

VD_OMNI AC.2003.0072 vom 28. November 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-11-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0072

FR: VD_OMNI AC.2003.0072 du 28 novembre 2003

IT: VD_OMNI AC.2003.0072 del 28 novembre 2003

Regeste

PPE RESIDENCE LE GRILLON c/ Grandvaux/Jean-Pierre Riccard | Pour tout moyen, la recourante se prévaut de l'art. 14 CRF (vues droites): irrecevabilité du moyen qui relève du droit privé et disposition inapplicable, quand les fonds sont séparés par le domaine public, comme en l'espèce (art. 19 CRF).

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 28.11.2003 AC.2003.0072

PPE RESIDENCE LE GRILLON c/ Grandvaux/Jean-Pierre Riccard | Pour tout moyen, la recourante se prévaut de l'art. 14 CRF (vues droites): irrecevabilité du moyen qui relève du droit privé et disposition inapplicable, quand les fonds sont séparés par le domaine public, comme en l'espèce (art. 19 CRF).

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 28 novembre 2003 sur le recours interjeté par la PPE RESIDENCE "LE GRILLON" , dont le conseil est Me Dominique Rigot, avocat à Lausanne, contre la décision de la Municipalité de Grandvaux du 26 mars 2003 autorisant la création d'un appartement avec ouverture en toiture et aménagement du rez en garage sur les parcelles nos 1165 et 43, propriétés de Jean-Pierre RICCARD , dont le conseil est Me Isabelle Moret, avocate à Lausanne. * * * * *
* * * * * Composition de la section: M. Vincent Pelet, président; M. Rolf Ernst et M. Renato Morandi, assesseurs. Greffier: M. Nader Ghosn. Vu les faits suivants:

A. La PPE Résidence "Le Grillon", ci-après la PPE est sise sur la parcelle no 49 de la commune de Grandvaux, à la ruelle de l'Eglise 2. Jean-Pierre Riccard est propriétaire des parcelles nos 1165 et 43, situées en face du bien-fonds de la PPE, de l'autre côté de la ruelle de l'Eglise. Sur ces parcelles est érigé un bâtiment, que Jean-Pierre Riccard utilise comme un local de dépôt et où il effectue une mise en bouteilles deux jours par an; cette construction, caractérisée par une hauteur à deux niveaux, comporte peu de percements sur sa façade sud-est (quatre petites ouvertures et une grande porte). Son état de conservation est moyen. L'immeuble a reçu la note 4 lors du recensement architectural de la commune ("bâtiment bien intégré"; cf. Recensement architectural du canton de Vaud, plaquette publiée par le département des travaux publics, de l'aménagement et des transports, 1995, p. 17). Ces parcelles sont toutes colloquées en zone village et hameaux, régie par le règlement sur le plan d'affectation et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 19 juin 1985 (ci-après : RPA), dont la dernière modification a été approuvée le 28 novembre 1997. La ruelle de l'Eglise, qui appartient au domaine public, est large de 2 m. 50 environ.

2. Jean-Pierre Riccard a mis à l'enquête publique du 14 février au 6 mars 2003 la transformation de sa bâtisse : l'implantation en plan serait maintenue, mais le toit serait légèrement rehaussé pour permettre la création d'un appartement sur deux niveaux, dont un dans les combles, avec des ouvertures en toiture. Le plan intérieur prévoit trois chambres au

premier étage, avec deux fenêtres-doubles donnant sur la ruelle de l'Eglise; le salon - salle à manger serait aménagé dans les combles; le rez inférieur accueillerait un garage de trois places. 3.

Le projet a suscité deux oppositions, dont celle de la PPE, du 14 février 2003. La PPE y souligne les difficultés qui naîtront de la proximité des habitations vu la disposition des bâtiments et les fenêtres prévues exactement face à celles de la PPE (promiscuité très difficile à éviter, notamment par la pose de rideaux qui empêcheraient une bonne aération en été; perte d'intimité et de valeur). La CAMAC a rendu une décision de synthèse le 18 février 2003; il en ressort que les services concernés de l'Etat ont délivré les autorisations et préavis requis. 4.

