

VD_OMNI AC.2006.0148 vom 6. August 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0148

FR: VD_OMNI AC.2006.0148 du 6 août 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0148 del 6 agosto 2007

Regeste

DU BOIS, PPE CLAIR-MATIN 4, CURINGA/Municipalité de Pully | Un porche d'entrée fermé sur 3 côtés et recouvert d'un toit n'est pas une dépendance et ne peut être assimilé à un balcon. Il constitue un avant-corps qui doit respecter les distances entre bâtiments et limites de propriété.

Erwägungen

E. 1

er de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA ; RSV 173.36), le recours a été interjeté en temps utile. Il est en outre recevable en la forme.

E. 2

a) Les recourants allèguent que la construction litigieuse respecte la distance aux limites dans la mesure où elle doit être assimilée à une dépendance. A cet égard, le RCATC dispose ce qui suit : art. 15 : longueur des bâtiments Sous réserve des secteurs où le plan général d'affectation la réduit, la longueur maximum de la façade d'un bâtiment est limitée à 30.00 m (balcons ouverts, avant-toits, corniches, marquises et dépendances accolées non compris). Art. 16 : distances aux limites et entre bâtiments La distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante. Elle est au minimum de 5.00 m par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m de longueur. La distance à la limite est augmentée de 0.30 m par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire. (...) En l'occurrence, l'ajout du porche d'entrée, partie d'ouvrage dont le RCATC ne prévoit pas qu'il échapperait aux règles sur les distances aux limites, a pour conséquence de porter la longueur de la façade à 18 m au lieu de 15,80 m et la distance à la limite de la parcelle No 1760 à 5,60 m selon l'art. 16 al. 3 RCATC au lieu de 5 m. Il ne fait dès lors aucun doute que la construction litigieuse est située dans les espaces réglementaires. b) Se pose toutefois la question de savoir si ce porche peut ou non être admis au titre de dépendance accolée qui n'entrerait pas dans le calcul de la longueur du bâtiment. L'art. 26 RCATC dispose, s'agissant des dépendances, ce qui suit : La Municipalité peut autoriser la construction de petites dépendances au sens de l'article 39 RATC ou de dépendances souterraines dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. (...) Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites : - les dépendances dont la surface est équivalente ou inférieure à 36 m² - (...) Cette disposition est complétée par l'art. 39 RATC dont la teneur est la suivante : A défaut de disposition communale contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'art. 111 de la loi, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendance de peu d'importance, on entend des

constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. (...) Les recourants considèrent que la notion de « dépendance accolée » de l'art. 15 RCATC déjà cité ne doit pas être interprétée restrictivement, car une telle interprétation conduirait, de manière arbitraire, à autoriser un garage à voitures mais non pas un porche dont l'impact est pourtant moins important. Ce grief doit être écarté. On ne se trouve en effet pas dans le domaine de l'interprétation mais dans celui de l'application de dispositions réglementaires qui donnent une définition dénuée de toute ambiguïté de la notion de dépendance, dans laquelle n'entre pas le porche litigieux qui constitue l'accès nécessaire au bâtiment principal et sert à ce titre à l'habitation. Le Tribunal a en effet déjà jugé qu'un porche d'entrée qui a précisément pour but de permettre un accès protégé à l'intérieur de l'habitation avec laquelle il communique, ne répond pas à la définition de dépendance au sens de l'art. 39 RATC (TA AC.2006.011 du 18 août 2006 ; RDAF 1973, p. 360; AC.2005.0110 du 29 mars 2006; AC.2002.0229 du 12 mai 2003, p. 8). C'est en conséquence à juste titre que l'autorité intimée a fait application des art. 16 RCATC et 39 RATC.

E. 3

On ne peut pas prétendre non plus que le porche litigieux devrait être traité non pas comme un avant-corps à prendre en compte dans le calcul de la distance à la limite, mais à l'instar d'un balcon. La question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règles. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase (AC.2003.0089 du 9 juin 2004; AC.2003.0118 du 25 février 2004; Jean-Luc Marquis, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne, p. 87); elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.1991.0129 du 24 novembre 1992). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2003.0256 du 7 septembre 2004). La jurisprudence s'est principalement penchée sur ces questions en vue de définir la notion de balcon et de déterminer si de tels ouvrages devaient ou non respecter les distances réglementaires entre bâtiments et limites de propriété. Dans ce cadre, elle a généralement établi que peuvent être considérés comme balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire de 1 m 50 en profondeur) qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps (AC.2004.0158 du 9 mai 2005; AC.2004.0200 du 13 février 2006). En l'espèce, le porche d'entrée est fermé sur trois de ses côtés et recouvert d'un toit.

Ainsi fermé il s'incorpore à la masse construite de la maison attenante, s'intégrant de la sorte à son volume. Par conséquent, même vitré latéralement, il ne peut être assimilé à un simple balcon, mais constitue bel et bien un avant-corps, qui doit respecter les distances entre bâtiments et limites de propriété.

E. 4

Le grief tiré par les recourants d'une violation de l'égalité de traitement entre propriétaires doit être écarté, dès lors que le règlement fixe des limites applicables à tout propriétaire quelles que soit la grandeur et l'orientation de la parcelle.

