

VD_OMNI AC.2024.0275 vom 4. Juli 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-07-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0275

FR: VD_OMNI AC.2024.0275 du 4 juillet 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0275 del 4 luglio 2025

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Essertines-sur- Yverdon, C. _____ | Recours des propriétaires contre la décision municipale leur ordonnant de déposer un dossier de mise à l'enquête pour les travaux de construction d'une terrasse et pose d'un spa. Les travaux réalisés par les recourants n'ont pas été autorisés (consid. 3). Les recourants ne peuvent pas se prévaloir de droits acquis ou du droit à la protection de la bonne foi (consid. 4). Le litige porte uniquement sur la nécessité de soumettre l'ouvrage en cause à une procédure d'autorisation de construire et il ne s'agit pas à ce stade de la procédure de se prononcer sur la légalité de cet ouvrage. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée qui ordonne le dépôt d'un dossier en vue d'enquête publique pour des constructions déjà réalisées est une décision incidente qui peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au Tribunal cantonal, aux conditions des art. 74 al. 4 let. a LPA-VD et 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36; CDAP AC.2023.0124 du 22 septembre 2023 consid. 1; AC.2020.0049 du 9 octobre 2020 consid. 1; AC.2020.0004 du 10 août 2020 consid. 1). Les propriétaires, destinataires de la décision attaquée, ont qualité pour recourir (art. 75 let. a LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les autres conditions de recevabilité sont remplies, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Il convient en premier lieu de délimiter l'objet du recours. a) Dans la procédure de recours de droit administratif, il incombe au juge de se prononcer sur les rapports juridiques que l'autorité administrative a précédemment réglés de manière contraignante, sous la forme d'une décision. C'est cette décision qui détermine l'objet de la contestation devant le Tribunal cantonal. Ensuite, pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (cf. notamment ATF 144 II 359 consid. 4.3; 131 V 164 consid. 2.1, et les références). b) En l'espèce, dans leur recours, les propriétaires de la parcelle n° 426-2 contestent l'ordre de déposer une demande de permis de construire pour la mise à l'enquête publique de la terrasse litigieuse. En revanche, ils ne contestent pas l'ordre de produire une telle demande en vue de la mise à l'enquête publique du spa .

E. 3

Les recourants contestent la décision ordonnant le dépôt d'un dossier en vue de la mise à l'enquête publique de la terrasse surélevée, réalisée sur la parcelle de base n° 426 . Selon eux, cette terrasse aurait été autorisée par la municipalité dans sa décision du 1 er juin 2022. Il convient donc d'examiner la portée de cette première décision. Il y a lieu de rappeler les

dispositions légales applicables en l'espèce. a) A teneur de l'art. 22 al. 1 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), aucune construction ou installation ne peut être créée ou transformée sans autorisation de l'autorité compétente. En droit cantonal, l'art. 103 al. 1 LATC prévoit qu'aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. La demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées (art. 108 al. 1 LATC). Selon l'art. 109 LATC, la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours, délai durant lequel tout intéressé peut consulter le dossier et déposer par écrit au greffe municipal des oppositions motivées et des observations sur le projet (al. 1 et 4). L'art. 69 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; BLV 700.11.1), prévoit les différentes " pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire "; d'une façon générale, la demande doit être accompagnée de toutes les indications nécessaires pour se rendre compte de l'importance et de la nature des travaux (cf. al. 2). Ainsi la destination de l'ouvrage doit-elle en particulier être mentionnée de manière claire et complète (art. 70a RLATC). Lorsqu'un projet de construction prévoit une dérogation aux règlements ou aux plans d'affectation, celle-ci doit être mentionnée sur le plan de situation authentifié par l'ingénieur géomètre breveté (art. 71 RLATC). Selon la jurisprudence, l'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendu. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (CDAP AC.2017.0124 du 28 février 2020 et les références citées; AC.2018.0264 du 22 mai 2019). A teneur de l'art. 111 LATC, la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. Fondé sur cette dernière disposition, l'art. 72d al. 1 RLATC dresse une liste exemplative de tels objets, soit notamment les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que clôture fixe ou mur de clôture. Encore faut-il cependant, toujours à teneur de l'art. 72d al. 1 RLATC " qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins ". L'art. 72d al. 4 RLATC précise encore que sous réserve des objets non soumis à autorisation selon l'art. 68a RLATC, les objets dispensés d'enquête publique sont soumis à permis de construire. b) En l'espèce, la municipalité a été approchée en 2020 par l'ancienne administratrice de la PPE "Les Dentellières" quant à la possibilité de transformer les places de parc n os 14 et 15 en une terrasse destinée au lot 2 de la PPE. La municipalité a répondu qu'elle pourrait entrer en matière sous certaines conditions. Par courrier électronique du 17 mars 2022, le recourant a ensuite pris contact avec la municipalité en vue d'aller de l'avant avec ce projet. Le 3 mai 2022, la municipalité a alors informé le recourant qu'elle n'était pas

