

## **VD\_OMNI AC.2013.0163 vom 18. Februar 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-02-18, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0163](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0163)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0163 du 18 février 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0163 del 18 febbraio 2014

### **Regeste**

ZAMBON, ZAMBON-CRETEGNY/Municipalité de Reverolle, BULLUKIAN | Travaux de transformation (aménagement d'un sas d'entrée et démolition d'un couvert) d'un bâtiment existant, contigu à une ancienne ferme et à un hangar agricole. Les recourants reprochent encore aux constructeurs de n'avoir pas rétabli le mur mitoyen dans l'espace des combles et surcombles. Les normes et directives de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) ont un caractère contraignant; elles doivent être prises en considération même si le projet n'est pas soumis à une autorisation cantonale spéciale de l'ECA. Les plans de la demande de permis de construire doivent comporter toutes les indications nécessaires concernant les mesures de protection contre les incendies et, en cas de contiguïté, le relevé du mur contigu du propriétaire voisin avec l'indication des matériaux et les éventuelles mesures de prévention requises sur son fonds (consid. 4). En l'espèce, les plans ne permettent pas de vérifier si les exigences fixées par les normes et directives de l'AEAI sont respectées. Le permis de construire complémentaire doit donc aussi être annulé pour ce motif. Recours admis. Recours au TF contre l'arrêt de la CDAP du 18.02.2014 déclaré irrecevable (arrêt 1C\_153/2014 du 25 mars 2015). Recours au TF contre la décision de la Municipalité de Reverolle du 7 décembre 2017 et l'arrêt de la CDAP du 18.02.2014 déclaré irrecevable (arrêt 1C\_700/2017 du 20 avril 2018).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

p. 433). Il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions dont l'application est susceptible d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3. p. 133ss). Le Tribunal fédéral a précisé que l'intérêt pratique et concret du recourant consiste en ce que le projet de construction ne sera pas réalisé si le grief est admis. Par exemple, un intérêt digne de protection est reconnu au recourant qui fait valoir que l'accès au fonds voisin serait insuffisant dès lors que l'équipement est une condition à l'octroi du permis de construire. Il en va de même pour les griefs concernant la non-conformité à l'affectation de la zone, ou au nombre insuffisant de places de parc ou encore au choix des couleurs et des matériaux de construction (ATF 1C\_317/2010 du 15 décembre 2010; 1C\_236/2010 du 16 juillet 2010). Un intérêt digne de protection aux propriétaires riverains pour contester l'autorisation d'immerger deux corps-morts situés à 180 m de la rive en raison des restrictions à la vue dont ils jouissaient depuis le lac sur la rive opposée; cette situation suffisait pour considérer qu'ils étaient atteints de manière spéciale et directe et dans une mesure plus sensible que les autres administrés par l'installation litigieuse (ATF 1C\_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.2). Il a également reconnu un intérêt digne de protection aux recourants domiciliés dans le périmètre d'un plan de réaménagement routier de nature à entraîner une augmentation du trafic à l'horizon 2020

dans la rue desservant leur habitation (ATF 1C\_417/2011 du 4 juin 2012 consid. 1.2). c) En l'espèce, le recours a été déposé par Anne-Lise et Virginio Zambon-Cretegny. En sa qualité de propriétaire de la parcelle 32, Anne-Lise Zambon est directement touchée par le projet contesté dès lors qu'il s'agit d'une construction contiguë au bâtiment qu'elle possède sur la parcelle 32. Virginio Zambon, occupant avec son épouse l'habitation construite sur la parcelle 32, a également un intérêt digne de protection à contester la décision communale, notamment en raison des inconvénients qui peuvent résulter de la réalisation du projet contesté (places de stationnement, etc.). Le tribunal constate aussi que la plupart des actes de procédure ont été signés à la fois par Anne-Lise Zambon-Cretegny et son mari Virginio Zambon; tel est notamment le cas du recours déposé le 25 février 2013, de l'écriture complémentaire du 26 mars 2013, du mémoire complémentaire du 27 avril 2013, de la lettre adressée au tribunal le 8 juillet 2013, des déterminations sur la proposition de médiation du 31 octobre 2013, de la lettre des recourants du 4 mars 2013 ainsi que des déterminations sur le compte rendu résumé de l'audience du 8 novembre 2013. On ne peut ainsi reprocher à Virginio Zambon d'agir seul dans le cadre de la procédure de recours relative au permis de construire n° 196-2 délivré le 4 février 2013. Il n'est donc pas nécessaire de déterminer si le pouvoir de représentation de l'époux résultant de l'article 166 CC autoriserait le recourant Virginio Zambon à agir au nom de son épouse car cette disposition ne s'applique en principe pas à la représentation d'un conjoint par l'autre dans une procédure judiciaire.

