

VD_OMNI AC.2005.0233 vom 31. März 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0233

FR: VD_OMNI AC.2005.0233 du 31 mars 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0233 del 31 marzo 2006

Regeste

Carrel/Municipalité de Noville, Loevenbruck | La démolition d'une véranda avec structure métallique, verre et plexiglas au profit de la construction d'une structure en maçonnerie, présentant de larges ouvertures de verre et un toit en tuiles, doit être assimilée tout au moins à une transformation, voire à une reconstruction. La construction étant située à un mètre de la limite de propriété et juste en face de la villa voisine, l'augmentation de son utilisation porte atteinte aux intérêts des voisins. La réduction de la pente de son toit aggrave de plus l'atteinte à la réglementation. Le tribunal constate que les travaux faisant l'objet de l'avis de dispense d'enquête ne peuvent être réalisés.

Erwägungen

E. 1

Formellement, l'objet du litige est la décision de la municipalité de dispenser le projet d'enquête publique par avis à la population du 28 septembre 2005. Cet avis ne vaut pas délivrance du permis de construire. Son objet consistait à inviter les intéressés à prendre connaissance du projet et à déposer leurs observations ou oppositions s'ils l'estimaient utiles. Ce n'est qu'une fois le délai de consultation écoulé que la municipalité se serait prononcée sur la délivrance du permis de construire. Dès lors qu'aucun permis de construire n'a été délivré, les recourants ont recouru principalement à l'encontre de la décision de dispense d'enquête publique. A l'appui de leur recours, ils soutiennent qu'une telle dispense n'est pas possible étant donné que les travaux projetés modifieraient l'aspect de l'immeuble et l'affectation des locaux. Les constructeurs ainsi que la municipalité considèrent que la construction projetée remplit les conditions de l'art. 72d du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC) et ne nécessite donc pas de mise à l'enquête publique. Dans la teneur introduite par la loi du 4 février 1998, l'art. 111 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC) prévoit que la municipalité peut dispenser de l'enquête publique les projets de minime importance, notamment ceux qui sont mentionnés dans le règlement cantonal. Fondé sur l'art. 111 LATC, l'art. 72d RATC prévoit ce qui suit : « La Municipalité peut dispenser de l'enquête publique notamment les objets mentionnés ci-dessous pour autant qu'aucun intérêt public prépondérant ne soit touché et qu'ils ne soient pas susceptibles de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier à ceux des voisins: - (...) - les travaux de transformation de minime importance d'un bâtiment existant consistant en travaux de rénovation, d'agrandissement, de reconstruction, tels que la création d'un avant-toit, d'un balcon, d'une saillie, d'une isolation périphérique, d'une rampe d'accès ; (...) » Il ressort de cette disposition que la municipalité ne peut accorder une dispense d'enquête que si le projet n'est pas susceptible de porter atteinte à quiconque posséderait un intérêt digne de protection à empêcher la construction.

En d'autres termes, il faut qu'aucune personne pouvant posséder la qualité pour recourir au Tribunal administratif (notamment les voisins) ne soit touchée par la décision attaquée (AC.2001.0255 du 21 mars 2002 et AC.2003.0063 du 18 septembre 2003). En l'occurrence, la maison des recourants se situe juste en face de la véranda dont la transformation est projetée. Cette construction se trouve à l'intérieur des espaces réglementaires. Surélevée par rapport au niveau de la parcelle des recourants, elle est particulièrement visible depuis leur villa. Il ne fait aucun doute qu'ils jouissent d'un intérêt digne de protection à empêcher son autorisation. La municipalité n'était donc pas en droit de dispenser le projet d'enquête publique.

E. 2

De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et qu'il en subit un préjudice (voir AC.1999.0064 du 27 mars 2000 et les références citées, AC.2001.0224 du 6 août 2003, AC.2004.0253 du 2 mai 2005). En l'occurrence, les recourants ont eu rapidement connaissance du projet de transformation de la constructrice. Ils en ont été informés par la constructrice elle-même, puis par une réunion avec la municipalité. Ils ont pu consulter les plans du projet définitif et eu l'occasion de se rendre suffisamment compte des modifications qu'ils impliquaient. Ils ne se sont d'ailleurs pas privés d'écrire à plusieurs reprises à la municipalité pour faire valoir leurs griefs à l'encontre du projet. Dès lors, même s'il faut admettre que la procédure suivie par la municipalité est pour le moins originale et ne respecte pas les dispositions de mise à l'enquête prévues par la LATC, elle n'a pas eu pour conséquence de porter préjudice aux recourants dans l'exercice de leurs droits. Les informalités procédurales ne peuvent pas avoir pour effet de condamner d'emblée le projet.

