

## **VD\_OMNI AC.2006.0110 vom 14. Dezember 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-12-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0110](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0110)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0110 du 14 décembre 2006

IT: VD\_OMNI AC.2006.0110 del 14 dicembre 2006

### **Regeste**

TABAKOV/Municipalité d'Yverdon-les-Bains | Dans une zone spéciale définie par un PPA, où la commune propriétaire du terrain délivre à bien plaisir des concessions à des particuliers pour édifier de petites constructions à caractère non permanent (abri à bateau ou chalet de week-end), la municipalité peut refuser de délivrer le permis de construire pour la reconstruction d'un chalet dont les dimensions prévues dépasseraient largement celles de la construction existante. Large pouvoir d'appréciation laissé à l'autorité communale et prise en compte des directives de protection incendie.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il convient tout d'abord de relever que la municipalité conteste la qualité pour recourir de Boian Tabakov, car il n'est ni propriétaire ni titulaire de la concession donnant droit à l'usage du terrain qui porte le chalet. Cette question peut toutefois rester irrésolue, dans la mesure où le recours doit de toute manière être rejeté quant au fond pour les raisons développées ci-après.

#### **E. 2**

Selon l'art. 36 lit. a à c de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le recours au Tribunal administratif permet d'invoquer la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation, la constatation inexacte ou incomplète de faits pertinents, ainsi que l'inopportunité, si la loi spéciale le prévoit. Tel n'est pas le cas pour les décisions relatives à la délivrance d'un permis de construire. Le pouvoir d'examen du tribunal est donc limité à la légalité au sens de l'art. 36 lit. a LJPA.

#### **E. 3**

L'art. 17 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit que la municipalité est chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires, ainsi que les plans en matière d'aménagement du territoire et de constructions (al. 1). Avant d'accorder le permis de construire, elle vérifie la conformité de tout projet avec les règles légales, les plans et les règlements d'affectation (al. 3). Elle s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (art. 104 al. 1 LATC). En l'espèce, la construction litigieuse est sise dans une zone spéciale définie par un PPA. L'art. 10 du Règlement du PPA "Camping des Iris" définit l'aire dite "des maisonnettes" comme étant réservée à l'habitat de loisirs et comprenant uniquement des maisonnettes (al. 1), étant précisé que les constructions nouvelles ou les transformations respectent le caractère des constructions existant dans le même périmètre, la hauteur étant

limitée à un étage courant (al. 2). Le Règlement pour les concessions prévoit à l'art. 2 que les preneurs de concessions sont tenus de se conformer aux plans d'alignement établis par le Service des Travaux et approuvés par la municipalité pour les secteurs en question. L'art. 3 dudit règlement précise qu'aucune construction de caractère définitif ne pourra être établie sur les parcelles concessionnées, seules étant autorisées des constructions à caractère non permanent (abri à bateau ou chalet de week-end), soumises au préalable à l'approbation de la municipalité. A teneur de l'art. 12 dudit règlement, l'esthétique des lieux est du ressort de la municipalité et de l'architecte de la ville qui ont toute compétence pour faire enlever ou remettre en état tout édifice dont l'aspect nuirait à l'ensemble. Selon l'art. 15 du règlement, les maisonnettes ne peuvent être transformées, agrandies ou surélevées sans une autorisation préalable écrite de la municipalité.

