

VD_OMNI AC.2003.0075 vom 21. November 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-11-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0075

FR: VD_OMNI AC.2003.0075 du 21 novembre 2003

IT: VD_OMNI AC.2003.0075 del 21 novembre 2003

Regeste

GIGON Béatrice et Edouard c/ Coppet et Greub | Garage construit à 2,45 m de la limite sur la base d'un permis délivré, à l'insu des recourants qui avaient fait opposition, pour un "couvert à voiture" prévu à 3,45 m. de leur limite, alors que le règlement communal subordonne les dépendances en limite à l'accord des voisins. Déplacement du garage à 3,45 m après enquête sous l'empire d'un nouveau règlement autorisant les dépendances en limite aux conditions habituelles (absence de préjudice excessif pour les voisins). Rejet du recours car le garage est presque entièrement masqué par la haie et ne gêne pas les recourants. On peut cependant comprendre leur entêtement au vu du traitement initial de leur opposition si bien qu'il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à la commune.

Erwägungen

E. 5

m 15. Compte tenu des dispositions précitées, la Municipalité ne pouvait donc autoriser la construction du garage telle que prévue qu'avec l'accord des recourants. Néanmoins, l'autorité intimée est passée outre cette condition. En cours d'audience, ses représentants ont justifié cette décision par le fait que le nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après RGATC) avait été mis à l'enquête publique du 2 au 31 mars 2001, soit avant la mise à l'enquête publique du projet de construction. Selon ce nouveau règlement, la distance aux limites est désormais de 5 m et non plus de 6 m (art. 4.4 RGATC) et les conditions de construction des petits bâtiments ont changé. L'accord du voisin n'est notamment plus nécessaire. Ainsi, alors même que le nouveau règlement communal n'était pas encore en vigueur - il n'a été approuvé par le Conseil d'Etat que le 5 novembre 2001 -, l'autorité intimée l'a appliqué au projet de construction, dispensant la délivrance du permis de construire de l'autorisation des recourants. C'est à tort que la Municipalité a appliqué le nouveau règlement au projet initialement mis à l'enquête. En effet, l'autorité est tenue d'appliquer le droit en vigueur au moment où les faits dont les conséquences juridiques sont en cause se produisent, le nouveau droit ne pouvant déployer d'effets juridiques avant son entrée en vigueur, sous réserve d'un "effet anticipé", non prévu en l'espèce (Moor, Droit administratif, vol. 1, 2e éd., Berne 1994, n. 2.5.2.3, p. 170). Les recourants auraient donc dû consentir à l'implantation du garage à une distance inférieure à 5 m par rapport à la limite de leur propriété. Ce consentement n'aurait toutefois pas pu être refusé abusivement, comme l'a relevé un arrêt récent, relatif à l'art. 39 al. 4 RATC, sur lequel nous reviendrons ci-après. Selon cet arrêt, les dépendances ne peuvent pas être soumises arbitrairement à l'accord du voisin mais doivent être autorisées dès que la condition prévue par l'art. 39 al. 4 RATC, soit l'absence d'un préjudice excessif, est remplie (voir arrêt AC 2001/0236 du 6 août 2003). Non seulement l'autorité intimée n'a pas appliqué le droit qui était en vigueur au moment où elle a statué, mais elle n'a pas notifié aux

