

VD_OMNI AC.2009.0267 vom 21. Februar 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-02-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0267

FR: VD_OMNI AC.2009.0267 du 21 février 2011

IT: VD_OMNI AC.2009.0267 del 21 febbraio 2011

Regeste

BIGLER, BRUNNER, NIEVEJAN/Municipalité de Chevroux, ZUMBRUNNEN | D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance minimum entre bâtiments et limites de propriété, ainsi que la hauteur des constructions. En l'occurrence l'agrandissement projeté respecte ces prescriptions, il ne saurait dès lors être interdit pour le seul motif qu'il restreindra la vue des recourants. Cet inconvénient est sans relation avec le caractère non réglementaire du bâtiment agrandi qui, en d'autres points, est implanté trop près des propriétés voisines.

Erwägungen

E. 1

A titre de mesures d'instruction, les recourants ont requis la pose de gabarits, ainsi qu'une inspection locale. Ces mesures d'instruction sont superflues dans la mesure où les plans figurant au dossier suffisent pour apprécier la légalité du projet litigieux. Les recourants ne prétendent en effet pas que celle-ci dépendrait de circonstances locales impossibles à apprécier autrement que par une visite des lieux, en particulier que les transformations projetées ne s'intégreraient pas à l'environnement ou compromettraient l'aspect ou le caractère des lieux. Ils invoquent certes le respect des "couloirs de vue" que les autorités communales auraient voulu sauvegarder. A cet égard, le plan de situation et les photographies qui se trouvent au dossier permettent au tribunal de se faire une idée suffisante des caractéristiques de ce secteur. Il apparaît effectivement que les chalets ont été construits de manière à ménager autant que possible à chacun une vue sur le lac, et que l'agrandissement projeté réduira celle dont bénéficient les recourants, en particulier les propriétaires de la parcelle n° 466. On observera au demeurant que le lotissement en question a été réalisé, selon les recourants, dans les années 70 soit avant l'adoption du plan général d'affectation qui légalise leur présence, et qu'il ne contient aucune règle spécifique concernant l'implantation des bâtiments. Les recourants ont en outre relevé que, selon leurs informations, le constructeur avait loué son chalet de vacances à l'année et ils ont demandé au tribunal d'ordonner la production du contrat de bail, ce qui a été refusé le 26 novembre 2010. Le fait à prouver n'apparaît en effet pas pertinent pour le jugement de la cause.

E. 2

Les recourants relèvent qu'ils ne disposent pas des documents finaux sur la base desquels la décision attaquée a été prise et se demandent si le dernier projet présenté par le constructeur n'aurait pas dû faire l'objet d'une nouvelle enquête publique. La procédure d'enquête publique est régie par les art. 109, 111, 116 et 117 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.1). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés,

propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires, ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (Tribunal administratif, arrêt AC.2006.0247 du 31 janvier 2008; v. aussi AC.1995.0206 du 13 février 1996). Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2006.0247 précité; AC.2005.0278 du 31 mai 2006; AC.1999.0199 du 26 mai 2000; AC.1996.0220 du 19 août 1998; AC.1995.0120 du 18 décembre 1997). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1); les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (AC.2006.0247 précité; AC.2006.0100 du 5 juillet 2007, AC.2005.0278 du 31 mai 2006; AC.1999.0048 du 20 septembre 2000; B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2ème éd., 1988, p. 229 et la casuistique citée). En l'espèce, le constructeur a modifié le projet soumis à l'enquête publique du 27 juin au 27 juillet 2009, en supprimant la salle de bain et le sauna prévus au niveau inférieur, afin de se conformer à la demande de la municipalité. Or, ces modifications vont également dans le sens de ce que veulent les recourants, comme on le verra sous chiffre 4, puisqu'elles ont été prises afin que le niveau inférieur ne soit pas habitable. Une nouvelle mise à l'enquête publique ne se justifiait dès lors pas.

