

VD_OMNI AC.2001.0236 vom 6. August 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-08-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0236

FR: VD_OMNI AC.2001.0236 du 6 août 2003

IT: VD_OMNI AC.2001.0236 del 6 agosto 2003

Regeste

KELLER Erhart c/ MEX et Bovy Dominique | Si le règlement communal prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine est de la moitié « de la plus grande dimension en plan du bâtiment », la municipalité peut l'interpréter en ce sens qu'il faut, du côté de la limite considérée, mesurer la façade en additionnant les différents segments qui composent le bâtiment. Il n'y a pas lieu de préférer l'interprétation qui prendrait en compte la plus grande dimension du bâtiment dans l'absolu car cela ferait dépendre la distance à la limite de la longueur d'une façade située sur une autre côté de la parcelle.

Erwägungen

E. 25

ne peut dépasser 1/7 de la surface de la parcelle; elle est de 80 m² au minimum. Aucune dérogation n'est accordée." Les dispositions auxquelles cet article se réfère sont les suivantes : "Art. 8 Surface d'un bâtiment La surface d'un bâtiment se mesure sur la plan du rez-de-chaussée, sans tenir compte des terrasses et terre-pleins non-couverts, des seuils, des balcons et des perrons. Le cas échéant, cette surface est augmentée de celle des locaux construits en encorbellement, quelque soit leur destination. Les piscines non-couvertes sont autorisées. La surface celles-ci n'excédant pas 40 m² hors tout, murs compris, (...), ne compte pas pour le calcul de la surface bâtie, (...)." Art. 25 Dépendances Le propriétaire peut être autorisé, avec l'accord préalable du voisin, à construire, entre les bâtiments élevés réglementaires, des dépendances conformément à l'art. 39 RATC. Ces petites constructions indépendantes n'auront que 3 m de hauteur à la corniche au maximum; elles ne pourront en aucun cas servir d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Elles sont prises à 50% pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS). a) Il n'est pas contesté que le 1/7 de la surface de la parcelle (1'194 m²) correspond à 170,57 m². Il s'agit de la limite que la surface bâtie sur la parcelle litigieuse ne doit pas dépasser. b) Le recourant soutient que la surface totale du bâtiment principal atteindrait après les travaux 140,78 m² et, déclarant y ajouter la moitié de la surface des dépendances, à savoir 18 m² pour le garage et 18 m² pour les places de parc, il aboutit à une surface de 176,78 m². Comme l'observe le conseil de la commune, c'est à tort que le recourant prend en compte la surface des places de parc non-couvertes dans le calcul de la surface bâtie. En effet, la jurisprudence rappelle de manière constante que même si les places de stationnement à l'air libre sont assimilées aux dépendances en vertu de l'art. 39 al. 3 LATC, il a toujours été précisé qu'il serait abusif de les prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie lorsque l'aménagement ne nécessite aucun ouvrage particulier (voir en dernier lieu AC 2002/0132 du 26 juin 2003, et les références citées). Il faut donc enlever au moins 18 m² à la surface de 176,78 m² qu'invoque le recourant, ce qui montre que le maximum de 170,57

m² n'est pas dépassé. c)

De plus, c'est à tort que le recourant prétend inclure dans la surface bâtie la surface rectangulaire correspondant au décrochement de la façade dans l'angle nord-ouest du projet car même si cet endroit est effectivement couvert par la toiture, probablement pour des motifs d'esthétique tendant à éviter une découpe incongrue dans le pan du toit, on ne saurait soutenir qu'il s'agirait, s'agissant d'un espace situé au nord et à proximité de la limite de parcelle, d'un "prolongement artificiel d'une toiture destinée à couvrir un espace au sol" au sens de la jurisprudence" (voir les mêmes arrêts).

d)

