécessaire pour la prise en compte d'une partie de la parcelle en zone de verdure dans le calcul du coefficient (RDAF 1987 p. 541). De l'avis de l'autorité communale, l'art. 45 RPE offre une telle base légale. Cette disposition définit pour la zone 5 (ordre non contigu de faible densité et de bâtiments bas) des rapports maxima "entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle" en fonction de la hauteur du bâtiment. On peut dès lors admettre avec l'autorité intimée que le coefficient d'occupation du sol (COS) se calcule sur l'ensemble de la parcelle. Il n'est au demeurant pas contesté en l'espèce que la villa de la recourante, à elle seule, utilise le potentiel du COS calculé sur la seule partie constructible de la parcelle et que ce potentiel constructible est dépassé si l'on considère les constructions en rapport avec la surface totale de la parcelle. Il faut dès lors constater que la construction - qui compte dans le calcul de la surface bâtie, comme toutes les annexes et dépendances (art. 57 bis al. 3 RPE) - non conforme à la zone de verdure, viole également les prescriptions communales sur l'indice d'occupation du sol.

## **E. 3**

Il reste à examiner le litige sous l'angle de l'art. 105 LATC, selon lequel la municipalité (à son défaut, le département) 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. L'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne pouvait être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Celui qui place l'autorité devant le fait accompli doit s'attendre à ce qu'elle accorde plus d'importance à la nécessité de rétablir une situation conforme au droit (et aux intérêts des autres propriétaires concernés) que des inconvénients qui en découlent pour le constructeur (ATF 108 Ia 216 consid. 4b). 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; RDAF 1993 p. 310 consid. 2b). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC 1999/0034 du 28 juin 1999 et les arrêts cités; AC 1999/0105, confirmé par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 10 avril 2001, 1P.90/2001/VIZ), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC 1996/206 du 15 mai 1998 et AC 1999/0007 du 28 avril 1999). La recourante a fait valoir que, convaincue qu'une construction recouverte de terre végétale constituait aux yeux de la municipalité un ouvrage licite (construction souterraine) qui n'avait pas besoin d'une mise à l'enquête, elle a pensé que son local échappait à toute procédure. Elle a soutenu également que, suite à l'adoption de l'art. 72d du règlement d'application de la LATC (RATC), l'ouvrage réalisé devait échapper à toute enquête publique, même dans l'hypothèse où on ne lui reconnaîtrait pas le caractère de construction souterraine, et qu'il serait, partant, parfaitement inéquitable et disproportionné d'exiger d'elle la démolition d'un local qui pourrait être ensuite autorisé sans mise à l'enquête. L'art. 72d RATC, introduit par une nouvelle du 14 mai 2001, dresse une liste exemplaire des travaux de minime importance - au sens de l'art. 111 LATC - pouvant être dispensés d'enquête publique pour autant qu'aucun intérêt public ne soit touché et pour autant qu'il ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection. Il ne ressort cependant pas de cette disposition que les dimensions d'une construction ou l'ampleur des travaux constitueraient des critères pour juger de la compétence des autorités; la loi prévoit au contraire de soumettre tous les projets à autorisation (art. 103 LATC). Il en résulte un contrôle systématique de tous les projets, dont certains seraient - et le cas présent l'illustre - érigés dans l'illégalité en l'absence d'une telle formalité. C'est au cours de l'examen des documents qui lui sont soumis que la municipalité peut décider de dispenser de mise à l'enquête; la dispense d'enquête publique n'implique pas une dispense d'autorisation au sens de l'art. 103 LATC (Droit fédéral et vaudois de la construction, code annoté, notes ad art. 72d RATC). La pesée des intérêts en présence ne permet pour le surplus pas de déroger au principe de l'art. 105 LATC. Comme cela a été relevé plus haut, l'ouvrage litigieux a été construit sans autorisation et, violant les art. 46 et 58 RPE et l'indice d'occupation du sol, il ne peut pas être régularisé. La recourante, déjà mise en cause dans une précédente procédure de construction illicite ayant abouti à une amende, n'a pas présenté de motif convaincant de se croire fondée à aller de l'avant sans soumettre préalablement son projet à l'autorité; elle ne peut donc se prévaloir de sa bonne foi. De plus, il s'avère que la suppression de cette construction n'entraînera que des inconvénients très limités pour la recourante et ne portera en aucun cas atteinte à la faculté d'utiliser sa villa et sa terrasse dans des conditions tout à fait acceptables. Le coût prévisible de la remise en état, devisé à 10'000 fr. environ par la recourante, n'est pas de nature à lui causer un

dommage financier inacceptable ou disproportionné. L'intérêt de la recourante, dont le projet ne tendait essentiellement qu'à améliorer quelque peu les conditions d'utilisation de sa terrasse, doit ainsi céder le pas devant l'intérêt public à faire appliquer, au plus près de ses buts, la réglementation sur l'aménagement du territoire en préservant la fonction de la zone de verdure à laquelle la construction illégale porte atteinte. La municipalité a évoqué que le rehaussement du mur serait susceptible de régularisation. La recourante pourra, dans le délai qui lui sera imparti pour remettre les lieux dans leur état antérieur, requérir l'accord de la municipalité sur ce point. La possibilité pour la recourante de solliciter cette autorisation municipale ne la dispense cependant pas, en l'état actuel des choses, de supprimer son local et la prolongation du mur dans le délai fixé et de rendre au terrain son aspect antérieur.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté. Un émolument de justice est mis à la charge de la recourante. La décision municipale étant confirmée, un nouveau délai d'exécution, échéant au 31 décembre 2006, est imparti à la recourante pour procéder à la démolition du local et à la remise en l'état antérieur des lieux.

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