## **E. 2**

a) Le permis de construire complémentaire n° 196-2, délivré le 4 février 2013 par la municipalité, a pour effet d'autoriser une modification du raccordement des canalisations d'évacuation des eaux claires et des eaux usées, tel qu'il était prévu par le premier permis n° 196 délivré le 19 mai 2011. En effet, le plan de situation du premier projet autorisé en 2011 prévoit des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires qui longent la limite nord-est de la parcelle 32 et qui traversent en diagonale la partie de la parcelle 226 qui longe le chemin des Praz-Communaux pour se raccorder sur le collecteur public situé au carrefour formé par la rue de l'Eglise et le chemin des Chaux. Le plan de situation de l'enquête complémentaire montre un raccordement des eaux de pluie du bâtiment ECA 232 sur l'ancienne fosse à purin, constituant ainsi un réservoir d'eau, qui lui-même s'écoule par un collecteur traversant la parcelle 32 jusqu'au raccordement aux canalisations publiques sur le chemin des Chaux. Par ailleurs, le projet prévoit d'utiliser la canalisation des eaux usées du bâtiment ECA 80. Lors de l'audience, le recourant a précisé qu'à l'époque, l'hoirie Cretegny, n'avait pas voulu participer au financement de la canalisation réalisée par les époux Genet, qui traverse les parcelles 331 et 226. C'est pour ce motif que le recourant et son épouse ont dû créer une autre canalisation qui traverse la parcelle 32 pour se raccorder directement sur le collecteur public. Il précise que le raccordement provisoire de la salle de la bain située dans le hangar de la parcelle 331 avait été admis à bien plaisir. Il ressort de ces circonstances que les canalisations d'évacuation des eaux claires et des eaux usées du bâtiment ECA 80, traversant la parcelle 32, semblent avoir été réalisées récemment par les recourants, vraisemblablement pour s'adapter à l'exigence d'une mise en séparatif du bâtiment ou à la suite de l'abandon de l'exploitation agricole. Par ailleurs, il est admis que les constructeurs ne bénéficient d'aucune servitude leur permettant d'utiliser les canalisations des recourants sur la parcelle 32 pour l'évacuation des eaux claires et des eaux usées. La pièce produite par le conseil des constructeurs le 13 décembre 2013 confirme qu'il n'existe aucune servitude permettant aux propriétaires de la parcelle 226 d'utiliser les canalisations réalisées par les recourants sur la parcelle 32. Il ressort au contraire de ce

document que les recourants ont dépensé 6'203.85 fr. en frais de construction de leur canalisation, somme qu'ils ont entièrement pris à leur charge en refusant de créer une servitude au profit de la parcelle voisine 226. Il n'y a donc aucune servitude, ni même aucun contrat tacite ou implicite, ni encore aucune autre forme d'accord permettant aux propriétaires de la parcelle 226 d'utiliser les canalisations d'eaux claires et d'eaux usées existantes sur la parcelle 32 des recourants. b) L'art. 104 al. 3 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11) prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que « les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique ». En cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire. Ainsi, lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (AC.2012.0242 précité consid. 3a; AC.2012.0163 et AC.2012.0168 du 17 avril 2013 consid. 3a). Cela étant, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître des questions préjudicielles de droit civil à propos desquelles le juge civil n'a pas encore statué et lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (cf. arrêts précités AC.2012.0242 consid. 3a; AC.2012.0163–AC.2012.0168 consid. 3a; AC.2011.0088 du

