

VD_OMNI AC.2022.0057 vom 23. November 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-11-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0057

FR: VD_OMNI AC.2022.0057 du 23 novembre 2022

IT: VD_OMNI AC.2022.0057 del 23 novembre 2022

Regeste

A. _____ /Municipalité de St-Prex, B. _____ | Qualité pour recourir reconnue au locataire habitant sur la parcelle voisine (c. 2). Peut être qualifiée de dépendance une terrasse couverte qui n'est reliée au bâtiment principal que sur un de ses côtés par une façade continue commune. La cassure existant entre le toit à deux pans de ce couvert et la villa voisine sépare visuellement ces deux éléments de sorte que le couvert ne fait pas corps avec la villa (c. 3).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée a pour objet de reconnaître la conformité du couvert litigieux et, par conséquent, d'admettre la modification du permis de construire octroyé le 15 septembre 2014. En tant qu'elle modifie des droits et obligations (art. 3 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 [LPA-VD; BLV 173.36], il s'agit d'une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 LPA-VD par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le présent recours a été formé dans le délai légal de trente jours (art. 95 et 96 LPA-VD). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

a) La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La loi exige du recourant qu'il soit atteint par la décision attaquée et qu'il dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence fédérale, à laquelle il y a lieu de se référer, l'intérêt digne de protection consiste dans l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Il implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué, qui peut être un intérêt de fait, doit se trouver dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération avec l'objet de la contestation (ATF 137 II 40 consid. 2.3). Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. Le critère de la distance n'est toutefois pas le seul déterminant. 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 qualité pour recourir (ATF 140 II 214 consid. 2.3; 136 II 281 consid. 2.3.1). Toutefois, la proximité avec l'objet du litige ne suffit pas à elle seule à leur conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Ils 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; 133 II 249 consid. 1.3.1, 468 consid. 1). Au même titre que les propriétaires, les locataires voisins sont également susceptibles de remplir les conditions exigées pour bénéficier de la qualité pour recourir (voir à ce propos notamment arrêt TF 1C_572/2011 du 3 avril 2012, consid. 1.2). b) En l'espèce, le recourant n'est pas propriétaire de la maison dans laquelle il réside. Selon la jurisprudence précitée toutefois, cette condition n'est pas nécessaire à lui reconnaître la qualité pour recourir. Domicilié sur la parcelle voisine, il est touché plus que quiconque par les travaux qui peuvent avoir lieu dans son voisinage immédiat. La villa concernée et son annexe sont directement visibles depuis la parcelle sur laquelle il réside. Par ailleurs, le litige ne se limite pas à déterminer si un pan de mur doit ou non être enlevé, mais à définir si l'état actuel de la construction a pour incidence que le couvert entre ou non dans la surface bâtie de la parcelle, dont on rappelle que cet élément a eu des conséquences directes sur le dimensionnement de l'immeuble récemment construit au voisinage du logement du recourant. Dans ces conditions, la qualité pour recourir doit être reconnue au précité.

E. 3

a) Le recourant considère que le permis de construire, tel qu'originellement délivré, doit être respecté, à savoir que la constructrice doit supprimer l'entier du mur nord ainsi que les bâches et les poutres afin de consacrer une séparation complète de la villa et de son annexe. Tout au plus admet-il que, si le mur devait avoir une fonction de soutien du terrain, il pourrait être conservé, mais sa hauteur limitée à cette fonction, soit à quelques centimètres au-dessus du sol. De son côté, la constructrice expose que la villa est construite sur un terrain en pente et que l'architecte concepteur de cette maison en avait tenu compte pour dimensionner le mur de soutien. La municipalité a d'ailleurs rappelé, dans son permis de construire de septembre 2014, les risques d'instabilité du terrain. L'extension du chemin d'accès, la construction d'un couvert à voiture, l'aménagement de places de parc et la pose de pavés en granit au nord de l'annexe litigieuse ont augmenté la poussée vers le bas, ce qui justifie d'autant plus le maintien du mur de soutien. Quant à la municipalité, la séparation entre couvert et villa est suffisante avec la suppression des tuiles et il n'est pas indispensable de supprimer également les poutres. Le mur aurait une fonction de soutien et il serait disproportionné de l'enlever. Cette solution entre dans la marge d'appréciation qui doit lui être reconnue dans l'interprétation de ses règlements. b) Selon l'art. 41 RPGA, applicable en zone de villas A, la surface bâtie ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle. L'art. 94 al. 2 RPGA prévoit que: "Dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, il est tenu compte des garages et dépendances, même s'ils sont semi-enterrés, des terrasses couvertes, etc., s'ils font corps avec le bâtiment principal. Les garages complètement enterrés ne sont pas comptés dans la surface bâtie. Ils peuvent être construits en limite de propriété." Il ne s'agit pas ici de déterminer si la municipalité a valablement exigé la séparation entre la terrasse couverte et la villa dans le cadre du permis de construire octroyé en 2014. Ce point a été tranché définitivement dans le cadre de cette autorisation. Le principe de la séparation entre la villa et son annexe est donc acquis et ne saurait être remis en question. Il s'agit donc de définir uniquement dans quelle mesure le maintien d'un mur reliant l'annexe à la villa permet encore de considérer ce couvert comme répondant à la définition de "dépendance qui ne fait pas corps avec le bâtiment principal", au sens de l'art. 94 al. 2 RPGA. c) En matière de dépendances, l'art. 100 RPGA prévoit que: "La Municipalité est compétente pour autoriser la construction dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et propriétés voisines, de dépendances