C'est donc en vain que le recourant invoque une violation du coefficient d'occupation du sol. 3. Le recours du 28 novembre 2001 invoquait, sans autre précision, l'art. 53 du règlement communal. Cette disposition prévoit que le faîte des toitures sera parallèle à la direction générale des courbes de niveau, sous réserve de l'art. 5 relatif à l'implantation des constructions sur ou parallèlement à la limite des constructions en bordure des voies de communication, la municipalité pouvant autoriser, voire imposer, une autre implantation pour des raisons d'orientation, d'esthétique ou urbanistiques. En l'espèce, le projet consiste dans la prolongation vers l'ouest du faîte de la toiture actuelle. Son orientation demeure donc inchangée. Ce n'est que l'extension du bâtiment à l'extrémité est de la façade sud qui provoque la création d'une seconde toiture à deux pans mais celle-ci est nettement plus réduite et de surcroît d'une hauteur inférieure. Compte tenu de la liberté d'appréciation que le règlement laisse à la municipalité, celle-ci pouvait sans abuser de son pouvoir d'appréciation autoriser cette partie-là du projet dès lors que l'axe principal de la toiture demeure orientée conformément au règlement par rapport aux courbes de niveau. On observe d'ailleurs en consultant le plan de situation mis à l'enquête que nombre de bâtiments affectent la forme d'un L ou d'un T, voire des formes plus compliquées encore, ce qui implique manifestement la présence de faîtes secondaires qui sont admis par la pratique de la municipalité. 4.

Invoquant l'art. 104 al. 3 LATC qui prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique, le recourant soutient que l'intimé ne dispose pas des droits nécessaires lui permettant d'aménager les trois nouveaux débouchés prévus pour l'accès au garage et aux deux nouvelles places de parc à partir du chemin de la Janibaud. Il invoque aussi l'art. 108 al. 1 LATC selon lequel la signature du propriétaire du fonds (en l'espèce le recourant) est nécessaire lorsque des travaux sont à réaliser sur le fonds d'autrui. Il n'est cependant pas contesté que la parcelle de l'intimé Bovy est au bénéfice d'une servitude de passage qui a permis la construction du chemin de Janibaud. Il est vrai que le chemin de Janibaud n'a pas été construit directement à la limite de la parcelle du recourant, qui correspond au bord est de l'assiette de la servitude, mais 1 m à l'ouest de cette limite, si bien qu'il subsiste une banquette d'environ 1 m entre la chaussée asphaltée et la limite de propriété. Il n'en reste pas moins que cette banquette, située sur la parcelle du recourant Keller, fait partie de l'assiette de la servitude et qu'en vertu de l'art. 737 al. 1 du Code civil, le titulaire de la servitude (en l'espèce l'intimé Bovy) peut prendre toutes les mesures nécessaires pour en user, ce qui inclut le droit de construire les ouvrages correspondants. On rappellera pour le surplus que si la jurisprudence ancienne n'a examiné que de manière restrictive les questions relatives à l'existence ou à la portée des servitudes, préférant renvoyer les parties à agir devant le juge civil, le Tribunal administratif, rappelant que les questions d'accès et d'équipement doivent être résolues par des moyens de droit public, a considéré dans la jurisprudence récente que l'autorité administrative peut se prononcer sur les litiges relatifs aux servitudes et en rapport avec un projet de construction. Le Tribunal administratif admet en particulier que lorsque le propriétaire grevé par un

servitude de passage refuse de signer les plans et la demande de permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, le tribunal peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non (voir pour un rappel de l'évolution de la jurisprudence AC 1998/0097 du 30 septembre 1998, RDAF 1999 I 219). Or en l'espèce, le recourant Keller prétend subordonner l'octroi du permis de construire l'accès aux places de parc à la présence de sa signature sur les plans mais comme il ne conteste pas que le terrain est grevé par la servitude, son refus de signer les plans est abusif.

