

VD_OMNI AC.2005.0092 vom 13. April 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-04-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0092

FR: VD_OMNI AC.2005.0092 du 13 avril 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0092 del 13 aprile 2006

Regeste

GUIGNARD/Municipalité de Lonay | Celui qui a obtenu un permis de construire sur la base de plans d'enquête où figure une haie parmi les aménagements extérieurs peut s'en prévaloir pour implanter la haie à l'endroit prévu. Même si dans la pratique certains points comme la couleur des façades ne sont réglés qu'après le début des travaux, la commune ne peut, sans motifs de révocation, revenir sur sa décision et ordonner le déplacement de la haie autorisée en invoquant un plan d'extension fixant les limites des constructions et des clôtures dont il est d'ailleurs douteux qu'il s'applique aux haies. Est également sans pertinence la disposition réglementaire, de légalité douteuse, selon laquelle "les propriétaires mettent à la disposition de la commune la bande de terrain comprise entre le domaine public et les limites des clôtures selon le plan d'extension."

Erwägungen

E. 1

La municipalité soutient que sa décision est basée sur le plan d'extension fixant la limite des constructions et des clôtures du 19 janvier 1986. Selon elle, ce plan doit être interprété dans le sens que la plantation d'une haie doit être assimilée à la pose d'une clôture. Pour déterminer les aménagements extérieurs autorisés, il n'y aurait pas lieu de s'en tenir aux documents de la mise à l'enquête, qui ne sont qu'indicatifs. Ces éléments étant habituellement rediscutés par la suite, c'est le courrier de l'architecte de la recourante du 14 avril 2004 qui serait déterminant. Quant à la recourante, elle conteste la validité du plan d'extension, celui-ci ayant été selon elle partiellement abrogé par le plan de quartier Roman Dessous adopté peu après. Elle invoque encore le principe de la bonne foi en exposant que ses aménagements extérieurs ont été réalisés sur la base des autorisations sollicitées et reçues.

E. 2

Comme la constitution du dossier a été particulièrement laborieuse jusqu'à l'audience et que l'autorité intimée a dû être interpellée à plusieurs reprises sur la portée exacte de la décision attaquée, il y a lieu tout d'abord de retenir les faits essentiels révélés par l'instruction. On constate ainsi que le permis de construire du 25 février 2003 a été délivré sur la base d'un dossier d'enquête comprenant un plan des aménagements extérieurs du 8 mars 2001, à l'échelle 1:200, où figure clairement une haie à planter le long du chemin des Vignes à moins de 80 cm de la limite de propriété, ceci aussi bien à l'emplacement des places de parcs prévues en contrebas du chemin dans la partie nord de la parcelle, qu'au sommet du talus que borde le chemin des Vignes dans la partie sud de la parcelle. Ce plan des aménagements extérieurs comporte également une coupe, à la hauteur des places de parc prévues, où la haie apparaît clairement directement à côté de la bordure délimitant le chemin des Vignes. Le projet a ensuite été modifié en ce sens qu'au lieu des places de parc

