

## **VD\_OMNI AC.2003.0052 vom 11. Mai 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-05-11, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2003.0052](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0052)

FR: VD\_OMNI AC.2003.0052 du 11 mai 2006

IT: VD\_OMNI AC.2003.0052 del 11 maggio 2006

### **Regeste**

CLEMENT Jean et Marie-José/Municipalité de La Tour-de-Peilz, MANCO | Construction ne respectant pas la distance minimum à la limite de propriété, autorisée en 1927 comme poulailler et écurie, et à laquelle ont été ultérieurement adjoints - sans autorisation - une nouvelle écurie, puis un garage et un pavillon servant de remise. Des transformations intérieures destinées à la rendre durablement habitable constituent une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, puisque celle-ci n'autorise dans les espaces dits "réglementaires" que les dépendances de peu d'importance, lesquelles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Les constructeurs ne peuvent se prévaloir d'un droit acquis au motif que le pavillon, dépourvu d'eau courante, de sanitaires et d'autre moyen de chauffage qu'un radiateur électrique amovible, a été habité à la belle saison par le fils des anciens propriétaires. La création dans ce bâtiment d'un studio indépendant, habité toute l'année, avec l'utilisation accrue de la terrasse que cela impliquerait, est également de nature à aggraver les inconvénients qui résultent pour les voisins de l'atteinte actuelle à la réglementation.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) reconnaît le droit de recourir à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette délimitation correspond à celle des art. 103 lit. a OJ et 48 PA (v. exposé des motifs et projet de loi modifiant la LJPA, BGC février 1996, p. 4487 ss); elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions (RDAF 1997 I 146). Un intérêt de fait suffit, mais le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 125 I 9, consid. 3c; 124 V 398 consid. 2b et les références); il faut en outre que l'admission du recours lui procure un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 43, consid. 2c aa). La qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 I b 245 consid. 7d; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b et les références) ou qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 I b 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 I b 144 consid. 4c) ou les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 I b 170 consid. 5b). Les cinq constructions litigieuses étant situées dans la partie nord de la parcelle no 1'019, soit près de la limite de propriété des époux Clément, ces derniers ont indubitablement un intérêt digne de protection à ce que la réglementation soit respectée. Déposés en temps utiles, les recours sont en outre recevables en la forme.

#### **E. 2**

La parcelle no 1'019 se situe en zone 5, où s'impose l'ordre non contigu (art. 41 al. 1 RPE). Selon l'art. 11 let. b RPE, l'ordre non contigu est notamment caractérisé par la distance imposée entre les bâtiments et les limites de propriétés ou entre les bâtiments construits sur la même propriété. Cette distance est d'au moins quatre mètres pour une hauteur à la corniche de 4 m 50 et de 6 m pour une hauteur à la corniche de 7 m (art. 43 al. 1). L'art. 57 bis RPE précise toutefois que la municipalité peut autoriser dans les espaces réglementaires entre les façades des bâtiments et les limites de propriété, la construction de dépendances d'un seul niveau de 3 m de hauteur à la corniche. Elles doivent avoir un aspect satisfaisant et ne peuvent servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle, ni avoir de liaison directe avec le bâtiment principal. La distance minimum jusqu'à la limite des propriétés est de 2 m 50. Pour le surplus, l'art. 135 RPE renvoie à la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC) et à son règlement d'application du 19 septembre 1986 (RATC). Selon l'art. 39 RATC, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, tels que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus (al. 2). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Malgré le texte clair de ce dernier alinéa, il est admis que la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée, selon une jurisprudence constante, en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (RDAF 2000 I 257; arrêt AC 2001/0255 du 21 mars 2002, consid. 2c, et les références).

### **E. 3**

Le bûcher et la remise pour matériel de jardin situés au nord du bâtiment d'habitation no 1'245 ont été édifiés, sans enquête publique ni autorisation, à moins de 4 m de la limite de propriété. La remise pour matériel de jardin contrevient clairement à l'art. 57bis al. 2 RPE puisque, en ce qui la concerne, la distance minimum jusqu'à la limite de propriété est inférieure à 2 m 50. On peut cependant se dispenser d'examiner si cette irrégularité doit conduire, comme le voudraient les recourants, à la démolition du couvert en question et si, pour le surplus, cet ouvrage, ainsi que le bûcher, seraient admissibles au regard des art. 57bis RPE et 37 RATC. En effet, lorsque les 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 (art. 111 LATC), le postulat de la sécurité du droit implique que le tiers qui entend mettre 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. L'intéressé doit agir dans un délai de vingt jours courant dès le moment où il a connu l'autorisation municipale ou aurait pu la connaître s'il avait été diligent (AC.1999.0087 du 11 janvier 2000; AC.1998.0168 du 4 mars 1999; AC.1994.0084 du 15 janvier 1996; RDAF 1983 p. 390; 1978 p. 120 et les arrêts cités). En bref, le délai de recours commence à courir, faute de publication ou de notification, dès que le recourant a eu connaissance de la décision en question (ATF 116 Ib 325-326 consid. 3a; 116 Ia 219-220 consid. 2c et 102 Ia 93 consid. 3). Quant à celui qui proteste contre l'exécution d'un ouvrage

