

VD_OMNI AC.2004.0253 vom 2. Mai 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0253

FR: VD_OMNI AC.2004.0253 du 2 mai 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0253 del 2 maggio 2005

Regeste

Mayor/Municipalité de Préverenges, GÖCMEN | Règlement communal limitant la longueur des façades de bâtiments. Construction d'une villa, d'un garage et d'un mur dans le prolongement des façades. on ne peut parler en l'occurrence de "front bâti" excédant la limite autorisée, ces diverses construction n'étant pas contiguës et laissant apparaître des jours entre elles. (consid. 5)

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 36 de la loi sur la juridiction et la procédure administrative du 18 décembre 1989 (LJPA), le pouvoir d'examen du tribunal administratif s'étend à la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (let. a), à la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents (let. b), ainsi qu'à l'opportunité si la loi spéciale le prévoit (let. c). Cette dernière hypothèse n'est pas réalisée en l'espèce. Commet un excès de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté d'appréciation en usant d'une faculté qui ne lui appartient pas, par exemple, en optant pour une solution différente de celles qui s'offrent à elle; on peut également ajouter l'hypothèse d'un excès de pouvoir négatif visant le cas de l'autorité qui, au lieu d'utiliser sa liberté d'appréciation, se considère comme liée (voir notamment A. Grisel, *Traité du droit administratif*, 1984, vol. I, p. 333). L'abus de pouvoir, en droit suisse, vise deux cas: l'expression est tout d'abord synonyme de détournement de pouvoir (on désigne ainsi l'acte accompli par l'autorité dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer); mais elle peut également être comprise plus largement, soit dans le sens d'un comportement arbitraire ou recouvrant une violation manifeste de certains droits ou principes constitutionnels (voir notamment arrêts TA, AC 2002/0060 du 31 octobre 2003; AC 2001/0086 du 15 octobre 2001; AC 1999/0172 du 16 novembre 2000; AC 1999/0047 du 29 août 2000 et AC 1999/0199 du 26 mai 2000).

E. 2

Le recourant fait valoir en premier lieu des griefs de forme. Il soutient que la municipalité n'aurait pas dû autoriser sans enquête publique certaines modifications du projet par rapport aux plans d'enquête initiaux, car celles-ci ne revêtaient pas selon lui un caractère de minime importance au sens de l'art. 72d RATC. Par conséquent, elles auraient dû faire l'objet de l'enquête complémentaire, en application des art. 72b al. 2 RATC et 109 LATC. Il mentionne à ce titre la modification du type de couverture du toit, l'agrandissement du balcon à l'angle sud-est de la villa, la suppression, respectivement la réduction de jours initialement prévus sur la marquise et la pergola, ainsi qu'un prétendu rehaussement du mur de soutènement longeant le bord sud du chemin d'accès. Il soutient par ailleurs que, sur les plans mis à l'enquête complémentaire, le mur fermant partiellement le côté nord de la