en contrebas du chemin des Vignes, c'est un couvert à voitures qui a été construit, muni d'une toiture engazonnée dont le niveau concorde avec celui du chemin des Vignes. Rien dans le dossier n'indique que cette modification ait fait l'objet d'une enquête complémentaire mais elle n'est pas contestée. Le 29 mars 2004, le constructeur s'est enquis de la position dévolue à la haie et à la clôture qui "doivent être posées le long du chemin des Vignes au dessus du garage". C'est alors que les parties sont tombées d'accord sur le croquis du 13 avril 2004 qui est, d'après son titre, une coupe du chemin des Vignes et de la clôture du toit des garages. On y voit une clôture en treillis implantée à 2,10 m de la limite de propriété, ainsi qu'une plante buissonnante implantée environ 1,50 m plus loin que le treillis à l'intérieur de la propriété. L'inspection locale a permis de constater que le treillis a été mis en place mais qu'aucun buisson n'a été planté à cet endroit-là. En revanche, dans la partie sud de la parcelle, la haie a été plantée à l'emplacement prévu sur le plan du 8 mars 2001. Le plan d'extension fixant la limite des constructions et des clôtures, approuvé par le Conseil d'Etat le 29 janvier 1986, ne figure au dossier que sous la forme de photocopies assemblées au ruban adhésif, mais son original a pu être consulté en audience. Il ne comporte pas de règlement. La limite des clôtures est figurée par un traitillé épais doublé sur un de ces côtés d'un trait fin qui constitue, selon l'usage suivi par les géomètres et confirmé en audience par l'un des assesseurs qui est membre de cette profession, l'emplacement déterminant de la limite en question. On mesure ainsi une distance de 2,10 m entre la limite de propriété et la limite des clôtures instaurée par ce plan à l'intérieur des parcelles concernées. Les autres documents et correspondances échangés par les parties au sujet de la forme des talus ou de leur stabilité concerne les aménagements le long des autres côtés de la parcelle litigieuse et sont sans pertinence dans la présente cause. Appréciant les faits rappelés ci-dessus, le tribunal constate que la recourante peut se fonder sur le permis de construire qui lui a été délivré pour justifier l'implantation de la haie dont la présence a été constatée sur place. En effet, le litige concerne la haie implantée le long du chemin des Vignes dans la partie sud de la parcelle : elle est conforme à cet endroit à ce qu'indique le plan du 8 mars 2001 sur la base duquel le permis de construire a été délivré. Quant aux modifications qui ont été apportées au projet, et qui semblent d'ailleurs n'avoir fait l'objet d'aucune enquête complémentaire, elles concernent seulement la partie nord de la parcelle où les places de parc prévues le long du chemin des Vignes ont été remplacées par des couverts à voitures dont le toit engazonné affleure au niveau du chemin. Il est sans pertinence à cet égard que sur le plan des aménagements extérieurs du 14 avril 2004, aucune haie n'a été dessinée: la partie sud de la parcelle n'y figure pas entièrement et ce plan, dont on rappellera que la municipalité ne l'a fourni qu'à l'audience, n'était destiné qu'à figurer les "garages doubles enterrés" qui constituaient la modification discutée par les parties à ce moment là. En audience, la municipalité a objecté que les aménagements extérieurs figurant sur les plans d'enquête n'étaient pas déterminants dans la pratique car ces aménagements sont en général examinés à nouveau après la délivrance du permis de construire. Il est vrai que dans la pratique, il arrive que les services communaux interviennent intensément avant et après le permis de construire en concourant à façonner le projet et son évolution et il arrive que certaines questions telles que la couleur des façades ne soit réglée qu'après le début des travaux. Cette pratique certes compréhensible nuit à la sécurité du droit (v. un exemple dans l'arrêt AC.1999.0010 du 13 avril 2000) mais de toute manière, une telle situation n'est pas réalisée en l'espèce où le litige porte sur un point qui n'a pas fait l'objet de modifications postérieurement à la délivrance du permis de construire. En résumé, la recourante peut se prévaloir d'un permis de construire qui autorise l'implantation de la haie litigieuse et la

commune ne peut invoquer aucun élément postérieur pour soutenir que la recourante aurait renoncé à cette autorisation.