## **E. 5**

octobre 2012 consid. 2b). Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du titulaire de la servitude (AC.2011.0231 du 10 janvier 2012 consid. 2a et les références citées). L'art. 104 al. 3 LATC exige que les équipements empruntant la propriété d'autrui soient au bénéfice d'un titre juridique, afin de créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative et permette de prévenir les éventuels conflits ultérieurs. Le droit d'établir une conduite et d'en user peut résulter de la constitution d'une servitude, soit parce que le propriétaire a accepté volontairement de la constituer, soit parce que la servitude a été constituée pour répondre aux obligations légales prévues aux art. 691 et 693 CC (voir arrêt AC.2012.0242 du 22 mars 2013 consid. 3a). La constitution de la servitude nécessite une convention en la forme écrite ou un jugement formateur et devra, du moins lorsqu'elle n'est pas apparente, être inscrite au registre foncier. Il en va toutefois autrement lorsque la servitude de conduite est fondée sur une restriction légale au sens de l'art. 691 CC; dans ce cas, la servitude (apparente ou non), prend naissance sans inscription (art. 691 al. 3 CC; ATF 5C.278/2001 du 13 février 2002 consid. 4c ). c) Il convient donc de déterminer si les recourants peuvent être soumis à une obligation légale de laisser le passage des eaux claires et des eaux usées des constructeurs dans leurs canalisations. aa) Aux termes de l'art. 691 al. 1 CC, le propriétaire est tenu, contre réparation intégrale et préalable du dommage, de permettre l'établissement, à travers son fonds, d'aqueducs, de drains, tuyaux de gaz et autres, ainsi que de conduites électriques aériennes ou souterraines; il n'y est toutefois obligé que s'il est impossible d'exécuter ces ouvrages autrement ou sans frais excessifs. Cette disposition introduit une restriction légale

de la propriété foncière, imposant à un propriétaire de supporter, à certaines conditions, que des conduites traversent son fonds (PAUL-HENRI STEINAUER, Les droits réels, tome II, 3e éd. 2002, n. 1847; HEINZ REY, Basler Kommentar, ZGB II, 3e éd. 2007, n. 1 ad art. 691 CC). Le propriétaire qui veut établir la conduite dispose ainsi, de par la loi, d'une créance propter rem lui permettant d'exiger de tout propriétaire actuel du fonds voisin la constitution d'une servitude de conduite, par voie amiable ou par jugement. La convention ou le jugement sont tous deux constitutifs; il n'est donc pas nécessaire que la servitude soit inscrite au registre foncier, mais l'inscription est possible à la requête de l'ayant droit (art. 691 al. 3 CC; ATF 5C.278/2001 du 13 février 2002 consid. 4c; ARTHUR MEYER-HAYOZ, Berner Kommentar, n. 75 ad art. 691 CC).

bb) Les conditions légales permettant au propriétaire d'obtenir du voisin la constitution d'une servitude de conduite sont les suivantes: le propriétaire du fonds dominant ne doit pas se trouver dans un cas où il pourrait demander l'expropriation (art. 691 al. 2 CC); le propriétaire du fonds grevé n'est tenu de permettre l'établissement de la conduite à travers son fonds que s'il est impossible d'exécuter l'ouvrage autrement ou sans frais excessifs et il a en outre le droit d'obtenir la réparation intégrale du dommage qu'il subit (art. 691 al. 1 CC). Pour juger si les coûts sont excessifs, il ne suffit pas d'examiner la valeur de la conduite. Il faut comparer la charge qu'entraînera la constitution de la servitude pour le propriétaire contraint de permettre le passage de la conduite sur son fonds et le bénéfice que le propriétaire du fonds dominant en tirera. A défaut d'accord entre les parties, l'autorité saisie du litige doit par conséquent procéder à une pesée des intérêts des parties en présence pour décider si le propriétaire doit tolérer le passage des conduites sur son fonds ou s'il paraît plus équitable d'imposer une autre solution au propriétaire qui requiert l'établissement de la conduite (ATF 136 III 269 consid. 5.1 et les références doctrinales citées).

