

## **VD\_OMNI AC.2008.0061 vom 21. August 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-08-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0061](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0061)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0061 du 21 août 2008

IT: VD\_OMNI AC.2008.0061 del 21 agosto 2008

### **Regeste**

STAUDENMANN/Municipalité de Chardonne | Permis de construire délivré pour la transformation d'un bâtiment sis dans le vieux village de Chardonne sur la base de plans trompeurs en ce qui concerne l'importance de la surélévation du bâtiment. Achat du bâtiment avec le permis de construire. Constat par la municipalité que le permis de construire ne respecte pas la disposition réglementaire relative au réhaussement maximum du bâtiment. Ordre d'arrêter les travaux puis révocation du permis de construire. Bien que l'acquéreur soit de bonne foi, décisions confirmées compte tenu de la tromperie initiale et de l'intérêt au respect du règlement communal dans un secteur inclus dans le plan de protection de Lavaux. Grief relatif à la bonne foi de la municipalité écarté dès lors qu'il était très difficile pour cette dernière de se rendre compte de la tromperie au moment de l'octroi du permis de construire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

La décision attaquée du 19 février 2008 ne porte formellement que sur un ordre de suspension des travaux en application de l'art. 127 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Dans ses écritures, puis lors de l'audience du 7 juillet 2008, la municipalité a toutefois indiqué que cette décision impliquait également la révocation du permis de construire délivré le 19 mars 2007. Partant, est litigieuse la question de savoir si une telle révocation pouvait intervenir.

a) Lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la loi ne règle pas la question de la révocation, il incombe à l'autorité de mettre en balance d'une part l'intérêt qui s'attache à une application correcte du droit objectif, d'autre part les exigences de la sécurité du droit. Le postulat de la sécurité du droit l'emporte en principe lorsque la décision en cause a créé un droit subjectif au profit de l'administré, ou lorsque l'administré a déjà fait usage d'une autorisation qui lui a été délivrée, ou encore lorsque la décision est intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence ont fait l'objet d'un examen approfondi. La règle n'est cependant pas absolue; même dans ces trois cas, une révocation peut intervenir lorsqu'un intérêt public particulièrement important l'exige (ATF 121 II 273 consid. 1a p. 276 et les références).

b) aa) Dans le cas d'espèce, le recourant ne peut pas se prévaloir d'un droit subjectif ou du fait qu'il aurait déjà fait usage de l'autorisation qui lui a été délivrée, puisque les travaux correspondant au permis de construire délivré le 19 mars 2007 ont été interrompus alors qu'ils venaient de commencer. En outre, il ne saurait invoquer le fait que la décision d'octroi du permis de construire serait intervenue au terme d'une procédure au cours de laquelle les divers intérêts en présence auraient fait l'objet d'un examen approfondi dès lors que l'examen effectué par l'autorité intimée a été réalisé sur la base de plans erronés, qui ne permettaient pas de constater correctement la surélévation de la toiture et,

