

# VD\_OMNI AC.2013.0170 vom 26. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0170](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0170)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0170 du 26 septembre 2013

IT: VD\_OMNI AC.2013.0170 del 26 settembre 2013

## Regeste

CAMPANICO, CAMPANICO WILLEN/Municipalité de Chavannes-le-Veyron, DEBETAZ, BETTENS | Demande de dérogation pour la construction dans une ferme existante de quatre logements au lieu des deux autorisés en zone village par le règlement communal. Celui de Chavannes-le-Veyron est plus restrictif que l'art. 85 al. 1 LATC actuel car, calqué sur l'ancien art. 85 LATC, il exige que la dérogation soit de minime importance et justifiée par la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions, alors que l'art. 85 al. 1 LATC actuel ne contient pas de restriction quant à l'importance de la dérogation et admet que celle-ci soit seulement justifiée par des motifs d'intérêts publics ou des circonstances objectives. La construction de quatre appartements, soit le double, ne constitue pas une dérogation de minime importance et ne peut se fonder sur aucun des motifs prévus par le règlement communal, seul déterminant. Recours rejeté.

## Erwägungen

### E. 1

Dans sa réponse au recours, la municipalité fait valoir, s'agissant de la ferme, que l'on se trouve dans le cadre de la transformation d'un bâtiment non réglementaire au sens de l'art. 80 LATC. a) La légende du plan spécial de la zone du village et du vieux village est à première vue ambiguë. Elle désigne par des hachures obliques les "bâtiments pouvant être maintenus mais pas reconstruits". La ferme litigieuse présente sur toute sa surface des hachures obliques. On constate cependant que tous les bâtiments du village figurant sur le plan présentent de telles hachures. La plupart sont toutefois aussi figurés en jaune sur tout ou partie de leur surface. Il faut en déduire que seuls les bâtiments présentant des hachures, mais non teintés en jaune, appartiennent à la catégorie des bâtiments pouvant être "maintenus mais pas reconstruits". En revanche, les surfaces figurées en jaune, y compris sur les bâtiments existants, constituent des périmètres d'implantation. La ferme litigieuse n'est donc pas un bâtiment qui pourrait être "maintenu mais pas reconstruit". Elle est englobée dans un périmètre d'implantation dans lequel il est permis de construire ou de reconstruire. b) Dans la zone de vieux village, le règlement communal prévoit à ce sujet ce qui suit à son art. 7: "Le plan spécial régit l'implantation des constructions dans la zone du vieux village. Implantation Les périmètres d'implantation des bâtiments, les distances entre les façades non mitoyennes et les limites, ainsi que les distances entre les bâtiments sis sur une même propriété sont fixées par le plan. Périmètre d'implantation Un dépassement partiel du périmètre peut être autorisé par la Municipalité pour autant que la surface maximale d'occupation soit respectée et qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins. En cas de construction nouvelle, de transformation, d'agrandissement ou de reconstruction, les bâtiments ne dépasseront pas la hauteur des volumes existants ou celle

indiquée par le plan, ainsi que la surface maximale d'occupation du sol indiquée sur le plan par le périmètre d'implantation." Volume Surface d'occupation Pour soutenir qu'on se trouverait en présence de la transformation d'un bâtiment non réglementaire au sens de l'art. 80 LATC, la municipalité invoque une violation de la distance à la limite de la propriété voisine. Il est douteux qu'on puisse la suivre sans autre sur ce point. En effet, l'art. 7 al. 2 cité ci-dessus prévoit que le plan fixe non seulement les périmètres d'implantation, mais également, entre autres, les distances entre les façades non mitoyennes et la limite. Or le périmètre d'implantation (en jaune) correspond exactement à la surface occupée par la ferme existante. On devrait pouvoir en déduire que la distance à la limite prescrite par le plan correspond à la situation de la construction actuelle, avec la distance (réduite) qui sépare la limite de la façade existante. La situation est d'ailleurs la même sur la parcelle contiguë de l'opposante Janine Bettens, dont le bâtiment se trouve à une distance semblable de la limite séparant les deux parcelles. Il est vrai que la municipalité invoque l'art. 9 du règlement communal, qui a la teneur suivante : "Pour les constructions en ordre non contigu, la distance à la limite de propriété voisine est fixée à 5 mètres. cette distance peut être ramenée à 3 mètres pour les façades-pignons. Distance à la limite Les distances sont doublées entre bâtiments non contigus sis sur une même propriété." Cette dernière disposition contredit l'art. 7 al. 2 sur lesquelles les distances la limite sont fixées par le plan. On peut se demander si elle ne vise pas exclusivement les constructions nouvelles, à l'exclusion des constructions existantes. On peut renoncer à résoudre ici cette contradiction. En effet, le litige peut être tranché pour les motifs qui suivent.