cc) En l'espèce, la condition particulière fixée à l'art. 691 al. 1 CC relatif à l'impossibilité d'équiper autrement le fond ou de l'équiper avec un coup excessif n'est manifestement pas remplie. En effet, la première demande de permis de construire qui a fait l'objet du permis 196 délivré en 2011 prévoyait un autre tracé pour les canalisations d'évacuation des eaux claires et usées, en longeant la limite de la parcelle 32 et en traversant ensuite la parcelle 226 pour se raccorder sur les canalisations publiques existantes au carrefour formé par le chemin des Chaux et la rue de l'Eglise. Un autre tracé est donc possible. Son coût apparaît au surplus admissible puisque la demande de permis de construire prévoit une estimation du coût des travaux de raccordement sur la seule parcelle 226. En tous les cas, l'évacuation des eaux claires et des eaux usées par une canalisation selon le tracé projeté et autorisé par le permis 196 n'est ni impossible ni excessivement coûteuse et les recourants ne sauraient donc être astreints à l'obligation de tolérer le déversement des eaux usées et des eaux claires sur leurs propres canalisations, prévue par l'art. 691 al. 1 CC. La jurisprudence citée par les constructeurs (ATF 97 II 371) n'est pas pertinente sur ce point puisqu'elle concerne essentiellement les frais de déplacement d'une conduite souterraine qui n'a pas fait l'objet d'une servitude inscrite au registre foncier. Le tribunal a certes jugé que le propriétaire qui s'opposait au passage d'une canalisation d'évacuation des eaux usées sur sa parcelle pouvait commettre un abus de droit (AC.2012.0242 du 22 mars 2013), mais la situation de fait jugée dans cette affaire n'est pas comparable: l'affaire concernait une canalisation existante, réalisée en 1953 sur le fond voisin par les constructeurs, canalisation dont l'existence avait été admise en 1990, par les propriétaires du fond concerné, ils étaient ainsi tenus de tolérer l'existence de cette conduite en application de l'art. 191 CC (voir AC.2012.0242 du 22 mars 2013

consid. 3). Or, en l'espèce, les constructeurs n'ont jamais construit ni participé au financement d'une canalisation sur la parcelle 32, dont l'usage a seulement été toléré à titre provisoire et à bien plaie pour le frère de la recourante. d) Les constructeurs ne bénéficient d'aucun titre juridique leur permettant d'utiliser les canalisations des recourants sur la parcelle 32. Il en résulte que la condition de l'art. 104 al. 3 LATC selon laquelle l'équipement empruntant la propriété d'autrui doit être au bénéfice d'un titre juridique n'est pas remplie, de sorte que le terrain ne peut être considéré comme équipé (voir notamment arrêt AC.2012.0388 confirmant que les conduites d'évacuation des eaux doivent être au bénéfice d'un titre juridique pour que le bien-fonds puisse être considéré comme équipé). Or, l'équipement du bien-fonds pour la construction est une des conditions de base essentielle à l'octroi du permis de construire (art. 22 al 2 let. b de la loi fédérale sur l'aménagement et du territoire du 22 juin 1979; LAT; RS 700). L'obligation de raccorder les eaux usées à une canalisation publique aboutissant à une station centrale d'épuration résulte d'une obligation prévue par la loi fédérale sur la protection des eaux du 24 janvier 1991 (LEaux; RS 814.20), qui prévoit que les eaux polluées produites dans le périmètre des égouts publics doivent être déversées dans les égouts (art. 11 al. 1 LEaux) et traitées (art. 7 al. 1 LEaux). Le permis de construire ne respecte pas l'exigence particulière de l'art. 22 al. 2 let. b LAT, ni celle de l'art. 104 al. 3 LATC et doit donc être annulé. 3. Les recourants considèrent que le projet contesté ne respecterait pas les prescriptions de la réglementation communale concernant l'ordre contigu par l'extension en ordre contigu du sas d'entrée au nord-ouest du bâtiment existant. a) Les parcelles 226 et 32 sont comprises dans la zone village du plan général d'affectation de la commune de Reverolle, approuvé par le département compétent le 10 juillet 2007 (PGA). L'art. 4 du règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions du 10 juillet 2007 (ci-après: RPGA) régit dans les termes suivants l'ordre des constructions : "(...) art. 4.2 Ordre des constructions Dans la zone village et dans la zone d'utilité publique, les bâtiments peuvent être édifiés soit en ordre contigu, soit en ordre non contigu. L'ordre contigu n'est toutefois admis que dans les cas suivants : - lorsqu'il est existant - lorsque le propriétaire voisin a déjà construit sur la limite commune - lorsque les propriétaires des biens-fonds où il s'exerce sont d'accord avec ce mode d'implantation. Dans les autres zones, l'ordre non contigu est de règle." b) Dans son ouvrage sur les "distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois", Jean-Luc Marti donne la définition suivante de l'ordre contigu : "L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation d'immeubles adjacents séparés par une limite de propriété et un mur mitoyen. En outre, pour les communes ou villes qui sont en possession d'un plan fixant les limites des constructions, les bâtiments construits en ordre contigu doivent respecter la limite fixée par ledit plan. Il faut toutefois relever que si toutes les communes ne disposent pas d'un tel plan, en revanche toutes sont régies, en principe, par des alignements déterminés par la distance mesurée à partir de l'axe de la voie publique. L'implantation des bâtiments construits en ordre contigu est déterminée dès lors plus ou moins précisément, d'une part, par une limite de propriété à laquelle l'une des façades au moins du bâtiment doit obligatoirement être édifiée, d'autre part, par un alignement ou une limite des constructions" (Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988 p. 41). De son côté, la jurisprudence du tribunal a précisé que l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers, au-delà de laquelle une distance à la limite de propriété doit être

