

VD_OMNI AC.2004.0080 vom 3. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0080

FR: VD_OMNI AC.2004.0080 du 3 décembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2004.0080 del 3 dicembre 2004

Regeste

SPIELER/GREMAUD, Municipalité de Chardonne | Porte atteinte à la réglementation sur la distance à la limite, le bâtiment dont la largeur des balcons excède celle maximale autorisée du fait de certains retraits de la façade.

Erwägungen

E. 1

a) Formé dans le respect du délai et des autres conditions prescrits à l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le recours est recevable en la forme. La qualité pour recourir doit être reconnue à Emmanuel Campin, qui s'est substitué au recourant Bernhard Spieler après que celui-ci lui a cédé la propriété de la parcelle 2348 jouxtant le fonds litigieux ainsi que ses droits et obligations dans le procès. b) A teneur de l'art. 32 du règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de Chardonne tel qu'approuvé par le Conseil d'Etat le 8 juin 1984 (ci-après : RPC), le projet litigieux est sis en zone d'habitation de faible densité, destinée aux maisons familiales, villas et habitations collectives. A l'appui de son pourvoi, le recourant fait valoir douze arguments, dont il y a lieu d'examiner successivement le bien-fondé. 2. Le recourant invoque tout d'abord l'art. 25 RPC, à teneur duquel le nombre de niveaux habitables est en principe limité à deux sous la corniche, plus un niveau dans les combles (al. 1^{er}), la municipalité conservant la faculté d'autoriser, lorsqu'il s'agit d'un terrain à forte pente, un niveau habitable supplémentaire sous la corniche, pour autant que la surface habitable du niveau inférieur ne dépasse pas les deux tiers de la surface d'un niveau normal et que les combles ne soient pas habitables (al. 3). a) La construction litigieuse comportant trois niveaux sous la corniche ainsi que des combles, le recourant soutient tout d'abord que la surface habitable du rez de l'immeuble dépasse largement les deux tiers de la surface d'un niveau normal. La surface habitable du premier et du second étages étant de 278,65 m² chacun, les deux tiers de cette surface portent ainsi la limite autorisée à 185,76 m². Atteignant 172,81 m², la surface habitable de l'étage supplémentaire est dès lors réglementaire, de sorte que ce premier moyen doit être écarté. b) Le recourant tire ensuite argument du caractère habitable des combles, qui pourraient selon lui être aménagés sans difficulté en logements supplémentaires, respectivement servir à l'agrandissement, en duplex, des étages existants. Dans sa réponse au recours, la municipalité oppose en résumé sa détermination à faire respecter le règlement en vigueur, précisant qu'elle ne saurait faire de procès d'intention au constructeur. A l'audience, l'auteur des plans Claude Balmat a admis que le projet avait été conçu de telle manière que les combles soient habitables, dès lors que l'entrée en vigueur d'un nouveau règlement communal en autoriserait prochainement l'habitation. La municipalité a confirmé qu'un nouveau règlement devrait entrer en vigueur au début de l'année 2005 et a admis que le projet litigieux avait également

été examiné au regard de la réglementation à intervenir, qui autorisera l'habitation des combles dans un cas tel qu'en l'espèce ; elle a toutefois certifié que le permis d'habiter les combles ne serait pas délivré avant l'entrée en vigueur de cette nouvelle réglementation. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 Ib 130 ; Tribunal administratif, arrêt AC 2002/0052 du 11 novembre 2002). Tel est le cas en l'espèce: disposant d'un éclairage, d'une accessibilité, d'une aération, d'une surface au sol et d'une hauteur suffisants (sur ces critères, voir l'arrêt du Tribunal administratif AC 2002/0052 précité), les quatre pièces concernées permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation, ce dont le constructeur et l'autorité intimée ne disconviennent pas. Il importe peu qu'une réglementation en devenir autorise à terme cet état de fait. L'autorité de décision et le juge appliquent en effet le droit en vigueur au moment où se pose la question de la conformité au droit du comportement ou de la situation en cause, soit lorsqu'ils statuent (ATF 107 Ib 133). Force est ainsi de constater que le projet litigieux contrevient à l'art. 25 al. 3 RPC et ne peut dès lors donner lieu à l'octroi du permis de construire. Ceci suffit à admettre le recours et justifie en conséquence d'annuler la décision litigieuse. Par économie de procédure, le tribunal procédera toutefois à l'examen des autres moyens soulevés par le recourant afin de prévenir un nouveau contentieux portant sur les mêmes griefs, dans l'hypothèse d'une nouvelle mise à l'enquête du projet. 3.