#### **E. 4**

La municipalité a refusé de délivrer le permis de construire sollicité au motif que l'ouvrage reconstruit aurait une hauteur et une largeur excessives. Le recourant dit au contraire que la construction projetée serait en tous points conforme à la réglementation en vigueur et que la décision de la municipalité ne respecte pas le principe de l'égalité de traitement, dans la mesure où elle aurait autorisé d'autres constructions s'élevant à des hauteurs proches ou égales à celle de l'ouvrage qu'il entend réaliser. a) Le chalet existant occupe une surface de 19 m<sup>2</sup>, alors que la construction projetée d'une longueur de 8 m et d'une largeur de 5 m 80 occuperait une surface de plus de 46 m<sup>2</sup>. Quant à la hauteur, elle atteindrait 5 m 20, alors que le bâtiment actuel ne dépasse guère 4 m 20. Cet agrandissement doit être qualifié d'important dans la mesure où le volume du bâtiment va plus que doubler et la hauteur augmenter d'un mètre. Il est vrai que l'espace entre la nouvelle construction et les constructions existantes voisines serait conforme aux vœux de la municipalité (minimum 60 cm) puisque 75 cm sont prévus entre les murs des deux bâtiments. Toutefois, si l'on tient compte du fait que les chalets immédiatement voisins n'occupent qu'une largeur de respectivement 4 m (concession B 154) et 5 m (n° 3435), la largeur prévue par le recourant, soit 5 m 80 est relativement importante. Il en résulterait une restriction du passage, alors qu'il est important de pouvoir circuler entre les maisonnettes pour des raisons liées à la prévention des incendies. A cet égard, le Règlement du Conseil d'Etat du 14 septembre 2005 concernant les prescriptions de la prévention des incendies (RPI; RSV 963.11.2) prévoit que les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) sont applicables dans le canton de Vaud. Selon l'art. 2.3 de la directive "distance de sécurité - compartiments coupe-feu" du 26 mars 2003 (n° 15-03f), qui s'applique aux bâtiments annexes dès que leur surface au sol atteint 20 m<sup>2</sup>, la distance de sécurité doit être fixée de manière à éviter la mise en danger réciproque des bâtiments, ouvrages et installations par propagation d'un incendie, le type de construction, la situation, l'étendue et l'affectation devant être pris en compte. L'ouvrage projeté est soumis à cette directive, puisque sa surface dépasserait 20 m<sup>2</sup>. La municipalité pouvait donc refuser de délivrer l'autorisation sollicitée pour des raisons de sécurité, puisque l'implantation et les dimensions de la nouvelle construction rendent le passage difficile. S'agissant de la hauteur de la construction projetée, il est vrai qu'elle serait apparemment la même que celle du chalet voisin (n° 3425), mais supérieure d'un mètre à celle de l'autre voisin (B 154). La municipalité entend manifestement éviter une surenchère dans la taille des chalets reconstruits et contraindre les propriétaires à maintenir dans la mesure du possible les dimensions existantes, ce qu'elle est en droit de faire pour toute nouvelle construction. En outre, comme l'art. 10 du Règlement du PPA "Camping des Iris" limite

expressément la hauteur des maisonnettes à un étage courant, il convient d'admettre que la municipalité est en droit de refuser des reconstructions qui, de par leur hauteur, permettraient l'aménagement d'un deuxième étage. En l'espèce, la limitation de la hauteur à 4 m 50, ce qui représente malgré tout une augmentation par rapport à la taille actuelle du bâtiment, est raisonnable. Les exigences de l'autorité intimée ne sauraient être qualifiées d'excessives, s'agissant d'une zone spéciale dans laquelle des constructions - de caractère provisoire rappelons-le - sont admises à bien-plaire par la commune propriétaire. Disposant d'un très large pouvoir d'appréciation (quasiment discrétionnaire, uniquement limité par les principes constitutionnels dont celui de l'interdiction de l'arbitraire et celui de l'égalité de traitement), elle est en droit de s'opposer à toute modification et de surcroît à toute reconstruction dont la nature aggraverait l'atteinte au site ou qui pourrait, de par sa taille, compliquer l'intervention du service du feu. Les droits du bénéficiaire d'une concession dans une aire de délasserment et de loisirs ne sauraient être aussi étendus que ceux du propriétaire d'un ouvrage dans une zone à bâtir. b) Il est vrai que le recourant se plaint d'une inégalité de traitement, dans la mesure où l'autorité intimée aurait toléré d'autres constructions, respectivement reconstructions ne respectant pas les principes qui lui sont appliqués en l'espèce. Il convient tout d'abord de constater que le recourant ne précise pas, mis à part pour le chalet voisin dont la hauteur atteint 5 m 20 (n° 3425) quels sont les objets pour lesquels la municipalité aurait délivré une autorisation de reconstruire, alors que l'augmentation de surface et de volume aurait été comparable à celle qu'il entend réaliser. Selon la jurisprudence, le principe de la légalité de l'activité administrative (art. 5 al. 1 Cst.) prévaut sur celui de l'égalité de traitement (ATF 126 V 390 consid. 6a p. 392). En conséquence, le justiciable ne peut généralement pas se prétendre victime d'une inégalité devant la loi, lorsque celle-ci est correctement appliquée à son cas, alors qu'elle aurait été fausement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas. Cela présuppose cependant, de la part de l'autorité dont la décision est attaquée, la volonté d'appliquer correctement à l'avenir les dispositions légales en question; le citoyen ne peut prétendre à l'égalité dans l'illégalité que s'il y a lieu de prévoir que l'administration persévérera dans l'inobservation de la loi (ATF 125 II 152 consid. 5 p. 166; 122 II 446 consid. 4a p. 451-452 et les références citées). Le recourant ne démontre pas que la municipalité aurait récemment autorisé des reconstructions ou des transformations ne respectant pas les restrictions qui lui sont imposées, s'agissant notamment de la hauteur de la construction et qu'elle ait, le cas échéant, l'intention de poursuivre cette pratique. Le moyen invoqué tiré de l'inégalité de traitement doit par conséquent être écarté.