respectée pour les façades non contiguës (arrêts AC.2007.0090 du 26 novembre 2007; AC.2007.0006 du 12 septembre 2007; AC.2004.0104 du 8 décembre 2004; AC.1992.0234 du 7 avril 1994 et AC.1990.7581 du 1<sup>er</sup> juin 1992, publié à la RDAF 1992, p. 485). Par ailleurs, une ancienne jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après: commission de recours), précisait que l'ordre contigu est en général prescrit en vue de créer des rues proprement dites dont toutes les maisons sont contiguës (RDAF 1945 p. 198). C'est pourquoi la construction des bâtiments en ordre contigu n'est en principe admise que le long des voies publiques, de sorte que la longueur maximum des murs mitoyens qui détermine la profondeur des constructions, doit être calculée à partir de l'alignement (RDAF 1970 p. 273). En outre, lorsque le règlement communal ne prévoit pas de règle dans l'ordre contigu pour fixer sur quelle profondeur vont s'ériger les constructions dès l'alignement, il y a lieu d'appliquer par analogie les dispositions de l'ordre non contigu relatives aux distances entre bâtiments et limite de propriété (RDAF 1965 p. 158). c) L'art. 4.2 RPGA ne prévoit pas de règle pour fixer la profondeur maximum des murs mitoyens. En appliquant une disposition du plan de quartier "Au Revelin" sur le territoire de la Commune de Grandson concernant la contiguïté, le tribunal a été confronté à une situation comparable où la règle communale ne précisait pas la profondeur du mur mitoyen en mentionnant seulement que: " là où elle est prévue par le plan, la contiguïté des constructions est obligatoire. La contiguïté peut également être réalisée par des garages hors-sol. " Dans cette affaire, le tribunal a considéré que la contiguïté n'avait pas vraiment pour but de créer une rue le long de laquelle les immeubles seraient construits en ordre contigu. Le plan de quartier prévoyait la contiguïté seulement à l'intérieur du périmètre d'implantation pour relier deux constructions ensemble dans un but d'intégration visant à créer un ensemble architectural homogène. Or, l'un des éléments essentiels caractérisant l'ordre contigu était la profondeur du mur mitoyen, ou du mur séparant les deux bâtiments. Une jurisprudence de l'ancienne Commission de recours précisait que la profondeur du mur mitoyen devait être égale à la distance de la limite de propriété en l'absence de disposition communale fixant une telle profondeur (voir arrêt précité RDAF 1965 p. 158). Le tribunal s'est toutefois écarté de cette jurisprudence en relevant que dans certaines zones de village, les distances entre bâtiment et limite de propriété étaient réduites à 3 m, soit une profondeur insuffisante pour la viabilité d'une construction contiguë. Une profondeur de 6 m. ne correspondait pas non plus à la profondeur habituelle d'une maison d'habitation contiguë, qui varie entre 8 et 12 m. (voir arrêt AC.2007.0190 du 27 juin 2008). Pour combler la lacune de la réglementation communale sur l'ordre contigu concernant la profondeur des murs mitoyens, le tribunal a estimé qu'il convenait d'examiner dans chaque situation particulière les caractéristiques propres du cas et les objectifs recherchés par la contiguïté, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Ainsi, dans la situation où la contiguïté est existante, la profondeur du mur mitoyen ou contigu devrait en principe être limitée à celle du mur contigu des bâtiments existants afin que la contiguïté ne puisse être créée sur un espace non contigu par un prolongement excessif du mur mitoyen. Le tribunal a ainsi posé le principe selon lequel en l'absence d'une règle fixée par la réglementation communale sur la profondeur des murs mitoyens ou contigus, une nouvelle contiguïté ne pouvait pas être créée sur un espace aménagé selon les règles de l'ordre non contigu. Dans l'affaire du plan de quartier "Au Revelin" à Grandson, le tribunal était en présence d'une construction principale construite en contiguïté avec le garage de la parcelle voisine, sur une profondeur de 6 m. Le projet contesté prévoyait d'augmenter la profondeur du mur contigu de 6 m. à