édifié sans autorisation (ou en violation d'une autorisation), il doit 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 (AC.1992.0049 du 26 mars 1993; AC 1998.0107 du 31 août 1999; RDAF 1978 p. 120; 1973 p. 220; 1964 p. 195). Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de confirmer ces règles jurisprudentielles (arrêts AC 7412 du 30 avril 1992; AC.1991.0207 du 7 janvier 1993; AC.1992.0046 du 25 février 1993; AC.1994.0059 du 10 octobre 1994; AC.1994.0084 du 15 janvier 1996, AC.1999.0131 du 29 juin 2000; AC.2002.0022 du 23 avril 2002). En l'occurrence, de l'aveu même des recourants, le bûcher et la remise pour matériel de jardin ont été édifiés en 1998, soit plus de trois ans avant que les recourants ne s'adressent à la municipalité pour en faire constater l'irrégularité. Leur intervention de septembre 2002 apparaît ainsi manifestement tardive au sens de la jurisprudence précitée. C'est dont à juste titre que la municipalité a refusé d'intervenir, quoique pour des motifs différents de ceux qu'elle a invoqués.

#### **E. 4**

En ce qui concerne le cabanon de jardin installé en août 2002 à l'ouest du bâtiment d'habitation no 1'245, la municipalité a considéré qu'il était conforme à l'art. 76 du RPE. Selon cette disposition : "La municipalité peut autoriser à titre précaire, sans mise à l'enquête publique, des constructions provisoires légères jusqu'à 5 m<sup>2</sup> de surface. Elle peut ordonner leur suppression aux frais des propriétaires, notamment si elles présentent un aspect peu esthétique" . Le cabanon litigieux est une construction mobilière de petite dimension, simplement posée sur quelques dalles en ciment, elles-mêmes posées sur le sol. A la demande des recourants, qui la qualifiait d'inesthétique, sa toiture en tôle a été remplacée et, quand bien même cet édicule demeure peu esthétique, les recourants peuvent difficilement prétendre qu'il leur cause un préjudice sensible. Il se trouve en effet à plus de 30 m de leur maison, partiellement caché - à la belle saison tout au moins - par la végétation qui borde la limite de propriété et à plus de

#### **E. 5**

a) Selon le plan de situation établi par le géomètre pour la demande de permis de transformer le bâtiment no ECA 1'246, la façade est de cette construction s'appuie, sur les trois quarts de sa longueur, contre un mur de soutènement d'une vingtaine de centimètres de large qui suit la limite de la parcelle no 1'023. Il semble en fait, à lire les plans d'architecte, que la façade repose sur ce mur contigu. La façade nord se présente de manière oblique par rapport à la limite de la parcelle des recourants (no 1'017); mesurée au milieu de la façade, la distance entre le premier étage du bâtiment (pavillon en bois) et cette limite est de 2 m 19; quant à l'angle nord-ouest du garage, il empiète sur la limite. Enfin, la distance entre les bâtiments no ECA 1'245 et 1'246 est de 3 mètres. Avec une surface de 44 m<sup>2</sup> (soit 75% de celle du bâtiment principal), deux niveaux et une hauteur à la corniche supérieure à 3 m, le bâtiment no ECA 1'246 ne peut pas être considéré comme une dépendance au sens des art. 57bis RPE et 37 RATC. Il s'agit d'un bâtiment non réglementaire, qui contrevient aux art. 43 et 60 RPE. b) Selon l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrée 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 (al. 1). Leurs transformations dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisées, 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. Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte ou non du projet, il faut rechercher le but que poursuivent les normes transgressées (RDAF 1989, 314; arrêt AC 7462 du 13 mai 1992 et 1991.0139 du 1er juin 1992). Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel (v. Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). Le but de l'ordre non contigu est notamment de placer les immeubles dans les meilleures conditions d'hygiène possible en aérant non seulement l'intérieur des propriétés, mais également la rue, et d'empêcher qu'une implantation anarchique des bâtiments ne compromette les conditions d'hygiène des immeubles voisins ou ne rompe l'équilibre entre les constructions existantes (Marti, *op. cit.*, p. 40). Selon une jurisprudence constante de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions, confirmée par le Tribunal administratif, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (v. notamment prononcés nos 5766 du 10 janvier 1989, 6178 du 9 juin 1989 et 6532 du 18 mai 1990; arrêts AC 7581 du 1er juin 1992; 1991.0217 du 26 novembre 1992; 1995.0238 du 25 janvier 1996 et 1998.0098 du 30 novembre 1999). Dans un arrêt du 6 avril 1995 (AC.1994.0170) le Tribunal administratif a par ailleurs précisé que "l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété" (consid. 3b/bb). Plus récemment, le Tribunal administratif a également jugé que le fait de fermer, meubler et chauffer un simple couvert préexistant impliquait une aggravation de l'atteinte aux dispositions communales relatives à l'ordre non contigu et aux distances aux limites (arrêt AC.2000.0056 du 19 décembre 2000). c) Les travaux projetés ne modifieraient pas la surface ni le volume actuels du bâtiment no ECA 1'246. Hormis l'ouverture de nouvelles fenêtres dans la façade sud, il s'agirait de transformations intérieures destinées à rendre durablement habitable le pavillon en bois édifié au-dessus des anciens poulailler et écuries. Pour la municipalité, il ne s'agirait en outre pas d'un changement d'affectation, dans la mesure où le pavillon était déjà voué à l'habitation, le fils des précédents propriétaires y ayant logé de 1993 à 2001. Les recourants admettent que le fils des anciens propriétaires a occupé le pavillon, mais seulement durant la belle saison et jusqu'en 1999, date à laquelle il avait quitté la maison familiale, où il disposait également d'une chambre. Quelle qu'ait pu être la durée exacte pendant laquelle le pavillon a été habité, cette utilisation n'était pas connue de la municipalité, et tout porte à croire qu'elle n'était que saisonnière, l'absence d'eau courante, de sanitaires et d'autre moyen de chauffage qu'un radiateur électrique amovible, ne permettant guère d'y séjourner l'hiver. Dans ces conditions, on ne peut pas prétendre qu'une construction, initialement autorisée comme poulailler et écurie, à laquelle ont été ultérieurement - sans autorisation - adjoints une nouvelle écurie, puis un garage et un pavillon servant de remise, a été affectée à l'habitation durant de nombreuses années, de sorte qu'il en résulterait un droit acquis pour les propriétaires actuels. Au contraire, les travaux projetés constituent bien un changement d'affectation dès lors qu'ils tendent à faire du bâtiment no ECA 1'246, actuellement inhabitable dans des conditions de confort