## **E. 5**

Le recourant dit ensuite que son droit à la protection de la bonne foi aurait été violé, puisque la commune, par son Service de l'urbanisme avait répondu favorablement à sa demande du 25 janvier 2006, accompagnée des plans de l'ouvrage projeté (v. lettre B ci-dessus). La commune en tant que propriétaire de la parcelle 2350 avait en outre signé les plans mis à l'enquête. a) Le droit constitutionnel du citoyen à être traité par les organes de l'Etat conformément aux règles de la bonne foi est expressément consacré à l'art. 9 Cst. Il protège la confiance légitime que le citoyen a placée dans les assurances reçues de l'autorité ou dans tout autre comportement adopté par celle-ci suscitant une expectative déterminée (ATF 126 II 377 consid. 3a p. 387; 122 II 113 consid. 3b/cc p. 123; cf. aussi ATF 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125). Ainsi, l'art. 9 Cst. confère d'abord au citoyen le droit d'exiger de l'autorité qu'elle se conforme aux assurances (promesses, renseignements, communications, recommandations ou autres déclarations) reçues, si les conditions cumulatives suivantes

sont réunies (ATF 122 II 113 consid. 3b/cc p. 123; 121 II 473 consid. 2c; 118 Ia 245 consid. 4b et les arrêts cités): 1. l'autorité est intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées; 2. l'autorité a agi ou est censée avoir agi dans les limites de sa compétence; 3. l'administré a eu de sérieuses raisons de croire à la validité de l'acte suivant lequel il a réglé sa conduite; 4. l'administré s'est fondé sur l'acte en question pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir un préjudice; 5. la loi n'a pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée. b) En l'occurrence, il est douteux que la condition 2 soit remplie. Le recourant a certes présenté une demande, mais celle-ci n'a pas été adressée à la municipalité, mais au Service de l'urbanisme, qui n'est pas l'autorité habilitée à délivrer un permis de construire. En effet, conformément aux art. 17 et 104 LATC, l'autorité désignée par la loi pour la délivrance du permis de construire est la municipalité, soit, selon une jurisprudence constante du Tribunal administratif, la municipalité proprement dite, à l'exclusion d'un conseiller municipal, du syndic, d'une direction des travaux ou d'un fonctionnaire communal (RDAF 1991, 99 ; 1976, 265 ; 1972, 341 ; AC.2005.0129 du 5 décembre 2005 consid. 2 et l'arrêt cité). Dans ces conditions, l'acte du 3 février 2006 émanant du Service de l'urbanisme ne pouvait pas le cas échéant engager la municipalité, service qui ne s'est d'ailleurs pas substitué à la municipalité, puisqu'il a expressément réservé son acceptation définitive au terme d'une mise à l'enquête publique, tout en précisant que la nature des travaux et la nouvelle construction nécessitaient l'avis et l'accord de différents services communaux et cantonaux. Il a certes émis au début de sa lettre un préavis favorable au projet, mais celui-ci ne portait que sur l'aspect architectural du projet qui paraissait compatible avec les constructions du secteur des Iris, ce qui était effectivement le cas. Comme le plan de situation n'avait pas été produit, il n'était par contre pas en mesure, comme il l'a expliqué dans sa lettre au recourant, de se déterminer sur les dimensions du chalet. Il ne pouvait en particulier pas donner son avis sur l'emplacement de l'ouvrage en relation avec les constructions voisines. Le fait que la commune, respectivement la municipalité, ait signé les plans de situation, en tant que propriétaire de la parcelle concernée, ne signifie pas non plus qu'elle ait autorisé la construction, puisque celle-ci devait au préalable être soumise à la procédure de mise à l'enquête publique. Sous réserve d'une construction apparaissant d'emblée et manifestement illégale, l'autorité communale a d'ailleurs l'obligation de procéder à une mise à l'enquête publique. Le grief de violation du principe de la bonne foi invoqué par le recourant doit par conséquent être écarté. Pour les raisons déjà évoquées, c'est-à-dire les réserves émises par le Service de l'urbanisme qui a expressément réservé l'avis d'autres services communaux, la procédure de mise à l'enquête publique et enfin l'acceptation définitive du projet par la municipalité, la commune n'a pas adopté un comportement contradictoire, comme le soutient le recourant, puisqu'elle n'a donné aucune assurance s'agissant de l'octroi du permis de construire.

## **E. 6**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée maintenue. Débouté, le recourant supportera les frais judiciaires et versera en outre des dépens à la commune d'Yverdon-les-Bains, qui obtient gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel.