

VD_OMNI AC.2008.0246 vom 8. Juli 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-07-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0246

FR: VD_OMNI AC.2008.0246 du 8 juillet 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0246 del 8 luglio 2009

Regeste

PASCHE /Municipalité de Bière, JOTTERAND, STOLL, PASCHE | Recours admis contre un projet d'agrandissement d'un balcon sur la façade d'un bâtiment situé en zone du village "A", à Bière. Le balcon projeté se situerait hors du périmètre d'évolution défini par le plan d'extension partiel de la zone, sans qu'une norme autorise ce dépassement. Particularité du cas : bâtiments en ordre contigu, formant une sorte de cour intérieure; certaines façades ajourées ne sont pas parallèles, mais forment un angle droit entre elles, si bien qu'on a une vue oblique depuis la façade d'un bâtiment sur l'autre.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 31 al. 1 de l'ancienne loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (aLJPA), applicable au moment du dépôt du recours, celui-ci s'exerce par écrit dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée. La décision de la municipalité a été envoyée aux recourants le 24 septembre 2008. Remis à un bureau de poste suisse le 2 octobre 2008, le recours est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

E. 2

L'indication des voies de recours, telle qu'elle figure dans la décision de la municipalité du 23 septembre 2008, contient une erreur. L'expression "en matière de droit privé" est manifestement erronée. En effet, une décision, au sens de l'art. 29 aLJPA, ne peut être fondée que sur le droit public. L'art. 29 aLJPA n'est certes pas explicite sur ce point; en revanche, l'art. 3 de la loi du 29 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), qui a remplacé, au 1^{er} janvier 2009, l'aLJPA, prévoit clairement qu' "est une décision toute mesure prise par une autorité dans un cas d'espèce, en application du droit public, [...]". La formulation utilisée par la municipalité dans l'indication des voies de recours peut laisser penser qu'elle était compétente pour statuer sur les aspects du litige entre parties relevant du droit privé et qu'elle l'a fait. En effet, la possibilité d'un recours "en matière de droit privé" implique l'idée qu'une première décision a été prise en cette matière. Or il semble que, manifestement, la municipalité n'a pas entendu outrepasser ses compétences, mais qu'elle a simplement choisi une formule erronée s'agissant des voies de recours. De jurisprudence constante, les faits relevant du droit civil ne peuvent pas être pris en considération dans le cadre d'une procédure tendant à la délivrance d'un permis de construire (arrêts de la Cour de droit administratif et public AC.2007.0244 du 15 janvier 2009; AC.2007.0098 du 20 mai 2008; AC.2007.0105 du 19 mai 2008). Une indication erronée des voies de recours ne saurait modifier la compétence du tribunal de céans. On signalera cependant aux recourants, qui ne doivent pas pâtir de l'erreur de la municipalité, qu'il leur appartient de porter devant le juge civil les aspects litigieux de droit privé,

concernant par exemple le respect de certaines dispositions du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41).

E. 3

Les recourants se prévalent d'un accord intervenu le 22 août 2008, sans indiquer toutefois les conséquences juridiques qu'ils en tirent. La question peut souffrir de rester ouverte, dès lors que l'existence d'un tel accord n'est pas établie. En effet, aucune pièce ne démontre qu'une solution transactionnelle aurait été trouvée, et la version des faits du constructeur diffère de celle des recourants. De plus, un tel accord ne saurait s'imposer à l'autorité.