recourants le permis de construire délivré le 28 juin 2001. Les recourants avaient pourtant fait part de leurs réserves concernant le projet mis à l'enquête par lettre du 15 mai 2001. Leur intervention aurait dû être traitée conformément à l'art. 116 al. 1 LATC, aux termes duquel " Les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée." La Municipalité aurait par conséquent dû notifier la décision de délivrance du permis de construire aux recourants. Cette notification était d'autant plus justifiée qu'un recours est recevable même à défaut d'opposition durant l'enquête publique (AC 1995/0003 du 31 juillet 1996). Puisque le permis n'a pas été notifié aux recourants, il ne leur est pas opposable. C'est donc à tort que l'autorité intimée a prétendu que les recourants ne pouvaient pas contester la distance d'implantation du garage lors de la mise à l'enquête complémentaire, faute de s'y être opposés lors de la mise à l'enquête initiale. Le comportement de la Municipalité est en grande partie à l'origine de la procédure engagée par les recourants, auxquels l'autorité intimée a fourni des renseignements peu clairs. Les représentants de la Municipalité l'ont d'ailleurs reconnu lors de l'audience. Ce comportement ne porte toutefois pas à conséquence en l'espèce, puisque les recourants ont pu faire valoir leurs droits lors de la mise à l'enquête complémentaire, comme nous allons le voir ci-après. b) Lors de la mise à l'enquête complémentaire, qui s'est déroulée du 18 octobre au 8 novembre 2002, le nouveau règlement communal était en vigueur. Il pouvait et devait dès lors être appliqué par la Municipalité. C'est donc sur la base de ce règlement que le litige doit être tranché aujourd'hui. Les conditions de construction des petits bâtiments sont désormais régies par l'art. 4.7 RGATC, de la teneur suivante: "Dans les espaces de non bâtir, le long d'une limite de bien-fonds ou entre 2 bâtiments, la municipalité peut autoriser la construction de petits bâtiments de service aux conditions suivantes: - la construction ne présente pas d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents - la superficie de la construction est limitée à 40 m² - la hauteur à la corniche du bâtiment est limitée à 3.00 m - la construction ne sert ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Les dispositions de la loi cantonale sur les routes et la législation forestière sont réservées." Le consentement du voisin n'est donc plus nécessaire à l'implantation d'une construction dans les espaces de non-bâtir. L'appréciation relève de la municipalité seule. La construction ne doit cependant pas présenter d'inconvénients majeurs pour les biens-fonds adjacents. Il ressort des plans mis à l'enquête complémentaire que la distance par rapport à la limite de propriété des recourants était prévue à 3 m 45. Le volume du garage devait, quant à lui, être de 3 m 15 x 5 m 15. Cependant, il s'est avéré que le garage déjà construit par les époux Greub ne respectait pas ces plans, ce qui a suscité de vives réactions de la part de plusieurs voisins. En raison des diverses oppositions émanant des voisins, l'autorité intimée a mandaté le bureau d'études Daniel Belotti afin qu'il relève les hauteurs et les distances aux limites de propriété de la construction litigieuse. Selon le rapport du géomètre, le garage des époux Greub a un volume de 3 m x 6 m au lieu de 3 m 15 x 5 m 15 et la distance à la limite de propriété des recourants était à l'époque de 2 m 65. A la demande insistante de l'autorité intimée, le garage a finalement été déplacé de 85 cm par les constructeurs afin d'être en conformité avec les plans mis à l'enquête. Lors de l'inspection locale, le Tribunal a pu vérifier la réalité de ce déplacement car la distance de 3 mètres relevée sur le plan joint au rapport du 3 décembre 2002 du géomètre Belotti entre la maison Greub et son garage atteint actuellement 2,14 mètres. Il est vrai que les assesseurs du tribunal ont constaté que la distance entre le garage et la barrière implantée à l'intérieur de la haie était de 3 m 35

environ et non de 3 m 45 mais il n'est pas certain que la barrière soit exactement sur la limite. On retiendra donc finalement que le déplacement exigé a rendu l'implantation du garage conforme à l'autorisation délivrée pour ce qui concerne la distance à la limite de propriété des recourants. Le garage est donc conforme aux dispositions du nouveau règlement communal, qui lui est applicable. Il en va de même du volume de la construction, qui est de 18 m² (3 m x 6 m) au lieu de 16 m² 22 (3,15 m. x 5,15 m.). Le règlement communal autorise en effet un volume maximum de 40 m² (art. 4.7 RGATC).

3. Les recourants contestent également l'élévation du terrain naturel sur lequel le garage a été construit. Selon le rapport du géomètre Belotti, la surélévation du terrain naturel respecte l'art. 7.1 RGATC, puisque le plan des façades montre un écart maximum de 80 cm environ, l'altitude du terrain naturel étant de 417,28 m. et celle du sol brut du garage de 418 m 10. Or, l'art. 7.1 RGATC limite la hauteur des remblais à 1 m, mesuré à partir du terrain naturel. Lors de l'inspection locale, le Tribunal a pu constater de lui-même que cette disposition était respectée en l'espèce. 4.

