

VD_OMNI AC.2016.0145 vom 16. Januar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-01-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0145

FR: VD_OMNI AC.2016.0145 du 16 janvier 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0145 del 16 gennaio 2017

Regeste

A. _____/Municipalité de Vully-les-Lacs | Constructeur au bénéfice d'un permis de construire une villa munie d'une toiture à deux pans. Réglementation applicable dans une partie du territoire de la commune (suite à une fusion) prévoyant la possibilité d'autoriser les toitures plates uniquement dans les terrains en pente et pour autant que les constructions soient en terrasse. Réalisation d'une villa avec toit plat et dépôt d'une nouvelle demande de permis de construire ayant fait l'objet d'une enquête complémentaire pour régulariser le toit plat. Refus de la municipalité et recours du constructeur. Le projet aurait dû faire l'objet d'une nouvelle enquête et non d'une enquête complémentaire compte tenu de l'importance des modifications. Pas de sanction dès lors que les tiers intéressés ont eu connaissance des modifications. Conditions fixées par le règlement pour autoriser une toiture plate non réalisées. Pas d'égalité dans l'illégalité en raison des toitures plates admises alentour ni en raison des diverses réglementations applicables sur le territoire de la commune fusionnée. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision litigieuse est une décision de la municipalité refusant au recourant un permis de construire, du moins partiellement (art. 103 ss de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Elle est susceptible de recours auprès de la CDAP (art. 115 LATC et art. 92 al. 1 LPA-VD). Le recourant, propriétaire de la parcelle en cause, a qualité pour recourir. Interjeté en temps utile auprès de l'autorité compétente, cette question ayant été tranchée par le Tribunal fédéral (arrêt 1C_634/2015 du 26 avril 2016), et répondant pour le surplus aux prescriptions de forme exigées par la loi, le recours est recevable si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recours porte sur une décision de la municipalité après enquête complémentaire accordant un permis de construire comportant certaines modifications mais refusant celle concernant la toiture. Ces modifications, apportées au projet après la réalisation des travaux, ont fait l'objet d'une enquête complémentaire, laquelle a suscité une opposition, notamment pour le motif que le projet modifié n'avait pas fait l'objet d'une enquête publique complète. Interpellé, l'opposant a toutefois indiqué ne pas vouloir participer à la procédure de recours. a) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC). Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement

d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC (CDAP AC.2014.0055, AC.2014.0063 du 24 novembre 2015 consid. 2a; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a; AC.2014.0054 du 28 septembre 2015 consid. 3a et les références citées). L'enquête publique a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Selon la jurisprudence constante (arrêts CDAP AC.2011.0182 du 28 décembre 2011, consid. 1a; AC.2009.0002 du 16 février 2010, consid. 1a et réf. citées), les défauts dont peut être affectée l'enquête publique ne peuvent être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice. Ainsi, des lacunes dans les plans d'enquête ne peuvent entraîner la nullité du permis de construire que si ceux-ci ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (AC.2009.0002 du 16 février 2010, consid. 1b; AC.2003.0100 du 22 avril 2004 consid. 2 et références). b) En l'espèce, la modification de la toiture entraîne une diminution de la hauteur du bâtiment d'environ 2m20, les plans déposés avec la demande de permis de construire du 12 novembre 2013 faisant état d'une hauteur au faite de 9,70 m et la toiture plate se situant à 7,50m par rapport au point le plus bas du terrain naturel. Ces éléments, ainsi que les nouvelles fenêtres, aboutissent à une construction d'aspect moderne et relativement petite. La construction ainsi modifiée présente une esthétique architecturale et un impact visuel qui s'écartent sensiblement de ce qui avait été conçu à l'origine. Dans ces circonstances, il convient de considérer que les changements apportés au projet initial sont trop importants pour ne constituer qu'une modification de ce projet, de telle sorte que le recourant a en réalité présenté un nouveau projet de construction, lequel aurait dû faire l'objet d'une nouvelle enquête et non d'une simple enquête complémentaire. Il apparaît toutefois que l'enquête complémentaire a permis d'atteindre le but fixé par la loi, soit de renseigner les intéressés sur les modifications apportées au projet de construction. On en veut pour preuve qu'un opposant s'est manifesté au moment de la mise à l'enquête. Malgré l'intitulé "enquête complémentaire", les éléments ayant fait l'objet de la publication permettaient de se rendre compte que cette enquête portait notamment sur une modification de la toiture ainsi que sur une demande de dérogation à l'art. 9 ch. 3 RPGA si bien que les tiers intéressés n'ont pas été gênés dans l'exercice de leurs droits. En outre, force est de constater que l'opposant qui s'est plaint de ce vice de procédure n'a pas souhaité faire valoir ses droits dans le cadre de la présente procédure. Au vu de ce qui précède, il convient de retenir que ce vice de procédure n'a en l'espèce pas d'incidence sur la validité de la décision municipale et d'examiner le dossier sur le fond.

