

VD_OMNI AC.2009.0096 vom 27. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0096

FR: VD_OMNI AC.2009.0096 du 27 septembre 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0096 del 27 settembre 2010

Regeste

SCHAFFNER /Municipalité de Rolle, PPE Avenue de la Gare 27, WETTSTEIN ARCHITECTES SA, G. & W. Construction Sàrl, Service de l'environnement et de l'énergie | Permis accordé pour la construction d'un immeuble sur la parcelle n° 414 de la Commune de Rolle. En cours de construction, il est apparu que le niveau du terrain naturel avait été représenté de manière incorrecte sur les plans mis à l'enquête. Considérant que l'erreur rendait la construction non réglementaire, car le sous-sol, dont le volume ne se trouvait en définitive pas aux trois quarts en dessous du terrain naturel, devait être pris en compte dans le calcul du COS, la municipalité a invité l'architecte à soumettre à l'enquête complémentaire un projet corrigé et à solliciter une dérogation. Permis complémentaire accordé. Admission du recours contre cette décision. Aucune circonstance objective ne justifie l'octroi d'une dérogation. La bonne foi des constructeurs et de leur mandant ainsi que l'absence de proportionnalité d'un éventuel ordre de remise en état ne peuvent, par anticipation, être examinées dans le cadre de la procédure d'octroi du permis complémentaire.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." L'autorité qui statue sur une demande de dérogation doit respecter certains principes : tout d'abord, elle n'est pas tenue d'accorder la dérogation et elle dispose d'un pouvoir d'appréciation (ATF 99 Ia 471 consid. 3a; André Grisel, Traité de droit administratif, vol. I p. 413). Ensuite, l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et elle sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale (ATF 107 Ia 214 ss; DFJP OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 No 6 et 7 p. 278); aussi, la dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances (Augustin Macheret, La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983). Enfin, la dérogation doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 LAT) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT); une dérogation, qui, par son importance, aurait pour effet de fixer de nouvelles règles

d'affectation du sol dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire violerait l'art. 2 LAT, même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public (voir arrêt AC.2005.0045 du 6 juin 2006 ; AC.2000.0087 du 6 mars 2001 consid. 1b, voir aussi ATF 116 Ib 53 consid. 3a). c) En l'occurrence, nul ne prétend que des motifs d'intérêt public – d'ailleurs inexistant – justifient l'octroi d'une dérogation. C'est sur la base de circonstances qu'elle considère comme objectives que la municipalité a accepté de déroger à son règlement. Dans sa décision, elle évoque la bonne foi des constructeurs et le caractère disproportionné d'une mise en conformité de l'ouvrage, qui à son sens impliquerait des travaux extrêmement lourds. Ce faisant, la municipalité confond la délivrance d'un permis de construire complémentaire et l'ordre de remise en état. Il s'agit de deux procédures différentes aboutissant à des décisions distinctes. Dans un premier temps, il convient de déterminer si le projet mis à l'enquête complémentaire est admissible, puis, dans un second temps – si l'ouvrage n'est pas réglementaire –, de déterminer si et dans quelle mesure il doit être modifié, voire démolit. Contrairement à ce que semble penser la municipalité, l'octroi des dérogations demandées dans l'enquête complémentaire ne constitue pas la seule possibilité de renoncer à la démolition partielle de la construction. Même si elle ne légalise pas la construction telle qu'elle a été réalisée, la municipalité n'est pas contrainte d'en exiger la remise en état complète, si le principe de proportionnalité, dans l'application duquel intervient l'appréciation de la bonne foi du constructeur, s'y oppose. Il n'est donc pas pertinent de tenir compte, dans l'examen de la demande de permis de construire complémentaire, du fait que l'immeuble est déjà construit. C'est dans l'absolu, et sur base des plans présentés, que doit être envisagée la possibilité d'octroi d'une dérogation. Ainsi, comme le soutiennent à juste titre les recourants, l'erreur commise par l'architecte dans la représentation du terrain naturel ne fait pas partie des circonstances objectives dont il sied de tenir compte dans l'application des art. 105 RPAPC et 85 LATC. Force est dès lors de constater que les parties opposées aux recourants – qui basent leur argumentation sur l'erreur commise par l'architecte, la bonne foi des constructeurs et l'absence de proportionnalité d'un éventuel ordre de remise en état – ne se prévalent d'aucune circonstance objective justifiant l'octroi d'une dérogation. En outre, le législateur communal a limité le COS à 0,25 en zone de moyenne densité alors que la construction litigieuse présente un COS de 0,324, entraînant ainsi un large dépassement (29,6 %) des possibilités de bâtir. L'impact visuel de la construction est beaucoup plus important que ce que les premiers plans laissaient apparaître. Ainsi, l'octroi d'une dérogation se heurte également à l'intérêt privé des recourants à ne pas voir cette construction bien plus imposante que ce que le règlement admet s'ériger à côté de leur propriété. En conséquence, l'autorité intimée ne pouvait autoriser la construction litigieuse, en délivrant une dérogation, de sorte que le recours doit être admis pour ce motif déjà. La question de la prise en compte de la surface des loggias dans le calcul du CUS souffre de rester ouverte. Il incombera à la municipalité de déterminer si une mise en conformité peut être exigée, ou si, le cas échéant, une démolition s'impose, en tenant compte du principe de proportionnalité et des circonstances du cas d'espèce, notamment le coût des travaux.

E. 3

Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). En l'occurrence, plusieurs parties sont opposées aux recourants. Les frais de justice, par 2'500 fr. (art. 46 al. 3

de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36] et art. 4 al. 1 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public [TFJAP; RSV 173.36.5.1]), ne seront pas répartis entre elles, mais mis à la charge de Wettstein Architectes SA uniquement (art. 51 LPA-VD), l'erreur de représentation du terrain naturel, cause principale de la présente procédure, lui étant imputable. Pour cette même raison (art. 57 LPA-VD), les dépens auxquels ont droit les recourants (art. 55 LPA-VD) doivent être assumés par Wettstein Architectes SA.

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