

VD_OMNI AC.2004.0104 vom 8. Dezember 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-12-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0104

FR: VD_OMNI AC.2004.0104 du 8 décembre 2004

IT: VD_OMNI AC.2004.0104 del 8 dicembre 2004

Regeste

KURZEN/KRAENZLIN MERMOD, Municipalité de Cully, Service des bâtiments, monuments et archéologie, MERMOD | L'art. 80 al. 2 LATC est exhaustif: le droit communal ne saurait y déroger par une disposition plus stricte, ou plus permissive. Confirmation de jurisprudence. (consid. 2d)

Erwägungen

E. 30

novembre 1999; AC 2000/0025 du 9 octobre 2001; AC 2000/0205 du 20 mai 2003 et AC 2003/0015 du 4 novembre 2003; AC 2003/0089 du 9 juin 2004). Le Tribunal a eu l'occasion de préciser qu'à l'instar de n'importe quel travail de construction, la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment existant ne sont admissibles que s'ils sont rigoureusement conformes aux prescriptions en vigueur. L'art. 80 al. 2 LATC ne saurait conférer un régime de faveur au propriétaire d'un bâtiment non-conforme en rendant admissible une atteinte supplémentaire à la réglementation à condition qu'elle ne soit pas "sensible". Il faut donc considérer que tout projet de modification ayant pour effet de porter, peu ou prou, atteinte à la réglementation doit être proscrit (arrêt du TA AC 2000/0149; v. également AC 2003/0118 du 25 février 2004). bb) En l'occurrence, le projet implique en particulier le remplacement de la toiture couvrant la galerie par une terrasse dont le sommet de la balustrade serait situé environ 1,4 mètres plus haut que la corniche de la toiture existante. En outre, le volume de la toiture existante est d'environ $8,5 \text{ m}^3$ ($1,82 \text{ m} \times 1,2 \text{ m} \times 7,8 \text{ m} = 17,03 \text{ m}^3$; $17,03 \text{ m}^3 \cdot 2 = 8,51 \text{ m}^3$), alors que celui de la terrasse projetée au deuxième étage serait d'environ 15 m^3 ($1,4 \text{ m} \times 6,15 \text{ m} \times 1,82 \text{ m} = 15,67 \text{ m}^3$). Le projet engendre ainsi une surélévation, de même qu'une augmentation du volume de la construction, de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation eu égard aux objectifs poursuivis par les règles sur les distances aux limites de propriété rappelés ci-avant, notamment celui-ci d'éviter de porter atteinte à la tranquillité et à l'intimité des propriétaires voisins, voire d'éviter une sensation d'"écrasement". Comme l'a vision locale l'a montré, l'impact du projet sur la situation des époux Kurzen n'est pas négligeable de surcroît, dans la mesure où les occupants de la terrasse prévue au 2^{ème} étage auraient une vue directe et plongeante sur leur terrasse et les fenêtres de leur maison, portant ainsi atteinte à leur intimité. A cet égard, on ne saurait suivre la municipalité lorsqu'elle soutient que cette situation doit être tolérée par les recourants en raison de la situation de promiscuité qui existe de toute manière dans le quartier. La raisonnement de l'autorité intimée, qui consiste à procéder en quelque sorte à une pesée des intérêts entre celui des constructeurs à mener à terme un projet non-réglementaire et celui des voisins à supporter une violation des distances aux limites, n'est pas admissible au regard des exigences strictes posées par l'art. 80 al. 2 LATC et par la jurisprudence rappelée ci-avant. d) La municipalité estime que l'art. 7 du règlement

communal, relatif à l'entretien, la transformation, l'agrandissement et la reconstruction de bâtiments existants dans la zone de l'ancienne ville, contient des prescriptions moins strictes que l'art. 80 al. 2 LATC et qu'en vertu de l'art. 47 al. 3 LATC, le règlement communal prendrait le pas sur cette disposition du droit cantonal. aa) L'art. 7 RC, portant le titre marginal "bâtiments existants", prévoit: "Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans leur implantation et gabarit actuels, sous réserve de légères modifications admises par la Municipalité. Les volumes existants peuvent être utilisés dans leur totalité. La Municipalité peut autoriser des agrandissements de peu d'importance, tels que lucarnes, dôme, légère surélévation de la toiture, etc. Tous les travaux mentionnés aux trois alinéas ci-dessus ne peuvent être autorisés que s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de l'ensemble architectural et sous réserve des dispositions des plans fixant des limites de constructions." L'art. 47 LATC, relatif à l'objet des plans et règlements d'affectation, prescrit à son alinéa 3: "Ils peuvent prévoir qu'un projet de construction peut s'écarter de certaines dispositions adoptées en application de l'alinéa 2, pourvu que ces dispositions soient exhaustivement énumérées dans le règlement ou le plan lui-même, que le projet soit conforme aux prescriptions mentionnées à l'alinéa 1 er et qu'il respecte en outre le plan directeur localisé approuvé par le Conseil d'Etat." bb) La question litigieuse concerne la transformation d'un bâtiment non-conforme aux règles de la zone et plus particulièrement celle de savoir si celle-ci aggrave l'atteinte à la réglementation. Cette question étant réglementée de manière exhaustive à l'art. 80 LATC, on ne saurait se fonder l'art. 7 RC pour admettre le projet, ceci en vertu de la force dérogatoire du droit cantonal (v. à cet égard RDAF 1989 p. 314). On relève d'ailleurs que l'art. 7 RC ne traite en aucune façon de la transformation de bâtiments non réglementaires. Par surabondance, on relèvera que, tout comme les art. 6 al. 2 et 85 LATC, l'art. 47 al.3 LATC, exige que l'octroi d'une dérogation repose sur une base réglementaire communale. Or, outre le fait qu'aucune dérogation n'a été sollicitée par les constructeurs, ni octroyée par la municipalité, on constate que l'art. 7 RC ne constitue pas une disposition permettant d'accorder des dérogations aux règles fixant des distances aux limites de propriété. On relève d'ailleurs que l'art. 84 RC, qui permet à la municipalité d'octroyer des dérogations aux limites réglementaires, exige que cette distance "ne soit pas rendue inférieure à 3 mètres et pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients pour les voisins" . Vu ce qui précède, la transformation litigieuse ne saurait être admise sur la base de l'art. 7 RC. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours de Pierre Kurzen doit être admis en raison de la non-conformité du projet à l'art. 80 al. 2 LATC, sans qu'il soit nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par le recourant. La décision de la Municipalité de Cully du 20 avril 2004, levant son opposition et délivrant le permis de construire sollicité par Nathalie Kraenzlin Mermod et Marc-Henri Mermod, doit ainsi être annulée. Le projet mis à l'enquête se révélant non-réglementaire, il convient de mettre les frais de la présente cause à la charge des constructeurs. Pierre Kurzen a droit à des dépens, car il a consulté un mandataire professionnel.

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