peu importantes, n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 m de hauteur maximales à la corniche. Ces dépendances ne peuvent servir ni à l'habitation, ni à l'exercice d'une profession. A l'exception des garages, les cabanes, cabanons, etc., ne peuvent avoir une surface supérieure à 15 m². Dans la zone de la vieille ville leur surface ne doit pas excéder 5 m². Ces dépendances doivent être édifiées soit à la limite de la propriété – auquel cas le mur en limite sera en maçonnerie de 10 cm d'épaisseur au minimum – soit à une distance de 3 m au moins de la limite. Au surplus, les dispositions de l'article 95 sont applicables." L'art. 39 al. 1 et 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) a quant à lui la teneur suivante: " 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. 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." Dans l'application du critère du "volume de peu d'importance" au sens l'art. 39 al. 2 RLATC, ce qui est décisif est le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; il n'y a pas de normes chiffrées absolues, car les situations doivent être appréciées au cas par cas, ce qui laisse à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de cette notion juridique indéterminée (cf. arrêts AC.2017.0137 du 4 mai 2018 consid. 3a; AC.2016.0162 du 1^{er} mai 2017 consid. 5b; AC AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 5b; AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 4a; AC.2014.0251 du 14 juillet 2015 consid. 5a; AC.2012.0174 du 6 février 2013 consid. 3c; AC.2010.0346 du 14 mars 2012 consid. 3). Le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (arrêts AC.2007.0094 du 22 novembre 2007, cité in RDAF 2008 I 246 no 42 ; AC.2006.0148 du 6 août 2007, cité in RDAF 2008 I 247 no 43). Tel sera par exemple le cas d'un porche d'entrée, fermé sur trois de ses côtés et recouvert d'un toit; il s'incorpore à la masse construite de la maison attenante, s'intégrant de la sorte à son volume et doit par conséquent être considéré comme un avant-corps qui doit respecter les distances entre bâtiments et limite de propriété (arrêt AC.2006.0148 du 6 août 2007, cité in RDAF 2008 I 247 no 43; AC2019.0186 du 20 juillet 2020). d) Selon la jurisprudence constante du Tribunal cantonal, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. AC.2017.0009 du 9 février 2018; AC.2015.0102 du 19 novembre 2015; AC.2014.0157 du 16 avril 2015; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2013.0230 du 4 février 2014 consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition

réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (arrêt TF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (AC.2017.0009 précité; AC.2014.0151 précité; AC.2009.0229 précité consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). d) Dans le cas présent, après les travaux de suppression de la partie du toit de l'annexe initialement accolée à la maison, la terrasse ne dispose plus d'une communication interne avec la villa. En effet, l'usager de la porte-fenêtre en façade ouest se trouve désormais à découvert une fois le seuil de cette ouverture franchi. Annexe et villa n'ont plus de façade commune et l'emprise au sol de l'annexe a été réduite pour respecter la limite des 15 m² fixée par le RPGA. Sur ces aspects, l'annexe actuelle répond donc aux conditions de la dépendance. Il reste toutefois encore à examiner si, malgré les modifications effectuées, on doit considérer que le couvert fait toujours corps avec le bâtiment principal ou si tel n'est plus le cas. Depuis le sud de la villa, en l'état actuel de la construction et sur la base des photographies produites au dossier, l'observateur voit désormais une paroi vitrée surmontée d'un toit qui, tous deux, s'arrêtent à un peu moins d'un mètre de la façade. Ces éléments ont pour effet de délimiter l'espace réservé à l'annexe à l'intérieur de leur gabarit et de marquer ainsi une séparation nette du volume de l'annexe d'avec celui du bâtiment principal. Le maintien du prolongement de la panne sablière jusqu'à la façade ne modifie pas cette impression. Depuis cette perspective, la terrasse couverte ne fait donc clairement plus corps avec la maison d'habitation adjacente. Depuis le nord, la villa et le couvert présentent une façade continue. Une fois la bâche de protection retirée, une cassure du front bâti apparaît toutefois entre la façade de la maison et le début du toit du couvert. Ce décrochement, qui se lit visuellement comme une sorte de créneau, suggère l'existence d'une séparation entre la villa et son annexe. Dans ces conditions, même s'il s'agit d'un cas limite, on peut admettre que la municipalité, qui jouit d'une large marge d'appréciation, n'a pas fait preuve d'arbitraire en autorisant le maintien du mur nord du couvert, ce indépendamment d'éventuelles questions de statique du terrain en amont. Dans ces conditions, la solution nouvellement admise par la municipalité répond bel et bien à la notion de dépendance. Le recours doit donc être considéré comme mal fondé et la décision de la municipalité confirmée.

E. 4

Selon l'art. 49 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), en procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Des frais peuvent néanmoins être mis à la charge de la partie qui obtient gain de cause si elle les a occasionnés par un comportement fautif ou en violation des règles de la procédure. En l'occurrence, le recours est rejeté de sorte que le recourant doit être considéré comme succombant. Lors du dépôt du recours toutefois, l'espace entre la maison et le couvert était toujours recouvert d'une bâche, ce plus de cinq ans après la construction du nouveau bâtiment autorisé sur la parcelle. La constructrice a régulièrement tenté de se soustraire aux obligations découlant du permis de construire initial et a maintenu constamment une couverture sur l'espace à libérer. Quant à la municipalité, elle a fait preuve d'un suivi particulièrement peu rigoureux de la situation et toléré trop longtemps l'absence de mise en conformité, puis le maintien prolongé d'une bâche au-dessus du passage. Ces éléments ont certainement contribué au dépôt du recours. Dans ces conditions, il se justifie de répartir les frais à parts égales entre les parties. La

municipalité n'aura pas droit à des dépens (art. 55 et 56 LPA-VD).

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