

VD_OMNI AC.2012.0118 vom 23. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0118

FR: VD_OMNI AC.2012.0118 du 23 novembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0118 del 23 novembre 2012

Regeste

AUER/Municipalité de Valbroye, McKEEVER | Recours contre l'autorisation de créer quatre appartements dans un bâtiment existant non réglementaire s'agissant de la distance à la limite de la parcelle voisine. Pour les parties de l'immeuble historiquement affectées à l'habitation, correspondant à trois des quatre appartements projetés, il y a lieu de considérer que les transformations prévues n'impliquent pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. En revanche, le quatrième appartement (duplex) projeté occupe des surfaces qui n'ont jamais été affectées à l'habitation ou à une activité professionnelle, se trouve en bonne partie dans les espaces réglementaires qui jouxtent la parcelle du voisin recourant et dispose de vues importantes sur cette dernière. Cela implique dès lors une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur et des inconvénients pour les voisins. S'agissant du duplex, les conditions posées par l'art. 80 al. 2 LATC ne sont donc par remplies. Les moyens soulevés par le recourant qui sont tirés du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, sont irrecevables. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

La municipalité soutient que le recours serait irrecevable au motif que seuls des griefs relevant du droit privé seraient invoqués. Contrairement à ce qu'affirme l'autorité intimée, le recourant invoque également des moyens tirés du non respect du droit public, notamment une violation de l'art. 80 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC ; RSV 700.11). Au surplus, déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile et il respecte les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD. Partant, il est recevable.

E. 2

Le recourant relève que le bâtiment existant n'est pas réglementaire en ce qui concerne la distance à la limite de la parcelle voisine n° 115 et que la création de nouveaux appartements dans cet immeuble doit par conséquent respecter les exigences fixées à l'art. 80 al. 2 LATC. Il soutient que tel n'est pas le cas dès lors que la création de plusieurs nouveaux logements l'affectera, plus particulièrement en raison du fait que leurs occupants auront une vue directe sur sa propriété. A cet égard, il fait valoir que, pour juger si la transformation du bâtiment existant implique un inconvénient pour lui, la municipalité aurait pu se fonder sur les règles du Code rural et foncier (CRF ; RSV 211.41) prescrivant les distances à respecter en cas de vue sur la parcelle voisine. Pour sa part, la municipalité relève qu'elle ne s'est pas désintéressée du problème soulevé par le recourant puisqu'elle a imposé au constructeur la pose sur la fenêtre litigieuse d'éléments empêchant précisément

toute vue droite. Elle souligne que le permis de construire a été délivré à la condition que ces éléments soient posés, ce qui empêchera le constructeur d'avoir une vue droite au sens de l'art. 15 CRF. a) L'art. 9.5 RPGA a la teneur suivante :

E. 5

Distances aux limites La distance minimum entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est fixée à 5.00 mètres. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. Conformément à l'art. 32 du présent règlement, la Municipalité peut autoriser des distances inférieures à condition que la distance à la limite de propriété ne soit pas inférieure à 3.00 m., soit 6.00 m. entre les constructions. Les dispositions cantonales en matière de prévention des incendies demeurent réservées. En l'espèce, la distance entre le bâtiment en cause et la limite de propriété est comprise entre zéro et un mètre, de sorte que la distance réglementaire n'est pas respectée. Vu ce qui précède, on se trouve en présence d'un bâtiment existant non-conforme aux règles de la zone à bâtir auquel s'applique l'art. 80 LATC. Cette disposition a la teneur suivante : 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 (...) En l'occurrence, il n'est pas contesté que l'on se trouve en présence d'une transformation du bâtiment litigieux. Il convient par conséquent d'examiner si le projet respecte les exigences de l'art. 80 al. 2 LATC. b) L'art. 80 al. 2 LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (ATF 1C_43/2009 du 5 mai 2009, consid. 4 ; CDAP, arrêt AC.2010.0327 du 26 octobre 2011). On précisera que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) concernant les dépendances : ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.2010.0327 du 26 octobre 2011, AC.2008.0164 du 29 juin 2009, AC.2008.0026 du 24 février 2009, AC. 2006.0322 du 9 novembre 2007 et les références citées). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (cf. arrêts AC.2011.0138 du 31 octobre 2011, AC.2010.0327 du 26 octobre 2011, AC.2006.0029 du 13 octobre 2006). Selon la jurisprudence, la réglementation sur les distances aux limites 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 (arrêts AC.2010.0327 précité, AC.2008.0206 du 30 décembre 2008, AC.2005.0278 du 31 mai 2006, AC.2004.0158 du 9 mai 2005, AC.2003.0089 du 9 juin 2004, AC.2003.0118 du 25 février 2004; cf. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC.2005.0278 du 31 mai 2006 ; AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). Dans un arrêt du 6 avril 1995 (AC.1994.0170), le Tribunal administratif a précisé que

