

VD_OMNI AC.2012.0089 vom 29. August 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-08-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0089

FR: VD_OMNI AC.2012.0089 du 29 août 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0089 del 29 agosto 2013

Regeste

KAUER, KAUER/Municipalité de Cudrefin, BÖCSKEI, GROSSU, ROULET BÖCSKEI |
Recours de voisins contre une décision de la municipalité levant leur opposition et délivrant un permis de construire un garage et une pergola. Selon la réglementation communale, la hauteur de l'ouvrage doit être mesurée "à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction; elle est mesurée au milieu du bâtiment"; si différentes méthodes de calcul sont envisageables dans ce cadre, il s'impose de constater que le texte de la disposition en cause n'en est pas moins suffisamment clair pour exclure la méthode utilisée par le constructeur dans le cas d'espèce (selon les instructions de la municipalité) - consistant en substance à prendre en compte la moyenne des cotes de la façade sud de l'ouvrage, considéré comme un tout (bâtiment principal y compris). Cela étant, le dossier tel que constitué ne permet pas d'apprécier la hauteur de la construction, faute notamment de représentation réputée fiable du profil du terrain naturel. Recours admis et annulation de la décision attaquée, charge au constructeur, le cas échéant, de déposer une nouvelle demande accompagnée de plans représentant le profil du terrain naturel, et à la municipalité, en pareille hypothèse, de déterminer la hauteur de l'ouvrage par une méthode de calcul conforme à la réglementation.

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile (art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative - LPA-VD; RSV 173.36), le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. en particulier art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

ème phrase, de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la demande de permis est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Cette exigence de signature, qui peut être apposée après coup ou remplacée par une procuration, n'est pas de pure forme mais permet de vérifier que le constructeur bénéficie de l'accord de celui qui a la maîtrise juridique du bien-fonds; elle est en relation avec le principe civil de l'accession selon lequel le droit du propriétaire s'étend à tout ce qui est incorporé au sol, y compris les constructions, et a également pour effet de prévenir des conflits ultérieurs de droit privé. Selon la jurisprudence, en cas de transformation projetée par l'un des propriétaires d'étage, l'autorité doit examiner au regard des dispositions régissant la propriété par étages quelles sont les personnes dont l'accord doit être réuni pour que la construction litigieuse puisse être autorisée (arrêt AC.2010.0140

du 11 janvier 2011 consid. 4). b) En l'occurrence, la PPE ne compte que deux propriétaires par étage, le constructeur lui-même (et son épouse) et Alexandre Grossu. Or, ce dernier a expressément indiqué par courrier du 22 septembre 2011 qu'il avait pris connaissance du projet litigieux et qu'il l'approuvait sans aucune réserve - il a au demeurant encore confirmé son accord à l'occasion de l'audience du 24 septembre 2012. Le projet en cause est ainsi expressément approuvé par l'unanimité des copropriétaires concernés; dans cette mesure, on ne voit pas pour quel motif il se justifierait d'exiger une décision formelle de l'assemblée générale, respectivement qu'Alexandre Grossu signe les plans de l'ouvrage envisagé - de telles exigences s'apparentant bien plutôt, dans les circonstances du cas d'espèce, à du formalisme excessif. Le grief des recourants doit dès lors être rejeté sur ce point.

E. 3

Les recourants soutiennent en outre que les plans seraient incomplets, dans la mesure où ils n'indiquent pas la pente du terrain naturel; selon leurs calculs, la hauteur de l'ouvrage en regard de la cote moyenne du terrain naturel à prendre en considération s'élèverait à 4.22 m, soit une hauteur supérieure à la hauteur maximale de 3 m autorisée s'agissant d'une (prétendue) dépendance de peu d'importance. a) Selon l'art. 108 al. 2 LATC, le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis; la demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. En vertu de l'art. 109 al. 1 LATC, la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. Les "pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire" sont prévues par l'art. 69 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1). Il en résulte notamment que, dans les cas de constructions nouvelles, d'agrandissements, de surélévations, de transformations d'immeubles ou de changement de leur destination, la demande doit être accompagnée des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (al. 1 ch. 3). b) Selon la jurisprudence, l'enquête publique n'est pas une fin en soi; elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction 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. Par ailleurs, l'enquête publique 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, elle doit également permettre de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions. Dans ce cadre, la présence d'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 ne leur 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 (arrêt AC.2013.0007 du 24 avril 2013 consid. 4 et les références). c) Aux termes de l'art. 39 RLATC, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1). 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 (al. 2). Selon l'art. 89 RPE, disposition générale applicable à toutes les zones, la Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriété voisines, la construction de dépendances peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 m de hauteur à la corniche au maximum (al. 1). On entend par dépendance des buanderies, garages particuliers pour une ou deux voitures, etc. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité lucrative (al. 2). A teneur de l'art. 88 RPE, la hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction; elle est mesurée au milieu du bâtiment.