## E. 10

m. par la construction d'un imposant mur en béton en limite de propriété dans un espace qui était utilisé comme jardin par le propriétaire voisin. Or, en prolongeant de 4 m la profondeur du mur contigu, le projet avait pour effet de créer une contiguïté de fait sur un espace où la villa des voisins avait été construite en respectant la distance de 6 m. à la limite de propriété. Cette situation avait pour effet de créer une contiguïté par un prolongement excessif du mur mitoyen dans une situation de non contiguïté et sans l'accord express du voisin, permettant ainsi la création d'une façade pignon aveugle en limite de propriété relativement imposante, sur un espace qui assurait le prolongement extérieur du logement. Le permis de construire a donc été annulé pour le motif que la nouvelle contiguïté dépassait la profondeur du mur mitoyen existant (arrêt AC.2007.0190 du 27 juin 2008, consid. 1). Toutefois, par arrêt un du 13 janvier 2009, le Tribunal fédéral a estimé que la solution retenue par le tribunal était clairement contraire au droit pour les motifs suivants: la construction projetée était située dans un périmètre d'implantation d'un plan de quartier qui prévoyait un ordre contigu obligatoire. Or, la profondeur admissible du mur mitoyen ou contigu était déterminée par les limites du périmètre d'implantation du plan de quartier et le règlement communal n'empêchait donc pas une extension de la contiguïté le long de la limite de propriété à l'intérieur du périmètre en cause. (voir ATF 1C\_373/2008 du 13 janvier 2009 consid. 2.3.2). En l'espèce, la règle communale concernant la contiguïté ne comporte pas de disposition sur la profondeur des murs mitoyens. Toutefois, comme dans l'affaire du plan de quartier "Au Revelin" de Grandson, la réglementation fixe une limite des constructions entourant au nord, à l'ouest et au sud les bâtiments construits sur les parcelles 32, 226 et 331. Cette limite de construction, dans ce secteur particulier de la zone de village, présente les mêmes caractéristiques qu'un périmètre d'implantation des constructions d'un plan de quartier. Or, en suivant le raisonnement et la solution juridique du Tribunal fédéral dans l'arrêt précité, on doit admettre que la contiguïté peut être autorisée jusqu'en limite du périmètre d'implantation, c'est-à-dire jusqu'à la limite des constructions longeant le chemin des Chaux. Dès lors que l'extension de l'ordre contigu sur la partie nord-ouest du bâtiment ECA 232 (parcelle 226) reste à l'intérieur de la limite des constructions, l'extension de l'ordre contigu est admissible et doit être autorisée comme étant conforme à la réglementation communale selon l'interprétation qui résulte de la jurisprudence fédérale précitée. C'est donc à juste titre que la municipalité a autorisé l'extension du hall d'entrée en limite de propriété sur une profondeur de 2 m. La décision communale doit donc être confirmée sur ce point. 4. Les recourants reprochent aux constructeurs de n'avoir pas rétabli le mur mitoyen dans l'espace des combles et surcombles. a) Le projet qui a fait l'objet du premier permis de construire en 2011 laissait le volume des surcombles inhabitable; les plans du dossier de la demande de permis de construire (coupe AA) portaient l'indication suivante: "à construire: mur de séparation entre les combles voisins". Le projet modifié par l'enquête complémentaire prévoit d'aménager un local technique avec deux velux dans le volume des surcombles. Le local technique comporte une chaudière à gaz ainsi qu'un chauffe-eau de 500 litres. Le plan des surcombles ne mentionne pas la composition du mur mitoyen ou du mur contigu séparant les bâtiments des parcelles 32 126. Il semble que seul des panneaux auraient été installés dans l'espace ouvert qui liait les combles des deux constructions contiguës. En tous les cas, les plans et les coupes ne comportent aucune indication à ce sujet. b) Selon l'art. 108 al. 2 LATC, le règlement cantonal détermine pour les différents modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande de permis de construire. L'art. 69

