

# VD\_OMNI AC.2020.0284 vom 8. Oktober 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-10-08, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2020.0284](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0284)

FR: VD\_OMNI AC.2020.0284 du 8 octobre 2021

IT: VD\_OMNI AC.2020.0284 del 8 ottobre 2021

## Regeste

A. \_\_\_\_\_ /Municipalité de Tolochenaz, B. \_\_\_\_\_ et C. \_\_\_\_\_ | Recours formé par des constructeurs contre une décision de la municipalité ordonnant la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire en lien avec l'aménagement d'une terrasse, après réalisation des travaux. Le délai de quatre ans prévu pour la mise en œuvre d'une telle enquête (art. 72b al. 1 RLATC) est un délai d'ordre (rappel de la jurisprudence; consid. 3c). Le fait que l'aménagement de la terrasse concernée aurait été autorisé dans le cadre d'une précédente demande est sans incidence, le permis de construire en lien avec cette demande étant dans tous les cas périmé sur ce point (consid. 4). L'enquête publique aurait ainsi dû porter également sur l'aménagement de la terrasse (figuration sur le plan de situation, mention dans l'intitulé de l'enquête publique). Cela étant, les tiers intéressés (voisins) étaient forclos lorsqu'ils s'en sont plaints à la municipalité (consid. 5a), et cette dernière a délivré le permis de construire en toute connaissance de l'ensemble des travaux envisagés; dans ce contexte, la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire ne se justifie pas (consid. 5b). Admission du recours et annulation de la décision attaquée.

## Erwägungen

### E. 1

Déposé en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

### E. 2

Dans la décision attaquée, l'autorité intimée a exigé la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire en lien avec l'aménagement de la terrasse auquel il a été procédé - sous réserve de l'accord des tiers intéressés sur ce point -, au motif en substance que cet aménagement n'avait pas été dûment annoncé dans l'avis d'enquête et n'était pas davantage indiqué sur le plan de situation, dans la demande de permis de construire respectivement dans le permis de construire (cf. let. C/c supra).

### E. 3

m 2 ); les parties ne le contestent au demeurant pas.

### E. 4

Le recourant fait en premier lei valoir que la terrasse concernée a d'ores et déjà été autorisée antérieurement, dans le cadre d'un projet de transformation de trois appartements mis à l'enquête publique en 1999 par l'ancien propriétaire de la parcelle concernée. Il estime ainsi que cette terrasse, " préexistante ", n'avait pas à être indiquée en tant que telle comme un

aménagement nouveau - son existence a en conséquence été indiquée en gris sur les plans (autres que le plan de situation) produits à l'appui de sa demande (cf. le plan reproduit sous let. B/a supra ), correspondant à l'état ancien, et non en rouge, correspondant à un ouvrage projeté (cf. art. 69 al. 1 ch. 9 RLATC). Au vu des plans produits par le recourant à l'appui de sa réplique, il semble en effet vraisemblable que l'aménagement de la terrasse ait été prévu dans le cadre du projet évoqué, avec un accès par le biais d'un escalier extérieur - même si le plan indiquant expressément une " terrasse " à l'endroit concerné ne porte pas le sceau de la municipalité. Quoi qu'il en soit, il s'impose de constater que cette terrasse n'a en définitive pas été aménagée respectivement que l'escalier permettant d'y accéder n'a pas été construit à cette occasion; le recourant ne conteste pas que la surface en cause n'était pas effectivement utilisée en tant que terrasse avant la réalisation des travaux ici en cause - on ne voit au demeurant pas comment il aurait pu y accéder, comme le relèvent les tiers intéressés. Dans ces conditions, il importe peu que l'aménagement de la terrasse ait été autorisé dans le cadre du projet soumis à l'enquête publique en 1999; le permis de construire est en effet dans tous les cas périmé sur ce point (art. 118 LATC; cf. pour comparaison CDAP AC.2017.0443 du 2 juillet 2018 consid. 4b, en lien avec la construction d'un mur autorisée dans le cadre d'un permis de construire délivré en 2009 et entreprise en 2017). Le recourant ne peut en conséquence se prévaloir du caractère " préexistant " de la terrasse dans les circonstances du cas d'espèce, quoi qu'il en dise.

