

VD_OMNI AC.2010.0288 vom 25. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-25, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0288

FR: VD_OMNI AC.2010.0288 du 25 août 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0288 del 25 agosto 2011

Regeste

JAQUES, JAQUES c/Municipalité de Montpreveyres, VILLARS | Il n'y a pas lieu ici de procéder à un "tri des griefs" en déclarant recevables les griefs relatifs aux ouvrages visibles de la parcelle du voisin recourant, mais irrecevables ceux tenant aux ouvrages hors de vue, dès lors que ces griefs se fondent sur une argumentation unique, tenant à une interprétation du règlement communal. Il serait en effet incohérent, cas échéant, de constater l'illicéité de l'interprétation que l'autorité intimée a retenue pour tous les ouvrages, mais de n'annuler la décision attaquée que pour les ouvrages visibles de la parcelle du recourant (c. 1). Plan de quartier comportant pour chaque parcelle des "périmètres d'implantation" (soit un périmètre principal et un périmètre secondaire), une "surface bâtie maximum" (en chiffres) et une "surface plancher maximum" (en chiffres). Le tribunal retient, par interprétation, que la limitation de surface bâtie et de surface de plancher maximums ne s'applique qu'aux périmètres principaux destinés à l'habitation, à l'exclusion des périmètres accessoires destinés aux dépendances (c. 2). Recours partiellement admis: notamment, l'agrandissement du garage déborde excessivement du périmètre et il s'agit en réalité d'une reconstruction, non protégée par la garantie de la situation acquise selon l'art. 80 LATC (c. 4).

Erwägungen

E. 1

a) Nora Jaques n'a pas déposé d'opposition lors de l'enquête publique. Or, selon l'art. 75 let. a LPA-VD, a qualité pour recourir celui qui a participé à la procédure antérieure, à savoir, en matière de permis de construire, celui qui a déposé une opposition en temps utile (arrêts AC.2009.0251 du 17 septembre 2010 consid. 1b; AC.2009.0216 du 22 juillet 2010 consid. 1). Il s'ensuit que le recours, en tant qu'il a été déposé par Nora Jaques, est irrecevable. Il demeure néanmoins recevable sous cet angle en ce qui concerne Pascal Jaques, qui a formé opposition en temps utile. b) Même selon la nouvelle jurisprudence plus restrictive du Tribunal fédéral, en droit des constructions, le voisin a un intérêt digne de protection à se prévaloir de dispositions relatives à la hauteur d'une construction, à sa densité, à la distance aux limites et aux immixtions (ATF 135 II 145 p. 152 et les références citées). De manière plus générale, les griefs fondés sur des dispositions de droit des constructions relatives à l'esthétique, à la hauteur et au volume du projet litigieux sont de ceux qui fondent la qualité pour recourir des voisins car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble et la valeur de celui-ci (1C_2/2010 du 23 mars 2010). Ainsi, le voisin peut contester un projet de construction en faisant valoir qu'il est surdimensionné et qu'il ne respecte pas la distance à la forêt, car ce grief lui permettrait d'obtenir que la parcelle voisine soit utilisée moins intensément (1C_128/2009 du 25 septembre 2009). En l'espèce, le recourant a un intérêt digne de protection à contester le projet de remplacement du garage existant à l'Est. Tant l'ouvrage existant que celui projeté sont visibles depuis sa parcelle (en

dépît de la haie de thuyas, le toit du garage est visible depuis le rez de sa villa, sans compter une vue manifestement plus étendue depuis l'étage) et, dès lors que le garage projeté est plus grand que l'ancien, il aggrave encore l'atteinte à la réglementation (soit l'inobservation du périmètre d'implantation, cf. consid. 4 infra). Par ailleurs, il n'y a pas lieu ici de procéder à un " tri des griefs " en déclarant recevables les griefs relatifs aux ouvrages visibles de la parcelle du voisin recourant, mais irrecevables ceux tenant aux ouvrages hors de vue, dès lors que ces griefs se fondent sur une argumentation unique, tenant à une interprétation du règlement communal (singulièrement de ses art. 22 al. 1 et 8 al. 2 RPQ). Il serait en effet incohérent, cas échéant, de constater l'illicéité de l'interprétation que l'autorité intimée a retenue pour tous les ouvrages, mais de n'annuler la décision attaquée que pour les ouvrages visibles de la parcelle du recourant.

