

# **VD\_OMNI AC.2012.0316 vom 13. Mai 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-05-13, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0316](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0316)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0316 du 13 mai 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0316 del 13 maggio 2013

## **Regeste**

WYSS, ROCHAT/Municipalité de Mex, LANDRY, HILTY LANDRY | La Municipalité a accordé un permis de construire une dépendance dans les "espaces réglementaires", puis ordonné l'arrêt des travaux pour enfin rendre une autorisation de construire qui fut annulée par la CDAP faute de balance des intérêts (AC.2012.0105). La Municipalité délivre à nouveau une autorisation de bâtir pour régulariser la dépendance en partie déjà érigée. Recours des voisins. Annulation de la décision faute de motivation. Une décision administrative doit formuler de manière clairement reconnaissable les points sur lesquels elle fixe les droits et obligations de leurs destinataires. Il n'appartient pas au tribunal de donner à une décision contestée le dispositif précis dont elle se trouve dépourvue et de reconstituer l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée. En l'occurrence, la décision se réfère à différentes annexes en partie contradictoire et les plans fournis sont incomplets. Trop lacunaires, ces documents ne permettent pas de cerner le projet.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

A 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.

### **E. 2**

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.

### **E. 3**

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

### **E. 4**

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

### **E. 5**

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." Selon la jurisprudence constante, la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (arrêts AC.2010.0123 du 14 octobre 2010; AC.2009.0292 du 24 juin 2010 ; AC.2009.0116 du 15 février 2010 ; AC.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2001.0255 précité). La municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011 ; v. ég. AC.2005.0276 précité; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2003.0075 précité; AC.2001.0236 du 6 août 2003). 2.

En l'espèce, la décision attaquée, du 29 mars 2012, refuse le permis de construire pour le motif que le projet mis à l'enquête du 19 mars au 17 avril 2011 n'est pas conforme à l'autorisation municipale délivrée le 19 mai 2009. Elle considère apparemment que seule pourrait être autorisée la construction d'une dépendance qui aurait reçu l'aval des voisins. Force est ainsi de constater que la municipalité n'a pas procédé à la pesée des intérêts prévue par l'art. 39 al 4 RLATC. Elle s'est bornée à constater l'absence d'accord des voisins, ce qui n'est pas conforme au régime instauré par l'art. 39 RLATC. En effet, la jurisprudence a déjà eu l'occasion de juger que les dépendances ne peuvent pas être subordonnées arbitrairement à l'accord du voisin, mais qu'elles doivent être autorisées dès que la condition prévue par l'art. 39 al. 4 RLATC est réalisée, à savoir dès que la pesée des intérêts prescrite par cette disposition permet de constater que l'ouvrage projeté n'entraîne pas d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs selon la jurisprudence rappelée plus haut (AC.2001.0236 du 6 août 2003 ; AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La jurisprudence a également condamné la pratique municipale consistant à considérer que toute construction située à moins de 6 m de la limite, même s'il ne s'agit pas d'un aménagement soumis à enquête publique, doit recueillir l'aval des propriétaires voisins; en effet, en s'en remettant de manière automatique à l'existence d'une opposition pour refuser le permis de construire une dépendance, la municipalité abuse de son pouvoir d'appréciation en n'utilisant pas celui que les dispositions en vigueur lui confèrent (AC.2009.0292 du 24 juin 2010).

3. Il est vrai qu'en l'espèce, le droit communal présente une particularité tenant au texte de la disposition suivante du règlement communal approuvé par le département des infrastructures le 18 août 2000 : " Art. 25 - Dépendance Le propriétaire peut être autorisée, avec l'accord préalable du voisin, à construire, entre les bâtiments élevés