pergola aurait dû être, pour satisfaire aux exigences de l'art. 72b al. 3 RATC, entièrement teinté en rouge, et non pas seulement dessiné dans cette couleur. a) aa) La règle posée à l'art. 109 LATC est celle de la mise à l'enquête de toute demande de construire un ouvrage soumis à autorisation selon l'art. 103 LATC. De jurisprudence constante, lorsque le constructeur envisage, soit en cours de travaux, soit après l'obtention du permis de construire, des modifications de son projet dans le sens d'une aggravation de l'occupation du sol, celles-ci justifient l'ouverture d'une procédure d'enquête (v. arrêt AC 1993/0172 du 1er février 1994, publié in RDAF 1995, 287, cons. 3, dans lequel les modifications du projet concernaient deux places de parc extérieures, références jurisprudentielles citées; v. également AC 1991/0262 du 9 mars 1994). Si toutefois, ces modifications demeurent de minime importance et ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours, elles ne requièrent qu'une enquête complémentaire (articles 106 LATC, a contrario, 72b RATC), entre la délivrance du permis de construire et celle du permis d'habiter. Ainsi, en résumé, une modification de minime importance peut faire l'objet d'une dispense d'enquête lorsqu'elle remplit les conditions de l'art. 111 LATC; une modification plus importante, mais qui ne modifie pas sensiblement le projet, peut être soumise à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RATC alors qu'à l'opposé, un changement trop important ne constitue pas une modification du projet, mais bien un projet différent devant faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (v. sur toutes ces questions, arrêts AC 1999/0143 du 18 octobre 2000; AC 1996/0126 du 7 novembre 1996, AC 1995/0206 du 13 février 1996, 1993/0306 du 9 janvier 1996, ainsi que RDAF 1972 p. 418, 1966 p. 133). bb) Cela étant, on doit garder à l'esprit que l'enquête publique a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Reprenant à son compte la jurisprudence de la CCRC (publiée in RDAF 1979, 231 et 1978, 332), le Tribunal administratif a jugé qu'une mise à l'enquête ne s'imposait pas nécessairement après coup, pour juger si des travaux réalisés sans enquête étaient conformes aux dispositions légales et réglementaires, lorsque cette mesure paraît inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et n'est pas susceptible d'apporter au débat des éléments nouveaux; tel est en particulier le cas lorsque les travaux sont achevés depuis plusieurs mois et sont visibles pour les tiers (v. RDAF 1992 p. 488 ss). Toutefois, les conditions d'un refus ou d'une dispense demeurent restrictives, la mise à l'enquête étant la règle (v. notamment prononcé de la CCRC no 6534 du 26 avril 1990 in RDAF 1991, 91). Ainsi, dans certaines situations où la règle de forme a clairement été violée, le tribunal a exceptionnellement admis qu'il serait excessif, du point de vue du principe de la proportionnalité d'annuler toute la procédure, bien que la formule adoptée par la municipalité soit irrégulière et doive être condamnée (v. dans le même sens, arrêts AC 1997/0231 du 28 avril 1998, cons. 1 et 1996/0160 du 22 avril 1997, cons. 1). cc) En l'espèce, il n'apparaît guère contestable que certains éléments mentionnés par les recourants ont été dispensés à tort d'enquête publique, notamment la modification de la couverture du toit. On constate cependant que ces éléments sont construits et donc visibles depuis le début du mois de juillet 2004. Certains voisins, y compris le recourant, sont ainsi intervenu dans le cadre de l'enquête complémentaire en formant opposition et ont fait valoir leurs arguments et critiques à l'égard du projet du constructeur en connaissance de cause. On se trouve par conséquent dans l'hypothèse où une nouvelle mise à l'enquête publique paraît inutile à la sauvegarde des intérêts de tiers et au respect de leur droit d'être entendus. Une telle procédure ne serait pas susceptible de surcroît d'apporter au débat des éléments nouveaux. Au demeurant, le recourant ne fait valoir aucun grief de fond quant à la réglementarité de l'agrandissement du balcon, de la

suppression de jours sur la marquise ou de la réduction de jours sur le couvert de la pergola, pas plus d'ailleurs à l'encontre du mur de soutènement bordant le chemin d'accès. De plus, ce dernier ouvrage a été mis à l'enquête publique, en bonne et due forme, en 2002 et sa réalisation correspond aux plans alors soumis à l'enquête publique. Le permis de construire du 1^{er} octobre 2003 étant entré en force, cette partie de l'ouvrage ne saurait être réexaminée dans la présente procédure. cc) Il résulte de ce qui précède qu'une nouvelle mise à l'enquête ne se justifie pas. Ce premier grief de forme doit ainsi être rejeté. b) En ce qui concerne la manière dont le mur fermant partiellement la pergola au nord a été figuré dans les plans mis à l'enquête complémentaire, on constate que cette partie de la construction n'a pas échappé aux opposants, qui ont été en mesure de faire valoir leur griefs à son encontre. Partant, la question de savoir si, strictement, les exigences formelles de l'art. 72b al. 3 RATC ont été respectées peut demeurer ouverte.

E. 3

Les constructeurs soutiennent que, pour ce qui est de ses griefs relatif à la couverture de la toiture, le recourant ne serait pas intervenu en temps utile. a) Lorsque des travaux de construction n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été soit exécutés sans autorisation, soit autorisés moyennant dispense d'enquête (art. 111 LATC), le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou, à défaut, saisisse l'autorité de recours. L'intéressé doit agir dans un délai de dix jours courant dès le moment où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (RDAF 1983 p. 390; 1978 p. 120 et les arrêts cités). Quant à celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation) il doit intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend contester le principe; il n'est donc plus fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (RDAF 1978 p. 120; 1973 p. 220; 1964 p. 195, arrêt TA du 15 janvier 1996 AC 94/084). b) En l'espèce, on constate que le recourant est intervenu auprès de la municipalité environ un mois après la fin des travaux de couverture de la toiture. Partant, on ne saurait considérer qu'il a agi tardivement et il convient par conséquent d'entrer en matière sur ses griefs.