E. 3

Aux termes de l'art. 32, 1^{ère} phrase, RPGA, la zone de pavillons de vacances est destinée à des constructions du genre chalet ou pavillons de vacances. Les recourants estiment que la construction autorisée viole cette disposition, car elle n'a plus rien de commun avec un chalet de vacances et que, selon eux, le constructeur prévoit d'y vivre à l'année. Le chapitre VI du RPGA, qui concerne la zone de pavillons de vacances, ne contient aucune disposition qui interdirait aux propriétaires des constructions sises dans cette zone d'y vivre à l'année. Dans l'arrêt AC.1996.0272 du 2 mars 1998, le tribunal administratif a jugé que la seule dénomination " zone de maisons de vacances " ne constituait pas une base légale suffisamment claire pour s'opposer à l'occupation permanente (v. à propos d'une réglementation comparable de la Commune d'Arzier-le-Muids, le prononcé de la Commission de recours en matière de constructions n° 5662, du 11 octobre 1988, et l'ATF

du 31 mars 1989, 1P.635/1988). A cela s'ajoute que l'autorité intimée a indiqué que, selon une pratique constante, elle tolérait l'usage à l'année des constructions du genre chalet ou pavillons de vacances. Elle a ajouté que plusieurs propriétaires de chalets situés dans cette zone y demeuraient déjà de façon permanente et que tel était notamment le cas des recourants Brunner. A supposer que le constructeur prévoie de vivre de façon permanente dans sa maison, ce qu'il a toujours contesté, ou de la louer à un tiers qui y résiderait à l'année, on ne voit pas sur quelle base il pourrait en être empêché.

E. 4

Les recourants invoquent également une violation de l'art. 32, 2^{ème} phrase, qui dispose que le nombre d'étages est limité à un (rez-de-chaussée). Les recourants estiment en effet que les locaux situés sous le niveau appelé " 1^{er} étage " par l'architecte sur les plans seront habitables en tout cas durant les mois d'été et que par conséquent la construction comprendra deux étages. L'art. 35, 2^{ème} phrase, RPGA dispose que la hauteur du plancher du rez-de-chaussée, par rapport au terrain naturel, ne dépassera pas deux mètres. En l'espèce, ce " 1^{er} étage " ou niveau supérieur respecte cette hauteur et correspond dès lors effectivement au niveau dénommé " rez-de-chaussée " par le RPGA. On ajoutera que l'autorité intimée a précisé qu'elle avait toujours admis deux niveaux pour les constructions de cette zone, la condition à respecter étant que le niveau inférieur reste inhabitable. Pour prouver ce fait, elle a produit des photographies des trois chalets des recourants montrant que ces derniers possèdent également cette caractéristique. Ceci dit, pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (v. dans ce sens ATF 108 Ib 130) Il faut notamment examiner si les conditions d'éclairage, d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (v. AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9 et RDAF 1972 p. 275, ainsi que les prononcés de la CCR non publiés n os 6'302 du 20 décembre 1989 et 6'879 du 7 mai 1991). Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (AC.2007.0240 précité; AC.2003.0129 du 23 décembre 2004; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). En l'espèce, la hauteur du niveau inférieur ne dépasse pas 2 mètres, alors que, selon l'art. 27 al. 1 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond, à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. De plus, les locaux du niveau inférieur ne disposent d'aucun éclairage naturel. Les seules ouvertures sont une porte en façade ouest donnant accès au local de rangement, une porte en façade ouest ouvrant sur le local à vélo et une porte au nord donnant accès à la cave. Le constructeur a renoncé au percement en façade est d'une petite fenêtre qui aurait éclairé le local de douche/WC. Enfin, tous les locaux situés à ce niveau ne seront ni chauffés, ni isolés (voir AC.2007.0278 consid.6 du 14 octobre 2008, où le tribunal a jugé que le fait qu'un garage-atelier dispose d'un éclairage

conforme à l'art. 28 al. 1 LATC ne suffisait pas à en faire une pièce habitable, notamment du fait qu'il n'était ni chauffé, ni isolé). A cela s'ajoute que le soubassement du chalet se trouve à une altitude très proche du niveau supérieur des eaux du lac de Neuchâtel. Il s'ensuit que l'ensemble des locaux situés au niveau inférieur du chalet, soit une entrée, une cave, un local technique, un local de rangement et un local à vélo ne sont clairement pas habitables.