opposée à la suppression des deux places de parc pour la création d'une terrasse. Le recourant a précisé le jour suivant qu'il prendrait contact avec la municipale en charge de la police des constructions afin de lui exposer son projet et les plans de la terrasse pour validation. Ces plans n'ont toutefois pas été produits par le recourant et il n'est pas allégué qu'il aurait pris contact avec la municipale concernée avant la décision rendue le 1^{er} juin 2022. c) La municipalité a expliqué que son autorisation précitée avait été donnée sur la base des éléments en sa possession à ce moment-là. Dès lors qu'aucun plan ne lui avait été soumis, elle pouvait partir du principe que le projet d'aménagement de deux places de parc en terrasse ne nécessitait pas de travaux. En revanche, la terrasse réalisée, s'élevant sur des piliers au-dessus de la surface du terrain naturel et comportant un spa avec local technique constituait une construction nécessitant des travaux et soumise à autorisation de construire. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique. Conformément aux dispositions légales précitées, le dépôt d'une demande d'autorisation de construire accompagnée des documents et plans nécessaires à la compréhension du projet de terrasse avec spa intégré est ici nécessaire. Le projet réalisé ne correspond pas à ce que la municipalité pensait autoriser en 2022. Les recourants ne pouvaient du reste ignorer que les travaux qu'ils envisageaient dépassaient le cadre d'un simple aménagement de places de stationnement en terrasse, sans travaux. En effet, ils avaient eux-mêmes annoncé à la municipalité qu'ils produiraient des plans pour leur projet de terrasse et prendraient contact avec la municipale concernée pour lui expliquer leur projet, ce qu'ils n'ont finalement pas fait. Force est ainsi de retenir, avec la municipalité, que la décision du 1^{er} juin 2022 se limitait à autoriser un changement d'affectation sans travaux des places de parc pour la création d'une terrasse non couverte. Elle n'autorisait en revanche pas la construction d'une structure surélevée de l'ordre de 65 m² et de plus de 2 m de haut comportant un bassin d'eau intégré. La surface de cette terrasse excède du reste dans une large mesure la surface des anciennes places de parc, figurées en jaune sur les plans du 6 février 2024. Elle est par ailleurs construite à un mètre de la limite de la parcelle voisine n° 555. De par ses dimensions et son implantation, cette construction est susceptible de porter préjudice aux voisins. Dans ces conditions, la municipalité était fondée à considérer qu'une demande formelle de permis de construire avec mise à l'enquête publique était nécessaire. d) On relève au surplus que les recourants ont déposé, en février 2024, une demande de permis de construire (mise en conformité), certes pour construction de minime importance, portant à la fois sur la terrasse et sur la pose d'un spa, selon les plans produits et l'intitulé de leur demande. Ils ne peuvent en conséquence être suivis dans leur argumentaire tendant à dissocier ces ouvrages. Dans ces conditions, l'appréciation de la municipalité selon laquelle la décision du 1^{er} juin 2022 n'emportait pas l'autorisation de construire la terrasse réalisée par les recourants et qu'une nouvelle demande devait être déposée doit être confirmée.