partant, le respect de l'art. 7 RC. Il n'est en effet pas contesté que cette surélévation était de 1 m 63 alors que les plans d'enquête qui, conformément aux exigences du RLATC mentionnaient en jaune les parties à démolir et en rouge les parties nouvelles, ne figuraient qu'une surélévation de quelques centimètres (voir plans d'enquête, coupe AA). Il n'est ainsi pas contesté que le projet mis à l'enquête publique n'était pas conforme à l'art. 7 al. 2 RC qui, s'agissant des bâtiments à conserver (dont fait partie le bâtiment litigieux), n'autorise qu'une surélévation légère de la toiture d'au maximum un mètre. On relèvera encore que, contrairement à ce que soutient le recourant dans ses déterminations finales du 25 juillet 2008, c'est à juste titre que la municipalité se réfère à l'art. 7 RC entré en vigueur le 22 février 2007 puisque la décision sur le permis de construire litigieux date du 19 mars 2007. Peu importe à cet égard que l'enquête publique ait eu lieu du 5 janvier au 5 février 2007. La municipalité se devait d'ailleurs d'appliquer le nouveau règlement dès lors que, en application de l'art. 79 al. 1 LATC, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité doit refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. bb) Vu ce qui précède, il convient de vérifier si l'autorité intimée a pesé correctement, d'une part, l'intérêt qui s'attache à l'application correcte du droit objectif et, d'autre part, l'intérêt que le recourant peut faire valoir au maintien du permis de construire délivré initialement. Pour ce qui est de l'intérêt qui, en l'espèce, s'attache à l'application correcte du droit objectif (à savoir à ne pas dépasser la surélévation maximum autorisée par le RC pour les bâtiments dits "à conserver" de la zone de villages de Chardonne), il convient de tenir compte du fait que ce village est inclus dans le plan de protection de Lavaux régi par la loi du 12 février 1979 sur le Plan de protection de Lavaux (LLavaux; RSV 701.43). Cette loi s'applique à un paysage qui fait partie des zones à protéger au sens de l'art. 17 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700). Elle a pour but de préserver l'identité et les caractéristiques propres de Lavaux. Le village de Chardonne fait partie du territoire de villages et hameaux régis par l'art. 18 LLavaux. Cette disposition prévoit que sont notamment protégés la volumétrie générale de l'ensemble, y compris celle des rues, places et ruelles, la volumétrie et le caractère des bâtiments (architecture des toits, style des façades, ornementation, harmonie des teintes et nature des matériaux mis en œuvre) (let. c). Elle prévoit également que les volumes existants peuvent être utilisés dans la mesure où cela ne nuit pas au caractère des bâtiments (let. d). La LLavaux définit les principes matériels qui déterminent les conditions applicables aux divers territoires qu'elle délimite. Mais la loi déploie un effet obligatoire uniquement à l'égard des autorités et sa portée matérielle est comparable à celle d'un plan directeur cantonal (ATF 113 Ib 299 consid 2b p. 301), le statut juridique de la propriété étant régi par les plans et règlements communaux d'affectation (art. 4 LLavaux). Les territoires et principes définis par la loi doivent alors être transposés dans les plans et règlements communaux, sous réserve de légères adaptations en fonction des conditions topographiques locales (art. 7 al. 1 LLavaux; voir Tribunal administratif, arrêt AC.2006.0165 consid. 1b). En l'occurrence, on constate que, dans le cadre de la modification de son règlement entré en vigueur le 22 février 2007, la Commune de Chardonne a opéré une analyse assez fine du bâti existant dans l'ancien village afin d'identifier les bâtiments à conserver. Selon l'art. 6 let. A RC, ces bâtiments, dont fait partie le bâtiment litigieux, constituent un bâti traditionnel constituant la structure même du village et définissant des espaces spécifiques. Conformément à ce que prévoit l'art. 18 LLavaux, l'art. 7 RC stipule que ces bâtiments doivent être maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Selon l'art. 7 al. 2 RC, la municipalité peut autoriser des

transformations de ces bâtiments, tels que percements de fenêtres, de portes, surélévation légère de la toiture (maximum 1 m) ainsi que des agrandissements correspondant au maximum à 20 % de la surface bâtie, et ce dans le respect du caractère du bâtiment et de l'intégration dans un contexte élargi (au minimum les deux bâtiments voisins et/ou contigus). En l'espèce, on constate que la surélévation de la toiture de 1 m 63 implique une violation du règlement communal, plus particulièrement des principes tendant au maintien dans leur aspect, leur implantation et leur volume des bâtiments identifiés comme bâtiments à conserver, violation qui ne saurait être qualifiée de minime. On ne saurait ainsi suivre le recourant lorsqu'il soutient qu'un dépassement de 63 cm par rapport à la surélévation maximale de 1 mètre autorisée par l'art 7 RC serait négligeable. En outre, la faculté pour une municipalité de pouvoir révoquer un permis de construire lorsque ce dernier a été obtenu sur la base de plans trompeurs correspond à un intérêt public important. Pour ce qui est des intérêts du recourant, on constate que la révocation du permis de construire et l'exigence municipale d'un maintien de la transformation dans le gabarit existant (sous réserve d'un rehaussement d'une vingtaine de centimètres) implique effectivement la suppression de l'attique projeté initialement, dont la surface était d'environ 60 m<sup>2</sup>. Cela étant, si l'on tient compte du prix d'achat de la grange de 150'000 fr., le projet autorisé par la municipalité en avril 2008, qui prévoit la création de deux logements (au lieu de trois) et d'une surface commerciale au rez-de-chaussée, demeure économiquement rentable. Au demeurant, le recourant pourrait conserver trois appartements en renonçant à un niveau complet dans les combles et en prévoyant par exemple une mezzanine à la place de l'attique. L'opération demeure ainsi économiquement intéressante, quand bien même elle sera incontestablement moins profitable que si le permis de construire initial avait été maintenu. Le préjudice subi par le recourant doit ainsi être relativisé. Vu ce qui précède, la Cour considère que, tout bien considéré, l'intérêt à une application correcte du droit, auquel s'ajoute celui de la municipalité à pouvoir revenir sur un permis de construire accordé sur la base de plans erronés, l'emportent sur les intérêts dont le recourant peut se prévaloir pour exiger le maintien du permis de construire. Partant, la pesée des intérêts effectuée par la municipalité, qui l'a amenée dans un premier temps à ordonner l'arrêt immédiat des travaux puis à révoquer le permis de construire initial et à exiger une modification du projet, ne prête pas flanc à la critique.

