

VD_OMNI AC.2003.0212 vom 26. April 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-04-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0212

FR: VD_OMNI AC.2003.0212 du 26 avril 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0212 del 26 aprile 2004

Regeste

DMARCH Sàrl et LION Daric c/Denges | Ordre de démolition de la toiture de la villa annulé. La décision de la municipalité viole le principe de la proportionnalité. En effet, la transgression (dépassement de 23 cm de l'altitude maximum au faîte) est mineure. Recours admis.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 26.04.2004 AC.2003.0212

DMARCH Sàrl et LION Daric c/Denges | Ordre de démolition de la toiture de la villa annulé. La décision de la municipalité viole le principe de la proportionnalité. En effet, la transgression (dépassement de 23 cm de l'altitude maximum au faîte) est mineure. Recours admis.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 26 avril 2004 sur le recours interjeté par DMARCH Sàrl , à Lausanne, et Daric LION , à Denges, dont le conseil est l'avocat Daniel Pache, à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Denges (ci-après : la municipalité), représentée par l'avocat Jean-Daniel Théraulaz, à Lausanne, du 15 septembre 2003 ordonnant la démolition de la toiture de la villa de Daric Lion en raison de sa hauteur non réglementaire (altitude au faîte de 23 cm supérieure à celle autorisée). * * * * * Composition de la section: M. Jean-Claude de Haller, président; Mme Emilia Antonioni et M. Renato Morandi, assesseurs. Greffière : Mme Nathalie Neuschwander. Vu les faits suivants: A. Le 28 août 2002, Dmarch Sàrl, groupe d'architectes EPFL, et Prologis Sàrl, construction clé en main, ont saisi la Municipalité de Denges d'une demande préalable, accompagnée de plans, tendant à la construction d'une maison unifamiliale par M. et Mme Lion sur la parcelle 63B de Denges, le bien-fonds 63, propriété d' Auguste Rochat, d'une surface totale de 2'868 m2 devant être divisée en deux parcelles distinctes de 1'618 et 1'250 m2. La parcelle 63 est située en zone d'habitation individuelle, selon le plan d'affectation des zones de la Commune de Denges approuvé par le Conseil d'Etat le 19 août 1987. La municipalité a transmis l'avant-projet à son architecte-conseil, la société Dambach-Dubreuil SA architecture et urbanisme, qui a fait des remarques sur ce projet de construction. Le 27 septembre 2002, la municipalité a communiqué à Dmarch Sàrl les remarques précitées, en attirant l'attention de l'architecte notamment sur la hauteur de la construction, en se référant aux art. 51 et 103 (hauteur) du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 17 décembre 1984, approuvé par le Conseil d'Etat le 19 août 1987 (ci-après : le règlement communal). B. Dmarch Sàrl a transmis à la municipalité une demande de permis de construire sur la parcelle 63B, propriété d'Auguste Rochat, promise-vendue à Daric Lion, en joignant un exemplaire de plans datés du 5 septembre 2002. Après avoir consulté son architecte-conseil, la municipalité a refusé de mettre à l'enquête le projet et retourné le

17 octobre 2002 à Dmarch Sàrl son dossier de demande de permis de construire pour une villa avec un garage et un couvert, au motif que la société précitée n'avait pas tenu compte des remarques du 27 septembre 2002, lui rappelant à cette occasion que la hauteur du bâtiment devait notamment être modifiée. C.

Le 5 novembre 2002, Dmarch Sàrl, par l'architecte Michel Lardieri, a transmis à la municipalité un exemplaire, non signé, des plans du projet de la villa Lion, tel que modifié le 31 octobre 2002 en ce qui concerne le velux et les altitudes. Le 12 novembre 2002, deux exemplaires supplémentaires ont été adressés à la municipalité, sur demande de celle-ci. Consulté, le bureau d'architecture-conseil de la municipalité a écrit à celle-ci le 22 novembre 2002 qu'elle devait convoquer l'architecte afin qu'il effectue lui-même, de manière manuscrite sur les plans originaux les modifications demandées. A cette occasion, Dambach-Dubreuil SA a précisé à l'attention de la municipalité que le dossier modifié le 31 octobre 2002 comportait encore certains détails manquants et qu'ainsi notamment l'altitude maximum au faîte sur la coupe prescrite à 400.50 m devait être notée sur les plans. A une date que le dossier ne permet pas de déterminer, la correction de l'altitude maximale au faîte a été effectuée dans le bureau de la Commune de Denges. D.

Les plans de Dmarch Sàrl ont été déposés à l'enquête publique du 10 décembre 2002 au 9 janvier 2003. Le 19 février 2003, la municipalité a délivré le permis de construire. Le transfert de propriété d'Auguste Rochat à Daric Lion a été effectué le 4 avril 2003. Le bien-fonds de Daric Lion, qui comprend une surface totale de 1'250 m² a été immatriculé au registre foncier sous le numéro 551, située chemin des Bassettes 4 à Denges. E.

