

VD_OMNI AC.2023.0236 vom 22. März 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-03-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0236

FR: VD_OMNI AC.2023.0236 du 22 mars 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0236 del 22 marzo 2024

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Chexbres, C. _____ à G. _____ |
Admission du recours dirigé contre une décision municipale levant les oppositions et délivrant le permis de construire requis. Rejet des griefs liés au droit d'être entendu (c. 2) et à la servitude de droit privé (c. 3). Les bâtiments des recourants et des constructeurs ne sont pas en ordre contigu. Les agrandissements projetés aggravent l'atteinte à la réglementation en vigueur et les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. Violation de l'art. 80 al. 2 LATC (c. 4).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation. C'est manifestement le cas des recourants. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Dans un grief formel, les recourants invoquent une violation de leur droit d'être entendus: en particulier, ils disent ignorer l'affectation de la construction qui remplacera la dépendance ECA n o 146, démolie dans le cadre du projet. a) La jurisprudence a déduit du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101]) le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le citoyen ou l'administré puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et exercer son droit de recours à bon escient. Selon les circonstances, la motivation peut résulter de l'argumentation de la décision (cf. CDAP AC.2022.0340 du 28 novembre 2023 consid. 2). b) aa) La présente occurrence a ceci de particulier que la construction existante (dépendance) ne correspond pas au bâtiment ECA n o 146 tel qu'il a été cadastré: le plan de situation fait d'ailleurs état de sa " cadastration incomplète ". Il semble que seul l'ouvrage érigé sur la parcelle n o 17 – une

ancienne porcherie aux dires des constructeurs – a fait l'objet d'un relevé cadastral, et non pas le couvert accolé à ce dernier, construit sur la parcelle voisine n o 35, qui a été ajouté ultérieurement. Les recourants ne peuvent cependant rien tirer de cette situation: en effet, les plans d'enquête permettent aisément de comprendre la nature des travaux concernant ce bâtiment, qui doit être démolé (teinte jaune; cf. art. 69 al. 1 ch. 9 2 ème tiret du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [RLATC; BLV 700.11.1]); ne doit subsister que la dépendance de base, qualifiée de " cabanon ", qui correspond aux données cadastrales du bâtiment ECA n o 146 portées sur le plan de situation. Le projet paraît clair sur ce point; en outre, il ne modifie pas l'affectation de cette dépendance: on ne voit ainsi pas en quoi le droit d'être entendus des recourants aurait été violé. bb) Les recourants allèguent encore, sans former un véritable grief, que F. _____ et G. _____ n'ont pas été impliqués dans la procédure d'enquête publique, alors même qu'ils sont propriétaires de la parcelle n o 17, concernée par les travaux. Ce grief est manifestement mal fondé: la demande de permis de construire porte les signatures des intéressés, que les recourants ont du reste parfaitement identifiées: ils ne pouvaient raisonnablement douter que les propriétaires de la parcelle n o 17 aient donné leur assentiment aux travaux de construction. cc) Enfin, c'est à tort que les recourants soutiennent que les plans ne permettent pas de déterminer les caractéristiques de la toiture du bâtiment ECA n o 146 (ils considèrent qu'elle est plate, en violation de la réglementation communale): le plan d'enquête "Façade Sud" figure un toit à un pan, incliné. Le dossier de la demande de permis de construire étant clair à ce propos, on ne voit pas en quoi le droit d'être entendus des recourants aurait été violé. C'est encore le lieu de préciser que, sur le fond, on observe que le couvert n'est pas en contradiction avec l'art. 49 al. 1 RPE, qui soustrait les dépendances à l'obligation de disposer d'une toiture à plusieurs pans.

E. 3

Au fond, les recourants prétendent d'abord que le projet contrevient à l'exercice d'une servitude de droit privé. Ce grief est mal fondé. En statuant sur la demande de permis de construire, l'autorité doit s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées. Le permis de construire est une autorisation à laquelle le requérant a droit s'il satisfait aux conditions formelles et matérielles posées par le droit public (ATF 119 Ib 222 consid. 3a; TF 1A.202/2006 du 10 septembre 2007 consid. 4; CDAP AC.2022.0129 du 10 février 2023 consid. 2a/aa). Il n'incombe pas à la municipalité de vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte les éventuels droits (civils) de nature réelle des recourants à l'égard des constructeurs. De la même façon, les griefs de droit privé relatifs à la violation des dispositions du Code rural et foncier (CRF; BLV 211.41) soulevés par les recourants sont irrecevables devant la CDAP (pour un rappel de la jurisprudence constante à ce sujet, cf. CDAP AC.2016.0102 du 3 juin 2016 consid. 2b).

E. 4

Les recourants font ensuite valoir que le projet litigieux ne respecte pas les prescriptions communales relatives à l'ordre des constructions et à la distances aux limites. a) aa) La réglementation communale contient notamment, concernant l'ordre des constructions et la distance aux limites, la disposition générale suivante: " *Art. 5.- Nouveaux bâtiments et bâtiments existants conformes Sous réserve des secteurs définis par le plan, dans lesquels toutes les constructions autres que celles prévues aux art. 41 et 42 ne peuvent être autorisées que moyennant entrée en vigueur préalable d'un plan de quartier ou d'un plan partiel d'affectation, les constructions nouvelles ou les transformations de bâtiments conformes