5. Le recourant invoque en une ligne, dans son recours du 28 novembre 2001, l'art. 39 RATC au sujet des places de parc qui lui causeraient une atteinte intolérable en empiétant sur sa parcelle. A supposer que cet argument ne se confonde pas avec celui qui fait l'objet du considérant précédent, le Tribunal constate qu'on ne se trouve pas en présence d'une dépendance qui infligerait un préjudice excessif au voisin. On rappellera que la jurisprudence interprète l'art. 39 al. 4 RATC (selon lequel une dépendance ne doit causer aucun préjudice aux voisins) en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifice excessif. Le Tribunal fédéral a confirmé cette interprétation qui permet seule la pesée des intérêts contradictoires en présence (ATF 1P.411/1999 du 10 novembre 1999 concernant la cause cantonale AC 1999/0040, PICCHIOTTINO Adrienne c/ Yves Perben et Municipalité de Rougemont, du 27 septembre 1999; voir par exemple AC 2001/0255 du 21 mars 2002). En l'espèce, les places de parc et le garage donnent sur l'arrière de la maison du recourant (façade nord-est) et dans cette situation, ce ne sont pas des installations susceptibles, dans une zone villa, de causer un préjudice excessif aux voisins. Enfin, c'est à tort que le recourant invoquerait l'art. 25 RPGAC selon lequel les dépendances seraient subordonnées à l'accord préalable du voisin car cet accord ne saurait être refusé abusivement. En effet, sous l'angle des relations de voisinage, les dépendances ne peuvent pas être subordonnées arbitrairement à l'accord du voisin mais doivent être autorisées dès que la condition prévue par l'art. 39 al. 4 RATC (absence d'un préjudice excessif) est remplie.

6. Dans son mémoire complémentaire du 7 février 2002, le recourant invoque l'art. 49 RPGAC, déjà cité plus haut, en faisant valoir que le projet litigieux aboutit à la création d'un "groupe de deux habitations jumelles" pour lequel une surface minimale de 1'500 m² serait exigée. La réglementation communale de la zone d'habitation individuelles et familiale comporte notamment les art. 48 et 49 qui ont la teneur suivante : "Art. 48 Nombre de logements Chaque parcelle ne pourra recevoir que 2 logements. Une activité indépendante du logement compte comme logement. Art. 49 Surface parcelles La surface minimale de terrain est fixée de la manière suivante : - 1'200 m² au minimum pour chaque construction individuelle - 1'500 m² au minimum pour la construction de chaque groupe de deux habitations jumelles comprenant un logement chacune". Comme on l'a vu, les plans d'enquête montrent que le bâtiment transformé comporterait deux logements, accessibles par un hall d'entrée commun donnant sur la façade sud, et se répartissent tous deux sur deux niveaux séparés par un escalier. L'un des logements occuperait la façade est, y compris le corps de bâtiment supplémentaire qui serait construit devant la partie est de la façade sud, tandis que l'autre logement occuperait l'essentiel du corps principal du bâtiment existant, prolongé en direction de l'ouest comme on l'a déjà vu. Bien que la rédaction des art. 48 et 49 du règlement communal ne soient pas particulièrement adroite, on comprend qu'il est possible de créer deux logements sur une parcelle (art. 48). La règle relative à la surface minimale exige 1'200 ou 1'500 m² selon qu'on est en présence d'une "construction individuelle" ou "d'un groupe de deux habitations jumelles comprenant un logement

chacune". Dans son mémoire du 15 mars 2002, la municipalité expose qu'on se trouve à l'évidence en présence d'une villa familiale de deux logements, et non pas de deux villas jumelles, et que l'on ne voit pas pourquoi deux logements dans une villa ne seraient pas admis. On ne saurait faire grief à la municipalité d'interpréter ses dispositions à la rédaction peu satisfaisante en ce sens qu'une "construction individuelle" peut contenir deux logements (ou une activité indépendante du logement qui compte comme logement au sens de l'art. 48 du règlement communal). Le recourant ne soutient d'ailleurs pas le contraire. C'est en revanche à tort que le recourant prétend voir dans le projet litigieux l'aménagement de deux habitations jumelles car cette dernière expression présupposerait la juxtaposition de deux éléments identiques ou symétriques, ce qui ne correspond pas du tout à la configuration décrites ci-dessus. C'est donc en vain que le recourant soutient que la surface minimale de 1'500 m² serait applicable en l'espèce. 7.

