

## VD\_OMNI AC.1998.0125 vom 29. März 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-03-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0125](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0125)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0125 du 29 mars 1999

IT: VD\_OMNI AC.1998.0125 del 29 marzo 1999

### Regeste

MATTHEY-HENRY Andrée c/Concise | Adjonction à un bâtiment sis à 1,25 m de la limite d'une "terrasse" surélevée de 2,5 m : cette construction constitue-t-elle un avant-corps ou une dépendance ? Point laissé ouvert, l'application des art. 80 al. 2 LATC ou 39 al. 4 RATC aboutissant au même résultat.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 29.03.1999 AC.1998.0125

MATTHEY-HENRY Andrée c/Concise | Adjonction à un bâtiment sis à 1,25 m de la limite d'une "terrasse" surélevée de 2,5 m : cette construction constitue-t-elle un avant-corps ou une dépendance ? Point laissé ouvert, l'application des art. 80 al. 2 LATC ou 39 al. 4 RATC aboutissant au même résultat.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 29 mars 1999 sur le recours interjeté par Andrée MATTHEY-HENRY, représentée par Me Philippe Conod, avocat à Lausanne contre la décision du 1er juillet 1998 de la Municipalité de Concise, représentée par Me Renaud Lattion, avocat à Yverdon-les-Bains, refusant la construction d'un mur et d'une terrasse en limite de propriété sur la parcelle 25. \* \* \* \* \*

\* \* Composition de la section: M. Etienne Poltier, président; M. Rolf Ernst et M. Olivier Renaud, assesseurs. Greffier: M. Minh Son Nguyen. Vu les faits suivants: A. Andrée Matthey-Henry, recourante, est propriétaire de la parcelle no 25 du plan cadastral de la Commune de Concise. Cette parcelle de 90 m<sup>2</sup> accueille un bâtiment d'habitation (no ECA 215) qui comporte trois étages habitables (le dernier dans un comble); ce dernier occupe pratiquement la totalité de la surface de ce bien-fonds (habitation : 87 m<sup>2</sup> et place-jardin : 3 m<sup>2</sup>). B. Roger et Elvira Dyens sont propriétaires de la parcelle no 26 du plan cadastral de la Commune de Concise. Cette parcelle est contiguë à celle de la recourante; elle comporte le bâtiment ECA 216, ainsi que la place-jardin sise au nord du bâtiment ECA 215. L'un et l'autre de ces biens-fonds sont situés dans la zone du village ancien du plan des zones de Concise. C. En 1982, la recourante a demandé une autorisation d'aménager un balcon dans la façade nord-ouest de son bâtiment. Roger Dyens a formé opposition dans le cadre de l'enquête publique. Dans sa séance du 24 juin 1982, la municipalité a décidé de refuser le permis de construire à la recourante. Dans un courrier du 19 juin 1982, Me Treyvaud, conseil alors de Roger Dyens, a écrit à la municipalité et s'est inquiété du fait que la recourante envisageait de construire une porte-fenêtre sur la façade nord-ouest de son bâtiment. Par courrier du 5 juillet 1982, la municipalité a répondu ce qui suit : "En ce qui concerne la porte-fenêtre, aucun permis n'a été demandé, ni délivré. La Municipalité ignorait totalement cette construction". Le 17 août 1983, Me Treyvaud a informé la municipalité que la recourante a fait commencer les travaux de construction de la porte-fenêtre. Il a demandé à dite autorité de faire immédiatement cesser ces travaux dans la

mesure où ceux-ci n'avaient pas fait l'objet d'une enquête publique. La municipalité n'est pas intervenue à la suite de la demande de Me Treyvaud. D. Du 26 mai au 14 juin