#### **E. 5**

Il s'impose ainsi de constater que l'enquête publique aurait dû porter également sur l'aménagement (la " création ", selon la formulation de l'autorité intimée) de la terrasse; une dispense d'enquête publique sur ce point était d'emblée exclue dès lors que cet aménagement supposait une dérogation (cf. art. 85 LATC et 75 RPGA) à la distance aux limites prévue par l'art. 15 al. 4, 1 ère phrase, RPGA à tout le moins (cf. art. 111 LATC et 72d al. 2 RLATC) - sous réserve d'une entente préalable avec les voisins concernés (art. 15 al. 4, 2 e phrase, RPGA). a) S'agissant des tiers intéressés, ils ne pouvaient pas s'attendre, à la lecture de l'intitulé de l'avis d'enquête - dans lequel doivent notamment être indiquées la destination précise de l'ouvrage et la nature des travaux (art. 72 al. 1 let. f RLATC) -, à ce qu'une terrasse soit aménagée à l'endroit concerné. La simple mention d'une " ouverture " sur le plan de situation (cf. let. B/b supra ) ne leur permettait au demeurant pas davantage de comprendre qu'il s'agissait de réaliser un tel aménagement (il aurait pu s'agir, par hypothèse, d'une simple fenêtre). L'aménagement de la terrasse a en conséquence été réalisé sans avoir été dûment soumis à une enquête publique, empêchant les tiers intéressés d'exercer leurs droits en temps utile; il importe peu pour le reste, du point de vue de ces derniers, de déterminer si les travaux en cause sont réputés avoir été réalisés sans autorisation, en violation d'une autorisation ou avec dispense (à tort) d'enquête publique. Selon la jurisprudence toutefois, lorsque des travaux de construction n'ont pas fait l'objet d'une enquête publique et ont été soit exécutés sans autorisation, soit autorisés moyennant dispense d'enquête, le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend remettre en cause un état de fait prétendument irrégulier agisse avec diligence et invite dès que possible la municipalité à se prononcer ou, à défaut, saisisse l'autorité de recours. Celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation) doit ainsi intervenir sans délai auprès de l'autorité et ne pas laisser le constructeur poursuivre les travaux dont il entend contester le principe; il n'est donc plus fondé à agir des semaines, voire des mois plus tard (CDAP AC.2020.0140 du 17 août 2021 consid. 1a; AC.2019.0389 du 31 mars 2021 consid. 3a et les références; cf. ég. Bovay et al. ,

Droit fédéral et vaudois de la construction, Bâle 2010, ch. 5 ad art. 111 LATC p. 446). En l'espèce, il résulte des déclarations du recourant - qui ne sont pas contestées sur ce point - que les travaux d'aménagement de la terrasse en cause étaient achevés au printemps 2018 à tout le moins et que la terrasse a régulièrement été utilisée depuis lors; l'intéressé a produit à l'appui de sa réplique une photographie du 18 avril 2018 en attestant. Il s'impose ainsi de constater que les tiers intéressés étaient forclos lorsqu'ils se sont adressés à l'autorité intimée par courrier de leur conseil du 16 juin 2020. Leur intervention s'apparente en conséquence à une simple dénonciation, dans le cadre de laquelle ils ne pouvaient se prévaloir de droits propres - ni même de la qualité de partie à la procédure (cf. art. 13 al. 2 LPA-VD). En tant que l'autorité intimée a exigé la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire respectivement l'acceptation des travaux par les tiers intéressés en lien avec le respect des droits de ces derniers, la décision attaquée ne résiste dès lors pas à l'examen. b) Si, comme on vient de le voir, les tiers intéressés ne pouvaient pas s'attendre à ce qu'une terrasse soit aménagée à l'endroit concerné à la lecture en particulier de l'intitulé de l'enquête publique - ce dont ils auraient pu à bon droit se plaindre si leur intervention n'avait pas été manifestement tardive -, il s'impose de constater que tel n'est pas le cas de l'autorité intimée. Comme le relève le recourant, cette dernière avait connaissance de l'ensemble des travaux envisagés, y compris de l'ouverture permettant un accès à la terrasse et de la pose d'une barrière, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation initiale au début du mois de mai 2015 (cf. le plan reproduit sous let. B/a supra ). Certes, le mot " terrasse " était indiqué en gris (état existant) plutôt qu'en rouge (ouvrage projeté) sur les plans (cf. art. 61 al. 1 ch. 9 LATC); cette inexactitude n'était toutefois pas de nature à entraver l'examen par l'autorité intimée de la réglementarité du projet (cf. pour comparaison CDAP AC.2017.0296, AC.2017.0297 du 23 octobre 2018 consid. 2b) - il ne pouvait en effet lui échapper que le toit plat en cause n'était pas jusqu'alors utilisé en tant que terrasse, faute d'être accessible, d'une part, et de répondre aux normes de sécurité par la pose d'une barrière, d'autre part. L'autorité intimée, qui se réfère au demeurant elle-même à l'aménagement de la terrasse dans plusieurs courriers adressés aux constructeurs, ne saurait ainsi être suivie lorsqu'elle indique dans sa réponse au recours que " le dossier de l'enquête publique était, en fait et en droit, incomplet et trompeur, ne mentionnant pas tout ce qui allait être aménagé " - un tel grief, qui aurait pu être invoqué par les tiers intéressés sur la base en particulier de l'intitulé de l'enquête publique si ces derniers étaient intervenus en temps utile, ne pouvant manifestement pas l'être par l'autorité intimée dans ce contexte. C'est le lieu de relever que les pièces au dossier ne laissent aucune place à quelconque doute quant au fait que l'autorité intimée avait connaissance de l'ensemble des travaux envisagés, sans qu'il soit nécessaire de faire droit à la requête du recourant tendant à l'audition en tant que témoin de l'ancien Municipal en charge des constructions à ce propos. Il aurait en conséquence appartenu à l'autorité intimée d'exiger des constructeurs qu'ils mentionnent l'aménagement de la terrasse dans l'intitulé de l'enquête publique (et sur le plan de situation) respectivement qu'ils obtiennent également l'accord des tiers intéressés en application de l'art. 15 al. 4, 2 e phrase, RPGA. Elle ne précise pas les motifs pour lesquels elle n'a pas agi de la sorte. Elle a peut-être considéré, comme les constructeurs, que ces derniers pouvaient se prévaloir de ce que l'aménagement d'une terrasse à l'endroit concerné avait été autorisé à la suite de l'enquête publique de 1999 - à tort, puisque le permis de construire délivré à cette occasion était périmé sur ce point comme on l'a déjà vu (cf. consid. 4 supra ). Elle a également pu considérer (implicitement) que l'aménagement de la terrasse pouvait être dispensé d'enquête publique et, partant, n'avait pas à être expressément mentionné dans l'intitulé de l'enquête