E. 2

) à l'exclusion des annexes, soit du garage prévu en limite de propriété avec la parcelle 169. Même si ledit permis accordé pour la parcelle 170 l'a été après l'octroi du permis ici litigieux, partant ne peut constituer un précédent, il doit entrer en considération dans un examen global de la situation. Cela dit, il ne serait pas inopportun que la Commune de Montpreveyres précise expressément son règlement, dans un sens ou dans un autre, mais de manière à éviter à l'avenir toute ambiguïté. c) Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de donner suite aux mesures d'instruction requises par le recourant, à savoir l'audition comme témoin du géomètre officiel, la production du calcul de la surface bâtie, de la surface brute de plancher, du CUS et du COS pour chaque parcelle se situant dans la zone d'habitation à faible densité du PQ, la production de toute décision refusant un permis de construire au motif que les limites de surface bâtie et/ou de surface brute de plancher est/sont dépassé(s) au sens de l'art. 8 al. 2 RPQ et la production de dossiers complets concernant la parcelle 168, ayant conduit respectivement aux décisions des 24 février, 14 avril et 29 juin 2005. Ces éléments ne sont en effet pas susceptibles d'influencer l'interprétation des art. 22 al. 1 et 8 al. 2 RPQ retenue par le tribunal. En particulier, il est considéré comme établi qu'aucune des constructions érigées sur les parcelles du plan de quartier n'excède les surfaces bâties maximum (incluant les annexes), hormis sur la parcelle 169 du constructeur (bâtie avant l'adoption du plan de quartier) et sur la parcelle 38 (issue d'une division de l'ancienne parcelle 299 [aujourd'hui parcelles 38 et 35] et d'une réunion d'une portion de l'ancienne parcelle 166 [aujourd'hui parcelle 46]). Cela ne signifie toutefois pas nécessairement que l'ajout d'une dépendance dans un périmètre accessoire n'aurait pas été autorisé en dépît de l'épuisement du maximum de surface dans le périmètre d'habitation. De même, il est établi que le projet qui a contraint le recourant à requérir un addenda augmentant les surfaces maximales prévues pour sa parcelle, comportait une surface habitable, à ériger de surcroît dans le périmètre principal d'implantation et accolée au bâtiment d'habitation, partant à prendre en compte dans la surface bâtie (et la surface de plancher) de ce périmètre. Il ne s'agissait pas, comme en l'espèce, de l'ajout de surfaces non habitables dans des périmètres accessoires.

E. 3

Le projet litigieux comportant uniquement des dépendances à ériger dans les périmètres accessoires, il importe peu au regard des art. 22 al. 1 et 8 al. 2 RPQ que le bâtiment d'habitation du recourant atteigne déjà la limite maximale de surface bâtie de 100 m², dès lors que celle-ci est destinée exclusivement, comme on l'a vu, aux périmètres principaux. Cela étant, si les dépendances ne sont certes pas soumises à la limitation de surfaces

maximums mentionnée sur le PQ, elles doivent respecter d'autres conditions. En particulier, elles sont subordonnées aux dispositions ordinaires de police des constructions régissant notamment leurs dimensions, leur affectation et leur distance aux limites de propriété. Elles doivent en outre être érigées à l'intérieur du périmètre d'implantation accessoire (cf. consid. 4 infra).

E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours de Nora Jaques doit être déclaré irrecevable. Le recours de Pascal Jaques doit être partiellement admis et la décision attaquée doit être annulée en tant qu'elle concerne le garage Ouest et le cabanon; elle doit être maintenue pour le surplus. Les recourants et le constructeur n'ayant que partiellement gain de cause, ils doivent supporter un émolument judiciaire, à part égale entre eux. La municipalité a droit à des dépens réduits, à charge des recourants qui ont contesté sa décision. Les dépens réduits dus réciproquement par les recourants et le constructeur sont compensés.

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