1998, la recourante a soumis à l'enquête publique la création d'un mur en limite de propriété et l'aménagement d'une terrasse à l'endroit même où elle voulait construire un balcon. Il s'agirait d'un mur de 2,50 m de long sur 2 m de haut, implanté sur la limite de propriété, dans le prolongement de la façade nord-ouest. La terrasse quant à elle est d'une largeur de 1,25 m et naturellement d'une longueur de 2,50 m. Même si cela n'a pas été clairement indiqué dans la demande d'autorisation de construire, les plans révèlent également que la recourante envisage de construire une seconde porte-fenêtre permettant d'accéder à la terrasse. Les époux Dyens se sont opposés à dite construction. Selon eux, la recourante entend ainsi continuer, en façade nord de sa propriété, des travaux entrepris en toute illégalité voici 16 ans. Ils relèvent que c'est de cette violation flagrante de la loi que la recourante espère aujourd'hui tirer profit, puisque son projet consiste à construire une terrasse à laquelle elle aurait accès par la porte-fenêtre illégalement aménagée. Ils considèrent en outre que la construction prévue n'est pas conforme aux dispositions réglementaires relatives à la distance entre la façade d'une construction et la parcelle voisine. Par décision du 1er juillet 1998, la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire aux motifs suivants : "La création d'une terrasse implique la possibilité de pouvoir créer des ouvertures donnant sur cette terrasse, qui permettent une utilisation normale. En l'espèce, les ouvertures de la façade nord du bâtiment font l'objet de restrictions quant à l'exercice des vues droites et obliques. Ces restrictions empêchent la création de portes-fenêtres, telles qu'elles figurent sur le plan. Faute d'accès à la terrasse, la construction projetée doit être refusée pour ce premier motif. En outre, la construction projetée est en limite de propriété, alors que l'on se trouve dans une zone de construction en ordre non contigu. Les distances aux limites n'étant pas respectées, il y a lieu de refuser le projet pour ce second motif." Le 21 juillet 1998, Andrée Matthey-Henry a recouru contre dite décision. S'agissant de la création de la porte-fenêtre donnant accès à la terrasse, elle relève qu'elle aurait été autorisée à l'époque par la mère de Mme Dyens. Dit accord aurait été donné à Marcel Matthey copropriétaire alors avec la recourante de la maison, ce dans le cadre d'un accord global portant sur toutes les fenêtres donnant sur la cour intérieure. La recourante soutient en outre que la construction dont il est question ici est une construction de minime importance pouvant être autorisée au sens de l'art. 73 RPE. Il s'agirait selon elle d'une construction de style dépendance ne servant ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Le 4 septembre 1998, les époux Dyens, intervenant par l'avocat Decnaeck, ont fait part au Tribunal administratif de leurs observations et contestent l'existence d'un prétendu accord invoqué par la recourante. Ils mettent en outre en doute le caractère de dépendance de la construction envisagée par la recourante. Le 16 septembre 1998, la municipalité s'est déterminée sur le recours formé par la recourante en se fondant, d'une part, sur le fait que la porte-fenêtre a été aménagée de manière illégale et, d'autre part, sur le fait que l'on ne se trouve pas, en l'espèce, en présence d'une dépendance de minime importance. E. Le tribunal a tenu séance sur les lieux du litige le 18 novembre 1998, en présence des parties et de leur conseil. Considérant en droit: 1.

S'agissant de la recevabilité du recours, il paraît évident qu'Andrée Matthey-Henry a la qualité pour recourir. En outre, le recours a été déposé en temps utile. Dès lors, on doit admettre que le recours est recevable. 2.

Il ressort de l'état de fait que la recourante a aménagé, sans aucune autorisation, une porte-fenêtre, il y a près de 16 ans. La création du mur et l'aménagement de la terrasse faisant l'objet du présent litige ne

constituent apparemment qu'un prolongement de ce qui a été fait auparavant. Même si la recourante ne l'a pas expressément dit, on peut déduire de sa démarche qu'elle souhaite également régulariser la porte-fenêtre illégale. Compte tenu de sa décision, on doit admettre que l'autorité intimée a, implicitement, refusé d'entrer en matière. Dans son recours, la recourante prétend bénéficier d'une autorisation conforme, dès lors que la mère de Mme Dyens aurait donné à Marcel Matthey son accord au sujet de l'aménagement de la porte-fenêtre. Un tel argument n'est pas soutenable, car qu'on ait ou non établi l'existence d'une telle convention, elle ne saurait se substituer à une décision de l'autorité.