E. 5

L'art. 105 al. 1 LATC prévoit que 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 ou réglementaires. Le Tribunal administratif a rappelé que, selon la jurisprudence, l'ordre de démolir une construction édifiée sans permis et pour laquelle une autorisation ne peut être accordée n'est en principe pas contraire au principe de la proportionnalité. Le respect du droit fédéral de l'aménagement du territoire peut prévaloir sur les inconvénients plus ou moins importants résultant pour le constructeur de la démolition. L'autorité renonce toutefois 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. Celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit cependant s'attendre à ce qu'elle se préoccupe plus de rétablir une situation conforme au droit que d'éviter les inconvénients qui en découlent pour lui (arrêt TA AC.2004.0248 du 31 mai 2006 consid. 5; ATF 123 II 248 consid. 4; 111 Ib 213 consid. 6; 108 Ia 216 consid. 4). Le Tribunal administratif se montre strict à cet égard et confirme en principe les ordres de remise en état (AC.2003.0089 du 9 juin 2004, AC.2003.0118 du 25 février 2004 et la jurisprudence citée), ne renonçant à cette sévérité que lorsqu'il est possible de remédier aux irrégularités (AC.2000.0091 du 3 juillet 2002, AC.2002.0008 du 6 juin 2002, AC.1999.0007 du 28 avril 1999, AC.1996.0206 précité). a) Il convient en premier lieu d'examiner si les recourants pouvaient de bonne foi inférer du silence de la commission de salubrité lors de l'inspection locale du 7 avril 2005 que la construction litigieuse était autorisée. Le principe de la bonne foi, émanation d'un principe plus général, celui de la confiance, est consacré par les art. 5 al. 3 et 9 Cst. Il s'applique lorsque l'administration crée une apparence de droit sur laquelle se fonde l'administré pour adopter un comportement qu'il considère dès lors comme conforme au droit. Elle est ainsi liée par les conséquences qui peuvent être déduites de son activité ou de sa passivité (théorie des « actes concluants »). Il ne suffit pas pour cela que, pendant un certain temps, l'autorité n'intervienne pas à l'encontre d'un état de fait illégal, et encore moins que, par ignorance ou faute d'actualité du problème, elle soit en quelque sorte restée neutre : il faut qu'elle manifeste d'une manière ou d'une autre sa position. Il n'est pas nécessaire toutefois qu'elle le fasse par un acte explicite ; elle sera liée si l'administré, sachant qu'elle est au courant, peut de bonne foi conclure de son mutisme qu'elle considère la situation comme régulière (v. Pierre Moor, Droit administratif, 1994, vol. I p. 432 et la jurisprudence citée ; arrêt TA. AC.2004.0027 du 31 mars 2005). Toutefois, une confiance fondée sur la seule passivité de l'autorité qui empêcherait postérieurement le rétablissement total ou partiel de la légalité n'est qu'exceptionnellement admise (cf. Häfelin/Müller, Grundriss des

allgemeinen Verwaltungsrechts, 3ème éd., Zurich 1998 No 549 ; Weber-Dürler, Vertrauensschutz im öffentlichen Recht, Bâle et Francfort-sur-le-Main, 1983, p. 228 ; RDAF 1982 p. 450). Tel serait le cas d'un état de fait contraire au droit qui a duré un temps très long, pour autant que la situation tolérée ne contrevienne qu'à un intérêt public de moindre importance (ATF du 9 mai 1979, ZBI 1980, p. 70 consid. 3b ; RDAF 1975 p. 413 ; cf. également arrêt du TA zurichois du 12 juin 1987, ZBI 1988, p. 261 consid. 3b). Selon la jurisprudence, le droit à la protection de la bonne foi est soumis à la réalisation de cinq conditions cumulatives (A. Auer, G. Malinverni, M. Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II, p. 544 n° 122 et ss.). Ainsi, l'autorité doit tout d'abord avoir fait une promesse effective, c'est-à-dire être intervenue dans une situation donnée à l'égard de personnes déterminées. En l'absence de toute assurance concrète de la part de l'autorité, aucun droit ne saurait être revendiqué au titre du principe constitutionnel de la bonne foi (SJ 1998, 296, 299). L'autorité doit ensuite avoir agi dans le cadre et dans les limites de ses compétences. La personne concernée ne doit pas avoir été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni et s'être fondé sur le renseignement pour prendre des dispositions qu'il ne saurait modifier sans subir de préjudice. Enfin, la loi ne doit pas avoir subi de changement depuis le moment où la promesse a été faite. Dans le cas présent, la commission de salubrité n'a donné aucune assurance concrète aux recourants. De toute manière, elle n'est que l'organe de préavis de la municipalité (cf. art. 17 de la loi du 29 mai 1985 sur la santé publique [LSP ; RSV 800.01]), cette dernière demeurant seule compétente pour octroyer le permis d'habiter (cf. art. 128 LATC et 80 RATC) ce que les recourants, en particulier Roland Du Bois, architecte de profession, devaient savoir. Les conditions susmentionnées ne sont donc pas remplies. b) On relèvera encore que les recourants savaient que le projet litigieux ne respectait pas la distance aux limites puisqu'ils n'ont été autorisés à accoler un porche d'entrée qu'à la villa B et qu'ils n'ont pas sollicité d'autorisation pour la villa A alors même que le projet de construction initiale a fait l'objet de plusieurs modifications ayant obtenu des autorisations complémentaires. Force est ainsi de constater que les recourants ont mis les autorités devant le fait accompli démontrant par là-même leur absence de bonne foi. Ils n'ont au surplus pas démontré, ni même rendu vraisemblable que les coûts d'une démolition seraient disproportionnés. Le principe de la proportionnalité ne s'oppose donc pas à l'ordre de démolition.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt de même que les dépens auxquels peut prétendre la municipalité qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat seront mis à la charge des recourants déboutés.