E. 3

La décision attaquée est fondée sur le plan d'extension fixant la limite des constructions et des clôtures, approuvé par le Conseil d'Etat le 29 janvier 1986. Puisque la recourante peut se prévaloir d'une autorisation dûment délivrée pour la haie litigieuse, la seule question qui se pose encore (quand bien même la commune ne l'a pas envisagée) est de savoir si la municipalité serait en droit de révoquer cette autorisation censée contraire aux prescriptions résultant dudit plan d'extension. Pour être régulières, les décisions administratives doivent par principe être conformes à l'ordre juridique. Si une décision ne concorde pas avec le droit, elle doit pouvoir être modifiée. Cependant, l'application correcte de la loi doit être mise en balance avec les exigences de la sécurité du droit. Lorsque celles-ci l'emportent, une décision, même viciée, ne pourra plus être révoquée. On admet d'ordinaire que la révocation est exclue dans trois hypothèses (ATF 119 IA 305, sp. 310 consid. 4c; AC.2005.0201 du 17 février 2006 et AC.2003.0046 du 23 août 2004). La première hypothèse concerne la décision qui fonde un droit subjectif. La deuxième hypothèse est réalisée lorsque la décision est le fruit d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi, notamment dans le cadre de la procédure d'enquête publique qui permet d'élucider d'une manière approfondie les questions de fait et de droit (ATF 107 IB 35 = JT 1983 I 558; AC.1995.0159 du 2 mai 1996) Enfin et troisièmement, une décision ne peut être révoquée lorsque son destinataire a déjà fait usage de l'autorisation ainsi obtenue. En droit de la construction en particulier, a fait usage de cette autorisation celui qui, de bonne foi, a déjà commencé les travaux ou a investi des sommes considérables en vue de la réalisation de ces travaux (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne, 1988, p. 216; Pierre Moor, *Droit administratif*, vol. II, Berne, 1991, p. 224-225 et références citées ; ATF 97 I 881, sp. 886 consid. 1c) Alors, seul un intérêt public particulièrement important pourrait justifier la révocation du permis et la démolition de la construction. A titre d'exemple, on peut citer le cas d'une construction édifiée dans un couloir à avalanches (ATF 88 I 224, sp. 229). La recourante conteste que soit applicable le plan d'extension fixant la limite des constructions et des clôtures. Pour elle, ce plan d'extension cèderait le pas devant le plan de quartier "Roman-Dessous". La municipalité le conteste en exposant que le règlement du plan de quartier réserve les dispositions ordinaires des règlements communaux. Du point de vue chronologique, on observe que le plan d'extension fixant la limite des constructions et des clôtures a été approuvé par la municipalité le 25 août 1983, par le Conseil communal le 3 juillet 1984 et par le Conseil d'Etat le 29 janvier 1986. Quant au plan de quartier "Roman-Dessous", il a été approuvé par la municipalité le 20 juin 1985, par le Conseil communal le 10 décembre 1985 et par le Conseil d'Etat le 12 septembre 1986. L'élaboration de ces deux documents semble donc s'être poursuivie parallèlement, ce qui pourrait plutôt indiquer que le plan de quartier, même s'il est postérieur de quelques mois, ne paraît pas devoir l'emporter nécessairement sur les limites des constructions et des clôtures fixées dans le plan d'extension. En revanche, il n'est pas certain que "la limite des clôtures nouvelle" fixée dans le plan d'extension soit sans autre censée s'appliquer également aux haies. Apparemment, le règlement communal sur le plan général d'affectation soumet à l'approbation de la municipalité "tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et matériaux utilisés" (art. 117), ce qui paraît plutôt le signe que le droit communal ne réglemente pas les haies. Au reste, l'art. 137 du même règlement communal prévoit que la municipalité peut exiger la