Ayant, dans son recours du 28 novembre 2001, invoqué sans plus autres précision l'art. 52 du règlement communal, le recourant a fait valoir dans son mémoire du 7 février 2002 que la plus grande dimension en plan du bâtiment litigieux est de 14 m et qu'en conséquence, une distance de 7 m devrait être respectée par rapport aux limites de propriété. a)

L'art. 52 RPGAC a la teneur suivante : "Art. 52 Distance à la limite La distance entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine est au minimum de 6 mètres lorsque la plus grande dimension en plan du bâtiment ne dépasse pas 12 mètres. Cette distance est de la moitié de la plus grande dimension en plan si cette dernière est supérieure à 12 mètres. Entre bâtiments sis sur la même parcelle, ces distances sont additionnées. Le long des voies publiques, la distance est fixée selon l'article 36 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes." En outre, l'art. 6 du règlement communal, applicable à toutes les zones et intitulé "Distance aux limite" prévoit ce qui suit : "La distance réglementaire entre bâtiments et limites des parcelles se mesure perpendiculairement à la limite dès le milieu de la façade. Cette règle s'applique même lorsque la façade est oblique par rapport à la limite. Dans ce cas, toutefois, la distance ne devra pas être inférieure de plus d'un mètre à la distance réglementaire et ceci pour un seul angle." b)

A la rigueur des termes utilisés par l'art. 52 RPGAC, il conviendrait de rappeler que la "plus grande dimension en plan" d'un bâtiment est, du moins pour les bâtiments de plan carré ou rectangulaire, la longueur de la diagonale qui réunit les angles les plus éloignés du bâtiment. Toutefois, il est fort improbable que cette règle géométrique ait été envisagée par le législateur communal lorsqu'il a adopté l'art. 52 RPGAC. En effet, les règles fixant la distance à respecter entre une construction et la limite de parcelle fixent en général soit une distance absolue, soit une distance qui varie en fonction de la longueur de la façade. c)

Si l'expression la "plus grande dimension en plan du bâtiment" doit se rapporter non pas à la plus grande dimension du bâtiment dans l'absolu mais à une longueur de façade, ce qui est le plus courant dans la pratique des règlements communaux, il s'agit de rechercher le sens de cette expression. aa) Le fait que nombre de constructions du quartier sont de forme complexe (en L, en T ou plus compliquée encore, comme le projet litigieux d'ailleurs) peut faire songer aux difficultés que comporte la détermination de la longueur d'une façade lorsqu'elle comporte des ressauts et des retraits. Il s'agirait alors, s'agissant de la "la plus grande dimension en plan", non pas de mesurer la longueur du seul segment de façade qui se trouve le plus proche de la limite, mais d'additionner les différents segments de façade qui composent le bâtiment du côté de la limite considérée (ils sont en principe parallèles entre eux) pour déterminer la longueur totale du bâtiment dans l'axe commun à ces différents segments. Si l'on prend l'exemple du projet litigieux et qu'on examine sa distance par rapport à la limite nord de la parcelle, la longueur déterminante ne

serait pas celle du segment de façade le plus proche de la limite (la façade de l'habitation existante) mais les longueurs additionnées de la façade nord de l'habitation existante et de la façade nord de l'extension prévue, qui font face toutes deux à la limite nord, soit au total 14 mètres. Cette règle déterminerait alors une distance à la limite de 7 mètres, avec possibilité d'un seul angle se rapprochant de la limite d'un mètre selon l'art. 8 RPGAC. On observera au passage que l'art. 8 tolère ce rapprochement "pour un seul angle", ce qui montre bien que plusieurs angles ont été envisagés, précisément pour le cas des façades présentant des décrochements. bb)

