

VD_OMNI AC.2006.0011 vom 18. August 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-08-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0011

FR: VD_OMNI AC.2006.0011 du 18 août 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0011 del 18 agosto 2006

Regeste

BADOUX/Municipalité de Sarzens, ROUILLER | L'absence de mise à l'enquête d'une dérogation selon l'art. 85a LATC n'invalide pas le permis de construire si cette dérogation ressort néanmoins clairement du dossier d'enquête. Une dérogation ne saurait être octroyée pour un porche d'entrée ne respectant pas les distances aux limites de propriété lorsque la maison concernée bénéficie déjà d'un couvert d'entrée et qu'aucun autre motif de dérogation n'entre en ligne de compte que l'intérêt privé du constructeur à se protéger du vent et des intempéries.

Erwägungen

E. 1

Le permis de construire litigieux porte sur l'autorisation de construire un couvert à véhicules, un couvert d'entrée et deux ouvertures sur la façade est du bâtiment. La création des deux ouvertures en façade n'est pas litigieuse. En effet, à aucun moment les recourants n'ont contesté le droit du constructeur de réaliser ces ouvertures, que ce soit dans leur acte de recours ou à l'audience. En revanche, les recourants contestent la légalité du couvert à véhicules et du couvert d'entrée.

E. 2

A propos du couvert à véhicules, les recourants soutiennent qu'il s'agit d'une dépendance leur causant un préjudice excessif en raison de la perte de vue et d'ensoleillement que sa construction entraîne. Selon eux, ce couvert pourrait facilement être déplacé. L'art. 7 ch. 5 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (RPGA), relatif à l'ordre des constructions et distances aux limites en zone du village, a la teneur suivante : "Pour les constructions en ordre non contigu, la distance minimum à la limite de propriété voisine est fixée à 5 m. Cette distance peut être ramenée à 3 m. pour les façades-pignons ne comportant pas de vues droites." Le couvert à voitures, situé à moins de 5 m. de la distance à la limite de propriété voisine, est manifestement en contradiction avec cet article. Il prend donc place à l'intérieur des espaces réglementaires. L'art. 39 du règlement d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 17 septembre 1986 (RATC) règle les constructions autorisées dans les espaces réglementaires. Il a la teneur suivante : "A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'article 111 de la loi, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces

dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôture, places de stationnement à l'air libre notamment. Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." On relève d'emblée qu'il n'est pas contesté que le couvert à voitures entre dans la définition de dépendances de peu d'importance au sens de l'art. 39 al. 2 RATC. En particulier, le fait qu'il soit contigu à la maison principale ne l'empêche pas d'être considéré comme une dépendance (RDAF 1978, p. 207). En vertu de l'art. 39 al. 4 RATC, les dépendances de peu d'importance ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. La condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée, selon une jurisprudence constante, en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (RDAF 2000 I 257 ; AC.2001.0255 du 21 mars 2002, consid. 2c, et les références citées). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (AC.2001.0255 du 21 mars 2002 précité). Cette interprétation a été confirmée par le Tribunal fédéral (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999). Il appartient à la municipalité, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation, d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété (AC.2001.0236 du 6 août 2003, AC.2003.0075 du 21 novembre 2003, AC.1996.0046 du 29 mai 1996, AC.2001.0116 du 8 septembre 2004, AC.2003.0144 du 12 novembre 2004 notamment). A l'appui de leur recours, les recourants invoquent essentiellement la perte de vue et d'ensoleillement que leur causerait la construction du couvert à voitures projeté. Sur la question de la vue tout d'abord, on constate que la façade ouest du bâtiment des recourants donne sur un étroit couloir formé par la maison du constructeur et l'édifice voisin. Au fond de cette percée, on aperçoit essentiellement des constructions au second plan et quelques bribes de campagne à l'arrière-plan. Les deux fenêtres percées au rez-de-chaussée de la ferme des recourants se situent extérieurement au ras du sol. Depuis l'intérieur de la ferme, la vue principale qu'elles offrent donne sur le gravier du passage extérieur. En conséquence, la qualité de la vue offerte depuis ces ouvertures à travers le couloir précité est particulièrement limitée. Les recourants invoquent encore leur droit de vue et leur intention de percer des fenêtres au 1^{er} étage de leur bâtiment en cas de rénovation. Lors de l'inspection locale, le tribunal a constaté que si les recourants entendaient percer des fenêtres sous le chéneau, celles-ci prendraient place intérieurement au ras du plancher du 1^{er} étage. Ne se trouvant pas à hauteur d'yeux, l'intérêt de ces ouvertures se limiterait à un apport de lumière naturelle aux pièces de l'étage. Elles n'offriraient par contre pas de vue aux occupants. Dès lors, on ne voit pas en quoi la construction du couvert à voitures projeté obstruerait excessivement la vue dont disposerait la ferme des recourants. Cet argument n'est donc pas convainquant. Sur la question de l'ensoleillement, on constate d'emblée que, contrairement à ce que soutiennent les