acceptables, une véritable habitation secondaire. Un tel changement constitue bien une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, puisque celle-ci n'autorise dans les espaces dits "réglementaires" que les dépendances de peu d'importance, lesquelles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle (v. art. 57bis RPE et 39 al. 2 RATC). Le fait que le bâtiment no ECA 1'246, de par ses dimensions, ne puisse être considéré comme une dépendance de peu d'importance n'empêche pas de lui appliquer l'interdiction d'utiliser de telles constructions, lorsqu'elles ne respectent pas les distances minimums entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, à des fins d'habitation ou d'activités professionnelles. La situation est ici fondamentalement différente de celle jugée par le Tribunal administratif dans les arrêts AC.2000.0188 du 16 septembre 2004 et AC.2004.0198 du 13 janvier 2005, où l'on avait affaire à la rénovation et la transformation de bâtiments anciens affectés de longue date soit à une activité professionnelle, soit à l'habitation. d) On observera de surcroît que la création dans le bâtiment no ECA 1'246 d'un studio indépendant, habité toute l'année, avec l'utilisation accrue de la terrasse que cela impliquerait, est également de nature à aggraver les inconvénients qui résultent pour les recourants de l'atteinte actuelle à la réglementation, dont on rappelle que l'un des objectifs est de préserver la tranquillité et l'intimité des voisins. L'opposition des recourants était en conséquence bien fondée.

## **E. 6**

Les recourants se sont adressés le 12 août 2004 à la municipalité pour exiger le démontage de la "pergola" installée la veille, sans autorisation, sur le toit du garage de leurs voisins. Par lettre du 22 septembre 2004, la municipalité leur a répondu qu'elle attendait le jugement du Tribunal administratif sur la conformité des transformations projetées pour prendre une décision. Selon l'art. 30 al. 1 LJPA, lorsqu'une autorité refuse sans raison de statuer, ou tarde à se prononcer, son silence vaut décision négative. Le refus de statuer peut faire l'objet d'un recours en tout temps (art. 31 al. 1 in fine LJPA). En l'occurrence il apparaît que l'autorité intimée n'a pas refusé de statuer, comme le soutiennent les recourants, mais qu'elle a différé sa décision jusqu'à l'issue du recours concernant la transformation du bâtiment no ECA 1'246. Outre que la "pergola" avait été déplacée par les époux Manco avant l'inspection locale, la position de la municipalité ne saurait donner lieu à critique, s'agissant d'affaires directement liées. Dans ces circonstances, le recours du 5 janvier 2005 doit être rejeté. Conformément à l'art. 55 LJPA, les frais et dépens sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent. Lorsque le recours met en présence, outre la partie recourante et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, 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 (RDF 1994, p. 324). Vu l'issue partagée des recours, l'émolument de justice sera mis à la charge des constructeurs et des recourants par moitié. La commune de La Tour-de-Peilz, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat, a droit à des dépens réduits, à la charge des recourants.

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