

VD_OMNI AC.2004.0050 vom 14. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0050

FR: VD_OMNI AC.2004.0050 du 14 décembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2004.0050 del 14 dicembre 2004

Regeste

3STAEHLIN/KNÖPFLI, Municipalité de Bellerive | Le projet d'aménager un couvert pour voitures en limite de propriété sur le territoire de la Commune de Bellerive doit, en l'espèce, être refusé : d'une part, le constructeur ne pourra pas reculer pour sortir son véhicule sans empiéter sur la propriété du voisin opposant (le constructeur ne disposant d'aucun titre pour ce faire); d'autre part, le projet prévoit une construction d'une hauteur non réglementaire. En revanche, il est possible d'aménager un réduit pour outils de jardin en limite de propriété nonobstant l'écoulement des eaux sur la parcelle de l'opposant car, en l'espèce, ce dernier peut facilement, en prolongeant un tuyau de drainage, éviter tout risque d'érosion. De son côté, le constructeur doit prendre les mesures nécessaires pour éviter que l'écoulement des eaux ne gêne excessivement les voisins.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de vingt jours, prolongé par décision de la Municipalité de la Commune intimée du 11 février 2004, fixé par l'art. 31 al. 1 de la loi vaudoise du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (ci-après : LJPA), le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

Le recourant conclut à ce que l'intimée statue sur les travaux déjà entrepris par Roland Knöpfli. Cette conclusion n'a plus de raison d'être et doit être considérée comme retirée car lors de la vision locale du 6 octobre 2004, l'objet du litige a été circonscrit à la construction du couvert à voitures et l'aménagement d'un réduit pour outils de jardin.

E. 3

D'emblée, le constructeur soutient que son projet aurait pu être dispensé d'enquête publique en application de l'art. 111 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après: LATC) en corrélation avec l'art. 72d du règlement vaudois du 19 septembre 1985 d'application de la LATC (ci-après: RATC). Ces dispositions permettent de dispenser d'enquête publique certains objets, notamment les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, telles que cabane, garage à deux voitures, place de stationnement pour trois voitures, chemin d'accès privé, piscine non couverte, fontaine, bassin, clôture fixe ou mur de clôture, cheminée extérieure, ouvrage lié à l'utilisation des énergies renouvelables et antenne réceptrice privée ou collective de petites dimensions (art. 72d al. 1 RATC). Une telle dispense ne peut être accordée qu'à la condition que l'objet concerné ne soit pas susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux de voisins (Art. 72d al. 1 RATC). Cela exclut l'octroi d'une dispense d'enquête dans tous les

cas où un voisin est susceptible de se voir reconnaître la qualité pour recourir (AC 2004/0081 du 12 novembre 2004). En l'espèce, la qualité pour agir du recourant n'est pas douteuse de sorte que le constructeur ne peut prétendre être dispensé d'enquête publique en application de l'art. 72d RATC; l'argument du constructeur doit être rejeté. 4. a)

Les constructions projetées se situeraient près de la limite de propriété (septante-deux centimètres pour le couvert à voitures et trois mètres vingt pour le réduit pour outils de jardin). Le recourant fait valoir que les deux constructions projetées seraient susceptibles de modifier l'écoulement des eaux de la parcelle no 523 sur la parcelle no 765 dont il est propriétaire. Le toit du couvert à voitures recueillirait les eaux pluviales; quant au réduit pour outils de jardin, il serait accolé à la terrasse de la villa du constructeur, comme le montrent les plans versés au dossier, et collecterait ainsi une importante quantité d'eau, provenant de la dite terrasse, en cas de précipitations. Le recourant relève que le permis de construire ne contient aucune indication à cet égard. b) Le problème de l'écoulement des eaux relève du droit privé (art. 689 al. 2 du Code civil, selon lequel aucun voisin ne peut modifier l'écoulement naturel des eaux au détriment de l'autre) et échappe à la cognition du Tribunal administratif. Toutefois, le juge administratif doit quand même examiner si l'écoulement des eaux sur un fonds voisin ne constitue pas, pour ce dernier, une gêne excessive. En l'espèce, les parcelles des parties sont équipées et l'eau recueillie sur le toit du couvert à voitures se déverserait dans un tuyau de drainage. Sur place, le Tribunal a constaté que le recourant pourrait, par un aménagement simple, soit la pose d'un bout de tuyau en prolongation du drain, éviter toute gêne. L'eau se déverserait en aval, où elle ne risquerait plus d'endommager la propriété du recourant par érosion. Le Tribunal estime en conséquence que ce déversement d'eau n'est pas constitutif d'une gêne excessive pour le recourant. Quant à l'eau recueillie sur le toit du réduit pour outils de jardin, il appartient au constructeur de prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter un déversement gênant sur la parcelle no 765. L'eau sera ainsi recueillie du toit et évacuée sans que cela ne constitue une gêne excessive pour l'opposant. Ce moyen doit en conséquence être écarté.