sont soumises aux conditions fixées ci-après : *5.1 Ordre des constructions : Partout où les bâtiments ne sont pas en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Cependant, la Municipalité peut autoriser l'ordre contigu lorsqu'il y a entente entre les voisins pour construire simultanément et que les constructions font l'objet d'un plan d'ensemble. *5.2 Distances : Sous réserve des plans d'alignement, la distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. La distance est portée à 8 m. lorsque le fonds voisin est une vigne située en zone viticole. [...] " bb) La municipalité et les constructeurs relèvent à juste titre que l'ordre contigu prévaut le long de la rue du Bourg-de-Crousaz; ils oublient cependant qu'il est précisément interrompu par la courette qui sépare le bâtiment ECA n o 143, construit sur la parcelle n o 35, et le bâtiment ECA n o 546, sis sur la parcelle n o 18 des recourants. Selon la jurisprudence, 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 (CDAP AC.2021.0022 du 15 octobre 2021 consid. 3b). Cette situation est réalisée entre les bâtiments ECA n os 143 (parcelle n o 35) et 145 (parcelle n o 17), ainsi qu'entre les bâtiments ECA n os 546 (parcelle n o 18) et 140 (parcelle n o 20). Elle ne l'est en revanche manifestement pas pour les bâtiments ECA n os 143 et 546, entre lesquels il n'existe même pas une simple contiguïté de fait. On ne saurait soutenir que les bâtiments des recourants et des constructeurs, qui ne se touchent pas et dont les murs ne sont pas situés en limite de propriété, sont en ordre contigu. L'argument que la municipalité tire du plan d'alignement fixant la limite de constructions doit être écarté: cette mesure d'aménagement, qui découle de la législation sur les routes, n'est pas pertinente au regard de l'ordre des constructions à observer. b) aa) Le bâtiment ECA n o 143 est situé à moins de 3 m de la limite de propriété. La transformation et l'agrandissement de ce bâtiment ne peuvent dès lors être autorisés que dans les limites de l'art. 80 al. 2 LATC, c'est-à-dire qu'ils " ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage ". Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte ou non du projet, il faut rechercher le but que poursuivent les normes transgressées. Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (CDAP AC.2023.0077 du 13 octobre 2023 consid 3b/cc). La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (CDAP AC.2017.0222 du 19 avril 2018 c. 2c-d et jurisprudence citée). La CDAP a par ailleurs considéré que lorsque des transformations intervenaient dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 2d/aa). bb) En l'occurrence, selon le plan de situation, le projet litigieux comporte deux agrandissements distincts du bâtiment ECA n o 143, l'un concernant sa façade sud, l'autre sa façade ouest. Au sud, il est prévu de construire une nouvelle pièce au rez-de-chaussée, sur le toit de laquelle doit être aménagée une terrasse d'environ 12 m 2 accessible depuis le 1 er étage. L'examen des plans d'enquête montre que ces travaux prennent partiellement place dans l'espace inconstructible de 3 m qui sépare l'immeuble à

transformer de la limite de propriété des recourants. Conformément à la jurisprudence susmentionnée, ce constat suffit à admettre, en soi, une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. À cela s'ajoute que la construction projetée aggrave également les inconvénients qui en résultent pour le voisinage: en effet, la terrasse aménagée sur l'annexe sud, en particulier sa portion construite dans les espaces réglementaires, constitue un lieu de vie, notamment durant la saison estivale, dont l'utilisation peut porter atteinte à la tranquillité des habitants du voisinage. Il en va de même des travaux que les constructeurs souhaitent réaliser en façade ouest du bâtiment ECA n o 143. Le projet consiste à combler le vide existant sous l'escalier qui permet d'accéder à la porte-fenêtre du 1^{er} étage, pour y réaliser une nouvelle entrée, avec un sas, débouchant dans la pièce à vivre du rez-de-chaussée. Ces travaux génèrent une emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires, en violation de l'art. 80 al. 2 LATC. L'agrandissement aboutit à la création d'un nouveau volume complètement fermé, alors même que l'espace sous l'escalier menant au 1^{er} étage est actuellement ouvert. De tels travaux, qui n'interviennent pas dans le volume du bâtiment existant, aggravent ainsi l'atteinte à la réglementation en vigueur. Vu ce qui précède, les travaux projetés en façades sud et ouest du bâtiment contreviennent au droit cantonal, en particulier à l'art. 80 al. 2 LATC et ne sauraient être autorisés. c) Il n'y a pas lieu d'ordonner la tenue d'une inspection locale, comme le requièrent les recourants: les pièces versées au dossier, en particulier les plans d'enquête, permettent à la CDAP de se faire une idée suffisamment précise du projet pour statuer en toute connaissance de cause (sur l'appréciation anticipée des preuves, cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; CDAP AC.2021.0135 du 20 janvier 2022 consid. 2a/aa et les réf. cit.). De même, on ne voit pas en quoi la production, requise par les propriétaires, du dossier en lien avec les travaux portant sur la parcelle n o 18, propriété des recourants, pourrait conduire, vu l'issue de la cause, à un autre résultat: cette réquisition doit être rejetée.

E. 5

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être admis et la décision municipale annulée. La cause sera renvoyée à la municipalité pour qu'elle rende une nouvelle décision sur le permis de construire dans le sens des considérants, cas échéant après complètement du dossier. Les frais judiciaires seront supportés par les propriétaires, qui succombent largement au vu des griefs invoqués, qui se limitaient principalement aux ajouts sud et ouest qui ne peuvent être autorisés (art. 49 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause sur l'essentiel et ont procédé avec l'aide d'une avocate, ont droit à une indemnité de dépens, qui sera mise à la charge des propriétaires (art. 55 LPA-VD).

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