Par décision du 26 mars 2003, la municipalité a levé les oppositions. Elle a délivré le permis de construire sollicité le 27 mars 2003, sous diverses conditions (notamment : fenêtres triangulaires en façade sud-est non conformes au style dominant et à adapter, taille des tabatières sur le pan nord de la toiture à diminuer). Le permis précise en outre que la surface de la fenêtre de la chambre no 3 est de 1.98 m², alors que la surface d'éclairage et de ventilation réglementaire minimale est de 2.025 m² (art. 28 RATC); une dérogation est accordée pour la surface manquante (de 0,045 m²) en raison de l'état existant. Agissant en temps utile le 1er avril 2003, la PPE a contesté la décision municipale levant son opposition. Elle a éhayé son recours le 17 avril 2003 en invoquant l'art. 14 CRF et a conclu à l'annulation de la décision municipale, subsidiairement à sa réforme, en ce sens que l'ensemble des fenêtres et portes projetées sur la façade sud-est ne sont pas autorisées. La municipalité intimée a transmis son dossier le 1er mai 2003, en précisant que sa décision se fondait sur l'art. 19 CRF (et non sur l'art. 14 CRF invoqué par la recourante). Le constructeur a déposé ses observations du 13 juin 2003 et a conclu au rejet du recours. Par décision du 20 août 2003, le juge instructeur a refusé l'effet suspensif au recours en relevant que la PPE ne se prévalait que de l'art. 14 CRF (interdiction des vues droites sur un fond voisin distant de moins 3 mètres), lequel était inapplicable dès lors que les fonds concernés étaient séparés par une voie publique (art. 19 CRF). La PPE a recouru en temps utile contre cette décision incidente auprès de la Chambre des recours du Tribunal administratif, qui reçoit communication du présent arrêt. Le tribunal a tenu une audience contradictoire le 10 octobre 2003 et a procédé à une vision locale; les parties ont reçu un compte-rendu de l'audience. La recourante a précisé les arguments qu'elle avait déjà développés, liés à la promiscuité (orientation ouest des fenêtres de la PPE, ce qui génère peu de lumière et empêche de se "calfeutrer" à l'abri de la vue des voisins; petites pièces qui ne permettent pas de se "défiler derrière des murs"; perte de valeur du bien analogue à une expropriation). Considérant en droit: 1.

En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées (art. 104 LATC). Elle n'a pas à vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (AC 1994/0038 du 16 juin 1995). Les moyens tirés du non respect du droit privé, en particulier du code rural et foncier, sont irrecevables devant le Tribunal administratif (AC 2000/0129 du 29 juillet 2002). Le recours de la partie qui invoque exclusivement des moyens relevant du droit privé peut même, selon les circonstances, être déclaré irrecevable (AC 2002/0212 du 10 juillet 2003). 2.

a) Pour tout moyen, la recourante se prévaut de l'art. 14 CRF qui impose une distance minimale de 3 m., aux vues droites ou fenêtres sur le fonds voisin. Le moyen, qui relève du droit privé, n'est pas recevable; au surplus, la disposition invoquée ne s'applique pas lorsque les fonds sont séparés par le domaine public, comme c'est le cas en l'espèce (art. 19 CRF; cf. Denis Piotet, Le droit privé vaudois de la propriété foncière, Lausanne 1991, n. 1626). La recourante ne met au surplus pas en cause la réglementarité du

projet litigieux, notamment sa conformité au règlement communal des constructions. Or, rien ne montre que la municipalité - dont le dossier atteste au contraire qu'elle a effectué un contrôle détaillé de la conformité du projet au droit applicable et a posé des conditions à la délivrance du permis - aurait méconnu les exigences légales. Le Tribunal relève que le règlement communal admet de manière générale pour toutes les zones que, outre leur destination originelle, les bâtiments existants puissent être utilisés pour l'habitation (art. 30 RPA). Par ailleurs, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant que l'unité de l'ensemble architectural du bourg n'était pas mise en danger par le projet (cf. art. 4 RPA applicable notamment aux "bâtiments bien intégrés" de la zone de village et hameaux). Partant, l'affectation à l'habitation du bâtiment ne paraît guère contestable. b) Enfin, la recourante ne démontre pas que les nuisances sonores créées par les futurs habitants seraient de nature à dépasser les mesures admissibles dans la zone de village et hameaux (degré de sensibilité au bruit III; art. 51 bis RPA; cf AC 1999/0020 du 28 décembre 1999). 3.

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est rejeté. Un émoulement de justice de 2'000 fr. est mis à la charge de la PPE recourante.

Celle-ci versera en outre 1'000 fr. de dépens au constructeur, qui a consulté un mandataire professionnel. Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est

rejeté dans la mesure où il est recevable. II.

La décision de la Municipalité de

Grandvaux du 26 mars 2003 est maintenue. III.

Un émoulement de justice de

2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de la PPE Résidence "Le Grillon".

IV.

La PPE Résidence "Le Grillon" versera à Jean-Pierre Riccard la somme de

1'000 (mille) francs à titre de dépens. mad/vz/Lausanne, le 28 novembre 2003 Le

président:

Le greffier: Le présent

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