

VD_OMNI AC.2004.0220 vom 14. Juni 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-06-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2004.0220

FR: VD_OMNI AC.2004.0220 du 14 juin 2005

IT: VD_OMNI AC.2004.0220 del 14 giugno 2005

Regeste

QUIBLIER/EMEG SA, Municipalité de Mont-sur-Rolle | Le voisin a un intérêt actuel et concret à recourir contre un projet dont il remet en cause la densité de la construction.

Erwägungen

E. 1

D'entrée, la constructrice EMEG SA dénie au recourant la qualité pour recourir, estimant que celui-ci ne peut faire valoir aucun intérêt digne de protection, respectivement qu'il abuserait de son droit de recours à seule fin dilatoire en vue de négocier financièrement le retrait de son pourvoi. a) Selon l'art. 37 LJPA, "le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée". De jurisprudence constante, cet intérêt digne de protection - qui coïncide avec celui des art. 103 lit. a OJF et 48 lit a LPA (Tribunal administratif, arrêt AC 2003/0196 du 14 avril 2004; ATF 116 Ib 450, consid. 2b, et 121 II 39) - implique que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et que l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - se trouve, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. L'existence d'un intérêt digne de protection présuppose ainsi que la situation de fait ou de droit du recourant puisse être influencée par le sort de la cause. Le recourant doit en outre faire valoir un intérêt propre à l'annulation de la décision, le pourvoi formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers étant irrecevable (ATF 120 Ib 48 consid. 2a, 59 consid. 1c, 120 V 39 consid. 2b, 119 Ib 179 consid. 1c, 118 Ib 614 consid. Ib et les arrêts cités; v. également ATF 121 Ib 39 consid. 1c aa). En matière d'autorisation de construire, la qualité pour recourir est reconnue au voisin occupant une maison en raison de son intérêt pratique à ce que le voisinage immédiat de sa maison reste libre de construction (ATF 104 Ib 245 consid. 7d s'agissant d'une habitation; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c, s'agissant d'un projet de parking) ou au voisin qui serait menacé d'immiscions telles que le bruit (ATF 119 Ib 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c) ou les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b) ou encore, qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (AC 1998/0005 du 30 avril 1999). Le voisin est habilité à recourir lorsque le projet a des effets sur son fonds et qu'il sera plus exposé que quiconque à des inconvénients en cas de réalisation du projet: il ne s'agit pas de se lier à une distance fixée en mètres mais de tenir compte de l'ensemble des circonstances (Wurzburger/Jomini, Le recours de droit administratif, exposé présenté lors du séminaire de la FSA le 12 septembre 1996 sur les recours au Tribunal fédéral, p. 20; Tribunal administratif, arrêts AC 1995/0153 du 6 novembre 1996 et AC 1996/0183 du 13 janvier 1997). Enfin, la qualité pour recourir doit être examinée exclusivement en regard des griefs

soulevés, qui délimitent le cercle des atteintes dont le recourant pourrait se voir reconnaître un intérêt digne de protection à tenter de se prémunir (ATF 121 II 176, consid. 3a p. 180; Tribunal administratif, arrêt AC 2004/0107 du 17 novembre 2004). b) En l'espèce, le recourant s'en prend, dans son pourvoi, à la densité des constructions projetées sur une parcelle voisine du fonds sur lequel son immeuble est implanté; dans une proposition de convention de retrait de son recours adressée à la constructrice le 27 décembre 2004 - pièce produite par celle-ci à l'appui de ses observations du 9 février 2005 - il invoque la dévalorisation de sa propriété compte tenu des inconvénients (nuisances et perte de vue) générés par la concentration des bâtiments sur la parcelle voisine. Ainsi fait-il valoir un intérêt personnel actuel et concret à ce que le voisinage immédiat de la maison qu'il occupe reste autant que possible libre de construction et génère le moins de nuisances possible, objectif que l'admission de ses conclusions dans le sens d'une diminution de la surface bâtie est propre à atteindre. Partant, il n'y a pas à lui dénier la qualité pour recourir. 2.