d) En l'espèce, il convient de relever d'emblée que le profil du terrain naturel, au sens de l'art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC, n'est pas figuré dans les plans produits par le constructeur (reproduits sous let. B supra) - lesquels ne font état à cet égard du terrain naturel qu'au niveau de la façade sud du bâtiment. Cela étant, dans la mesure où, comme rappelé ci-dessus (consid. 3b), les éventuelles lacunes dans les plans ne peuvent entraîner la nullité du permis de construire que si elles ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions, il convient d'examiner si les indications en cause apparaissent suffisantes pour apprécier réglementarité de l'ouvrage litigieux - s'agissant en particulier de sa hauteur -, comme le soutient l'autorité intimée.

aa) Invité à préciser sur quelle base il avait déterminé la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction (au sens de l'art. 88 RPE) à prendre en considération dans ce cadre, le constructeur a exposé à l'occasion de l'audience du 24 septembre 2012 qu'il s'était fondé sur la moyenne des cotes d'altitude des points situés à l'angle sud-est du bâtiment principal, au milieu de la façade sud de ce bâtiment, à son angle sud-ouest ainsi qu'à l'extrémité ouest de la construction projetée; il s'est référé à cet égard aux instructions dans ce sens de l'autorité intimée, laquelle a expressément confirmé la méthode de calcul utilisée - s'agissant d'une dépendance accolée au bâtiment principal. Selon ces explications, les cotes d'altitude sur lesquelles le constructeur s'est fondé s'agissant de déterminer la cote moyenne du sol naturel en application de l'art. 88 RPE correspondent ainsi, représentées schématiquement (cf. pour comparaison le plan du "rez-de-chaussée" reproduit sous let. B supra), aux points suivants (en rouge): Comme le relèvent à juste titre les recourants, une telle façon de procéder n'apparaît pas conforme à la méthode prévue par l'art. 88 RPE, dont il résulte qu'il convient de procéder à la cote moyenne du "sol occupé par la construction", mesurée "au milieu du bâtiment". Même à admettre, par hypothèse, qu'il soit envisageable de prendre en compte dans ce cadre des cotes d'altitude liées au bâtiment principal (et non à la seule dépendance projetée) pour le motif que la nouvelle construction est accolée à ce dernier - on peut au demeurant se demander, dans ces conditions, si la construction en cause ne devrait pas être considérée comme une modification du bâtiment principal plutôt que comme une dépendance au sens de l'art. 89 RPE -, il s'impose de constater que la moyenne des cotes retenues par le constructeur en l'occurrence ne correspond pas au "sol occupé par la construction", mais bien plutôt, en substance, à la moyenne des cotes de la façade sud de l'ouvrage (considéré comme un tout). S'il apparaît certes que différentes méthodes de calcul pourraient entrer en ligne de compte en application de l'art. 88 RPE - étant rappelé qu'il appartient en premier lieu à la municipalité, qui bénéficie dans ce cadre d'une certaine latitude de jugement, d'interpréter son règlement (cf. arrêt AC.2011.0261 du 24 janvier

2013 consid. 5b et la référence) -, le texte de cette disposition n'en est pas moins suffisamment clair pour exclure la méthode employée dans le cas d'espèce par le constructeur selon les instructions de l'autorité intimée. Cela étant, dans la mesure où, comme déjà relevé, les plans produits par le constructeur ne figurent pas le profil du terrain naturel (sinon au niveau de la façade sud du bâtiment), il s'impose de constater qu'ils ne permettent pas d'apprécier la hauteur de l'ouvrage litigieux en application de l'art. 88 RPE.