Une autre interprétation de l'art. 52 RPGAC serait de considérer que l'expression la "plus grande dimension en plan" d'un bâtiment vise la dimension du bâtiment dans l'un et l'autre des deux axes selon lesquels s'orientent les façades (les bâtiments sont en général carrés ou rectangulaires ou du moins leurs différents segments de façades sont soit parallèles soit perpendiculaires entre eux) et que c'est le plus grand de ces deux axes, en tant que "plus grande dimension en plan", qui déterminerait, par sa moitié, la distance par rapport à toutes les limites, quelque soit la longueur de la façade qui fait face à la limite considérée. On observera cependant d'emblée que cette interprétation aurait pour conséquence curieuse que la distance à la limite serait déterminée par la longueur d'une façade qui n'est pas celle qui fait face à la limite considérée, mais celle d'une façade qui fait face à une limite située d'un autre côté de la parcelle. d)

En raison du caractère insolite de l'art. 52 al. 1 cité ci-dessus, le tribunal a tenté de compléter l'instruction au sujet des travaux préparatoires de cette disposition. Les explications et les documents fournis pas la commune montrent que la teneur de l'art. 52 RPGAC remonte non pas à l'adoption de l'actuel règlement communal (adopté par la municipalité le 7 septembre 1998, par le Conseil général le 31 mars 1999 et approuvé par le Département des Infrastructures le 18 août 2000), mais à l'élaboration du règlement précédent quelque vingt ans auparavant. Dans sa teneur originelle lors de sa première mise à l'enquête, l'art. 47 du précédent règlement concernant la zone villa prévoyait ce qui suit: "Distance au voisin La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est au minimum de 6 mètres, pour les façades jusqu'à 12 mètres. Au delà, elle sera de la moitié de la longueur de la façade. Entre bâtiments sis sur la même propriété, ces distances seront additionnées. (...) Toutefois, ce texte, à la suite des interventions suscitées par l'enquête, a été amendé par la municipalité et la commission "ad'hoc", dans le sens du texte actuellement en vigueur et il a fait l'objet d'une enquête complémentaire organisée du 26 août au 24 septembre 1980. Cet amendement et cette enquête complémentaire sont mentionnés en p. 3 du préavis municipal du 6 novembre 1980 adressé au conseil général mais on n'y trouve aucune explication sur cet amendement. Le rapport de la commission du conseil général, non daté, se borne à des généralités. Quant au rapport d'examen préalable du Service de l'aménagement du territoire versé au dossier, il date du 19 février 1980 si bien qu'il ne mentionne évidemment pas l'amendement litigieux qui lui est postérieur. Enfin, le procès-verbal du Conseil général du 4 février 1981 montre que le recourant Keller, qui venait d'être assermenté par la Conseil général (p. 47), a formulé une proposition d'amendement "au sujet des limites et clôtures" qui a été refusée mais on ignore en quoi elle consistait (p. 49). Le texte adopté par le Conseil général le 4 février 1981 a été approuvé par le Conseil d'Etat (alors compétent) le 11 juin 1982. On relève enfin que sur un document comparatif mettant en parallèle l'ancien et le nouveau règlement, l'urbaniste mandaté par la commune pour l'élaboration du nouveau règlement avait apposé un regard de la disposition litigieuse la remarque "à discuter "plus grande dimension de plans"" . Mais il semble que cette annotation n'ait été suivie d'aucun débat ni commentaire. Enfin, le recourant a produit diverses pièces dont il déduit que