E. 5

a) Selon l'art. 20 al. 1, 2^{ème} phrase RPGA, applicable par renvoi de l'art. 33 RPGA, la distance minimum entre les façades et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de limite des constructions, est de 5 mètres. En l'espèce, le chalet existant ne respecte pas cette distance avec la limite sud du droit de superficie, ainsi que du côté nord-est avec la parcelle n° 457, propriété du recourant Bigler. Il en va d'ailleurs de même pour la plupart des constructions de ce secteur, y compris celles des recourants, qui sont implantées à moins de 5 m de l'une ou l'autre des limites de leurs droits de superficie respectifs. b) Construit antérieurement à l'entrée en vigueur du règlement en cause, le chalet litigieux bénéficie cependant d'une situation acquise méritant protection. Déduite de la garantie de la propriété (art. 22 ter aCst, désormais art. 26 Cst) et du principe de la non rétroactivité des lois, cette protection implique que, sous réserve de garanties plus étendues que les cantons sont libres d'assurer tout en respectant les exigences majeures de l'aménagement du territoire, de nouvelles dispositions restrictives ne peuvent être appliquées à des constructions autorisées selon l'ancien droit que si un intérêt public important l'exige et si le principe de la proportionnalité est respecté (RO 113 Ia 119 et les références = JT 1989 I 464). Dans le canton de Vaud, l'art. 80 LATC dispose ce qui suit : " 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 (...)" aa) L'agrandissement projeté ne porte pas atteinte au développement de la zone (qui est entièrement bâtie) ni à son caractère ou sa destination. Sans doute réduit-elle la vue dont bénéficient les recourants, mais, contrairement à ce que ceux-ci affirment, les "couloirs de vue" qui, selon eux, constitueraient une caractéristique du quartier résultent d'une simple situation de fait, et non d'un principe d'aménagement qui aurait trouvé sa place dans la réglementation applicable. bb) L'agrandissement projeté respecte la distance minimum de 5 m à la limite de propriété qu'impose l'art. 21 al. 1 RPGA. Il n'aggrave donc pas l'atteinte à la réglementation en vigueur. cc) Quant aux inconvénients qui résultent pour le voisinage du fait que le chalet litigieux se trouve trop proche des limites sud et nord-est de la parcelle, ils sont apparemment inexistantes pour le recourant Bigler et ne sont en rien aggravés pour les autres recourants, puisque l'agrandissement contesté se situe au nord. L'inconvénient qu'il peut présenter pour les recourants est ainsi sans relation avec le caractère non réglementaire du bâtiment existant. c) C'est par conséquent à juste titre que la municipalité a considéré que les transformations et agrandissements projetés satisfaisaient aux conditions de l'art. 80 al. 2 LATC.

E. 6

D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (v. prononcé CCRC n o 6636, du 15 août 1990; arrêt AC.1992.0073, du 26 février 1993 cités dans AC.2008.0026 du 24 février 2009). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (v. prononcé CCRC n o 4115, du 26 juin 1982; 6872, du 27 mars 1991). La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, causée par le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. notamment arrêts AC.2006.0165 du 15 février 2007, AC.2006.0073 du 23 juin 2006, AC 2004.0194 du 28 juillet 2005, AC.2003.0245 du 30 avril 2004, AC.1997.0198 du 7 mai 1998, AC.1997.0021 du 2 avril 1998 et AC.1993.0127 du 24 juin 1994). Dans le cas présent, comme le relève l'autorité intimée, aucune règle communale ne protège spécifiquement le droit à la vue dans cette zone. Dans la mesure où l'agrandissement projeté est conforme aux règles fixées par le RPGA, il ne saurait dès lors être interdit pour le seul motif qu'il restreindrait la vue des recourants.

E. 7

Conformément aux art. 49 et 55 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et à l'art. 4 du tarif du 11 décembre 2007 les frais judiciaires en matière de droit administratif et public (TFJAP; RSV.173.36.5.1), un émolument de justice sera mis à la charge du recourant débouté; celui-ci supportera en outre les dépens auxquels peut prétendre la Commune de Chevroux, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause.

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