recourants, c'est bien la maison d'habitation du constructeur qui est responsable de la majorité de l'ombre dans laquelle se situe la ferme des recourants, et non le couvert à voitures projeté. Implanté au nord de la maison du constructeur, ce couvert ne modifie pas la situation de l'ensoleillement sur la ferme de façon majeure. Il ne sera seul responsable de l'ombre sur les fenêtres existantes qu'en fin de journée en été. Si des ouvertures devaient prendre place au 1^{er} étage, il est vraisemblable qu'il ne limiterait presque jamais seul le soleil dont elles pourraient jouir. En conséquence, force est de constater que le couvert à voitures projeté, accolé à la façade nord de la maison du constructeur, n'aura finalement qu'un effet très limité sur l'état de l'ensoleillement de la ferme des recourants. Dans ces circonstances, la construction du couvert à voitures projeté ne causerait pas un préjudice tel pour les recourants qu'il puisse être qualifié d'excessif. Aussi, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation lorsqu'elle a considéré que le projet n'entraînait pas d'inconvénient insupportable pour les voisins.

E. 3

Concernant le couvert d'entrée, les recourants estiment qu'il ne s'agit pas d'une dépendance. Comme il ne respecte pas les distances aux limites, il ne saurait être autorisé. En particulier, l'octroi d'une dérogation par la municipalité ne serait pas possible. Quant au constructeur, il invoque l'application des règles fixées en matière de limites obliques. En vertu de l'art. 7 ch. 5 RPGA cité plus haut, la distance minimale à la limite de propriété voisine est fixée à 5 m. Du plan de situation déposé à l'enquête publique, il ressort clairement que le couvert d'entrée ne respecte pas cette distance puisque son angle coupé n'est situé qu'à 4 m. de cette limite. Il y a donc lieu d'examiner si ce projet pourrait néanmoins être autorisé en application des règles fixées en cas de limites obliques. A cet égard, par l'art. 32 RPGA énonce ce qui suit : "Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre. Lorsque les constructions sont prévues en bordure de voies publiques, l'art. 72 de la loi sur les routes est applicable dans les cas où le présent règlement prescrit des distances inférieures." Dans le cas présent, le projet ne respecte pas cet article pour deux raisons au moins. Tout d'abord, la façade oblique dont le milieu doit respecter la distance réglementaire de 5 m. correspond à la paroi extérieure du couvert d'entrée. Or, le milieu de cette paroi est manifestement situé à moins de 5 m. de la limite de propriété voisine, de sorte que les conditions de l'art. 32 al. 1 et 7 ch. 5 RPGA ne sont pas respectées. Secondement, l'art. 32 al. 2 RPGA se réfère à l'angle le plus rapproché de la limite. Dans le cas présent, on n'est pas en présence d'un angle situé à 4 m. de la limite de propriété, mais bien d'une droite perpendiculaire à cette limite. Or, on ne saurait assimiler l'angle coupé du couvert d'entrée (en réalité une droite) à l'angle géométrique auquel se réfère l'art. 32 RPGA sans détourner le sens réel de cet article et sans permettre un rapprochement excessif des constructions de la limite de propriété. L'art. 32 RPGA relatif aux limites obliques n'est donc d'aucun secours au constructeur en l'espèce. En conséquence, force est d'admettre que le projet de couvert d'entrée ne respecte pas les règles sur les distances aux limites fixées par le RPGA. Il est donc situé dans les espaces réglementaires. Ceci dit, il y a encore lieu d'examiner si d'autres règles permettrait néanmoins d'autoriser la construction dudit couvert dans ces espaces.

E. 4

L'art. 39 RATC relatif aux dépendances n'est d'aucun secours au constructeur. En effet, aux termes de l'art. 39 al. 2 RATC, on entend par dépendances de peu d'importance des constructions distinctes du bâtiment principal et sans communication interne avec celui-ci. Le couvert d'entrée projeté a précisément pour but de permettre un accès protégé à l'intérieur de l'habitation, avec laquelle il communique. On doit donc admettre, avec les recourants, qu'il ne répond pas à la définition de dépendance au sens de l'art. 39 RATC (RDAF 1973, p. 360; AC.2005.0110 du 29 mars 2006; AC.2002.0229 du 12 mai 2003, p. 8).