Le recourant invoque ainsi le non respect de la distance aux limites. Il se rapporte en particulier à l'art. 22 RPE à teneur duquel le bâtiment dont la plus grande dimension n'excède pas 18 mètres doit être implanté à une distance minimum de 6 mètres de la propriété voisine (al. 1^{er}), distance à laquelle il convient d'ajouter encore le 1/5 de la surlongueur du bâtiment lorsque la plus grande longueur de celui-ci excède 18 mètres (al. 2), condition qu'il tient en l'occurrence pour réalisée dès lors qu'il conviendrait de tenir compte de deux appendices situés au nord de l'immeuble. Il constate en outre que la distance retenue par l'autorité n'est pas calculée à partir de la limite de propriété, mais tient compte de deux servitudes projetées en bordures est et ouest de la parcelle en cause et dont aucune pièce du dossier n'atteste qu'elles aient été inscrites au registre foncier. a) La municipalité a produit les attestations d'inscription au registre foncier des deux servitudes foncières précitées, lesquelles prolongent la limite à partir de laquelle doivent être mesurées les distances réglementaires entre bâtiment et limite de propriété, l'une autorisant un empiètement de 80 cm sur la parcelle 2364, à l'ouest, l'autre de 55 cm sur la parcelle 2353, à l'est. b) L'autorité intimée fait ensuite valoir, à juste titre, que les deux appendices en cause, qui n'ont aucune ouverture à l'extérieur et sont situés sous la rampe d'accès du garage, sont en réalité des constructions souterraines (art. 63 RPC) dont il n'y a pas lieu de tenir compte pour le calcul de la surface bâtie, conformément à l'art. 64 al. 4 RPC. Partant, la longueur du bâtiment sans ces appendices étant de 19,36 mètres, le 1/5 de la surlongueur de 1,36 mètre, soit 27cm, doit être ajouté aux

E. 6

mètres réglementaires de distance aux limites (art. 22 al. 2 RPC), laquelle est donc portée à 6,27 mètres. c) Cela étant, l'autorité intimée se prévaut du cas d'application de l'art. 55 RPC lui conférant la possibilité, lorsque la topographie des terrains ou la forme des parcelles ne permet pas l'application de la règle de la distance normale aux limites, de déroger à celle-ci, moyennant entente entre les voisins, en autorisant une réduction sur l'un des biens-fonds à condition que la distance réglementaire soit assurée entre bâtiments sis de

chaque côté de la limite de propriété et que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété ne soit pas inférieure à 3 mètres. Il est douteux que la municipalité puisse se prévaloir du cas d'application de l'art. 55 RPC : l'on ne voit pas que la forme de la parcelle en cause et la topographie du terrain présentent un caractère particulier justifiant de déroger à l'application de la règle de principe. Cette question peut toutefois demeurer indécise. En effet, le calcul de la distance aux limites effectué en application de l'art. 55 RPC n'est conforme aux conditions posées par cette disposition que si l'on calcule la distance à partir de la façade du bâtiment, et non de l'extrémité du balcon de 2 mètres de large qui en fait le pourtour. Ne pas tenir compte de cette largeur échappe certes à la critique dans la mesure où l'art. 64 al. 3 RPC dispose que les balcons d'une largeur maximale de 2 mètres ne sont pas comptés dans la surface bâtie. Mais cela ne vaut pas pour le retrait de la façade, tel aux angles sud-est et sud-ouest du bâtiment, qui augmente à ces endroits la profondeur du balcon de 3,11 mètres sur un mètre de large, formant ainsi une terrasse à chacun des deux angles sud de la construction. Excédant les deux mètres de profondeur réglementaire, pareil empiètement sur la façade perd ainsi, à la lettre de l'art. 64 RPC, la qualification de balcon, pour devenir un avant-corps faisant partie intégrante de la construction, avant-corps dont l'extrémité constitue, de jurisprudence bien établie, la limite à partir de laquelle il y a lieu de calculer la distance aux limites de la propriété (Tribunal administratif, arrêts AC 2004/0026 du 3 juin 2004, AC 2002/0111 du 10 juillet 2003, AC 2001/0247 du 11 juillet 2003, et les références citées). Ces distances aux limites étant, servitudes comprises, de 4,28 mètres à l'ouest et de 4,39 à l'est, elles n'atteignent pas les 6,27 mètres réglementaires, excluant ainsi l'octroi du permis de construire litigieux. Le recours s'avère donc également fondé sur ce point. 4.