du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit que le dossier de la demande de permis de construire doit comprendre notamment les plans à l'échelle du 1:100 ou du 1:50 des sous-sols, rez-de-chaussée, étages et combles avec destination de tous les locaux et l'indication des mesures de prévention contre les incendies (ch. 2) ainsi que les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 3). Pour les transformations, agrandissements et surélévations d'immeubles, les plans doivent en outre comporter les indications suivantes : "- Etat ancien : teinte grise - Démolition : teinte jaune - Ouvrage projeté : teinte rouge." (art. 69 ch. 9 RATC)." L'art. 3 al. 1 de la loi sur la prévention des incendies et des dangers résultant d'éléments naturels du 27 mai 1970 (LPIEN; RSV 963.11) délègue au Conseil d'Etat la compétence d'édicter les prescriptions d'exécution pour la construction, la transformation, l'entretien et l'exploitation des bâtiments, ouvrages et installations de tout genre (let. a) ainsi que pour les mesures générales et spéciales de préventions (let. b). Il peut notamment déclarer applicables avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accident ou des organisations professionnelles. L'art. 1er du règlement concernant les prescriptions sur la prévention des incendies du 14 septembre 2005 (RPPI; RSV 963.11.2) prévoit que les normes de protection incendie (26.03.2003) de l'Association des établissements cantonaux d'assurance contre les incendies (AEAI) sont applicables dans le canton de Vaud (ch. 1), de même que les directives de la même association (ch. 2), en particulier celles concernant les distances de sécurité et les compartiments coupe-feu. c) Il ressort de la norme protection incendie de l'AEIA du 26 mars 2003 que les bâtiments contigus doivent faire l'objet d'une séparation par un compartiment coupe feu (art. 32 et suivants). En outre, la directive de protection incendie concernant les installations thermiques de l'AEIA du 26 mars 2003 fixe des exigences particulières concernant les parois situées derrière les appareils de chauffage (ch. 4.1.12 de la directive). Or, dans le cas d'espèce, les plans de la demande complémentaire de permis de construire ne permettent pas de vérifier si ces exigences sont respectées. Il manque en particulier une coupe sur le mur mitoyen qui permet d'en définir les caractéristiques. Les plans ne comprennent aucune indication sur les mesures de protection requises en matière de lutte contre les incendies pour les constructions contiguës et les installations thermiques, la nature des matériaux utilisés pour la séparation des bâtiments dans le volume des combles et surcombles n'est en outre pas indiquée. Cette situation ne permet pas non plus de vérifier comment les constructeurs envisagent de construire l'isolation phonique entre les deux bâtiments de manière à répondre aux exigences prévues par les art. 32 à 35 de l'ordonnance sur la protection contre le bruit du 15 décembre 1986 (OPB; RS 814.41). Les plans de la demande de permis de construire devraient en effet comporter les indications nécessaires sur la composition de l'élément de séparation entre les constructions, conformément aux conditions des art. 33 al. 2 et 34 al. 1 let. c OPB. En l'occurrence, on ignore en particulier si l'on est en présence de deux murs contigus séparés par une isolation ou d'un seul mur mitoyen. Or, la jurisprudence a précisé que les plans de la demande de permis de construire doivent comporter, en cas de contiguïté, le relevé du mur contigu du propriétaire voisin avec l'indication des matériaux utilisés sur son fonds (arrêt AC.1999.0206 du 23 mai 2001 consid. .2), les plans et coupes doivent indiquer aussi la nature des éléments prévus pour assurer l'isolation phonique entre les deux bâtiments ainsi que les mesures de lutte contre l'incendie conformes aux directives de l'AEAI (arrêt AC.2000.0044 du 26 octobre 2000 consid. 3). En l'espèce, les plans des différents étages du