3. a) Il convient de rappeler que, en zone du village ancien c'est l'art. 22 al. 3 RPE qui s'applique en matière de distance à la limite de la propriété voisine, ce en vertu d'un renvoi de l'art. 20 RPE. Même si l'ordre contigu est observé sur les parcelles immédiatement voisines, on doit appliquer en effet les règles de l'art. 22 al. 2 RPE, car les normes relatives à l'ordre contigu ne concernent en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (RDAF 1992, 482). En principe donc, il doit y avoir une distance de 6 mètres au moins entre la façade arrière du bâtiment de la recourante et la limite de la propriété des opposants. Il ressort des plans produits que cette distance n'est pas respectée par le bâtiment ECA 215 existant, en façade nord. On se trouve dès lors dans la problématique de l'art. 80 LATC, à tout le moins si l'ouvrage à réaliser doit être qualifié d'avant-corps et, partant, de partie intégrante du bâtiment ECA 215 (s'agissant de la qualification de dépendance, v. ci-après cons. 4). Cette disposition stipule ce qui suit, à ses alinéas 1 et 2 : "Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés . Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage . " C'est surtout sous l'angle de l'art. 80 al. 2 que l'on doit examiner si la construction projetée est conforme aux normes de la police des constructions. A titre liminaire, on ne saurait méconnaître le fait que les espaces réglementaires entre bâtiments et la limite de propriété sont, entre autres objectifs, destinés à protéger les intérêts des voisins (Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, p. 101). b) L'aménagement de la terrasse est de nature à aggraver les inconvénients que le voisinage doit subir, puisque le projet de la recourante aura pour conséquence de créer une vue supplémentaire sur la parcelle des opposants. L'inspection locale a permis de constater qu'une personne se trouvant sur la terrasse projetée bénéficierait d'une vue plongeante sur la propriété voisine. Il en découle donc une gêne non négligeable consistant dans la perte d'une certaine intimité, qui va au-delà de la tolérance que l'on est en droit d'exiger dans le cadre des rapports de voisinage (voir à ce sujet TA arrêt AC 91/0198 du 7 septembre 1992). En outre, la construction projetée, compte tenu de son ampleur, constitue déjà, en soi, une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. c) L'examen du plan montre, il est vrai, que le projet de construction se situe à l'intérieur de la limite extrême des bâtiments, telle que dessinée par le plan de la zone du village ancien. Il n'en reste pas moins que, à l'intérieur de l'espace ainsi délimité, toute construction doit respecter d'autres normes, en particulier celles relatives à la distance à la limite de propriété de la parcelle voisine. Autrement dit, la réalisation du plan impliquerait un remaniement

parcellaire. 4.

La recourante estime que la création du mur et l'aménagement de la terrasse constituent, non pas un avant-corps, mais une construction de minime importance pouvant être autorisée au sens de l'art. 73 RPE. Cette disposition prévoit ce qui suit : "La Municipalité est compétente pour autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites des propriétés voisines, de dépendances peu importantes, n'ayant qu'un rez-de-chaussée, d'une hauteur de 3 m. à la corniche et dont la surface n'excède pas la moitié de celle du bâtiment principal. On entend par dépendances les garages, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces petits bâtiments ne peuvent servir à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle." La notion de dépendance est définie notamment à l'art. 39 al. 2 RATC : "Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins." a) On peut douter que la construction projetée constitue une dépendance admissible dans la mesure où l'affectation prévue pourrait être qualifiée d'habitation (dans ce sens v. arrêt AC 91/0198 précité). Quoi qu'il en soit, même si on considère qu'il s'agit en l'espèce d'une dépendance, les inconvénients causés aux voisins dépassent la mesure admissible, comme on l'a vu (le raisonnement est similaire dans le cadre des art. 80 al. 2 LATC et 39 al. 4 RATC : on se réfère ici aux vues que rendrait possibles désormais la terrasse), de sorte qu'il y a lieu de rejeter la demande déposée par la recourante. b) Par surabondance de droit, l'on observera encore ce qui suit. Dans l'hypothèse d'une construction non réglementaire, car trop proche de la limite voisine, il apparaît que la réalisation d'une dépendance dans l'espace concerné par cette violation constitue vraisemblablement déjà une aggravation prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC. La garantie des situations acquises, qui sous-tend cette dernière règle, ne saurait en effet avoir pour conséquence d'obliger la municipalité d'accorder une dérogation supplémentaire - l'art. 39 RATC constitue en effet une dérogation spécifique - aux règles usuelles. 5.

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. La recourante supportera dès lors l'émolument d'arrêt, ainsi que des dépens, dus à la Commune de Concise, ainsi qu'aux opposants, dans la mesure où ces parties ont consulté avocat (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est rejeté.

II. La décision du 1er juillet 1998 de la Municipalité de Concise refusant la construction d'un mur et d'une terrasse en limite de propriété sur la parcelle 25 est confirmée. III.

Un émoulement de justice de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge d'Andrée Matthey-Henry. IV.

Une somme de 1'000 (mille) francs est allouée à la Commune de Concise à titre de dépens à la charge de la recourante Andrée Matthey-Henry. V.

Une somme de 1'000 (mille) francs est allouée aux opposants Roger et Elvira Dyens à titre de dépens à la charge de la recourante Andrée Matthey-Henry. pe/ft/Lausanne, le 29 mars 1999 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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