5. Concernant le couvert à voitures, le recourant objecte que la construction projetée se situerait sur un remblai et que le mur du garage envisagé le priverait de la vue et de la lumière dans une mesure qu'il qualifie d'inadmissible. Le recourant ne fonde cet argument sur aucune disposition de droit public; il n'invoque pas la violation d'une servitude ou d'un droit de nature réelle (l'examen de cette question échapperait d'ailleurs à la compétence du Tribunal de céans). Sur place, le Tribunal a constaté que le couvert à voitures serait situé plein nord par rapport à la villa du recourant et en amont de celle-ci. Le recourant ne peut donc pas faire valoir une quelconque privation de la vue dont il jouit. Il est vrai que le talus qui sépare les parcelles nos 523 et 765, s'il était surmonté d'une construction, constituerait un ensemble imposant par rapport à la villa du recourant située en contrebas. Cependant, la construction projetée n'assombrirait pas les pièces de séjour de la villa (salon et salle à manger) qui se situent côté jardin et ainsi ne provoquerait pas une gêne inadmissible. Dès lors, l'argument soulevé doit être écarté. 6. a) L'art. 10 ch.

4 let. a) RPGA prévoit que les constructions annexes, pavillons, réduits de jardin, garage particulier de deux places au plus, doivent s'harmoniser avec l'architecture existante des constructions, leur toiture sera notamment constituée des mêmes matériaux que le bâtiment principal. b) En l'espèce, le bâtiment principal, avec une toiture à pans, couverte de tuiles en Eternit présente un ensemble homogène, comme l'a constaté le Tribunal sur place. A la lettre du règlement, la toiture projetée devrait être constituée des mêmes matériaux que le bâtiment principal. Toutefois, dans le présent cas d'espèce, le toit du couvert à voitures

serait plat (ce que la réglementation précitée n'interdit pas) et il serait excessif d'y ajouter des tuiles en Eternit pour le faire ressembler à la toiture du bâtiment principal. A cela s'ajoute qu'il existe déjà, dans le quartier, un garage à toit plat couvert de gravier. Aucun reproche ne peut être accueilli de ce chef contre le projet. 7. a) Le recourant fait encore valoir que le couvert à voitures projeté ne respecterait ni la distance à la limite, ni pas la hauteur maximale prescrite. La réglementation communale donne à la Municipalité la compétence pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété voisine, la construction de dépendances de peu d'importance dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal (pavillons, réduits de jardin, garage particulier de deux voitures au plus) n'ayant qu'un niveau d'une hauteur de trois mètres à la corniche (v. art. 29 RPGA). Dans les terrains en pente, la hauteur maximale sous la corniche (au niveau du chéneau) est mesurée à partir du terrain aménagé en aval. La hauteur la plus élevée est déterminante (art. 28 let. b. RPGA). b) Le grief relatif au respect de la distance à la limite tombe à faux concernant le couvert à voitures (et, mutatis mutandis, le réduit pour outils de jardin). En effet, l'art. 29 RPGA autorise la construction de dépendances de peu d'importance telles que garages pour deux voitures, notamment, entre bâtiments et limites de propriété voisine. En l'espèce, le constructeur n'est pas tenu d'observer la distance à la limite, vu la nature du projet. L'argument de l'opposant doit être rejeté. c) En revanche, le projet, prévoyant un couvert à voitures haut de trois mètres dix environ, ne respecte pas la réglementation communale, ainsi que l'a constaté le Tribunal sur place. Le Tribunal a pu observer que si le toit du couvert était abaissé conformément au règlement, la hauteur totale disponible pour parquer les voitures ne dépasserait pas deux mètres, espace insuffisante pour parquer un véhicule surmonté d'un porte bagage. Le recours, sur ce point, doit être admis. 8. a) Le recourant invoque une violation de l'art. 104 al. 3 LATC aux termes duquel la municipalité "n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique". Le recourant soutient qu'il n'a pas à souffrir sur sa parcelle les manœuvres des véhicules du constructeur, lequel ne dispose d'aucun titre juridique au sens de l'art. 104 al. 3 LATC pour ce faire. Selon les principes de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (ci-après: LAT), il faut que le terrain soit équipé pour qu'une autorisation de construire puisse être délivrée (art. 22 al. 2 let. b LAT); un terrain est réputé équipé en particulier lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès (art. 19 al. 1 LAT). L'art. 104 al. 3 LATC concrétise ces principes (RDAF 1999 I 253, consid. 5a). b) En l'espèce, il ressort des plans versés au dossier comme de la vision locale que le constructeur ne pourra pas reculer pour sortir du couvert à voitures sans manœuvrer sur le chemin de la servitude 69'679 et sans empiéter sur la parcelle n° 765. La seule manière pour le constructeur d'éviter cet inconvénient serait de se parquer en marche arrière sous le couvert ce qui nécessiterait une manœuvre longue et compliquée qu'en pratique, il ne fera pas. Comme, le propriétaire de la parcelle n° 523 ne bénéficie d'aucun droit de passage sur la parcelle n° 765 (propriété du recourant), il ne peut pas se prévaloir d'un titre juridique lui permettant d'effectuer la manœuvre nécessaire pour sortir du couvert à voitures projeté. Partant, concernant le couvert à voitures projeté, la parcelle n° 523 ne dispose pas d'un équipement répondant aux exigences des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 LAT et l'autorisation de construire ne peut être délivrée. Le recours doit être admis sur ce point. 9. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis en ce qui concerne le couvert à voitures mais qu'en revanche, il doit

être rejeté pour ce qui est de l'aménagement d'un réduit pour outils de jardin.

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