Le 12 mai 2003, la municipalité a demandé à Dmarch Sàrl de lui confirmer l'altitude au faîte de la villa de Daric Lion. Prologis Sàrl a répondu le 15 juin 2003 à la municipalité que cette altitude était conforme au plan de coupe no 331 du dossier de mise à l'enquête. Le 2 juillet 2003, la municipalité a informé Prologis Sàrl du fait que le document en question ne correspondait pas à ses attentes dès lors qu'il s'agissait du premier plan proposé pour la mise à l'enquête publique, demande qui s'était heurtée précisément à un refus de la commune. La municipalité a invité Prologis Sàrl à lui fournir une altitude mesurée par un géomètre dans un délai échéant au 14 juillet 2003. Le 24 juillet 2003, le bureau d'ingénieurs EPF-SIA géomètres officiels Biner et Nicole SA a effectué un contrôle sur place. Il a mesuré que l'altitude au faîte s'élevait à 400.73 (au lieu de 400.50). Par lettre du 28 août 2003, Dmarch Sàrl a expliqué que ces 23 centimètres supplémentaires trouvaient leur origine dans le fait que la correction effectuée sur les plans d'enquête n'avait pas été reportée dans le dossier d'exécution remis à l'entreprise Prologis Sàrl. Celle-ci a donc procédé à la réalisation de l'objet sans pouvoir tenir compte des altitudes corrigées et admises. La municipalité et les représentants du bureau Dmarch Sàrl se sont rencontrés le 2 septembre 2003 (v. procès-verbal au dossier). A la demande de la municipalité, Dmarch Sàrl a remis à celle-ci une estimation des coûts nécessaires à l'abaissement de la toiture. Le devis parvient à un montant de 650'000 francs. Par courrier du 5 septembre 2003, par l'intermédiaire de Me Pache, Prologis Sàrl et Daric Lion ont demandé à la municipalité de renoncer à la mise en conformité de la construction. Le 15 septembre 2003, la municipalité a dénoncé le cas au préfet du district de Morges. Michel Lardieri a été condamné à une amende de 1'000 francs par prononcé du 19 février 2004. F.

Par décision du 15 septembre 2003, la municipalité a signifié à Dmarch Sàrl qu'elle ordonnait la démolition de la toiture de la villa de Daric Lion. G. Le 6 octobre 2003, Dmarch Sàrl et Daric Lion ont saisi le Tribunal administratif d'un recours dirigé contre la décision de la municipalité. Les recourants se sont acquittés d'une avance de frais de 2'500 francs. L'effet suspensif a été accordé au recours. L'autorité intimée n'a pas

déposé de réponse au recours. Le tribunal a procédé à une vision locale en date du 16 mars 2004 en présence des parties. A l'issue de cette mesure d'instruction, le tribunal a délibéré à huis clos. Considérant en droit: 1.

Aux termes de l'art. 51 du règlement communal, la hauteur maximale au faîte dans la zone d'habitation individuelle est de 9 m. L'art. 113 de ce règlement précise que la hauteur maximale de chaque partie de la corniche ou du faîte des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, calculée en tous points au droit de la façade correspondante, à l'exception des rampes d'accès aux garages. Enfin, l'art. 106 bis première phrase du règlement communal dispose qu'exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'ordre et les dimensions des constructions s'il s'agit d'édifices publics dont la destination ou l'architecture réclament des dispositions spéciales. En l'espèce, il est constant que la villa du recourant Daric Lion dépasse de 23 cm la hauteur maximale prévue par le règlement communal. Les dispositions excluent l'octroi d'une quelconque dérogation si bien que la situation actuelle n'est donc pas susceptible d'être régularisée par une enquête complémentaire pouvant déboucher sur l'octroi d'une autorisation. 2.