E. 3

Toitures a. En règle générale, les toitures sont à deux pans, les toits à pans inversés sont interdits. Dans la zone de village B, la Municipalité peut, cas échéant, autoriser l'aménagement d'une toiture plate, dans les terrains en pente, pour autant qu'il s'agisse de constructions en terrasse." Même si l'expression "en règle générale" peut laisser penser que l'autorité peut déroger à la règle selon laquelle les toitures doivent être à deux pans, force est de constater que l'alinéa 2 prévoit des conditions particulières pour qu'elle puisse autoriser une toiture plate dans la zone où est située la construction litigieuse. Il ressort du procès-verbal de l'inspection locale que le terrain sur lequel se dresse l'immeuble litigieux est en légère pente, celle-ci devenant plus importante du côté du lac de Morat. En revanche, ledit immeuble n'est pas construit en terrasse. L'une des deux conditions cumulatives posées

par l'art. 9 al. 3 RPGA n'est donc manifestement pas remplie si bien que, pour ce motif déjà, une toiture plate ne peut en principe pas être autorisée. Pour le surplus, il apparaît qu'une dérogation à l'art. 9 ch. 3 RPGA ne peut être accordée sur la base de l'art. 71 RPGA, cette disposition ne permettant que des dérogations de minime importance lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers. Dans la mesure où une toiture plate ne peut pas être autorisée en application de l'art. 9 ch. 3 RPGA, point n'est besoin d'examiner si, comme le soutient la municipalité, par surabondance, la construction d'une villa à toit plat ne s'intègre pas dans l'environnement bâti. Toutefois, compte tenu du fait que les toitures environnantes présentent un caractère disparate tant dans leur orientation que dans leur conception, il est, selon le tribunal, douteux que l'autorité eût pu refuser son autorisation pour ce seul motif. c) Le recourant se fonde au moins implicitement sur le principe de l'égalité dans l'illégalité, l'autorité n'ayant selon lui pas toujours exigé que les deux conditions précitées soient remplies. D'après la jurisprudence (pour un exemple récent voir ATF 1C_436/2014 du 5 janvier 2015, consid. 5.1), le principe de la légalité de l'activité administrative prévaut en principe sur celui de l'égalité de traitement. 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 faussement, voire pas appliquée du tout, dans d'autres cas (ATF 126 V 390 consid. 6a et les réf. citées). 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 136 I 65 consid. 5.6 et les réf.). Il faut encore que l'autorité n'ait pas respecté la loi selon une pratique constante, et non pas dans un ou quelques cas isolés (ATF 132 II 485 consid. 8.6; 127 I 1 consid. 3a; 126 V 390 consid. 6a et les arrêts cités), et qu'aucun intérêt public ou privé prépondérant n'impose de donner la préférence au respect de la légalité (ATF 123 II 248 consid. 3c; 115 Ia 81 consid. 2 et les réf.). En l'espèce, il est vrai que deux constructions également situées dans la zone de village B, à proximité de celle du recourant, ont un toit plat. Toutefois, l'une des constructions (parcelle n°839) paraît remplir les deux conditions posées par l'art. 9 ch. 3 RPGA. Quant au bâtiment construit sur la parcelle n°804, situé sur un terrain plat et ne comportant pas de terrasses, il ne remplit à l'évidence aucune des conditions prévues par l'art. 9 al. 3 RPGA. Il s'agit toutefois d'un cas isolé, qui ne saurait donc constituer une pratique constante au sens de la jurisprudence précitée. Quant au permis de construire un bâtiment surmonté d'une toiture plate délivré au recourant en 2007, on rappelle que la construction n'a finalement pas été réalisée. Pour le surplus, les constructions à toit plat situées de l'autre côté du village de Bellerive sont soumises à une autre réglementation, soit celle de la zone d'habitations familiales au sens de l'art. 10 RPGA, laquelle autorise plus largement une toiture plate ou en terrasse (« pour autant qu'elle s'harmonise avec les constructions environnantes »). Enfin, le recourant ne saurait non plus se prévaloir des toitures plates autorisées sur l'ancien territoire d'autres communes, notamment Salavaux et Constantine, les constructions étant encore à l'heure actuelle régies par d'autres réglementations. A cela s'ajoute que, si la municipalité de l'ancienne commune de Bellerive paraît avoir appliqué son règlement avec une certaine souplesse, ce que démontre l'octroi du permis de construire au recourant en 2007, le représentant de l'autorité intimée a indiqué lors de l'inspection locale vouloir s'en tenir strictement aux textes des différents règlements applicables dans les limites des anciennes communes jusqu'à l'adoption d'une réglementation uniforme. Il résulte de ce qui précède que le recourant ne saurait invoquer le principe de l'égalité dans l'illégalité pour