L'autorité intimée et la constructrice soutiennent ensuite que le recours serait manifestement mal fondé dans la mesure où l'implantation des bâtiments C101 et C102 est entrée en force pour avoir été soumise à de précédentes enquêtes publiques. Ce moyen ne saurait être reçu. Il est vrai que la question de l'implantation de ces bâtiments a fait l'objet de la mise à l'enquête initiale et de la première mise à l'enquête complémentaire du projet, respectivement intervenues en février 2002 et en septembre 2002, sans que le recourant ait déferé au tribunal de céans les décisions municipales rejetant les oppositions qu'il forma dans le cadre de ces deux procédures. Toutefois, la question du respect des distances aux limites de propriété des deux bâtiments en cause, en l'occurrence seule litigieuse, ne s'est posée qu'à la suite de la constitution de la parcelle 984 destinée à les accueillir, constitution qui n'est intervenue qu'au printemps 2003 par le fractionnement de la parcelle de base 379, soit postérieurement aux deux procédures précitées. C'est donc bien en temps utile que le recourant a soulevé cette question dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire querellée. 3.

L'autorité intimée admet à juste titre que la distance réglementaire entre le bâtiment C101 sis sur la parcelle 984 et la limite de la parcelle 983 n'est pas respectée. Elle n'est en effet que de trois mètres alors que l'art. 4 lit. c RPA impose une distance de 5 mètres au minimum. L'on constate en outre que la distance entre le bâtiment C102 et la limite de la parcelle 985 contrevient également à la réglementation communale. En effet, l'art. 60 RC dispose que, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, comme c'est en l'occurrence le cas s'agissant de la façade est du bâtiment C102 par rapport à la limite entre les parcelles 984 et 985, la distance réglementaire - soit celle de 5 mètres de l'art. 4 lit. c RPA - ne pourra être diminuée de plus d'un mètre - soit ramenée à 4 mètres au minimum - à l'angle le plus rapproché de la limite. Or, elle n'est que de 3,85 mètres à l'angle en question. 4.

A ce double constat, l'autorité intimée et la constructrice opposent trois arguments, dont il convient d'examiner successivement le bien-fondé. a) La municipalité tire tout d'abord argument du fait que, lors du morcellement de la parcelle de base 379, une mention a été inscrite au registre foncier au sens de l'art. 83 LATC sur les onze parcelles créées, de sorte que l'on pourrait déroger aux règles applicables aux distances à respecter entre les bâtiments projetés et les nouvelles limites des parcelles sur lesquelles ils sont implantés. aa) A teneur de l'art. 83 LATC, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Il résulte de la teneur

cette disposition que la modification des limites d'une parcelle occupée par un ou des bâtiments est exclue si elle a pour conséquence de rendre ces constructions non réglementaires, ou d'aggraver une situation déjà non conforme à la réglementation. Une dérogation n'est possible que si l'atteinte engendrée par le déplacement des limites peut être corrigée en grevant d'une restriction de la propriété une parcelle contiguë, cette restriction devant être formellement mentionnée au registre foncier. Ainsi a-t-il été jugé que, si une surface prise en compte pour calculer la densité d'occupation d'une parcelle est détachée de cette dernière après construction, pour compléter l'une ou l'autre des parcelles voisines, une surface correspondante de ces dernières doit être "neutralisée" pour en déterminer la densité d'occupation du sol. Il s'agit en quelque sorte d'une règle de péréquation, le but étant que, pour l'ensemble des parcelles considérées, les possibilités de construire n'excèdent pas les normes de densité prévues (Tribunal administratif, arrêt AC 1995/0166 du 29 février 1996). La correction d'une atteinte portée à la réglementation est également envisageable s'agissant du respect des distances aux limites de propriété, par le biais de l'inscription d'une limite fictive de part et d'autre de laquelle la distance minimale d'implantation des bâtiments pourrait dorénavant être respectée (Tribunal administratif, arrêt AC 1996/0171 du 18 avril 2000). Par contre, un fractionnement est prohibé par l'art. 83 LATC lorsqu'il a pour effet, afin d'assurer la conformité d'un projet de construction avec la distance minimale réglementaire à la limite de propriété, de réduire cette distance minimale s'agissant d'un bâtiment voisin déjà existant (Tribunal administratif, arrêt AC 2003/0056 du 3 novembre 2004).