réglementaires, des dépendances conformément à l'article 39 RLATC. Ces petites constructions indépendantes n'auront que 3 m de hauteur à la corniche au maximum ; elles ne pourront en aucun cas servir d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Elles sont prises à 50 % pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS)." C'est apparemment de cette disposition que la municipalité tire la nécessité de l'accord du voisin pour la délivrance du permis de construire une dépendance. On se trouverait donc, selon cette interprétation, en présence d'un régime des dépendances qui diffère de celui qu'instaure l'art. 39 al. 4 RLATC. Comme l'indique l'art. 39 RLATC à son premier alinéa, le régime des dépendances instauré par cette disposition est applicable à défaut de dispositions communales contraires. Le règlement communal peut en effet contenir des dispositions (réservées par l'art. 47 al. 2, ch. 1 à 3 LATC) relatives notamment aux conditions de construction, tels que l'implantation, les distances entre bâtiments ou aux limites, les cotes d'altitude et les limites des constructions par rapport aux voies publiques, ainsi qu'aux sites et aux ensembles ou aux bâtiments méritants protection, de même qu'à l'aménagement des espaces publics. Ces prescriptions relevant du droit des constructions et de l'aménagement du territoire peuvent par exemple interdire les garages ou couverts à voiture pour des motifs de protection d'un site, ou prescrire la construction de garages souterrains en prohibant les places de parc en surface. Le tribunal juge en revanche que, comme cela résulte des arrêts cités plus haut, le droit communal ne peut pas modifier le régime particulier des dépendances créé par l'art. 39 al. 4 RLATC, qui consiste en ceci que contrairement aux constructions qui respectent les distances de la limite, qui doivent être autorisées sans condition, les dépendances qui prennent place dans les "espaces réglementaires" ne sont admissibles que si elles n'entraînent pas pour les voisins des inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs. En d'autres termes, la décision relative à l'autorisation de construire une dépendance doit toujours procéder, entre autres conditions, d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse. Le règlement communal ne peut pas supprimer cette pesée des intérêts en subordonnant simplement l'autorisation de construire une dépendance à l'accord préalable des voisins. Inversement, l'accord du voisin ne doit pas conduire automatiquement à l'octroi de l'autorisation de construire n'importe quelle dépendance. Il s'agit en effet d'éviter de créer des situations qui, en cas de changement de propriétaire, seront génératrices de conflits entre voisins. Faute de procéder à la pesée des intérêts prévue par les dispositions applicables, la décision attaquée ne peut pas être maintenue. 4.

Invoquant leur bonne foi, les recourants se prévalent des décisions municipales notifiées dans la lettre de la municipalité du 1er septembre 2011. À première vue, la lettre de la municipalité du 1er septembre 2011 acceptait une partie des installations effectuées. Cependant, on ne peut pas accorder au recourant le droit de s'en prévaloir car rien n'indique que ces décisions aient été communiquées aux opposants. Ceux-ci n'ont donc pas été mis en mesure de contester éventuellement les décisions municipales correspondantes. Force est d'ailleurs de constater que même si la municipalité n'a pas ménagé ses efforts pour tenter de concilier les recourants et leurs voisins, les différentes étapes de la procédure suivies depuis la demande initiale des recourants ne respectent pas, pour la plupart, la procédure légale, et sont de nature à créer la confusion. En particulier, le document du 19 mai 2009 reproduit dans l'état de fait paraît indiquer qu'une autorisation a été délivrée mais il comporte un espace destiné à recueillir les oppositions, ceci tout en ouvrant directement une voie de recours au Tribunal Cantonal (dans un délai de

20 jours qui a disparu de la loi depuis plusieurs années). Il faut rappeler à cet égard que la procédure simplifiée de "petit permis" que la jurisprudence considère comme compatible avec les exigences fédérales de l'art. 22 LAT (ATF 1C\_157/2011 du 21 juillet 2011, consid. 3.1; ATF 1C\_12/2007 du 8 janvier 2008 consid. 2.2) n'existe pas en droit cantonal vaudois et qu'une dispense d'enquête publique (art. 111 LATC) n'est pas possible lorsque, précisément, le projet est susceptible de porter atteinte à des intérêts dignes de protection, en particulier ceux des voisins (art. 72d RLATC). En outre, après l'enquête publique du 19 mars au 17 avril 2011, la municipalité a rendu des décisions partielles (sans les communiquer apparemment aux opposants) qui se contredisent en partie puisque celle du 7 juillet 2011 exige la suppression de tous les raccordements en menaçant d'un ordre de démolition tandis que celle du 1er septembre 2011 admet certains raccordements et aménagements, non sans requérir de nouveaux justificatifs laissant supposer que la procédure n'est pas terminée. La situation est finalement si confuse qu'il y a lieu d'annuler la décision municipale du 29 mars 2012 et de renvoyer le dossier à la municipalité pour qu'elle statue conformément à l'art. 114 LATC. On rappellera que selon cette disposition, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire (et non seulement en statuant sur le sort des oppositions) dans une décision motivée qui doit être communiquée dans une teneur identique aux constructeurs et aux opposants (v. p. ex. AC.2011.0082 du 27 juillet 2012; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 et les nombreuses références citées). On précisera encore que le présent arrêt ne préjuge en aucune manière la question de savoir si le projet litigieux est admissible comme dépendance, que ce soit du point de vue de sa configuration ou de celle de la pesée des intérêts, rappelée ci-dessus, qui incombe à la municipalité. 5. Vu ce qui précède, le recours est partiellement admis et le dossier renvoyé à la municipalité pour qu'elle statue sur le sort du projet litigieux au 17 avril 2011. L'arrêt sera rendu sans frais ni dépens.

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