qu'une toiture plate soit autorisée. e) Il résulte de ce qui précède que c'est à juste titre que la municipalité a refusé la modification apportée au projet initial du recourant en ce qui concerne la toiture.

E. 4

Le recourant soutient également que la décision de la municipalité aurait un caractère punitif, dans la mesure où elle le sanctionnerait pour ne pas avoir d'emblée demandé une toiture plate, ce qui constituerait, selon lui, une violation de l'interdiction de l'arbitraire. a) Il y a arbitraire, prohibé par l'art. 9 Cst., lorsque la décision attaquée viole gravement une règle ou un principe juridique clair et indiscuté ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice ou de l'équité. Le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si elle est insoutenable ou en contradiction évidente avec la situation de fait, si elle a été adoptée sans motif objectif ou en violation d'un droit certain. Par ailleurs, il ne suffit pas que les motifs de la décision attaquée soient insoutenables, encore faut-il que celle-ci soit arbitraire dans son résultat (ATF 138 I 305 consid. 4.3; 137 I 58 consid. 4.1.2 et la jurisprudence citée), ce qu'il appartient aux recourants de démontrer en vertu de l'art. 106 al. 2 LTF (ATF 134 I 263 consid. 3.1; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153 et la jurisprudence citée). b) En l'espèce, aucun élément ne permet de supposer que l'autorité intimée aurait pris une décision différente si le recourant avait d'emblée mis à l'enquête une toiture plate. En outre, la municipalité a exposé en audience que sa décision s'inscrivait dans le cadre d'une volonté d'appliquer strictement les différents règlements applicables dans les limites des territoires des anciennes communes. La volonté d'appliquer la réglementation en vigueur ne revêt donc pas un caractère punitif mais repose sur des éléments objectifs. Par ailleurs, l'art. 9 al. 3 RPGA étant de toute manière formulé de manière potestative, rien n'interdisait à la municipalité de refuser une toiture plate en fonction des circonstances particulières même si les conditions posées par la réglementation étaient remplies, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Au vu des éléments au dossier et des motifs retenus ci-dessus, la décision contestée ne procède manifestement pas d'une appréciation arbitraire de la réglementation communale. Ce grief est en conséquence rejeté.

E. 5

Pour le surplus, il est prématuré d'examiner dans quelle mesure la construction du toit à deux pans initialement prévu pourra être exigée du recourant. L'autorité intimée n'ayant pas assorti sa décision refusant le permis de construire d'un ordre de mise en conformité, elle devra statuer ultérieurement sur ce point en examinant si le rétablissement de la situation est conforme au principe de proportionnalité. Si, selon la jurisprudence, celui qui place l'autorité devant un fait accompli doit 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 (ATF 123 II 248 consid. 4a p. 255; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224 et la jurisprudence citée), l'autorité doit cependant renoncer 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 qui aurait changé dans l'intervalle (ATF 123 II 248 consid. 3a/bb p. 252; 111 Ib 213 consid. 6b p. 224; 102 Ib 64 consid. 4 p. 69).

E. 6

Il suit de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il versera en outre des dépens à l'autorité intimée, qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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