bb) A l'appui de leur recours, les recourants ont notamment produit les plans suivants, complétés par Peter Kauer (lequel est architecte): Coupe A-A Rez-de-chaussée Le plan "Coupe A-A" tel que complété par l'intéressé figure le profil du terrain naturel; on ignore toutefois sur quelle base il s'est fondé pour représenter le profil en cause, et aucun élément au dossier ne permet d'affirmer que ce profil serait correctement et précisément représenté - ce d'autant moins que les recourants eux-mêmes ont requis la mise en œuvre d'une expertise sur ce point (cf. à cet égard consid. 3e infra). Au demeurant, si les cotes retenues par Peter Kauer s'agissant d'apprécier la hauteur de l'ouvrage pourraient a priori être considérées comme étant compatibles avec celles à prendre en compte en application de l'art. 88 RPE - en ce sens que leur moyenne serait réputée représenter le "sol occupé par la construction" -, il apparaît que d'autres méthodes de calcul pourraient également se révéler conformes à cette disposition; pourrait notamment entrer en ligne de compte dans ce cadre, par hypothèse, la prise en compte d'autres angles de l'ouvrage. Or, comme déjà relevé, il appartient en premier lieu à la municipalité d'interpréter son règlement, et le tribunal n'a pas à substituer sa propre appréciation à celle de l'intéressée dans ce cadre. Dans ces conditions, on ne saurait considérer comme établi que la construction litigieuse dépasserait de 1.22 m la hauteur maximale autorisée (s'agissant d'une dépendance peu importante au sens de l'art. 89 al. 1 RPE), comme le soutiennent les recourants. Tout au plus peut-on relever à ce stade que les plans complétés par Peter Kauer, en particulier la représentation du profil du terrain naturel sur la "Coupe A-A" (à supposer qu'elle soit fiable, à tout le moins dans les grandes lignes - ce qui ne semble au demeurant pas contesté), rendent pour le moins vraisemblable que la hauteur de la construction en cause (calculée conformément à la méthode prévue par l'art. 88 RPE) pourrait être supérieure à celle de 3 m prévue par cette disposition cc) En définitive, il s'impose de constater que le dossier tel que constitué ne permet pas d'apprécier la hauteur de la construction conformément à l'art. 88 RPE, dans la mesure où l'interprétation de la méthode de calcul à employer en application de cette disposition par l'autorité intimée ne résiste pas à l'examen, d'une part, et dès lors que les pièces au dossier ne permettant pas de se faire une représentation réputée fiable du profil du terrain naturel, d'autre part. e) Les recourants ont requis, à titre de mesure d'instruction, la mise en œuvre d'une expertise déterminant précisément les cotes du terrain naturel à prendre en considération. Cela étant, il appartient en première ligne à celui qui entend procéder à une construction de démontrer les éléments dont dépend le respect des conditions légales, notamment le niveau du terrain naturel et la hauteur des aménagements prévus (cf. arrêt AC.2011.0168 du 9 juillet 2012 consid. 3b); dans la mesure où, dans le cas d'espèce, les plans soumis à l'enquête publique par le constructeur ne figurent pas le profil du terrain naturel (art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC), respectivement ne permettent pas d'apprécier la hauteur de l'ouvrage en application de l'art. 88 RPE, il apparaît qu'un éventuel complément d'instruction sur ce point devrait dans tous les cas faire l'objet d'une nouvelle enquête publique, afin de garantir le respect du droit d'être entendu des tiers concernés. Au demeurant et d'une façon générale, il n'appartient pas au tribunal de reconstituer, comme s'il était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision

attaquée (cf. arrêt AC.2009.0106 du 3 juillet 2009 consid. 1a et les références). Il n'y a dès lors pas lieu de faire droit à la requête des recourants. Il convient bien plutôt d'annuler la décision litigieuse, charge au constructeur, le cas échéant, de déposer une nouvelle demande accompagnée de plans figurant le profil du terrain naturel, et charge à l'autorité intimée, en pareille hypothèse, de déterminer la hauteur de l'ouvrage par une méthode de calcul conforme à la teneur de l'art. 88 RPE.

E. 4

Dès lors que le recours doit ainsi dans tous les cas être admis et la décision attaquée annulée, il n'apparaît pas nécessaire d'examiner le bien-fondé des autres griefs présentés par les recourants. On relèvera toutefois dans ce cadre, à toutes fins utiles, qu'il n'est pas contesté que le garage projeté comprend une communication interne avec le bâtiment principal; or, si le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée comme une dépendance - un garage, certes accolé au bâtiment principal mais distinct et ne possédant pas de communication interne, a ainsi été qualifié de façon constante comme tel (cf. arrêt AC.2012.0289 du 28 juin 2013 consid. 3c et les références) -, on ne saurait en revanche la qualifier de bâtiment distinct et, partant, de dépendance lorsque la construction forme un tout architectural avec le bâtiment principal (arrêt AC.2008.0123 du 3 décembre 2008 consid. 3c).

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Conformément aux art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie déboutée. Selon la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants - en l'espèce, le constructeur -, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêt AC.2012.0135 du 15 avril 2013 consid. 5 et les références). En l'espèce, il convient ainsi de mettre l'émolument de justice, par 2'500 fr., à la charge du constructeur. Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec le concours d'un avocat, ont droit à une indemnité à titre de dépens (art. 55 al. 1 LPA-VD), dont il convient d'arrêter le montant à 2'000 fr. à la charge du constructeur.

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