

## **VD\_OMNI AC.2014.0321 vom 27. November 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-11-27, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0321](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0321)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0321 du 27 novembre 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0321 del 27 novembre 2015

### **Regeste**

PANICO/Municipalité de Sullens, DROUX, SALOMON | Une municipalité accorde sans enquête publique le permis de construire un garage à l'avant de la parcelle des constructeurs, à condition que le garage déjà existant à l'arrière, en limite de propriété, soit relié au bâtiment principal. En effet, le règlement communal fixe un maximum aux surfaces cumulées des dépendances, seuil qui serait dépassé par la construction d'un 2ème garage. Les travaux sont effectués et les voisins recourent. Recours admis. La condition posée par la municipalité est illicite: une fois dépouillé de son statut de dépendance, le garage existant à l'arrière viole les règles de distance à la limite et de surface bâtie maximum. La décision de la municipalité doit ainsi être annulée tant en ce qui concerne la construction du nouveau garage que la transformation du garage existant. Il appartiendra à la municipalité de compléter l'instruction puis de rendre une nouvelle décision, selon les circonstances au terme d'une enquête publique, statuant sur le sort de l'ensemble de ces travaux.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

L'objet du recours doit être précisé. Formellement, le permis de construire délivré par la Municipalité de Sullens le 26 juin 2014 autorise l'édification d'un couvert sur la parcelle 334. Le 16 juillet 2014, la municipalité a toutefois indiqué aux recourants que ce permis portait sur la construction d'un garage, non plus d'un couvert. Quoiqu'il en soit, il sied de retenir que le recours est dirigé contre un permis de construire autorisant la construction d'un garage sur la parcelle 334, délivré le 26 juin 2014 et modifié ultérieurement, au plus tard le 16 juillet 2014.

#### **E. 2**

Il convient d'examiner la qualité pour recourir des recourants. a) L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, pour apprécier la qualité pour agir, tous les éléments de fait pertinents doivent être pris en compte. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. De même, s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; Aemisegger/Haag, Commentaire pratique de la protection juridique en matière d'aménagement du territoire, 2010, n. 123 ad art. 34 LAT, p. 182 s.). La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère

essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé à quelques dizaines de mètres du projet litigieux (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 p. 33; arrêt 1C\_346/2011 du 1<sup>er</sup> février 2012 publié in URP 2012 p. 692, consid. 2.3.1 p. 285). La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33-34; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252, 468 consid. 1 p. 470). Une atteinte particulière est reconnue lorsqu'il faut notamment s'attendre avec certitude ou avec une grande vraisemblance à des immissions sur le fonds voisin en provenance de l'installation (ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; 121 II 171 consid. 2b p. 174). Les griefs fondés sur des dispositions de droit des constructions relatives à l'esthétique, à la hauteur et au volume du projet litigieux sont de ceux qui fondent la qualité pour recourir des voisins car ils ont un effet direct sur l'usage de leur immeuble et la valeur de celui-ci (ATF 1C\_2/2010 du 23 mars 2010). b) En l'espèce, la parcelle 303 des recourants qui supporte leur habitation n'est séparée de la parcelle 334 des constructeurs que par le chemin de la Butte, d'une largeur de six mètres. Le garage, déjà érigé, se situe ainsi à moins de douze mètres de leur parcelle. Compte tenu de l'impact visuel de cet ouvrage, les recourants disposent manifestement de la qualité pour recourir à son encontre. Déposé en temps utile et selon les formes requises, le recours s'avère par conséquent recevable.

### **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. Comme la jurisprudence a déjà eu l'occasion de le constater, les restrictions auxquelles l'art. 39 RLATC soumet les dépendances sont applicables en l'absence de dispositions communales contraires. Lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RLATC, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal (AC.2008.0201 du 10 février 2010 consid. 2; AC.1991.0198 du 7 septembre 1992). La condition posée par l'art. 39 al. 4 RLATC, selon laquelle les dépendances ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins, 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).