## **E. 2**

En se fondant notamment sur le fait qu'il n'était pas propriétaire au moment de la mise à l'enquête publique du projet initial, le recourant invoque encore une violation du principe de la bonne foi. Dans ce cadre, il insiste sur le fait qu'il appartenait à la municipalité de vérifier la réglementarité du projet avant de délivrer le permis de construire, ce qu'elle n'aurait pas fait. Il soutient par conséquent que cette dernière a été négligente, ce qui implique qu'elle ne saurait imposer ultérieurement une modification du projet à un acquéreur de bonne foi. a) Ancré à l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi exige que l'autorité et les administrés se comportent réciproquement de manière loyale. En particulier, l'autorité doit s'abstenir de tout comportement propre à tromper l'administré et ne saurait tirer aucun avantage des conséquences d'une incorrection ou insuffisance de sa part (ATF 124 II 265 consid. 2a p. 269/270). A certaines conditions, le citoyen peut ainsi exiger de l'autorité qu'elle se conforme aux promesses ou assurances qu'elle lui a faites et ne trompe pas la confiance qu'il a légitimement placée dans celles-ci (ATF 128 II 112 consid. 10b/2a p. 125; 118 1b 580 consid. 5a p. 582/583). De la même façon, le droit à la protection de la bonne foi peut aussi être invoqué en présence, simplement, d'un comportement de

l'administration susceptible d'éveiller chez l'administré une attente ou une espérance légitime (ATF 126 II 377 consid. 3a p. 387 et les références; 111 1b 124 consid. 4; André Grisel, *Traité de droit administratif*, 1984, vol. I, p. 390 ss.). Selon la jurisprudence, le droit à la protection de la bonne foi est soumis à la réalisation de cinq conditions cumulatives (cf. Andreas Auer, Giorgio Malinverni, Michel Hottelier, *Droit constitutionnel suisse*, vol. II, p. 544 n° 122 et ss.). Tout d'abord, l'autorité doit 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. Une promesse qui émane d'un agent de l'Etat ou d'un organe manifestement incompétent dans la matière considérée, parce que celle-ci ne rentre pas dans le cadre de ses attributions, ne saurait engager l'Etat. La personne concernée ne doit également pas avoir été en mesure de se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement fourni. Elle doit s'être fondée sur le renseignement pour prendre des dispositions qu'elle 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. b) En l'occurrence, le recourant pourrait probablement se prévaloir du principe de la bonne foi si la municipalité avait effectivement fait preuve de négligence au moment de la mise à l'enquête publique du projet initial et de la délivrance du permis de construire. La Cour estime toutefois que tel n'est pas le cas. En effet, les plans d'enquête étaient trompeurs non seulement en ce qui concerne l'importance de la surélévation du bâtiment mais encore en ce qui concerne la hauteur des bâtiments environnants. Il était ainsi très difficile pour la municipalité (respectivement pour le Bureau technique intercommunal) de se rendre compte que la coupe était fautive. On ne saurait au surplus reprocher à la municipalité de ne pas avoir fait procéder à une vérification de la hauteur du bâtiment existant avant de délivrer le permis de construire. En effet, l'autorité doit pouvoir se fonder sur les plans établis par le constructeur, plans qui sont établis par un mandataire professionnel. On ne saurait ainsi soutenir que la municipalité a agi contrairement au principe de la bonne foi lorsqu'elle a fait interrompre les travaux au moment où elle s'est rendue compte qu'elle avait été trompée. Au contraire, celle-ci a agi conformément à ce principe en intervenant immédiatement et en ne laissant pas le constructeur poursuivre les travaux, ce qui aurait été susceptible d'augmenter son dommage.

### **E. 3**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge du recourant. Ce dernier versera en outre des dépens à la Commune de Chardonne, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.