projet, de même que les coupes sur les murs contigus ou mitoyens ne sont pas conformes à la jurisprudence précitée ni d'ailleurs à l'art. 69 ch. 2, 3 et 9 RLATC et ne respectent pas non plus l'exigence de l'art. 34 OPB concernant la composition du mur de séparation intérieur entre les deux logements (exigence qui est reprise par l'art. 69 ch. 11 let.c RLATC). Le permis de construire doit aussi être annulé pour ce motif et il appartient donc aux constructeurs de produire un nouveau dossier conforme à ces exigences. 5. a) Il résulte des explications qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Il appartiendra aux constructeurs de déposer un nouveau dossier de demande de permis de construire conforme aux considérants du présent arrêt en ce qui concerne la production d'un titre juridique pour le passage des canalisations d'évacuation des eaux usées et des eaux claires sur la parcelle 32 ou sur un autre bien fonds dont ils ne sont pas propriétaires ou alors de présenter un nouveau tracé de ces canalisations sur la parcelle 226. Le dossier devra également comporter le détail de la composition du mur mitoyen ou contigu séparant le bâtiment de la parcelle 226 de celui des recourants construit sur la parcelle 32, avec l'indication des mesures de prévention d'incendie au niveau des combles et surcombles et la composition des matériaux utilisés pour assurer une isolation phonique conforme aux art. 32 à 35 OPB. b) Comme un nouveau dossier de demande de permis complémentaire doit être déposé, il appartiendra encore aux constructeurs de produire le diagnostic amiante requis à plusieurs reprises à juste titre par la municipalité. En effet, les matériaux composant le couvert empiétant sur la parcelle 226 sont devenus partie intégrante du fonds en application de l'art. 671 al. 1 CC, et donc les constructeurs sont donc devenus propriétaires de la partie de la toiture en « Eternit » ondulé du couvert empiétant sur la parcelle 226 par l'acquisition de ce bien fonds. Ils sont par conséquent responsables, par l'intermédiaire de leur mandataire, de la manière dont ces matériaux sont traités ou ont été traités. Or, l'inspection locale a permis de constater que les constructeurs ont entreposé les déchets de la toiture en « Eternit » sur la parcelle voisine n° 32 propriété des recourants. Ils sont donc tenus d'entreprendre les démarches nécessaires au traitement et à l'élimination de ces matériaux et de produire à cet effet le diagnostic amiante prévu par l'art. 103a LATC. Il appartiendra ensuite à la municipalité de statuer à nouveau sur la demande de permis de construire en fonction de ces éléments nouveaux. Les modifications qui en résultent étant toutefois de peu d'importance, elles pourront être dispensées de l'enquête publique au sens de l'art. 111 LATC, mais la nouvelle décision municipale sur le permis de construire devra toutefois être notifiée aux opposants qui sont intervenus lors de l'enquête complémentaire avec l'indication des voies et délais de recours. c) Le tribunal doit encore statuer sur les frais et dépens (art. 91 LPA-VD applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les frais et dépens sont en principe supportés par la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, 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 (RDAF 1994 p. 324 ainsi que les arrêts AC.2008.0104 du 15 juin 2009 consid. 11 et AC.2007.0301 du 27 novembre 2008 consid. 13; pour les exceptions voir les arrêts AC.2010.0272 du 28 octobre 2011 consid. 8 et AC.2007.0081 du 16 juin 2008 consid. 5). En l'espèce, les conditions d'une telle exception ne sont pas remplies de sorte que les frais de justice doivent être mis à la charge des constructeurs solidairement entre eux. Cette solution se justifie par le fait que les constructeurs sollicitent l'intervention de l'autorité dans le but d'un propre avantage économique leur permettant de mettre en valeur et de construire sur leur bien-fonds. Il leur

incombe donc au premier chef d'entreprendre toutes les démarches nécessaires pour s'assurer de la conformité de leur projet à la réglementation communale et cantonale. Toutefois, pour tenir compte équitablement du fait que l'un des griefs des recourants a été écarté, l'émolument de justice sera réduit à 1'500 francs. Il n'y a en outre pas lieu d'allouer des dépens aux recourants qui n'ont pas consulté un homme de loi.

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