E. 5

A aucun moment le RPGA n'exclut les couverts d'entrée des règles sur les distances aux limites. Néanmoins, on peut se poser la question du rapport que ce couvert entretient avec le bâtiment principal, à savoir s'il doit être considéré comme un avant-corps devant respecter la distance à la limite de propriété ou si sa situation peut être assimilée par exemple à celle d'un simple balcon. La question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règles. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (AC.2003.0089 du 9 juin 2004; AC.2003.0118 du 25 février 2004; Jean-Luc Marquis, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, Lausanne, p. 87); elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.1991.0129 du 24 novembre 1992). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2003.0256 du 7 septembre 2004). La jurisprudence s'est principalement penchée sur ces questions en vue de définir la notion de balcon et de déterminer si de tels ouvrages devaient ou non respecter les distances réglementaires entre bâtiments et limites de propriété. Dans ce cadre, elle a généralement établi que peuvent être considérés comme balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire de 1 m 50 en profondeur) qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps (AC.2004.0158 du 9 mai 2005; AC.2004.0200 du 13 février 2006). En l'espèce, le couvert d'entrée projeté est fermé sur trois de ses côtés et recouvert d'un toit. Tel qu'il vient d'être décrit, on ne peut s'empêcher de relever que ce projet ne répond en réalité pas à la définition de couvert. En effet, le terme de couvert employé par le constructeur laisse supposer la réalisation d'une simple couverture au-dessus de la porte d'entrée, alors qu'il s'agit en réalité de réaliser un porche d'entrée, fermé sur les côtés (v. à ce sujet planches 1 et 3 dans A. Bonnard et *cst*, *Droit fédéral et vaudois de la construction*, Lausanne, 2002, p. 498 et 501). Cet élément est déterminant. Fermé sur la majorité de ses côtés, ce porche s'incorpore à la masse construite de la maison attenante, s'intégrant de la sorte à son volume. Par conséquent, le couvert projeté ne peut être assimilé

à un simple balcon, mais constitue bel et bien un avant-corps, qui doit respecter les distances entre bâtiments et limites de propriété.

E. 6

La municipalité soutient que la construction du couvert d'entrée doit être mise au bénéfice d'une dérogation au sens de l'art. 33 RPGA. a) En vertu de l'art. 85 a LATC, la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire. La violation de cette règle dans la demande de permis de construire mis à l'enquête n'entraîne cependant pas la nullité de la décision d'octroi du permis lorsque la dérogation demandée ressort par ailleurs suffisamment clairement du dossier d'enquête (RDAF 1978, p. 53). Tel est le cas en l'espèce puisque le plan de situation indique clairement que le couvert d'entrée est situé à 4 m. de la limite de propriété des recourants, donc à l'intérieur des espaces réglementaires. Ce point n'a d'ailleurs pas échappé aux recourants qui l'ont d'emblée invoqué dans leur acte de recours. b) L'art. 85 LATC pose le principe de l'autorisation des dérogations dans la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Intégré au chapitre VI concernant les règles générales applicables à toutes les zones, l'art. 33 RPGA énonce encore ce qui suit : "La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur. Lorsque ces dérogations portent : a) sur les règles concernant la distance entre bâtiment et la limite de propriété; b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention est accompagnée d'un plan coté." La jurisprudence a déjà jugé que l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire (v. notamment ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; toutefois, des raisons purement économiques où l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (AC.2001.0086 du 15 octobre 2001; AC.2002.0216 du 7 décembre 2005). En l'espèce, la dérogation sollicitée n'est pas justifiée par des circonstances particulières répondant à des motifs objectifs. Certes, on peut concevoir qu'il est plus agréable de disposer devant l'entrée principale de sa maison d'un porche fermé sur trois côtés, protégeant plus efficacement du vent, plutôt que d'un simple couvert formé d'un avant-toit tel que celui autorisé à l'occasion de la première mise à l'enquête portant sur les transformations de la maison. Néanmoins, l'intérêt privé du constructeur, qui pourra dans tous les cas s'abriter par un simple avant-toit, ne saurait l'emporter sur l'intérêt public au respect des dispositions sur les distances aux limites. A ces considérations s'ajoutent le fait qu'en l'occurrence aucun des cas de figure visés par l'art. 33

al. 1^{er} RPGA n'est réalisé : ni la topographie, ni la forme des parcelles, ni les accès, ni l'intégration ou la conception des constructions n'imposent en effet de solution particulière en faveur du constructeur. Au surplus, l'inscription d'une mention au registre foncier selon l'art. 33 al. 3 RPGA paraît particulièrement difficile. Par conséquent, c'est à tort que la municipalité considère qu'une dérogation aux règles sur les distances aux limites peut être octroyée dans le cas présent. Le couvert d'entrée étant situé à moins de cinq mètres de la limite de propriété, il ne saurait être autorisé.

E. 7

Les recourants ont requis la fixation d'un délai à l'issue de l'audience afin de leur permettre de produire l'extrait du registre foncier attestant de la modification de l'emprise de la servitude de passage inscrite en faveur de leur fonds. La définition de l'emprise de la servitude invoquée est une question de droit privé. Le permis de construire est une autorisation de police qui doit être délivrée lorsque les conditions formelles et matérielles posées par le droit public sont réunies, des faits relevant du droit privé ne pouvant être pris en considération (AC.2005.0108 du 8 juin 2006). Par conséquent, les arguments invoqués par les recourants relevant de la servitude de passage ne sont pas pertinents devant le Tribunal administratif, qui n'examinera pas ce point. Pour la même raison, il n'est pas utile de fixer un délai complémentaire aux recourants pour produire les documents invoqués.

E. 8

En conséquence, le recours doit être partiellement admis. La décision de la municipalité est réformée en ce sens que le permis de construire est refusé pour le couvert d'entrée. Les recourants n'ayant obtenu que partiellement gain de cause, ils doivent supporter partie des frais du recours, le solde étant mis à la charge du constructeur (art. 55 LJPA). Vu le sort partagé du recours, il n'est pas alloué de dépens aux recourants.

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