

## **VD\_OMNI AC.2003.0056 vom 3. November 2004**

VD Tribunal cantonal, 2004-11-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2003.0056](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0056)

FR: VD\_OMNI AC.2003.0056 du 3 novembre 2004

IT: VD\_OMNI AC.2003.0056 del 3 novembre 2004

### **Regeste**

SMYRLIADIS/Municipalité des Cullayes, THUNER | Règlement communal prévoyant une distance réglementaire de 6 mètres aux limites de propriété. Projet prévoyant la construction d'un bâtiment à six mètres de la limite de propriété, impliquant le déplacement de celle-ci à moins de 6 mètres d'un bâtiment existant sur la propriété voisine. Le fractionnement projeté est prohibé par l'art. 83 LATC, car aucune mention au registre foncier ne pourrait avoir pour effet de corriger l'atteinte à la réglementation. Lorsque le bâtiment existant déroge déjà à la distance réglementaire, le fractionnement a pour conséquence une aggravation de l'atteinte également proscrite par cette disposition, ou par l'art. 80 al. 2 LATC appliqué par analogie.

### **Erwägungen**

#### **E. 28**

al. 2 RC se borne à exiger une surface minimale de 1'200 m<sup>2</sup> par parcelle. L'on ne peut en revanche déduire du libellé de cette disposition une règle limitant la constructibilité de la parcelle, qui s'ajouterait aux prescriptions sur le coefficient d'occupation du sol figurant à l'art. 24 al. 1 RC. On ne se trouve pas, par conséquent, dans l'hypothèse où la disposition communale sur la surface minimum tend à fixer une surface minimum par unité de construction. En cela, la présente affaire se distingue notamment de celle ayant fait l'objet de l'arrêt AC 2001/0161 précité où la disposition topique du règlement communal stipulait une surface minimale par parcelle, ceci pour « une construction contenant au maximum un logement ». Ainsi, contrairement à l'interprétation proposée par le recourant, l'art. 28 al. 2 RC n'interdit pas la construction d'une deuxième villa sur la parcelle 163. Le Tribunal constate par ailleurs que la surface de cette parcelle est conforme au minimum exigé par règlement communal. Ce moyen du recourant doit par conséquent être rejeté. 2. En relation avec la même question, le recourant soutient encore que l'art. 24 al. 2 RC, adopté par le Conseil général le 28 novembre 2002, mais non encore approuvé par le Département des infrastructures, interdit la construction de deux villas sur la même parcelle. Selon lui, le permis de construire aurait par conséquent dû être refusé en application de l'art. 79 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC). a) L'art. 24 al. 2 RC, adopté par le Conseil général dans sa séance du 28 novembre 2002, mais non encore légalisé, a la teneur suivante : « L'habitat groupé (villa jumelle) n'est autorisé que si la construction présente un mur mitoyen, hors sol, sur un tiers de la largeur de l'habitation principale. Le jumelage par le/les garage(s) fermé(s) est autorisé » La Municipalité des Cullayes a soumis ce projet d'article au Conseil général, accompagné d'un préavis n° 15/2002 dont la teneur était la suivante: « Fond Selon les renseignements du Service de l'Aménagement du Territoire, rien n'empêche, sur une même parcelle d'avoir deux bâtiments distincts. Si cela va de soi pour des bâtiments annexes tels que cabanon, garage, piscine, il n'en va pas de même si, sur un terrain commun, un ou deux propriétaires

