

VD_OMNI AC.2005.0071 vom 26. Oktober 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-10-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0071

FR: VD_OMNI AC.2005.0071 du 26 octobre 2005

IT: VD_OMNI AC.2005.0071 del 26 ottobre 2005

Regeste

STAEHLIN/Municipalité de Bellerive, KNÖPFLI | Aménagement sans droit de deux places de parc pour voitures, l'accès étant insuffisant pour permettre les manoeuvres des véhicules sans empiéter sur la parcelle du voisin. Recours partiellement admis. Autorisation attaquée confirmée assortie de la condition que l'usage de la place de parc est limité à un seul véhicule. Voir arrêt AC.2004.0050 du 14 décembre 2004 qui oppose les mêmes parties.

Erwägungen

E. 1

Le recourant conteste la décision de la municipalité en tant qu'elle considère l'aménagement réalisé par le propriétaire de la parcelle voisine - une place recouverte de dalles permettant le parcage de deux véhicules - comme "acquis". Il s'oppose en outre à l'octroi de l'autorisation mineure délivrée par la municipalité pour le "muret" construit par son voisin, en bordure de la place de parc, à proximité de la limite de propriété entre les deux parcelles. En tant que voisin, il est directement touché par la décision contestée et il peut s'opposer aux aménagements réalisés par le constructeur, qui se situent à moins d'un mètre de la limite de propriété et prévoient le parcage de deux véhicules. Il a en outre intérêt à contester la décision de la municipalité, qui selon lui ne réglerait pas la question de l'accès aux places de parc soulevée par le tribunal dans l'arrêt dont il est question ci-après.

E. 2

A titre préliminaire, il est rappelé que le Tribunal administratif avait jugé, par arrêt du 14 décembre 2004, dans la cause qui opposait les mêmes parties (AC.2004.0050), que la parcelle n° 523 - celle du constructeur - ne disposait pas d'un accès répondant aux exigences des art. 19 al. 1 et 22 al. 2 de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT), raison pour laquelle l'autorisation de construire un couvert à voitures ne pouvait être délivrée. Le constructeur ne pouvait en effet pas reculer pour sortir du couvert à voitures sans manœuvrer sur le chemin de la servitude n° 69'679 et sans empiéter sur la parcelle n° 765 propriété du recourant. Le dossier avait été renvoyé à la municipalité pour nouvelle décision dans le sens des considérants. a) En l'espèce, le constructeur a renoncé à construire le couvert à voitures. Il a toutefois érigé un mur, haut de 66 cm du côté de la propriété du recourant, qui entoure sur trois côtés la surface dallée utilisée comme parking pour deux voitures. La hauteur du mur va en décroissant jusqu'à n'atteindre que quelques centimètres à l'angle nord-ouest de la place. Il est percé d'une ouverture pour permettre l'accès par quelques marches d'escalier au jardin-terrasse aménagé en contrebas devant l'habitation du constructeur. La largeur prévue pour le couvert à voitures était de 6 mètres 72 pour une longueur de 4 mètres 72; la construction s'arrêtait à environ 2 mètres 40 du bord de la route, selon les plans mis à l'enquête. b) Il ressort des pièces au dossier, notamment des photographies produites, que le constructeur a aménagé deux places de parc sur la surface

qui était prévue pour le couvert à voitures et qu'il l'utilise pour y parquer deux véhicules. Par rapport à la situation telle qu'elle existait au moment où l'arrêt précité a été rendu, rien n'a changé, respectivement n'a été amélioré, pour régler le problème des accès.

E. 3

La municipalité invoque que les places de parc existaient depuis plusieurs années, respectivement treize et deux ans pour les places de parc et le mur, le recourant étant ainsi à tard pour contester une situation existant depuis longtemps. Les plans établis en 1990, qui portent le sceau de la municipalité, prévoyaient bien deux places de parc sur la parcelle du constructeur, places qui se trouvaient au bord de la route d'accès, mais plus haut, c'est-à-dire à l'angle nord-ouest de la propriété. Cet emplacement paraît judicieux puisqu'il permet à l'usager de se parquer et de faire des manœuvres sur la portion de route pour laquelle il dispose d'une servitude. Il est en outre éloigné du ruisseau qui passe sous la route, longe la parcelle du constructeur sur quelques mètres avant de passer sur celle du recourant, ce qui explique en partie du moins la déclivité relativement forte du terrain à cet endroit et l'impossibilité d'aménager des places de parc planes, comme le montrent les photographies produites par le recourant et le constructeur. De plus, avant les travaux de transformation entrepris par le constructeur dès l'année 2003, la place était beaucoup plus étroite et pouvait difficilement servir au parage de deux véhicules, nonobstant les affirmations du constructeur. La photographie qu'il a produite, qui date d'août 2000, montre clairement qu'une haie séparait dite place d'un chemin d'accès à la villa - chemin supprimé depuis lors - dite haie qui se trouvait non pas, comme il le prétend, sur une bande d'un mètre de largeur, le long du muret actuel (voir photographie annotée n° 1 en annexe au mémoire complémentaire du 12 août 2005), mais bien 1 mètre plus loin, comme l'indique le repère constitué par les dalles de la route de couleur différente, qui forment un V, et qui se trouvent maintenant presque au milieu de l'aménagement litigieux. Peu important à cet égard les plans établis en 1992 par l'architecte Vogt, puisqu'ils ne correspondent pas à ce qui a été effectivement construit. La largeur de la place initiale, d'environ 4 mètres seulement, a notamment été portée à environ 6 mètres, ce qui est loin d'être négligeable. Le recourant a agi dans les délais pour contester le projet de construction du couvert à voitures, puis il a contesté, également dans les délais, la décision de la municipalité qui a décidé d'autoriser le mur. Son recours n'est dès lors pas tardif.