## **E. 2**

L'essentiel du litige tient au nombre de logements autorisés dans chacune des constructions prévues. La parcelle n o

## **E. 6**

comprend une partie colloquée en zone du vieux village, pour 708 m<sup>2</sup>, où se trouve la ferme existante, qui y occupe 292 m<sup>2</sup>. La seconde partie de la parcelle est colloquée en zone du village, pour 1512 m<sup>2</sup>, sur laquelle le plan spécial prévoit un périmètre d'implantation de 195 m<sup>2</sup>. a) Pour ce qui concerne la zone du vieux village, l'art. 13 du règlement communal prévoit ce qui suit. "Le nombre de logements admis par parcelle est en fonction de la grandeur du terrain attenant au bâtiment d'habitation et servant aux occupants de logements (jardin, places). Nombre de logements Jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de parcelle située à l'intérieur du périmètre, le nombre est de 2 logements au maximum. Jusqu'à 2000 m<sup>2</sup>, il est de 3 logements au maximum et au-delà de 2000 m<sup>2</sup>, il est de 4 logements au maximum." Cette disposition fixe le nombre de logements "en fonction de la grandeur du terrain attenant au bâtiment d'habitation" mais elle prévoit aussi une limite en fonction du nombre de "m<sup>2</sup> de parcelle située à l'intérieur du périmètre". On ignore si le "terrain attenant" correspond au "périmètre" du paragraphe suivant. Les parties considèrent toutes deux qu'est déterminante la surface de la parcelle qui est colloquée en zone de vieux village, à savoir 740 m<sup>2</sup>. Il n'y a pas lieu d'en discuter plus avant. Il en résulte que pour cette surface, le nombre de logements est de deux au maximum. b) Quant à la zone du village, elle est notamment régie par l'art. 23 du règlement communal, qui prévoit ce qui suit : La surface bâtie ne peut excéder la surface maximale d'occupation au sol indiquée par le périmètre d'implantation, exception faite pour pour [sic] les hangars agricoles. Surface bâtie La surface bâtie des bâtiments d'habitation nouveaux ne devra pas dépasser le coefficient d'occupation du sol de 1/7 de la surface de la parcelle sise en zone du village et la surface maximale d'occupation