lorsqu'il a construit comme architecte une villa située à l'ouest de sa parcelle actuelle (villa Manuel), il a été contraint de procéder à une modification de limites (aussitôt corrigée par une servitude "de jardin") pour respecter une distance à la limite calculée conformément à l'interprétation qu'il soutient. Le conseil de la municipalité relève cependant que la construction litigieuse mesurait plus de 12 mètres dans chacun de deux axes (sur le plan produit, l'axe est-ouest est effectivement coté à 19,60 mètres et on mesure 14 mètres dans l'axe nord-sud). On notera pour terminer que la municipalité précise dans ses déterminations du 8 mai 2002 que c'est une précédente municipalité qui a traité alors l'interprétation de l'art. 52 RPGAC. e) Comme l'admet le conseil du recourant dans ses observations du 13 septembre 2002, les recherches historiques effectuées ne permettent pas de trancher la controverse qui divise les parties. La question qui se pose finalement est de savoir si la municipalité pouvait interpréter l'art. 52 RPGAC en ce sens que le projet litigieux doit respecter une distance de 6 mètre par rapport à la limite est et une distance de 7 mètres par rapport à la limite nord, ces distances étant fonction de la longueur de la façade qui fait respectivement face à la limite correspondante. Le Tribunal juge à cet égard que l'interprétation soutenue par le recourant ne saurait prévaloir. Comme on l'a vu plus haut, elle aurait pour conséquence curieuse que la distance à la limite serait déterminée par la longueur d'une façade qui n'est pas celle qui fait face à la limite considérée, mais la longueur d'une façade qui fait face à une limite située d'un autre côté de la parcelle. Le caractère incongru de cette conséquence ressort clairement de l'examen du projet litigieux dans la présente cause. En effet, la construction existante respecte - ce n'est pas contesté - la distance prescrite par l'art. 52 RPGAC. Du côté est, le projet litigieux ne la rapprocherait pas de la limite puisque l'extension prévue de la façade est - qui porterait la longueur de cette façade à 12 mètres - se ferait en direction du sud, soit en l'espèce à l'endroit où la construction est la plus éloignée de la limite est. Ainsi, du côté est, la distance à la limite, mesurée au milieu de la façade nouvelle, serait de 6,31 mètres et l'angle nord-est, non modifié, serait à 5 mètres de la limite, utilisant la tolérance d'un mètre prévue par l'art. 6 al. 2 RPGAC. C'est uniquement parce que le projet litigieux modifie la longueur totale du bâtiment en l'étendant vers l'ouest que le recourant parvient à soutenir que le résultat final ne respecterait pas la distance à la limite du côté opposé, soit à l'est. Il s'agit donc là d'un raisonnement qui conduit à un résultat absurde et qu'on doit d'ailleurs aussi écarter, comme le soutiennent l'intimé Bovy et son conseil dans leurs écritures respectives des 7 mai et 13 septembre 2002, pour le motif textuel que l'art. 52 définit la distance entre un bâtiment "et la limite de la parcelle voisine" et non pas entre un bâtiment "et les limites de toutes les parcelles voisines". Enfin, la municipalité relève à juste titre dans l'écriture de son conseil du 8 mai 2002, en se fondant sur un plan de situation où plusieurs constructions voisines ont été mises en évidence, que sa pratique consiste bien à prendre, pour chaque limite, la plus grande dimension du bâtiment face à la limite, en additionnant les différents segments de façades malgré les décrochements, et non pas de choisir, parmi les différentes dimensions du bâtiment, celle qui est la plus grande et d'appliquer l'art. 52 RPGAC par rapport à toutes les limites de propriété comme le voudrait le recourant. f) C'est donc en vain que le recourant invoque une violation de l'art. 52 RPGAC. En effet, la distance à la limite est de 6 mètres du côté est où la façade mesure 12 mètres et elle est respectée, comme on vient de le voir. Quant à la distance à la limite du côté nord, elle dépend de la longueur totale des segments de façade qui font face à cette limite-là, soit 14 mètres. La distance de 7 mètres est donc suffisante, ce qui n'est d'ailleurs pas contesté par le recourant, dont le grief ne concerne que la limite est. 8. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et

la décision municipale confirmée. Débouté, le recourant supportera un émolument qui tiendra compte de l'importance de l'instruction effectuée et du nombre de moyens soulevés. Il doit des dépens à l'intimé Bovy qui était assisté d'un mandataire rémunéré jusqu'à la fin de l'instruction.

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