plantation de végétaux pour cacher les emplacements destinés aux containers d'ordures et l'inspection locale a montré qu'un de ces emplacements en bordure du chemin est précisément dissimulé par une haie qui ne respecte pas la limite des clôtures litigieuse. Il est donc douteux que la limite des clôtures s'applique également aux haies. La question peut cependant rester ouverte. En effet, à supposer même que la haie litigieuse soit réellement contraire au plan d'extension fixant la limite des clôtures, il faudrait examiner si l'on se trouve dans une situation où l'autorisation délivrée par la municipalité, comme on l'a vu plus haut, peut être révoquée par la municipalité qui pourrait alors exiger l'enlèvement de la haie pour préserver un intérêt public particulièrement important. Tel n'est pas le cas en l'espèce en tout cas faute d'un tel intérêt. En effet, il pourrait se concevoir que la nécessité d'implanter les haies en retrait à l'intérieur des propriétés s'impose pour préserver la visibilité des véhicules circulant le long du chemin des Vignes. Or celui-ci est, à l'endroit litigieux et sur une grande distance, rectiligne, si bien que la visibilité n'y pose pas de problème. La préoccupation de la municipalité semble plutôt, quoi qu'elle en dise, fondée sur les perspectives de nouvel aménagement du chemin, qui pourrait impliquer son élargissement du côté aval (encore que l'on puisse se demander, comme l'a fait le conseil de la recourante en audience, s'il ne serait pas plus opportun d'opérer l'élargissement à l'amont où le terrain, cultivé, n'est pas constructible et serait donc - moyennant plan routier préalable - d'expropriation plus aisée). C'est d'ailleurs bien en vue de l'agrandissement du chemin que la municipalité semble considérer que les haies devraient se tenir en retrait de la route; elle a d'ailleurs regretté que le talus situé sur la parcelle de la recourante ne soit pas surmonté d'une bande de terrain plat plus importante qui permettrait plus aisément l'élargissement du chemin. On relèvera à cet égard la présence dans le règlement du plan général d'affectation d'un art. 118 qui a la teneur suivante : "Art. 118 Bandes de terrain à la disposition de la commune Pour toutes constructions nouvelles en bordure de chemins publics, les propriétaires mettent à la disposition de la commune la bande de terrain comprise entre le domaine public et les limites des clôtures selon le plan d'extension. Cette cession ne diminue pas le coefficient d'utilisation du sol (CUS)." On peut difficilement s'empêcher de relever qu'il n'est probablement pas possible d'accorder à cette disposition le sens que son texte littéral pourrait lui donner car il équivaudrait alors à une expropriation prononcée par voie de règlement communal, ce qui est évidemment impossible. En tous les cas, la commune ne saurait tirer argument de cette disposition de légalité douteuse pour revendiquer la maîtrise d'un terrain qui demeure propriété privée. En définitive, l'intérêt de la commune à faire disparaître la haie dont elle a pourtant autorisé l'implantation paraît singulièrement tenu car la présence de cette haie, en elle-même, ne présente aucun inconvénient sérieux, même dans l'hypothèse selon laquelle le terrain où elle pousse devrait être exproprié. Il est en effet plus aisé de supprimer une haie que de démolir des ouvrages en maçonnerie. Pour le surplus, à l'encontre d'une décision qui lui retirerait l'autorisation d'implanter la haie litigieuse, la recourante pourrait invoquer le fait que la commune aurait pu intervenir plus tôt. En effet, lors de la première visite de la commission de salubrité du 11 décembre 2003, relative aux aménagements extérieurs notamment, il n'a pas été fait mention de l'interdiction de planter la haie litigieuse alors que les inspecteurs municipaux avaient les plans de la mise à l'enquête en leur possession. Jusqu'au courrier municipal du 1^{er} mars 2005, par lequel la recourante est sommée pour la première fois d'enlever la haie litigieuse, la municipalité ne s'était pas exprimée clairement sur le fait que l'application du plan d'extension sur les limites de clôtures portait selon elle également sur l'emplacement des haies. Ses interventions ne se référaient distinctement qu'à la question des clôtures.

Aussi, au jour où les plantations ont été effectuées, à savoir entre le 27 avril et le 11 mai 2004, la recourante n'avait pas de raisons de croire qu'elle n'était pas en droit de planter une haie là où elle l'a fait. On relèvera encore le comportement pour le moins contradictoire de la municipalité par la suite. Si cette dernière entendait contester cette plantation, elle aurait dû le faire rapidement. Or, ce n'est que le 1^{er} mars 2005 qu'elle a requis l'enlèvement de la haie, soit presque dix mois après sa plantation. Le 4 avril 2005, elle a de plus délivré le permis d'habiter sans faire de réserve au sujet de la haie litigieuse.

E. 4

En conséquence, le recours est admis. La décision de la municipalité doit être annulée, la haie pouvant être maintenue. La municipalité, qui succombe, est tenue au paiement des frais du recours et doit des dépens à la recourante qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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