Les recourants contestent encore la hauteur du garage des constructeurs Greub. Il ressort des plans de l'enquête complémentaire que la hauteur du garage à la corniche devrait être de 2,31 m. Le géomètre Belotti a relevé que les hauteurs du garage sont de 3,24 m. et 3,12 m. par rapport au terrain naturel, mais il s'agit de hauteurs brutes, soit sans la toiture. Les constructeurs ont affirmé qu'une fois la toiture à deux pans installée, la hauteur maximum de 3 m à la corniche (art. 4.7 RGATC) serait respectée. Effectivement, compte tenu des mesures relevées par le géomètre, soit 417 m 28 pour le terrain naturel et 420 m 52 à la dalle, la hauteur réglementaire à la corniche sera respectée dès que le toit aura été posé. Il faut rappeler à l'attention du recourant que dans son acception la plus courante (voir AC 2000/0036 du 10 juillet 2000), le terme de "corniche" (qui ne doit pas être confondu avec le faîte) désigne le bord supérieur du chéneau, lui-même situé au bord inférieur du toit: ainsi, la hauteur à la corniche est inférieure à celle de la dalle supérieure de la construction puisque depuis cette dalle, le toit se prolonge vers le bas en raison de la présence d'un avant-toit. 5.

La construction litigieuse ayant une superficie inférieure à 40 m², une hauteur à la corniche respectant les 3 m réglementaires et ne servant ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle, il reste à examiner si la dernière condition posée par l'art. 4.7 RGATC est remplie, à savoir si le garage des constructeurs Greub constitue un inconvénient majeur pour les recourants. Sur ce point, l'art. 4.7 RGATC correspond dans sa substance à l'art. 39 al. 4 RATC qui prévoit que les dépendances ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Selon une jurisprudence bien établie, cette dernière disposition signifie que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifice excessif par le voisin (v. les références citées par Bovay, RDAF 1990 p. 255 in fine, ainsi que l'arrêt AC 1996/0142 du 4 juillet 1997). 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). Il appartient donc à la municipalité d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire. En l'espèce, l'autorité intimée a procédé à cette pesée des intérêts en entreprenant toutes les mesures utiles pour que la construction litigieuse respecte les plans mis à l'enquête, alors même qu'elle était conforme à la réglementation en vigueur. Comme ses représentants l'ont relevé en cours d'audience, si les constructeurs avaient attendu l'entrée en vigueur du nouveau règlement, ils auraient pu

décider de construire leur garage à la limite de propriété, sans avoir à se soucier du consentement des recourants. En outre, le Tribunal a pu constater par lui-même, lors de l'inspection locale, que le garage ne cause pas d'inconvénients excessifs aux recourants. En effet, la construction est masquée dans sa quasi-totalité par la haie qui borde la propriété des recourants, comme le montre la photographie prise à cette occasion à l'extérieur de la villa des recourants, devant la porte-fenêtre de leur salle à manger, à hauteur d'homme. Depuis l'intérieur et en position assise, il n'est pas impossible que le garage soit même totalement hors de vue. De toute façon, les recourants n'ont aucune vue depuis leur propriété car le terrain du quartier est plat. Ils n'ont pas non plus de problème d'ensoleillement, ce qu'ils ne prétendent d'ailleurs pas, puisque le garage est implanté au nord-ouest de leur villa. L'ombre portée du garage n'atteint même pas leur villa. Le simple fait de voir le toit du garage des voisins ne saurait être constitutif d'inconvénients majeurs au sens où le règlement communal l'entend. 6. Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision de la Municipalité confirmée. Compte tenu de l'issue du recours, un émolument sera mis à la charge des recourants par 1'500 francs. Bien que l'autorité intimée obtienne gain de cause et soit assistée d'un mandataire, il n'y a pas lieu d'astreindre les recourants à lui payer des dépens car compte tenu de la manière dont la première enquête s'est déroulée (et notamment du fait que le permis de construire initial a été délivré à l'insu des recourants alors qu'ils avaient formulé une opposition), on peut comprendre l'entêtement des recourants, même si leur recours est mal fondé.

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