E. 4

Les recourants n'exposent pas clairement en quoi le projet serait contraire au droit, ni les normes prétendument violées. On comprend cependant qu'ils reprochent au projet d'être contraire aux règles concernant la distance entre bâtiments et limite de propriétés. a) Les art. 8 et 9 du règlement du plan d'extension partiel de la zone du village "A" (ci-après : RPEP) disposent ce qui suit : "Art. 8 Ordre contigu L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation d'immeubles adjacents séparés par des murs mitoyens. L'ordre contigu peut être créé ou recréé entre deux ou plusieurs bâtiments à condition : - qu'il y ait entente entre voisins, - que les constructions fassent l'objet d'un plan d'ensemble, - que les murs mitoyens aveugles en attente soient traités de façon à s'intégrer dans leur voisinage, - que la profondeur des murs mitoyens ne dépasse pas 16 mètres. Art. 9 Distance à la limite Partout où les bâtiments ne peuvent être construits en ordre contigu, une distance de 3m' au minimum est à observer entre la limite de propriété et les saillies extrêmes des bâtiments (avant-toits non compris). Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété." L'art. 75 du titre III - intitulé "règles applicables à toutes les zones - du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (ci-après: RPE) prévoit ce qui suit: "Art. 75 Façade en oblique. Distance aux limites (voir annexe 1) Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée au milieu de la façade et perpendiculairement à cette limite. A l'angle le plus rapproché, la distance réglementaire ne peut être diminuée que d'un mètre au maximum. Cette dernière règle ne s'applique pas aux zones du village A et B." Selon la jurisprudence, l'ordre contigu se caractérise par l'implantation sur un alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximale fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limites de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. En général, l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (voir notamment arrêts AC.2007.0190 du 27 juin 2008; AC 7510 du 26 mars 1992, publié in RDAF 1992 p. 482, et les références citées). La définition de l'ordre contigu, telle que la pose le RPEP, diffère de celle communément admise par la jurisprudence, en ce qu'elle ne fait pas appel à la notion d'alignement. Elle se rapproche plus de celle de contiguïté, puisqu'un ordre contigu peut être créé entre deux bâtiments seulement. L'annexe 1 du RPE présente d'ailleurs comme faisant partie de l'ordre contigu deux bâtiments, sis sur deux parcelles différentes, qui ont un mur mitoyen commun et qui ne sont en contact avec aucun autre bâtiment. Indubitablement, les bâtiments du constructeur et des recourants sont en ordre contigu au sens de l'art. 8 RPEP,

puisqu'ils ont un mur mitoyen. Il ne semble donc pas qu'il y ait, en application de l'art. 9 RPEP, de distance à la limite de propriété à respecter entre les deux. L'annexe 1 RPE, qui présente notamment les distances minimales à la limite en ordre contigu, prévoit que la distance à la limite doit être respectée entre bâtiments contigus, d'une part, et les autres parcelles adjacentes, d'autre part. Elle ne prévoit cependant aucune distance minimale de quelque sorte que ce soit entre les bâtiments accolés. Les bâtiments n°s ECA 236 et 237 ont cependant la particularité de former un angle droit entre eux. Cette disposition spéciale pose problème au regard de la logique qui sous-tend l'ordre contigu. En effet, dans l'ordre contigu, selon sa définition traditionnelle, les façades ajourées sont implantées sur le même alignement. Il n'y a dès lors pas besoin de prévoir des distances de construction à la limite entre bâtiments contigus entre eux, puisque leurs façades ajourées sont parallèles, et que les modifications opérées sur ses façades se font en direction d'autres parcelles. L'annexe 1 RPE présente deux bâtiments contigus accolés dos à dos; nul doute que, dans ce cas, il n'y ait aucun besoin de prévoir une quelconque distance minimale de construction entre les bâtiments contigus. Les façades ajourées des bâtiments n°s 236 et 237 sont cependant perpendiculaires; toute modification ou agrandissement d'une façade est donc fortement visible depuis l'autre, contrairement à ce qui serait le cas dans un ordre contigu traditionnel. En outre, les bâtiments n°s ECA 239, 237, 236, 234 et 232 forment une cour intérieure, dont les pourtours suivent la limite du périmètre d'évolution. Ils se situent au surplus à l'intérieur de la limite de construction sise le long du chemin « Le Carré à Langnel ». Les articles sur l'ordre contigu ne peuvent trouver application pour régler le sort de balcons dans cette cour intérieure. L'art 9 RPEP ne peut être appliqué par analogie dès lors que, selon son texte, il ne concerne que les endroits où les « bâtiments ne peuvent être construits en ordre contigu » et que les bâtiments n°s ECA 236 et 237 sont précisément contigus. Cela ne signifie pas pour autant que tout agrandissement serait admis.