décidaient d'ériger deux bâtiments habitables distincts et non mitoyens. Objectif Cet addenda aura pour but premier de respecter la volonté d'avoir des parcelles réelles de 1'200 m<sup>2</sup> Risque Le refus de cet addenda pourrait permettre, sur certaines parcelles de 1'200 m<sup>2</sup> la construction de deux bâtiments distincts jusqu'à un coefficient d'occupation du sol (COS) de 93,75 m<sup>2</sup> Avantage L'esthétique de l'habitat groupé sera ainsi sauvegardée voir améliorée. » On déduit de ce préavis, et surtout des éclaircissements fournis à son sujet par les représentants de la municipalité à l'audience, que l'autorité municipale avait pour objectif, par le biais du nouvel article 24 al. 2 RC, d'interdire la construction sur une même parcelle de deux villas distinctes. D'emblée, l'on peut s'étonner qu'elle ait alors pressé Pierre Thuner de déposer son projet à l'enquête publique avant l'adoption de la nouvelle disposition par le Conseil général, comme cela résulte de l'instruction, alors même que cette disposition avait déjà été mise à l'enquête publique, conformément à l'art. 57 LATC. En effet, il résulte du texte clair de l'art. 79 al. 1 LATC que, dès l'ouverture d'une enquête publique concernant la modification d'un règlement d'affectation, la municipalité doit refuser tout permis de construire allant à l'encontre de cette modification. En l'espèce, le Tribunal peut cependant s'abstenir d'examiner la question du respect de l'art. 79 al. 1 er LATC, pour les raisons suivantes. b) D'après les principes généraux d'interprétation, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre (interprétation littérale). Si le texte n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations sont possibles, il convient de rechercher quelle est la véritable portée de la norme en la dégageant de tous les éléments à considérer, soit de la relation avec d'autres dispositions légales, de son contexte (interprétation systématique) du but poursuivi, de l'esprit de la règle, des valeurs sur lesquelles elle repose, singulièrement de l'intérêt protégé (interprétation téléologique), ainsi que de la volonté du législateur telle qu'elle ressort notamment des travaux préparatoires (interprétation historique). Ces derniers ne seront toutefois pris en considération que s'ils donnent une réponse claire à une disposition légale ambiguë et qu'ils aient trouvé expression dans le texte de la loi (Cf. arrêt non publié du Tribunal fédéral dans la cause 2A 428/1999 cons. 3b et références citées) En l'occurrence, le nouvel art. 25 al. 2 RC régit la question de l'habitat groupé et plus particulièrement des villas jumelles. Ce dernier ne saurait dès lors avoir le sens que le recourant voudrait lui attribuer puisque, selon son texte clair, il n'interdit pas la construction de deux bâtiments distincts sur une même parcelle. Une telle interdiction ne peut en outre être déduite d'une autre disposition du règlement communal. L'on peut relever au passage que l'art. 24 al. 2 RC ne limite pas non plus expressément le nombre de villas jumelles admissibles, sauf à respecter le COS applicable à la zone considérée. On constate ainsi que l'interprétation soutenue par le recourant ne résulte que des travaux préparatoires, à savoir du texte du préavis municipal No 15/2002. Or, conformément à la jurisprudence mentionnée ci-dessus, il n'y a pas lieu de recourir aux travaux préparatoires pour interpréter le nouvel art. 25 al.2 RC puisque, d'une part, cette disposition n'est pas ambiguë et que, d'autre part, ces derniers n'ont aucunement trouvé expression dans le texte de cette disposition, qui traite manifestement d'une tout autre chose. c) Au vu de ce qui précède, il n'y avait pas lieu de refuser le permis de construire en se fondant sur le texte du nouvel art. 24 al. 2 RC adopté par le Conseil général. Par voie de conséquence, le moyen relatif à la violation de l'art. 79 LATC en relation avec cette disposition doit également être rejeté. 3. Le recourant soutient que le COS n'est pas respecté, ni la surface minimale de la construction principale. a) L'art. 24 al. 1 er RC fixe le COS à 5/32 èmes de la surface totale d'une parcelle sise en zone de villas. Le projet prévoit, moyennant l'acquisition par Pierre Thuner de deux bandes de terrains prises sur les

parcelles voisines, de porter la surface totale de la parcelle 163 à 1'535 m<sup>2</sup>, en sorte que la surface constructible autorisée serait augmentée à 239,80 m<sup>2</sup>. La surface cadastrée du bâtiment ECA 139 est actuellement de 144 m<sup>2</sup>. Il convient cependant d'y ajouter la surface non cadastrée, mais indiquée sur plan de situation du 16 mars 2004, d'une véranda existante accolée à la façade sud du bâtiment ECA 139, estimée à environ 15 m<sup>2</sup> par le géomètre, auteur du plan. L'emprise du bâtiment ECA 139 est ainsi en fin de compte de 159 m<sup>2</sup>. La construction de la villa projetée portera ainsi la surface construite à 239,01 m<sup>2</sup> (80,01 m<sup>2</sup> + 159 m<sup>2</sup> = 239,01 m<sup>2</sup>). Il en résulte que le projet respecte le COS applicable selon l'art. 24 al. 1 er RC. b) Aux termes de l'art. 28 al. 3 RC, dans la zone considérée, les habitations de moins de 80 m<sup>2</sup> de surface au sol ne sont pas autorisées. Le projet autorisé par décision municipale du 19 mai 2004 prévoit que la nouvelle construction aura une surface au sol de 80,01 m<sup>2</sup>, soit la surface du bâtiment principal de 64,61 m<sup>2</sup> (9,1 m<sup>2</sup> X 7,1 m<sup>2</sup> = 64,61 m<sup>2</sup>), à laquelle s'ajoute la surface de la véranda habitable de 15,4 m<sup>2</sup> (3,08 m<sup>2</sup> X 5 m<sup>2</sup> = 15,4 m<sup>2</sup>). La construction litigieuse respecte ainsi également la surface minimale fixée par l'art. 28 al. 3 RC. Ces deux moyens doivent ainsi être rejetés. 4. Le recourant fait valoir que la construction prévue ne respecte pas les distances réglementaires aux limites. L'art. 7 RC prévoit : « La distance entre la construction et la limite de propriété est fixée à 6 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments habitables sis sur une même propriété. (...) Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de la propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne peut pas être inférieure à 5 mètres. » En l'espèce, il résulte du plan de situation du 17 mai 2004 que, s'agissant de la distance entre la construction projetée et la limite la plus proche, soit la nouvelle limite avec la parcelle 94, l'art. 7 RC est respecté. En effet, si l'on mesure la distance perpendiculairement à la limite à partir du milieu de la façade, on constate que le futur bâtiment se situe à 6,02 mètres. En outre, il n'est pas contesté que la distance de 12 mètres serait respectée par rapport au bâtiment ECA 139, sis également sur la parcelle 163. b) La question du respect de la distance aux limites doit également être examinée en relation avec le déplacement vers l'est de la limite de la parcelle 163 qu'implique le projet. aa) Selon l'art. 83 LATC, la modification d'une limite ne doit pas avoir pour effet de rendre une construction non réglementaire, ceci sous réserve de l'hypothèse où la demande de modification présentée au registre foncier est accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone (Cf. art. 83 al. 1 LATC). En l'occurrence, on constate que le déplacement vers l'est de la limite de la parcelle 163 aurait pour conséquence que le garage accolé au bâtiment ECA 117, sis sur la parcelle 94, se situerait à environ 4 mètres de la nouvelle limite et ne respecterait pas, par conséquent, la distance de 6 mètres prévue par l'art. 7 RC. A priori, cette modification de limite conduit ainsi à une violation de l'art. 83 LATC. On note à cet égard que la question de savoir si le garage était déjà non réglementaire (ce qui semble résulter du plan de situation) n'est pas déterminante. En effet, l'art. 83 LATC s'applique par analogie à un fractionnement qui a pour effet de réduire davantage la distance, par hypothèse déjà non-réglementaire, d'une construction à la limite de propriété, aggravant ainsi l'atteinte existante (cf. Raymond Didisheim, "Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des articles 83 et 85 LATC", in RDAF 1991, p. 400 et ss). Il en va de même si l'on considère que c'est l'art. 80 LATC qui s'applique dans cette hypothèse (à tout le moins par analogie) et non pas l'art. 83 LATC (Cf. l'avis exprimé à cet égard in « Droit fédéral et vaudois de la