E. 3

Dans leurs écritures, les parties ne se sont pas opposées à ce que le fond du litige soit abordé. Elles se sont même exprimées sur les questions liées à la légalité du projet. En audience, sur interpellation du président, elles ont confirmé que le tribunal était invité à statuer sur fond. Par économie de procédure, il convient donc d'examiner si le projet de construction tel qu'il est prévu par la constructrice pourrait être autorisé.

E. 4

La villa des recourants se situe en zone de village B. Par renvoi de l'art. 11 du RPE, l'art. 6 al. 6 RPE est applicable à la parcelle de la constructrice. L'art. 6 al. 6 RPE a la teneur suivante : « Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de la propriété voisine est fixée à 4 m ». En l'espèce, la véranda dont la transformation est projetée se situe à environ 1 m de la limite entre la propriété des recourants et celle de la constructrice. Son implantation ne respecte donc pas les prescriptions de l'art. 6 al. 6 RPE. Ce point n'est pas contesté par les parties. Etant donné que la véranda litigieuse n'est pas conforme aux règles de la zone à bâtir prévues par le RPE, la transformation projetée doit être examinée au jour de l'art. 80 LATC, qui a la teneur suivante : « 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être

entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 Les bâtiments en ruine ou inutilisables qui ne correspondent pas aux règles de la zone mentionnées au premier alinéa ne peuvent être reconstruits. Cependant, en cas de destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans, la reconstruction d'un bâtiment peut être autorisée dans son gabarit initial, dans la mesure où un volume comparable ne peut être édifié sur la parcelle selon les règles de la zone. L'alinéa 2 est applicable par analogie. » Selon la jurisprudence (voir notamment AC.1997.0048 du 16 juillet 1998), les travaux d'entretien et de réparation (al. 1) consistent en des travaux de rénovation (toitures, façades, fenêtres) et de modernisation (nouvelle installation de chauffage, équipements sanitaires...). Il importe de ne pas modifier la construction existante ou de le faire de façon très peu importante, l'aspect, la distribution et la destination de la construction restant inchangés. De tels travaux visent donc à protéger l'ouvrage ou l'installation existante des effets de la dégradation due au temps, voire à la moderniser (de façon raisonnable) en fonction des exigences de confort moderne. La transformation (al. 2) est l'opération tendant à modifier la répartition intérieure des volumes construits ou l'affectation de tout ou partie de ces volumes, sans que le gabarit de l'ouvrage ne soit augmenté et sans que l'affectation des nouveaux locaux ne soit contraire au règlement (AC.2001.0089 du 1^{er} avril 2003 consid. 3, AC.2001.0161 du 7 janvier 2002 et les références citées). La reconstruction (al. 3) est réalisée lorsque les éléments d'un ouvrage sont remplacés par d'autres éléments semblables ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif (RDAF 1978, p. 120 ; AC.2004.0104 du 8 décembre 2004, AC.2000.0188 du 16 septembre 2004, AC.2003.0118 du 25 février 2004). Les travaux entrepris par la constructrice vont au-delà des simples travaux de réparation ou d'entretien. Ils impliquent, non pas une simple rénovation de la véranda actuelle, mais bien une démolition de la construction existante par la complète suppression des panneaux en verres, de la structure métallique et du toit en plexiglas au profit de la reconstruction d'une nouvelle structure en maçonnerie. Le projet prévoit certes de larges ouvertures qui suggèrent le maintien d'une prédominance du verre. Cependant, le prolongement du toit en tuile et les nouvelles piles en maçonnerie conduisent à la création d'une construction d'un type différent de la véranda actuelle. Le projet ne se conçoit plus comme un jardin d'hiver à la structure métallique légère posé à côté de la villa, mais a pour conséquence d'intégrer la nouvelle construction à la maison attenante par l'impression de continuité que crée le prolongement du toit et la structure en maçonnerie constituant des éléments de façade. A ce titre, le projet s'éloigne autant de la définition du jardin d'hiver que de la véranda. Contrairement à ce que soutient la municipalité, le débat terminologique qui oppose ces deux concepts, pour autant que débat il y ait, n'est donc d'aucun secours pour déterminer si le projet peut être autorisé. Au vu de l'ampleur des travaux, qui ne laissent pour ainsi dire rien subsister de la véranda actuelle (destruction et reconstruction complètes du toit et des façades, exhaussement de la dalle pour la mettre à niveau), on peut légitimement se demander s'il s'agit encore d'un cas de transformation de la véranda, ou s'il y a lieu de considérer qu'il s'agit d'une reconstruction. L'art. 80 al. 3 LATC parle de la reconstruction des bâtiments en ruine ou inutilisables, ainsi que de ceux qui ont subi une destruction accidentelle totale datant de moins de cinq ans. La véranda litigieuse ne répond à aucune de ces définitions. Il est vrai qu'elle présente des défauts (infiltrations d'eau, plexiglas

endommagé), mais elle demeure néanmoins utilisable dans son état actuel. Quoi qu'il en soit, que l'on considère qu'il s'agit d'une reconstruction ou d'une transformation, le projet devrait à tout le moins respecter les conditions posées à l'art. 80 al. 2 LATC, à savoir qu'il n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (AC.2004.0221 du 31 mars 2005 consid. 6). Or, comme on le verra ci-dessous, ces conditions ne sont pas remplies en l'espèce. Il n'est donc pas nécessaire de trancher la question de la qualification des travaux prévus par la constructrice.