E. 4

Les recourants se prévalent de la garantie des droits acquis et du droit à la protection de la bonne foi. a) Par droits acquis, il faut comprendre, selon la jurisprudence, les droits qui découlent de la loi, d'un acte administratif ou d'un contrat de droit administratif et que l'autorité s'est volontairement engagée à ne pas supprimer ou restreindre lors de modifications législatives ultérieures (ATF 145 II 140 consid. 4.2.2; 130 I 26 consid. 8.2.1; 122 I 328 consid. 7a et les références; CDAP FI.2018.0048 du 27 novembre 2018 consid. 3b). Tel n'est pas le cas en l'espèce; dès lors que la municipalité n'a pas délivré d'autorisation pour la construction de la terrasse surélevée litigieuse. b) Le droit à la protection de la bonne foi, ancré à l'art. 9 Cst., protège le citoyen dans la confiance légitime

qu'il met dans les assurances reçues des autorités, lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration. Selon la jurisprudence, un renseignement ou une décision erronés de l'administration peuvent obliger celle-ci à consentir à un administré un avantage contraire à la réglementation en vigueur, à condition que 1) l'autorité soit intervenue dans une situation concrète à l'égard de personnes déterminées, 2) qu'elle ait agi ou soit censée avoir agi dans les limites de ses compétences et 3) que l'administré n'ait pas pu se rendre compte immédiatement de l'inexactitude du renseignement obtenu; 4) il faut encore qu'il se soit fondé sur les assurances ou le comportement dont il se prévaut pour prendre des dispositions auxquelles il ne saurait renoncer sans subir de préjudice, et 5) que la réglementation n'ait pas changé depuis le moment où l'assurance a été donnée (cf. ATF 141 V 530 consid. 6.2; 137 II 182 consid. 3.6.2; 131 II 627 consid. 6.1). c) En l'espèce, comme on l'a vu, les recourants ne peuvent se prévaloir de leur bonne foi en tant qu'ils estiment que la décision de 2022 aurait autorisé la construction de la terrasse litigieuse. Les recourants font encore valoir qu'ils pouvaient déduire des courriers électroniques échangés avec le greffe municipal en 2023 que la demande de production d'un dossier complet pour la mise à l'enquête concernait uniquement le spa et non la terrasse litigieuse. Ils se réfèrent aux échanges entre le greffe municipal et l'administrateur de la PPE des 21, 24 et 28 août 2023. Il est vrai que les courriers électroniques précités ne faisaient pas expressément mention de la terrasse surélevée litigieuse. On ne saurait toutefois déduire de l'absence de mention de ladite terrasse dans la correspondance précitée que la municipalité avait renoncé à exiger la production d'un dossier pour la mise à l'enquête publique de la terrasse litigieuse. Comme il ressort des plans au dossier, la terrasse et le spa forment un tout dans la mesure où le bassin est intégré à celle-ci. Les dimensions de la terrasse excèdent par ailleurs considérablement la surface des places de parc qu'elle a remplacées. Il ne ressort enfin pas du dossier que la municipalité aurait donné de quelconques assurances aux recourants quant à la conformité de la terrasse, lors de sa visite sur place en septembre 2023. Au contraire, les recourants ont déposé leur demande de régularisation postérieurement à cette rencontre, en février 2024. Cette demande inclut expressément la terrasse, de sorte qu'on ne voit pas en quoi il aurait été porté atteinte à leur bonne foi dans le cas présent. On rappelle que le présent litige porte uniquement sur la nécessité de soumettre la terrasse construite par les recourants à une procédure d'autorisation de construire et il ne s'agit pas à ce stade de la procédure de se prononcer sur la légalité de cet ouvrage. Si la municipalité devait, à l'issue de la procédure de permis de construire, refuser l'autorisation requise, les recourants pourront contester cette décision en temps utile.

E. 5

Il s'ensuit que le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision du

E. 10

juillet 2024 est confirmée. Les recourants, qui succombent, doivent payer un émolument judiciaire (art. 49 LPA-VD; art. 4 du Tarif des frais judiciaires et des dépens en matière administrative du 28 avril 2015 [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Ils verseront en outre des dépens à la municipalité qui obtient gain de cause avec l'assistance d'avocats (art. 55 LPA-VD, 10 et 11 TFJDA).