E. 4

Quant au problème de l'accès, il est rappelé que l'art. 104 al. 3 LATC prévoit que 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. En l'espèce et en l'état le mur, construit il y a moins de deux ans en tant que fondation pour un garage comme le montre la facture de l'entreprise Lobsiger Bau GmbH, ne peut être autorisé que dans la mesure où il n'implique pas des manœuvres non autorisées sur la route du voisin, comme l'a jugé le Tribunal administratif dans l'arrêt déjà cité.

E. 5

En l'occurrence, le recourant se plaint des transformations effectuées par son voisin qui ont pour conséquence un agrandissement de la place de parc existante qui peut maintenant, rappelons-le, accueillir sans problème deux véhicules. Il ne met pas réellement en cause la construction, en particulier le mur construit. A cet égard, dans l'arrêt précédent, le tribunal

avait constaté que l'emplacement du couvert à voitures - le même que celui des places de parc actuelles - était situé plein nord et en amont de la villa du recourant, qui ne pouvait donc pas faire valoir une quelconque privation de la vue dont il jouit. Même si la construction projetée avait pu être réalisée, le tribunal a jugé qu'elle constituerait certes un ensemble imposant par rapport à la villa du recourant située en contrebas, mais qu'elle n'assombrirait pas les pièces de séjour de la villa (salon et salle à manger) situées côté jardin et ne provoquerait ainsi pas une gêne inadmissible. Dès lors, le mur dont la hauteur ne dépasse pas 66 cm, ne saurait en tant que tel, constituer une gêne pour le recourant.

E. 6

L'art. 105 LATC prévoit que la municipalité, à son défaut le Département des infrastructures, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux qui ne sont pas conformes aux prescriptions légales et réglementaires. Toutefois, la jurisprudence a précisé qu'un ouvrage ou une affectation non formellement autorisés et non-conformes aux prescriptions matérielles applicables peuvent faire l'objet d'un ordre de démolition, sauf à ce que soit respecté le principe de la proportionnalité des mesures administratives. Il faut prendre en considération l'importance de l'intérêt public protégé par les dispositions matérielles violées et la gravité de la transgression, le préjudice éventuel que l'ouvrage porte au voisinage, l'attitude de l'autorité avant et après la réalisation de la construction (Bonnard/Bovay/Didisheim/Matile/Sulliger/Weill, Droit fédéral et vaudois de la construction, 2002, n. 1.2.1 ad art. 105 LATC et les arrêts cités). Il convient d'examiner quelles seraient les conséquences d'un ordre de démolition. Les travaux pour faire enlever le mur et le dallage supplémentaire seraient loin d'être négligeables, compte tenu notamment des fondations du mur qui sont profondes du côté de la parcelle du recourant. Un rétablissement de la situation telle qu'elle existait avant les aménagements serait coûteuse (petit muret, haies, accès à la villa à réaménager) et ne présenterait pas forcément un intérêt même pour le recourant. Ce dernier n'était en effet pas totalement opposé, sur le principe, à un projet de modification des aménagements en place. Il serait dès lors contraire au principe de la proportionnalité d'ordonner une démolition, respectivement un rétablissement de la situation antérieure, raison pour laquelle le tribunal renonce à ordonner une telle mesure.

E. 7

Il est toutefois établi que le constructeur a aménagé sans droit deux places de parc entourées d'un mur, puisque sa parcelle ne remplissait pas les conditions prévues aux art. 19 al. 1 et 22 al. 2 LAT, notamment parce qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude de passage sur la parcelle voisine propriété du recourant. Lors de la vision locale qu'il a effectuée dans le cadre de l'instruction du précédent recours, le tribunal a pu constater que le couvert à voitures prévu pour le parcage de deux véhicules entraînerait forcément des manœuvres sur la parcelle du recourant. Il apparaît toutefois que l'utilisation de la surface par un seul véhicule est possible, car elle n'entraîne pas les inconvénients précités. Elle correspond en outre à la situation qui existait avant les travaux de transformation, car la place plus étroite était destinée, dans des conditions normales, au parcage d'un seul véhicule. Cette situation ne doit pas être modifiée de sorte que l'autorisation doit être limitée au parcage sur l'aménagement litigieux d'un seul véhicule. Il convient dès lors de réformer la décision de la municipalité en ce sens que l'autorisation n'est délivrée que pour le parcage d'un seul véhicule.

E. 8

Le recours est donc partiellement admis. L'émolument de justice est réparti entre les parties, à raison d'une moitié à charge de la commune et de l'autre moitié à charge du constructeur, les dépens étant compensés (art. 55, al. 3 LJPA).

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