ab) En l'espèce, fut seule inscrite au registre foncier, sur réquisition adoptée le 8 avril 2003 par la municipalité, une mention précisant que le coefficient d'occupation du sol, calculé en fonction de la surface de 16'703 m² de la parcelle de base 379, proscrivait que l'on autorise une surface supplémentaire de construction. Cette réquisition stipule par ailleurs que soit inscrite "une mention rappelant à tout acquéreur de ces parcelles que les restrictions légales résultant de la réglementation des constructions demeurent inchangées, nonobstant la modification apportée aux limites". Ainsi, contrairement à ce que soutient l'autorité intimée, aucune mention au sens de l'art. 83 LATC n'a été inscrite au registre foncier permettant de déroger aux dispositions de la réglementation communale relatives à la distance minimale entre les constructions et la limite de propriété. Du reste, il y a lieu de préciser qu'une telle mention n'aurait pas été possible s'agissant de la parcelle 984 litigieuse. En effet, déjà construit sur la parcelle 983 voisine, le bâtiment B5 se trouve implanté à 3 mètres de la limite de la parcelle 984 au lieu des 5 mètres réglementaires. Ainsi, pour corriger cette atteinte à la réglementation conformément aux exigences de l'art. 83 LATC, la seule solution consisterait à faire mentionner au registre foncier une limite fictive empiétant de deux mètres sur la parcelle 984, limite fictive à laquelle s'ajouterait encore la distance minimale de 5 mètres de l'art. 4 lit. c RPA en deçà de laquelle le bâtiment C101 ne pourrait trouver à s'implanter. Compte tenu de l'espace disponible entre cette limite fictive à l'ouest des bâtiments C101 et C102 et le chemin d'accès projeté à l'est de ceux-ci, cette solution impliquerait concrètement, comme le soutient le recourant, que la constructrice renonce au moins à l'une de ces deux constructions.

b) L'autorité intimée tire ensuite argument de l'art. 83 RC, qui dispose que "s'il s'agit d'ensembles suffisamment importants, la municipalité peut autoriser des dispositions différant de celles qui sont précisées dans le présent règlement, moyennant que ces ensembles fassent l'objet de plans d'extension ou de plans de quartier". Cet argument ne saurait être reçu. Si cette disposition fonde la municipalité à déroger aux dispositions du RC, soit à la réglementation générale, c'est précisément pour adopter des règles spéciales, telles celles du RPA applicable à la présente cause, auxquelles

on ne voit pas qu'elle puisse à nouveau déroger. c) Enfin, la constructrice soutient que les constructions litigieuses s'inscrivent dans un front d'implantation obligatoire, se prévalant ainsi du cas d'application du régime dérogatoire de l'art. 4 lit. b RPA à teneur duquel, dans certains cas, des fronts d'implantation obligatoire fixent de façon impérative la position des futures constructions. Cet argument tombe cependant à faux dans la mesure où, sur le plan partiel d'affectation produit par la constructrice elle-même à l'appui de son argumentation, s'il est fait mention de certains fronts d'implantation, aucun ne figure à l'endroit des constructions litigieuses. 5. De ce qui précède, il résulte que les bâtiments C101 et C102 tels que projetés sur la parcelle 984 contreviennent à la réglementation communale applicable, leur construction ne pouvant être autorisée que si l'on procédait à la réunion des parcelles 984 et 985, respectivement à une modification RPA dans le sens d'une réduction des distances à la limite de propriété à l'intérieur du périmètre de l'ancienne parcelle 379. Partant, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée en conséquence. Déboutée de ses conclusions, la constructrice EMEG SA supportera les frais de la cause et versera au recourant les dépens auxquels il peut prétendre pour avoir agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LJPA).

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