E. 5

Selon les déclarations de la constructrice, la transformation de la véranda a pour but de permettre son utilisation plus fréquente, l'usage actuel du jardin d'hiver étant limité en raison des mauvaises conditions de la construction et des importantes différences de température qui y sont enregistrées. Le premier projet de transformation déposé auprès de la municipalité prévoyait l'assimilation complète de la véranda actuelle à la maison et la création de plusieurs pièces chauffées. Ce n'est qu'après intervention de la municipalité que la constructrice a renoncé à compartimenter la véranda et à la relier au chauffage central. Lors de l'audience, il n'a pas échappé au tribunal que la constructrice a déclaré qu'elle entendait chauffer cet espace. L'inspection locale a d'ailleurs révélé la présence d'un chauffage électrique d'appoint dans le jardin d'hiver. Au regard de ces éléments, il ne fait pas de doute que les transformations projetées, grâce à une meilleure isolation thermique notamment, augmenteront sensiblement l'usage que la constructrice fera de son annexe. Depuis la véranda, qui se situe à environ un mètre de la limite de propriété, sont clairement visibles une partie du jardin des recourants, le chemin d'accès à leur maison et la façade nord de leur villa, qui comporte une fenêtre et la porte d'entrée. En raison de la surélévation de la véranda, la vue y est d'autant plus plongeante sur le voisinage. En conséquence, une augmentation de la fréquentation de la véranda transformée sera sans conteste préjudiciable à l'intimité des voisins. De plus, la construction plus massive en maçonnerie, telle que prévue par le projet, renforcera la présence visuelle de la construction, déjà située à seulement un mètre de la limite de propriété. Aussi, force est de constater que la transformation de la véranda sera de nature à augmenter les inconvénients qui en résulteront pour les recourants. Pour cette raison, le projet ne peut pas être autorisé. La constructrice invoque en faveur du projet l'existence de l'accord écrit datant de 1990 et donné par les propriétaires antérieurs pour la construction d'une véranda. Comme on l'a exposé plus haut, la transformation projetée ne peut plus être qualifiée de véranda. En conséquence, ce document n'est d'aucun secours à la constructrice et ne lui donne pas plus de droits que ceux qui découlent de l'art. 80 al. 2 LATC.

E. 6

Dans le chapitre applicable à la zone de village B, le RPE contient encore l'article suivant :
Art. 13 - Toitures Les toitures seront à deux pans, recouvertes d'ardoises ou de tuiles naturelles ou vieilles. Elles auront une pente comprise entre 50% et 100%. Cependant, pour les hangars agricoles, la Municipalité peut autoriser une couverture en fibrociment brun-rouge pour autant que ce matériau soit compatible avec ceux des toitures des bâtiments voisins. La pente minimum de toiture sera de 30 %. A l'instar de n'importe quel travail de construction, la transformation d'un bâtiment existant n'est admissible que si elle est rigoureusement conforme aux prescriptions en vigueur. Il faut donc considérer que tout projet de modification ayant pour effet de porter, peu ou prou, atteinte à la réglementation doit être proscrit, même si ce projet intervient dans le cadre de l'art. 80 al. 2 LATC (voir R.

Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, particulièrement dans les zones à bâtir , in RDAF 1987, p. 389 ss, spéc. p. 395-396). La modification de l'avant-toit de la villa et son prolongement jusqu'à l'extrémité de la construction transformée conduisent à casser la pente du toit à hauteur de la façade sud existante de la villa et à infléchir sa pente de quelques degrés. Le toit actuel de la villa, dont la pente avoisine les 20%, n'est pas conforme à la réglementation de l'art. 13 RPE cité ci-dessus. En infléchissant la pente, le projet de transformation a donc pour effet d'augmenter encore l'atteinte à la réglementation en vigueur. Pour cette raison également, il ne peut être autorisé.

E. 7

En conséquence, le recours est admis. Le tribunal constate que les travaux faisant l'objet de l'avis de dispense d'enquête ne peuvent être réalisés. Il convient de mettre deux tiers des frais à charge de la municipalité qui a défendu le projet et un tiers à la charge de la constructrice qui succombe. Les recourants ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire. Des dépens leur sont dus dans la même proportion.

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