E. 5

Les art. 5, 6 et 7 RPEP disposent ce qui suit: "Art. 5 Implantations et volumes constructibles Les constructions, reconstructions, agrandissements ou transformations s'inscriront dans le volume ou la prolongation des volumes existants situés à l'intérieur des périmètres d'évolution figurés sur un plan spécial qui fait partie intégrante du plan de zones. Art. 6 Toutes nouvelles constructions ou reconstructions de bâtiments devront respecter la limite de construction fixée par le plan. La Municipalité peut toutefois autoriser des constructions en surplomb ou en arcades pour autant qu'elles ne dépassent pas le périmètre d'évolution. Art. 7 Surface constructible La surface maximale d'occupation du sol est fixée par le périmètre d'évolution indiqué sur le plan." L'entier de la parcelle 378 se situe à l'intérieur de la limite des constructions indiquée en rouge sur le plan d'extension partiel de la zone village " A ". Seul le bâtiment ECA n° 236 se trouve dans le périmètre d'évolution mentionné sur le plan. Le double escalier et le balcon actuels, qui mènent à la porte d'entrée, sont situés hors du périmètre d'évolution. Le balcon projeté, qui s'étendra au nord-ouest jusqu'à la limite de la parcelle 379, se situe donc également hors de ce périmètre, sous l'avant-toit. L'art. 5 précité empêche toute construction en dehors des périmètres d'évolution. L'art. 6, 2^{ème} phrase, précise que les constructions en surplomb, ce par quoi on ne peut comprendre que les balcons ou les avant-corps, ne doivent pas dépasser le périmètre d'évolution. Ainsi, le RPEP pose à l'évidence le principe que les surfaces hors du périmètre d'évolution sont inconstructibles. Les art. 12 et 13 prévoient au demeurant les exceptions à ce principe. Leur contenu est le suivant : « Art. 12 Petites constructions Les petites constructions non destinées à l'habitation peuvent être autorisées en dehors des

périmètres d'évolution. Leur surface ne dépassera pas 40 m², leur hauteur à la corniche 2.50 m' et leur hauteur au faîte 4.50 m'. En tout état de cause, leur implantation doit respecter la limite des constructions fixée par le plan. Art. 13 Constructions souterraines Les constructions souterraines (garages, dépendances, etc.) peuvent être construites en dehors des périmètres d'évolution, mais doivent respecter la limite des constructions, ainsi que la distance de 3m' du fonds voisin. Toutefois, les constructions souterraines peuvent être érigées en limite des fonds voisins moyennant entente entre propriétaires. » Ces articles ne régissent pas le balcon litigieux et ils ne permettent donc pas d'autoriser cet élément en dehors du périmètre d'évolution. En outre, ces dispositions doivent être mises en relation avec l'art. 1 RPEP qui traite de l'objectif du règlement. Son alinéa 2 précise ainsi que le plan a pour but de favoriser l'occupation des volumes existants et des espaces libres, tout en garantissant le respect des caractéristiques architecturales essentielles des bâtiments traditionnels et la protection des qualités urbanistiques du village. Selon son alinéa 3, la Municipalité prend garde à ce que tout projet de transformation, reconstruction ou nouvelle construction participe à la réalisation de ces objectifs. L'art. 2 RPEP relatif au respect du site indique qu'à l'intérieur de cette zone, toute construction, reconstruction ou transformation, modifiant l'état actuel, devra respecter les caractéristiques architecturales essentielles du domaine bâti. L'art. 20 al. 1 RPEP précise encore que la Municipalité refusera les projets de construction dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble avoisinant. Ainsi, on ne saurait admettre une construction aussi importante qu'un balcon de 9 m 50 de long et d'une profondeur variant entre 1 m 65 et 1 m 50, hors du périmètre d'extension, compte tenu des art. 5, 6 et 7, de l'obligation de protection de la zone de village " A " et du souci exprimé par le législateur communal de protéger non seulement les volumes existants, mais aussi les espaces libres.

E. 6

En définitive, le recours doit être admis. Conformément à l'art 49 LPA-VD, les frais de justice seront mis à la charge du constructeur qui succombe. Le Tribunal ayant statué sans procéder à une inspection locale, l'émolument de 2'500 fr. prévu à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV 173.36.5.1) sera réduit à 2'000 fr., en application de l'art. 6 TFJAP.

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