E. 4

Au fond, le recourant soutient en premier lieu que la couverture en zinc-titane est contraire à l'art. 35 RPE. a) Aux termes de l'art. 35 RPE, les toitures sont recouvertes de tuiles (al. 1). La municipalité peut autoriser d'autres types de couverture, si le genre de toiture s'harmonise avec le site et les constructions avoisinantes (al. 2). Contrairement à ce que soutient implicitement le recourant, la municipalité n'a pas autorisé en l'occurrence une dérogation à l'art. 35 RPE, mais elle a exercé le pouvoir d'appréciation que lui laisse cette disposition. Pour ce qui est de l'examen de la manière dont la municipalité a exercé ce pouvoir d'appréciation, on peut s'inspirer de la jurisprudence relative à l'art. 86 LATC. On rappellera que, selon cette disposition, la municipalité doit veiller à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). La municipalité doit ainsi refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Selon la jurisprudence relative à l'art. 86 LATC, le soin de veiller à l'aspect architectural des

constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. arrêts TA AC 1999/0228 du 18 juillet 2000 et références citées, AC 1999/0112 du 29 septembre 2000). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (TA, arrêt AC 1996/0160 du 22 avril 1997 et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 1a 345, RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). Un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou de ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 1a 114; 114 1a 345; 100 1a 223 ss). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable en toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés par référence à des notions communément admises (TA, arrêts AC 1999/0002 du 25 juin 1999 et références citées; AC 1999/0112 du 29 septembre 2000). Enfin, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettent en péril sa construction (TA, arrêts AC 1999/0228 du 18 juillet 2000; AC 1999/0112 du 29 septembre 2000). b) En l'espèce, on relève que la villa des constructeurs est d'architecture contemporaine et, à l'occasion de la vision locale, le tribunal a pu constater que le type de couverture choisi s'accorde probablement davantage avec le style de cette construction qu'une toiture de tuiles. Par ailleurs, la construction voisine à l'est est d'une architecture semblable et comporte une toiture de même type. Enfin, la vision locale a également permis de constater que le style des autres constructions environnantes est relativement hétéroclite, de sorte que l'architecture de la villa litigieuse, en particulier le type de toiture dont elle est recouverte, s'intègre de manière satisfaisante dans l'environnement bâti. On doit dès lors considérer que la municipalité n'a pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en autorisant une toiture en zinc-titane. Le grief du recourant ne saurait par conséquent être retenu.

E. 5

Le recourant fait valoir que le front bâti de la construction côté nord dépasse la longueur maximale de 25 mètres prescrite par l'art. 32 RPE. Il soutient que cette disposition, qui vise les villas mitoyennes, doit s'appliquer a fortiori lorsque la longueur d'un seul bâtiment est supérieure à 25 mètres. L'art. 32 RPE porte le titre "Villa mitoyenne". Il prévoit à son alinéa premier: "La Municipalité peut autoriser la construction de deux villas mitoyennes comportant chacune un seul logement, à condition que la longueur totale des bâtiments ne dépasse par 25 mètres. Ces villas doivent être construites simultanément." En l'espèce, on relève tout d'abord que la façade de la villa mesure 19,40 mètres. On note au surplus que les autres constructions qui sont alignées en direction de l'ouest (soit le garage et la

construction désignée comme pergola) ne sont pas contiguës. On relève en particulier que le mur fermant la pergola au nord est interrompu et laisse à l'observateur situé sur la parcelle du recourant une vue sur le lac de part et d'autres des diverses constructions. On ne saurait ainsi considérer qu'on se trouve en présence d'un front bâti d'une longueur supérieure à 25 mètres. Vu ce qui précède, la question de savoir si l'art. 32 RPE doit également s'appliquer à une villa individuelle peut rester ouverte dès lors que, en toutes hypothèses, la construction respecte la longueur maximale prévue à l'art. 32 RPE.