au sol indiquée par le périmètre d'implantation. Habitation Les bâtiments d'habitation de moins de 180 m<sup>2</sup> auront un étage habitable et au plus 2 appartements. La hauteur à la corniche est limitée 3.50 m. Les bâtiments d'habitation d'une surface de plus de 180 et jusqu'à 260 m<sup>2</sup> au maximum auront deux étages habitables et au plus 6 appartements. La hauteur à la corniche est limitée à 6 m. Dans les 2 cas, les combles sont habitables. Les constructions existantes de plus 260 m<sup>2</sup> auront au plus 6 appartements. Le nombre maximum d'appartements par parcelle est limité à 8. Selon cette disposition-là, le nombre d'appartements ne dépend pas de la surface de terrain entourant le bâtiment, mais de la surface au sol du bâtiment lui-même. Sur la parcelle n o 6, le périmètre d'implantation permet de construire un bâtiment de 195 m<sup>2</sup> (selon les recourants, le projet en utilise 189 m<sup>2</sup>), ce qui détermine un maximum de six appartements en vertu de l'art. 23 al. 4 du règlement communal. c) En résumé, l'interprétation du règlement communal, qui n'est d'ailleurs pas contestée par les recourants, conduit à la conclusion que la ferme existante dans la zone de vieux village ne peut comporter que deux logements et que le nouveau bâtiment dans la zone de village pourrait comporter six appartements. 3. La décision attaquée refuse le permis de construire en application de l'art. 13 du règlement communal, à savoir parce que le projet prévoit la création de quatre appartements au lieu de deux (dans la ferme existante). De leur côté, les recourants font valoir en substance que le projet prévoit la création de six logements en tout alors qu'un total de huit logements (deux dans la ferme et six dans le périmètre d'implantation du nouveau bâtiment) serait autorisé sur l'ensemble la parcelle. Ils demandent l'octroi d'une dérogation. a) L'art. 85 LATC relatif aux dérogations dans la zone à bâtir prévoit ce qui suit: "1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Selon le jurisprudence, (v. p. ex. AC.2012.0130 du 13 décembre 2012), l'autorité qui statue sur une demande de dérogation doit respecter certains principes: l'octroi de la dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et elle sert avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale ainsi que des solutions peu souhaitables en matière d'aménagement ou de construction et par là même, d'éviter des solutions qui seraient contraires à l'intérêt public (Ruch, in Commentaire de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, 2009, n. 11 ad. art. 23; ATF 107 Ia 212 ss; DFJP/OFAT, Etude relative à la loi fédérale sur l'aménagement du territoire, ad art. 23 n° 6 et 7 p. 278). La dérogation ne peut porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances (Augustin Macheret, La dérogation en droit de la construction, règles et exceptions, séminaire du droit de la construction, Fribourg 1983; sur la pesée des intérêts en relation avec l'octroi d'une dérogation voir également ATF 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid 3.3). Selon la jurisprudence, une disposition dérogatoire n'a pas à être toujours interprétée restrictivement. La disposition exceptionnelle peut avoir été édictée pour éviter les effets trop rigoureux d'une disposition impérative. L'exception pourra même devenir la règle pour un type de situations particulières dans lesquelles l'application du principe général conduirait à des résultats que le législateur ne peut avoir voulu (ATF 108 Ia 74 consid. 4a p. 79; AC.2011.0241 du 5 octobre 2012 consid. 5a; AC.2011.0264 du 8 août 2012 consid. 4a; AC.2010.0267 du 15 novembre 2011 consid. 5a; AC.2009.0043 du