construction", Payot Lausanne, 2002, note 1 ad. Art 83 LATC). En effet, l'art. 80 al. 2 LATC interdit toute aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. bb) La question de la non réglementarité ou de l'aggravation de l'atteinte, en relation avec la modification de la limite, ne se pose cependant que si l'on considère que le garage accolé au bâtiment ECA 117 ne constitue pas une dépendance, ce qu'il convient d'examiner au préalable. Les dépendances sont définies dans le droit cantonal à l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RATC). Toutefois, lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant les dépendances de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RATC, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale (Cf. TA, arrêt AC 2001/0255 du...). Le règlement sur les constructions de la commune des Cullayes connaît sa propre définition de la notion de dépendance, l'art. 24 al. 3 RC dispose en effet que: « La construction de dépendances n'excédant pas 18 m<sup>2</sup>, au total, est autorisée sur demande préalable. NOTE : a) Par dépendance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, ne comportant qu'un rez-de-chaussée, et ne dépassant pas 2,5 mètres de hauteur sur la sablière, mesurés depuis le terrain naturel, tels que pavillons, réduits de jardin, piscines ou garages. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. b) Les piscines construites en matériau dur font partie du COS. » Il résulte des plans figurant au dossier que le garage accolé au bâtiment ECA 117 mesure à tout le moins 25 m<sup>2</sup> au sol, en tenant compte uniquement de la surface émergeant de l'emprise naturelle du bâtiment principal. Ces mesures sont corroborées par celles prises par le Tribunal à l'audience. La surface de ce garage dépasse ainsi la limite de 18 m<sup>2</sup> prévue par l'art. 24 al. 1<sup>er</sup> RC. Partant, il ne peut être considéré comme une dépendance susceptible d'être implantée dans les espaces réglementaires en application de l'art. 39 RATC. cc) On relève enfin qu'en raison de l'implantation de la construction projetée sur la parcelle 163, à 6,02 mètres de la limite sise à l'est, il n'est pas possible de grever cette parcelle d'une restriction de propriété permettant de corriger la non réglementarité (ou l'aggravation de la non réglementarité) constatée sur la parcelle 94. On constate en effet que le garage sis sur cette parcelle et le bâtiment projeté se situent à moins de 12 mètres l'un de l'autre. Ainsi, l'une des conditions de l'art. 83 LATC, à savoir la possibilité de corriger l'atteinte aux règles de la zone, n'est pas remplie en l'espèce. dd) La modification de la limite entre les parcelles 163 et 94 est ainsi contraire à l'art. 83 LATC, ce qui condamne dans son entier le projet mis à l'enquête par Pierre et Cédric Thuner, dans la mesure où un autre fractionnement, admissible au regard de la disposition précitée, implique nécessairement une modification de ce projet. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours de Théo Smyrliadis doit être admis et la décision accordant le permis de construire à Pierre et Cédric Thuner annulée. Théo Smyrliadis obtenant gain de cause avec l'aide d'un mandataire professionnel, il a droit à des dépens. Il se justifie de mettre à la charge des constructeurs Pierre et Cédric Thuner, dont le projet se révèle non-réglementaire, les frais de la présente cause, ainsi que les dépens octroyés au recourant. Vu le sort du recours, il n'est pas nécessaire d'examiner les autres moyens, notamment d'ordre formel, soulevés par le recourant.