Les autres moyens du recourant doivent par contre être écartés. a) Ainsi, tel est le cas de l'argument selon lequel l'architecture de la construction litigieuse serait de type chalet, ce que prohibe l'art. 44 RPC. La question de savoir s'il s'agit en l'occurrence d'une telle architecture peut rester indécise dès lors qu'à teneur de cette même disposition, ce n'est qu'en aval d'une délimitation figurant sur le plan de zone que ce type de construction est interdit, limite en amont de laquelle le projet devrait précisément trouver place. b) De même, l'examen des plans et l'inspection locale ne permettent pas de retenir que la municipalité aurait abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en écartant le grief du caractère disgracieux de la construction : une interdiction de construire fondée sur la clause de l'esthétique (art. 42 RPC) ne pouvant se justifier que par un intérêt public prépondérant - notamment s'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction -, l'on ne voit en l'occurrence pas quels critères objectifs auraient pu être invoqués pour écarter le projet sans sacrifier à un goût ou à un sens de l'esthétique particulièrement aigus, ce que prohibe la jurisprudence (ATF 115 Ia 114 ; Tribunal administratif, arrêt AC 2004/049 du 11 octobre 2004 et les références). c) Le recourant ne saurait pas davantage soutenir que le projet contrevient à l'art. 74 RPC - lequel impose au minimum un garage et une place de stationnement par logement - du seul fait que les deux garages projetés ne sont pas individuels. Le règlement n'imposant pas que les garages soient privatifs et les plans versés au dossier établissant que chaque garage peut accueillir deux véhicules, le notaire chargé d'instrumenter l'acte constitutif de la propriété par étages à édifier sur la parcelle litigieuse rend compte de la constitution de quatre lots, y compris celui des combles non encore aménageables. Prévoyant quatre places de stationnement extérieures et quatre places de parc couvertes, le projet disputé répond ainsi aux conditions de la disposition invoquée, en l'état actuel du projet (al. 1^{er}), comme dans

l'hypothèse d'un changement d'affectation des combles (al. 3). L'argument d'un accès dangereux à ces garages n'est au surplus pas pertinent : la route étant étroite, l'accès n'est certes pas aisé, mais la visibilité est dégagée et permet ainsi de manœuvrer sans danger. d) Ayant renoncé à étayer, lors de l'audience, l'allégation contenue dans son mémoire de recours selon laquelle la déclivité des pentes d'accès à l'entrée du bâtiment ne respecterait pas les normes pour handicapés, le recourant échoue enfin à démontrer que le permis de construire ne pouvait être octroyé du fait que les plans contenaient une rature et ne comportaient pas l'indication des arbres existants et à abattre, de la place de containers à ordures, ni des matériaux utilisés. En effet, la demande du permis de construire indique les principaux matériaux utilisés et leurs couleurs, le projet n'implique aucun abattage d'arbre, le règlement n'impose pas de mentionner la place des containers lorsqu'il s'agit d'une construction privée peu importante et les corrections effectuées sur le plan du géomètre concernant un alignement à la route en aval de la parcelle n'ont aucune incidence sur le projet litigieux. 5. Fondés, les moyens relatifs au caractère habitable des combles et au non respect de la distance aux limites de propriété conduisent à l'admission du pourvoi. La décision d'octroi du permis de construire litigieux est annulée en conséquence, aux frais du constructeur, qui versera des dépens au recourant, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 55 LJPA).

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