30 décembre 2010 consid. 4). b) Il est vrai que l'application du règlement communal aboutit à une situation paradoxale pour ce qui concerne la parcelle 6. En effet, le projet litigieux montre que dans la ferme existante de 292 m<sup>2</sup> au sol, il serait possible d'aménager dans le gabarit existant (que le projet respecte comme l'exige l'art. 7 al. 4) au moins trois niveaux de surfaces habitables (deux étages + combles, art. 12), mais seuls deux logements y seraient autorisés selon l'art. 13. En revanche, dans le périmètre d'implantation du nouveau bâtiment, six appartements pourraient être construits alors que le périmètre d'implantation n'atteint que 195 m<sup>2</sup> et qu'il n'est constructible sur deux niveaux (avec combles mais sur 9 m de haut au maximum). C'est donc dans le volume - existant - le plus important que l'on peut construire le moins de logements. On note aussi que la question de l'utilisation des importants volumes disponibles dans les fermes existantes n'a pas échappé au législateur communal puisque dans la zone du village, il a expressément prévu que les constructions existantes de plus de 260 m<sup>2</sup> pourront compter jusqu'à six appartements (art. 23 al. 5). La dérogation requise par les recourants consisterait à autoriser quatre logements dans la ferme de 295 m<sup>2</sup> située dans la zone de vieux village. c) L'octroi d'une dérogation n'étant possible, selon l'art. 85 LATC, que "dans la mesure où le règlement communal le prévoit", il faut examiner la manière dont le règlement communal règle les dérogations. A Chavannes-le-Veyron, l'art. 61 du règlement communal prévoit que: " La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. Lorsque ces dérogations portent: a) sur les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété; b) sur les règles concernant la surface minimale des parcelles ou le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ces règles doivent dans la même zone, être respectés sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; des dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention est accompagnée d'un plan coté." Tel qu'il est libellé, l'art. 61 al. 1 du règlement communal est plus restrictif que l'art. 85 al. 1 LATC en matière d'octroi de dérogation, dans la mesure où il exige qu'elle soit de minime importance et justifiée par la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions, alors que l'art. 85 al. 1 LATC ne contient pas de restriction quant à l'importance de la dérogation et admet que celle-ci soit seulement justifiée par des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives. Pour le surplus, l'art. 61 al. 1 RPGA soumet la dérogation à la condition qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs, ce qui revient sensiblement au même que l'art. 85 LATC qui réserve les autres intérêts publics et ceux, prépondérants, de tiers. Pour ce qui concerne l'ampleur des dérogations possibles, c'est la disposition plus restrictive de l'art. 61 du règlement communal qui prévaut. Son texte correspond à cet égard, comme celui de nombreux autres règlements communaux, à l'ancienne teneur de l'art. 85 LATC (en vigueur jusqu'au 23 janvier 1996) qui ne permettait précisément que l'octroi de dérogations de minime importance dans certaines circonstances précises. En l'espèce, l'application de l'art. 13 du règlement communal limite le nombre de logements dans la ferme existante à deux au maximum. On ne peut pas considérer qu'en autoriser quatre, soit le double, constituerait une dérogation de minime importance. En outre, les recourants invoquent divers motifs à l'appui de leur demande de dérogation, mais ils ne prétendent pas que l'octroi de celle-ci serait, comme l'exige l'art. 61 du règlement communal, une solution particulière imposée par la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception de la construction. Il faudrait, pour qu'une telle dérogation soit envisageable, que l'art. 61 du

règlement communal soit adapté à la teneur actuelle de l'art. 85 LATC. Ainsi, la dérogation demandée dépasse largement le seuil de la minime importance et ne pourrait se fonder sur aucun des motifs prévus par le règlement communal, seul déterminant. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire d'examiner si la dérogation litigieuse entraînerait des inconvénients majeurs, notamment pour la propriété voisine dont le bâtiment, comme celui des recourants, est particulièrement proche de la limite de propriété qui les sépare. C'est à tort que les recourants se plaignent d'un "déli de justice" sur ce point. De même, ils ne peuvent rien tirer du préavis municipal favorable à trois logements, qui concernait un projet différent, et sur la base duquel les recourants ne prétendent pas avoir pris des dispositions irrévocables. Enfin, c'est en vain qu'ils invoquent l'objectif de densification du Plan directeur cantonal, qui n'a pas pour effet de supplanter les dispositions du règlement communal en vigueur. 4. Vu ce qui précède, il n'y a pas lieu d'examiner si les exigences d'intégration de l'art. 6 du règlement communal sont respectées. Il n'est pas nécessaire non plus de procéder à la visite sur place requise par les recourants. En effet, le dossier est complet et cette mesure d'instruction n'est pas nécessaire au sens de l'art. 27 al. 2 LPA-VD. La procédure étant écrite (art. 27 al. 1 et 3 LPA-VD), il n'y a pas matière à plaidoirie. 5. Des considérants qui précèdent, il résulte que le recours formé contre la décision de la municipalité de Chavannes-le-Veyron du 31 janvier 2013 est rejeté. Les opposants et la commune obtiennent gain de cause. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants (art. 49 LPA-VD). Ces derniers verseront en outre des dépens à la commune de Chavannes-le-Veyron et l'opposante Janine Bettens qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD). Ayant agi seul, Jean-Edouard Debetaz n'a pas droit à des dépens. Le tribunal n'ayant toutefois ordonné qu'à un seul échange d'écriture, les dépens peuvent être réduits à 1'000 francs.

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