"l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété" (consid. 3b/bb). Le Tribunal administratif a également jugé que le fait de fermer, meubler et chauffer un simple couvert préexistant impliquait une aggravation de l'atteinte aux dispositions communales relatives à l'ordre non contigu et aux distances aux limites (arrêt AC.2000.0056 du 19 décembre 2000). Dans l'arrêt AC.2003.0052 du 11 mai 2006, il a relevé que le fait qu'une construction, initialement autorisée comme poulailler et écurie, à laquelle ont été ultérieurement - sans autorisation - adjoints une nouvelle écurie, puis un garage et un pavillon servant de remise, soit rendu habitable, constituait bien une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, puisque celle-ci n'autorisait dans les espaces dits "réglementaires" que les dépendances de peu d'importance, lesquelles ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle (v. art. 39 al. 2 RLATC). Dans l'arrêt précité, le Tribunal administratif a encore précisé que la situation était fondamentalement différente de celle jugée dans les arrêts AC.2000.0188 du 16 septembre 2004 et AC.2004.0198 du 13 janvier 2005, où l'on avait affaire à la rénovation et la transformation de bâtiments anciens affectés de longue date soit à une activité professionnelle, soit à l'habitation. Il a également relevé que la création dans ce bâtiment d'un studio indépendant, habité toute l'année, avec l'utilisation accrue de la terrasse que cela impliquerait, était également de nature à aggraver les inconvénients qui résultaient pour les recourants de l'atteinte actuelle à la réglementation, dont l'un des objectifs est de préserver la tranquillité et l'intimité des voisins. Dans un autre cas concernant un bâtiment ne respectant pas les distances réglementaires, il a encore été jugé que le changement d'affectation de dépendances rurales servant de couvert à voitures, de locaux de rangement et de salle de jeux pour des enfants en locaux d'habitation constituait une aggravation sensible pour les voisins dudit bâtiment. Dans cette affaire, le tribunal a constaté que trois des cinq chambres de l'appartement de la recourante étaient situées face au bâtiment en cause et les deux fenêtres de chacune de ces chambres étaient ouvertes sur celui-ci. De plus, les deux appartements étaient situés au premier étage, de sorte qu'ils se trouvaient plus ou moins au même niveau. Même si la façade du bâtiment en cause n'était percée que d'une fenêtre, les habitants de ce logement auraient une vue directe chez la recourante. Or, leur présence ne pouvait être comparée à celle d'enfants passant quelques heures par semaine à jouer à cet endroit, comme c'était le cas auparavant (arrêt AC.2010.0327 du 26 octobre 2011). c) Dans le cas d'espèce, on constate que les deux trois pièces prévus du côté sud de la partie B du bâtiment sis sur la parcelle n° 114 correspondent à une partie de l'immeuble historiquement affectée à l'habitation. Il en va de même en ce qui concerne le studio prévu au rez-de-chaussée supérieur, qui est actuellement habité et ne donne au surplus pas du côté de la parcelle des recourants. On ne saurait dès lors considérer que la rénovation de cette partie du bâtiment implique une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, étant précisé que le projet n'aggrave pas la violation de l'art. 9.5 RPGA relatif à la distance à la limite puisqu'il s'inscrit dans l'espace du bâtiment tel qu'il est actuellement implanté au sol (cf. arrêt AC.2010.0230 du 6 juin 2011 consid. 6d et les références). En revanche, le duplex projeté occupe des surfaces qui n'ont jamais été affectées à l'habitation ou à des locaux servant à une activité professionnelle (comme des bureaux par exemple) et qui se trouvent en bonne partie dans les espaces réglementaires. On va par conséquent rendre habitables des surfaces non réglementaires, ceci dans la partie de l'immeuble qui jouxte la parcelle des

recourants avec des vues importantes sur cette parcelle. Ceci implique dès lors une atteinte supplémentaire à la réglementation en vigueur et à la situation des voisins (cf. arrêt AC. 2010.0230 du 6 juin 2011). Vu ce qui précède, c'est à tort que la municipalité a autorisé la création de l'appartement duplex, ce dernier ne respectant pas les conditions de l'art. 80 al. 2 LATC. 3. Le recourant reproche également à la municipalité de ne pas avoir examiné la conformité du projet par rapport au CRF. Il rappelle que, selon l'art. 104 LATC, la municipalité doit s'assurer avant de délivrer le permis de construire que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires. Selon lui, ces dispositions ne se limitent pas à celles relevant du droit public. Or, le projet en cause ne respecterait ni les art. 14 et 18 CRF selon lesquels un propriétaire ne peut établir de vues droites ou de fenêtres dans son bâtiment s'il n'y pas trois mètres de distance avec le fonds voisin si le fonds ne bénéficie pas d'une servitude de vue, ni les art. 13 ss CRF dès lors qu'il prévoit de créer une nouvelle ouverture conséquente en façade (baie vitrée de 210 x 410 cm) sans que les distances aux limites ne soient respectées. Selon une jurisprudence constante, les moyens tirés du non respect du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, sont irrecevables dans le cadre du contentieux relatif au permis de construire et relèvent du juge civil (cf. notamment arrêts AC.2009.0230 du 24 janvier 2011, AC.2007.0244 du 15 janvier 2009, AC.2007.0098 du 20 mai 2008, AC.2003.0072 du 28 novembre 2003, AC.2000.0129 du 29 juillet 2002). Une éventuelle violation des art. 14 et 18 CRF ou des art. 13 ss CRF échappe dès lors à l'examen de la cour de céans. On relèvera que, contrairement à ce que soutient le recourant, le tribunal fédéral n'a pas remis en question cette jurisprudence dans l'ATF 129 III 161, qui traite d'un problème différent (soit les rapports entre le droit public cantonal et l'art. 684 CC). 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le permis de construire délivré par la municipalité ne peut pas être maintenu dans sa totalité. Il convient par conséquent d'admettre le recours et d'annuler la décision municipale. Le dossier est retourné à la municipalité afin qu'elle délivre un nouveau permis de construire ne comprenant que les logements pouvant être autorisés au regard de l'art. 80 LATC. Vu le sort du recours, les frais de la cause seront mis à la charge du constructeur (cf. RDAF 1994 p. 324). Ce dernier versera en outre des dépens au recourant, qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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