publique (et sur le plan de situation) - à tort, puisque cet aménagement nécessitait une dérogation à tout le moins à l'art. 15 al. 4, 1<sup>ère</sup> phrase, RPGA (sous réserve de l'accord des tiers intéressés en application de l'art. 15 al. 4, 2<sup>e</sup> phrase, RPGA) comme on l'a déjà vu (cf. consid. 5 supra). Quoiqu'il en soit, il s'impose de constater que l'autorité intimée a délivré le permis de construire en toute connaissance de l'ensemble des travaux envisagés respectivement que l'aménagement de la terrasse était figuré sur les plans auxquels ce permis se réfère. Selon la jurisprudence, une décision - telle que le permis de construire - peut, à certaines conditions, être annulée ou modifiée; lorsque l'autorité constate une irrégularité, la modification (ou la révocation) de sa décision n'est possible qu'après une pesée des intérêts dans laquelle l'intérêt à une application correcte du droit objectif est mis en balance avec l'intérêt à la sécurité juridique, respectivement à la protection de la confiance (CDAP AC.2020.0234 du 1<sup>er</sup> avril 2021 consid. 3b/aa et les références). En l'espèce, le seul intérêt à une application correcte du droit objectif auquel la décision attaquée se réfère consiste dans le respect des droits des tiers intéressés; or, ces derniers sont forclos (consid. 5a), leur accord à l'aménagement litigieux (en application de l'art. 15 al. 4, 2<sup>e</sup> phrase, RPGA) n'étant en conséquence plus nécessaire. Le tribunal ne voit pour le reste aucun intérêt qui l'emporterait sur l'intérêt à la sécurité juridique respectivement à la protection de la confiance dont peut se prévaloir le recourant et qui justifierait la mise en œuvre d'une enquête publique complémentaire sur des travaux dont l'autorité intimée avait connaissance lorsqu'elle a délivré le permis de construire - ce d'autant moins que tout porte à croire que l'aménagement de la terrasse avait d'ores et déjà été autorisé antérieurement, à la suite de l'enquête publique de 1999 (cf. consid. 4).

## **E. 6**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). 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 - en l'espèce, les tiers intéressés -, 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 (CDAP AC.2020.0227 du 25 août 2021 consid. 3 et les références). La règle n'est toutefois pas absolue. Si les circonstances le justifient, les frais peuvent être mis à charge de la commune; tel est le cas notamment lorsque les frais de procédure sont entraînés exclusivement par une erreur administrative, ou encore lorsque la municipalité se fait en quelque sorte le porte-parole des très nombreux opposants qui sont intervenus dans la procédure de mise à l'enquête. Enfin, lorsque l'équité l'exige, l'émolument peut être réparti entre la commune et les opposants (CDAP AC.2017.0167 du 4 septembre 2018 consid. 9 et la référence, AC.2017.0027 du 31 octobre 2017 consid. 7a). Au vu des circonstances, il se justifie en l'espèce de mettre l'émolument, arrêté à 2'500 fr. (cf. art. 1 et 4 al. 1 du tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative, du 28 avril 2015 - TFJDA; BLV 173.36.5.1), à la charge pour moitié de l'autorité intimée et pour moitié des tiers intéressés, solidairement entre eux (art. 51 al. 2 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause avec le concours d'un avocat (qui n'est toutefois intervenu qu'au stade de la réplique), a droit à une indemnité à titre de dépens de 1'000 fr. (art. 55 al. 1 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA), également à la charge pour moitié de l'autorité intimée et pour moitié des tiers intéressés, solidairement entre eux (art. 51 al. 2 et 57 LPA-VD).

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