E. 6

Le recourant soutient enfin que la surface de la pergola et celle couverte par la marquise doivent compter dans le calcul du COS, ce qui rendrait la construction non réglementaire eu égard à l'art. 31 RPE. a) L'art. 31 al. 2 RPE prévoit que la surface bâtie ne doit pas excéder le dixième de la surface totale de la parcelle. La surface bâtie ascende en l'espèce à 213 m², pour une surface totale de parcelle de 2'139 m². La construction occupe ainsi pratiquement la surface maximale autorisée. L'art. 84 al. 1 et 2 RPE traite du calcul de la surface bâtie en ces termes: "1 La "surface bâtie" est mesurée sur l'étage de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses découvertes, seuils, perrons et autres éléments semblables. 2 Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle il est tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, loggia et autres éléments construits semblables. 3(...)" b) aa) Il apparaît a priori que la marquise aurait dû compter dans le calcul du COS. Elle ne constitue pas en effet un perron ou un autre élément semblable au sens de l'art. 84 al. 1 RPE, ni un avant-toit, comme les représentants de la municipalité l'ont soutenu lors de l'audience. Cependant, le tribunal n'examinera pas plus avant cette question dès lors que cet élément de la construction a été autorisé dans le cadre de la mise à l'enquête initiale qui s'est déroulée en 2002. Le permis de construire délivré le 1^{er} octobre 2003 est entré en force, moyennant quoi le recourant ne saurait critiquer cet ouvrage dans le cadre de la présente procédure. On relève au surplus que les modifications minimales apportées à cet élément ultérieurement, à savoir la suppression de cinq ouvertures de 36 cm² chacune, n'ont pas eu pour effet d'en aggraver la non réglementarité. Ce moyen doit par conséquent être rejeté. bb) En ce qui concerne la pergola, le recourant soutient que la modification qui lui a été apportée par l'érection d'un mur sur son côté nord a pour conséquence que la surface de cet espace doit désormais entrer dans le calcul du COS. Il convient de souligner en premier lieu que le règlement communal opère une distinction entre les terrasses "découvertes", qui n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie (art. 84 al. 1^{er} RPE), et les terrasses couvertes, dont il faut tenir compte dans ce calcul (art. 84 al. 2 RPE). Ce critère se rapproche de celui que la jurisprudence a développée en matière de COS. Celle-ci a été exposée de manière exhaustive dans un arrêt du tribunal du 26 juin 2003 (AC 2002/0132), et de manière plus synthétique, dans un arrêt subséquent, du 12 novembre 2004 (AC 2004/0081, considérant 4, p. 11-12). De cette jurisprudence, il convient de retenir le critère selon lequel, en définitive, doivent compter dans la surface bâtie celles des constructions qui sont munies d'une couverture étanche. Il convient toutefois de rappeler, comme l'a fait le tribunal dans le dernier arrêt cité, que les critères jurisprudentiels, développés pour dégager le sens de dispositions réglementaires communales nécessitant une interprétation, ne sauraient supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (AC 1998/0043 du 30 septembre 1998). Le règlement communal n'est pas absolument clair sur ce qu'il faut entendre par "terrasse couverte". Il convient par conséquent de se référer au critère jurisprudentiel de l'étanchéité. En l'occurrence, le mur litigieux, tel que mis à l'enquête complémentaire, n'a pas pour effet de créer cette étanchéité et l'utilisation de la pergola est

exclue par temps de pluie. La décision municipale, selon laquelle la surface de cet espace extérieur ne doit pas compter dans le calcul de la surface bâtie, ne prête ainsi pas flanc à la critique. Le recourant soutient en vain que les joints pratiqués dans la structure couvrante ont été rétrécis de quelques centimètres par rapport aux plans mis à l'enquête en 2002. Cette modification, selon les explications de l'architecte à l'audience, a été apportée suite à l'intervention de l'ingénieur civil pour des raisons de solidité. On relève, en tout état de cause, qu'elle ne modifie en rien la qualification juridique de cet ouvrage, ni par conséquent la conformité du projet aux exigences réglementaires en matière de COS.

E. 7

Il résulte des considérants ci-avant que le recours doit être rejeté et la décision municipale confirmée. Vu le sort du recours, il convient de mettre à la charge du recourant les frais de la présente procédure, ainsi que les dépens dus aux constructeurs.

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