Aux termes de l'art. 5 Cst, le droit est la base et la limite de l'activité de l'Etat (al. 1). L'activité de l'Etat doit répondre à un intérêt public et être proportionnée au but visé (al. 2). Les organes de l'Etat et les particuliers doivent agir de manière conforme aux règles de la bonne foi (al. 3). Selon l'art. 105 al. 1 er LATC, la municipalité, à son défaut le Département des infrastructures, 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. La non-conformité d'un bâtiment aux prescriptions légales ou réglementaires ne peut cependant pas justifier dans tous les cas un ordre de démolition. Une telle mesure doit respecter le principe de la proportionnalité. Il faut ainsi prendre en considération l'importance de l'intérêt public protégé par les dispositions matérielles violées et la gravité de la transgression, le préjudice éventuel que l'ouvrage litigieux porte au voisinage, l'attitude de l'autorité avant et après la réalisation de la construction. La proportionnalité de la mesure doit être examinée dans tous les cas, la mauvaise foi du propriétaire étant alors un élément de la pesée des intérêts en présence (Droit fédéral et vaudois de la construction, 3 e édition Lausanne 2002, commentaires sous chiffres 1.2.1 et 1.2.2 ad art. 105 LATC et références citées). Conformément à ces principes, le tribunal de céans a ainsi annulé récemment l'ordre d'une municipalité de remplacer des tuiles "Vaudoire" par des petites tuiles plates (TA, arrêt 2000/0113 du 27 janvier 2004). A titre d'exemple plus ancien, le Tribunal administratif a annulé un ordre de remise en état d'une municipalité à la suite d'un empiètement d'un mur sur le domaine public et de divers aménagements (TA, arrêt AC 1992/0027 du 16 février 1995 confirmé par le Tribunal fédéral dans son arrêt 1P.205/1995/spi du 12 octobre 1995 qui a rejeté le recours de droit public de la commune dans la mesure où il était recevable). Les prescriptions fixant la hauteur des constructions visent à déterminer les dimensions de celles-ci. Elles ont ainsi pour objectif de limiter l'importance de l'édifice en restreignant sa taille. Elles ont aussi pour but de protéger l'intégration des constructions dans leur environnement et de garantir que la vue ne sera pas entravée au-delà de la limite fixée. D'une manière générale, l'intérêt public protégé par de telles normes n'est donc pas secondaire. En l'occurrence, la municipalité veut s'en tenir à une application stricte des normes de son règlement, et n'entend pas être placée devant le fait accompli avec l'obligation d'accorder une dérogation à laquelle elle n'aurait pas consenti. La position de la municipalité, en tant qu'elle adopte une ligne rigoureuse se mettant à l'abri d'un précédent,

doit être considérée. Si d'une manière générale, une telle attitude doit être soutenue, il reste que chaque cas doit être examiné pour lui-même et ce avec soin, selon le principe de la proportionnalité rappelé ci-dessus. En l'espèce, il apparaît que la violation des normes sur la hauteur maximale des constructions porte sur 23 cm sur une hauteur au faîte de 400.50. Au vu de ces chiffres, la transgression présente un caractère mineur et essentiellement formel. Le dépassement est en effet faible en soi, et aussi par rapport à une hauteur maximale de plusieurs mètres. Il est très difficilement décelable, même pour un professionnel de la branche. Cette irrégularité a d'ailleurs été constatée par un géomètre équipé d'un appareil de mesures. On doit admettre que la violation commise présente un caractère de gravité peu important, la dérogation à la règle étant manifestement mineure. Dans le cadre de la pesée des intérêts, il apparaît également que le dépassement de la hauteur maximale réglementaire ne présente pas d'inconvénient majeur. En effet, il s'agit d'une construction à plusieurs pans érigée sur une parcelle en pente. En outre, les pans du toit sont perpendiculaires à la pente de sorte que l'élévation supplémentaire de l'édifice s'en trouve de ce fait fortement atténuée. Aucun voisin n'est d'ailleurs intervenu pour exiger la mise en conformité de la construction, ce qui démontre le caractère tout à fait bénin de la violation en cause et le fait que celle-ci n'est en réalité pratiquement pas visible. Dans de telles circonstances, la nécessité d'imposer le respect des normes réglementaires de manière absolue n'est pas évidente. Du point de vue de l'intérêt privé des recourants qui sont respectivement le propriétaire et l'auteur du projet, il apparaît également qu'au stade l'achèvement de la villa, la démolition de la toiture présente un coût considérable (probablement au-delà de 100'000 francs) même si le tribunal ne parvient pas à se convaincre de la justesse de l'estimation astronomique (650'000 francs) faite par les recourants manifestement pour les besoins de la présente procédure et qui correspond pratiquement à une reconstruction totale. Quand bien même ces coûts de mise en conformité seraient vraisemblablement supportés par l'assurance responsabilité civile de l'architecte, ceux-ci n'en sont pas moins hors de proportion au regard de la correction exigée. Enfin, si l'on peut imputer au propriétaire de l'ouvrage la faute de son mandataire, il reste que lui-même ne tire aucun avantage de l'élévation de sa toiture. En effet, il n'a aménagé aucune pièce ni niveau supplémentaires de sorte que l'usage du bâtiment ne s'en trouve pas modifié. Ainsi, au terme de la pesée, il apparaît que la décision attaquée viole le principe de la proportionnalité, ce qui conduit à l'annulation de la décision de la municipalité ordonnant la démolition de la toiture de la villa de Daric Lion. 3.

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours aux frais de l'Etat. Le comportement des recourants étant toutefois à l'origine de la décision de la municipalité, il se justifie en équité de ne pas leur allouer de dépens. La municipalité, qui succombe, n'a pas droit à l'allocation de dépens. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est admis. II.

La décision de la Municipalité de Denges du 15

septembre 2003 est annulée. III.

Les frais du présent arrêt sont laissés à la

charge de l'Etat. IV.

Il n'est pas alloué de dépens. Lausanne, le 26 avril 2004. Le

président:

La greffière: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.