c) En l'espèce, les dimensions (39,8 m<sup>2</sup>) et l'affectation (garage à voitures) de l'ouvrage litigieux, implanté dans les espaces réglementaires (i.e. le long de la limite d'avec la parcelle 333), répondent aux exigences posées aux dépendances par l'art. 77 RPGA et par l'art. 39 RLATC. Par ailleurs, s'il présente certes des inconvénients pour les voisins, qu'il s'agisse de la parcelle limitrophe 333 ou de la parcelle 303 appartenant aux recourants, il n'est pas certain que ceux-ci soient excessifs (cf. art. 39 al. 4 RLATC), que ce soit en termes de nuisances sonores, visuelles ou relatives à la protection de l'air. Sa construction dans les espaces réglementaires pourrait ainsi, selon les circonstances, être autorisée au regard des art. 77 RPGA et 39 RLATC. d) La question est plus délicate en ce qui concerne le respect de l'art. 77 al. 1 RPGA in fine, selon lequel l'addition des surfaces des dépendances ne dépassera pas 40 m<sup>2</sup>. En effet, au moment où la demande de permis de construire a été déposée, au printemps 2014, la parcelle des constructeurs comportait déjà une première dépendance sous forme d'un premier garage, voire, selon les recourants et les photographies au dossier, sous forme d'une annexe et d'un cabanon technique, à raison de 55 à 60 m<sup>2</sup> au total. Le garage était implanté dans l'angle Nord-Est de la parcelle, en limite de propriété d'avec les parcelles voisines (n° 293 au Nord et n° 335 à l'Est), à savoir dans les espaces réglementaires. Dans cette configuration, la construction du garage litigieux de près de 40 m<sup>2</sup> contrevenait à l'art. 77 al. 1 RPGA, dès lors que l'addition des surfaces des dépendances atteignait au moins 95 m<sup>2</sup>. C'est pourquoi la municipalité a, dans sa lettre d'accompagnement du 26 juin 2014, subordonné l'octroi du permis de construire le garage litigieux à une condition consistant à "lier" la dépendance existante à la villa. A bien suivre la municipalité, ce procédé devait permettre de défaire le garage (voire l'annexe et le cabanon technique cas échéant) de son statut de dépendance (la jurisprudence considérant qu'un ouvrage relié au bâtiment principal ne peut être qualifié de dépendance), de sorte que sa surface ne soit plus prise en considération dans le maximum de 40 m<sup>2</sup> imposé par l'art. 77 al. 1 RPGA. Les constructeurs ont ainsi effectué les travaux permettant de relier à la villa la dépendance existant dans l'angle Nord-Est de la parcelle. Dès lors qu'ils ont été imposés par la municipalité au titre de condition le 26 juin 2014, force est de retenir a fortiori que ces travaux de transformation ont été autorisés. Le dossier ne comporte toutefois ni plans, ni permis de construire formel à cet égard, de sorte qu'il n'est pas possible de comprendre quelle surface a été intégrée à la villa et de quelle manière. Quoi qu'il en soit, la condition imposée par la municipalité n'est de toute façon pas licite, car sa réalisation entraîne une violation de l'art. 42 al. 2 RPGA fixant la limite des constructions et de l'art. 43 RPGA fixant une surface bâtie maximum. D'une part en effet, à teneur de l'art. 77 RPGA, seules les dépendances peuvent être construites dans les espaces réglementaires. Une fois intégré à la villa et dépouillé de son statut de dépendance, le garage existant (voire l'annexe et le cabanon) ne bénéficie plus de l'avantage conféré par l'art. 77 RPGA. Son maintien dans les espaces réglementaires - on rappelle qu'il jouxte sur deux côtés la limite de propriété - contrevient dès lors à l'art. 42 al. 2 RPGA. D'autre part, l'art. 43 RPGA impose un COS maximal de 1/7<sup>ème</sup>, correspondant en l'espèce à 179,14 m<sup>2</sup> (1'254 m<sup>2</sup> / 7). Compte tenu de la villa existante, de 130 m<sup>2</sup> à teneur de l'extrait du Registre foncier au dossier, la surface bâtie disponible s'élève ainsi à 50 m<sup>2</sup> environ. Or, conformément à l'art. 79 RPGA, les constructions formant volume ne sont soustraites du calcul de la surface bâtie que s'il s'agit de dépendances. En d'autres termes, le garage désormais transformé (voire l'annexe et le cabanon) entre dans le calcul de la surface bâtie, à raison d'au moins 55 m<sup>2</sup> selon l'extrait du Registre foncier précité, de sorte que la surface bâtie totale dépasse le maximum autorisé, en violation de l'art. 43 RPGA. d) La décision de la municipalité du 26 juin 2014

doit être annulée dans son entier, tant en ce qui concerne la construction du nouveau garage que la transformation du garage existant (voire de l'annexe et du cabanon). Il appartiendra à la municipalité de compléter l'instruction puis de rendre une nouvelle décision, selon les circonstances au terme d'une enquête publique, statuant sur le sort de l'ensemble de ces travaux. Le permis de construire le garage litigieux étant annulé, il n'y a pas lieu de creuser plus avant les autres griefs avancés par les recourants afférents à la dispense de l'enquête publique, à leur droit d'être entendu, au caractère excessif des nuisances pouvant selon les circonstances découler du nouveau garage, ou encore à la sécurité de l'accès à cet ouvrage.

4. Vu ce qui précède, le recours doit être admis et la décision attaquée doit être annulée. La cause doit être renvoyée à la municipalité afin qu'elle complète l'instruction et rende une nouvelle décision au sens du consid. 3. Succombant, les constructeurs doivent assumer les frais judiciaires. Les recourants, défendus par le titulaire d'un brevet d'avocat, à savoir d'un mandataire professionnel, ont droit à une indemnité de dépens à titre de participation aux frais (art. 55 LPA-VD et art. 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; RSV 173.36.5.1]), également à charge des constructeurs.

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