

# VD\_OMNI AC.2024.0210 vom 15. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2024.0210](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0210)

FR: VD\_OMNI AC.2024.0210 du 15 octobre 2024

IT: VD\_OMNI AC.2024.0210 del 15 ottobre 2024

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Chexbres, C. \_\_\_\_\_ à E. \_\_\_\_\_ | Recours contre la levée de l'opposition et l'octroi du permis de construire deux fenêtres au 3e étage et un nouveau volume accolé à la façade sud d'une maison vigneronne existante dans le village de Chexbres. Les constructeurs ont renoncé en cours de procédure aux fenêtres du 3e étage de sorte que ces griefs sont devenus sans objets. Le bâtiment existant étant situé à moins de 3m de la limite de propriété, son agrandissement ne doit pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. En l'occurrence, ces conditions sont respectées et le nouveau volume pouvait être autorisé par la municipalité. Rejet du recours.

## 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

L'objet du litige dans la procédure de recours ( Streitgegenstand ) est le rapport juridique réglé dans la décision attaquée, dans la mesure où il est effectivement remis en question par la partie recourante (ATF 144 II 359 consid. 4.3). Pour délimiter l'objet du litige, il faut examiner quel élément de la décision attaquée est effectivement contesté (ATF 131 V 164 consid. 2.1; TF 1C\_357/2020 du 18 mars 2021 consid. 3.1; CDAP GE.2023.0221 du 11 mars 2024 consid. 2a). L'objet du litige et l'objet de la contestation sont identiques lorsque le recourant s'en prend à la décision de première instance sous tous ses aspects; en revanche, lorsque le recourant ne remet en cause que certains éléments de la décision attaquée, l'objet du litige est plus restreint que l'objet de la contestation (ATF 144 II 359 consid. 4.3; 136 II

457 consid. 4.2; 136 II 165 consid. 5). a) En l'occurrence, dans leur recours du 5 juillet 2024, les recourants n'ont contesté la décision attaquée que sous deux aspects, soit le respect des distances à la limite en lien avec les nouvelles fenêtres du deuxième étage sur la façade sud d'une part, et le respect des distances à la limite en lien avec la construction d'un volume accolé à la façade sud. Dans leur réponse du 23 août 2024, les constructeurs ont renoncé à la construction des deux fenêtres prévues et ont déclaré qu'ils conserveraient la fenêtre existante. A la suite de cette renonciation, la municipalité a, dans sa réponse du 26 août 2024, réformé sa décision attaquée en conséquence. Les recourants ont pris acte de cette renonciation par les constructeurs et de l'acquiescement de la municipalité le 17 septembre 2024. b) Dès lors, il y a lieu de constater que les griefs des recourants relatif au respect des distances à la limite en lien avec les fenêtres du deuxième étage sont devenus sans objet et n'ont pas à être examinés dans le présent arrêt. L'objet du litige se limite partant à l'autorisation de construire le nouveau volume accolé à la façade sud du bâtiment ECA n° 143.

### **E. 3**

Dans sa décision attaquée, la municipalité a relevé que le projet de construction du volume accolé à la façade sud du bâtiment ECA n° 143 prévoyait désormais une implantation à plus de 3 m de la limite de propriété, soit 3,08 m, de sorte qu'il n'existera aucune atteinte à la réglementation applicable. Selon elle, puisque la construction de cette extension s'implantera strictement au-delà des distances à la limite, l'art. 80 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC, BLV 700.11) ne trouverait plus à s'appliquer et toutes les dispositions communales seraient intégralement respectées par le projet. Les recourants ont contesté ce point. Selon eux, la construction du volume accolé à la façade sud est une extension du bâtiment ECA n° 143, lequel doit donc s'apprécier comme un tout, soit une construction non conforme dont une transformation est envisagée. Ils ont encore estimé que le simple fait que les distances aux limites soient respectées ne permettait pas encore de retenir que la construction de ce nouveau volume ne serait plus en mesure d'aggraver l'atteinte globale du bâtiment pour les recourants. Le respect de ces limites ne dispensait pas de l'analyse de l'aggravation de l'atteinte pour le voisinage de cette construction, sauf à s'écarter du texte de l'art. 80 al. 2 LATC. Or, à ce propos, les recourants ont estimé que l'atteinte projetée par la transformation était inévitable. D'une part, la surface disponible de la cour commune serait indubitablement réduite et serait plus souvent occupée par les propriétaires voisins des recourants qu'elle ne l'était jusqu'alors. D'autre part, la terrasse constituerait un lieu de vie qui amènerait son lot de nuisances pour les recourants. Au demeurant, la mise en place d'un brise-vue sur la terrasse risquerait également de contribuer à l'atteinte dans la mesure où elle limiterait la lumière dans la cour. Les constructeurs ont contesté l'existence d'une cour commune puisque la construction envisagée devait être intégralement réalisée sur leur parcelle. Ils ont souligné que les recourants ne bénéficiaient que d'une servitude de passage, laquelle portait sur un passage dans la cour et que les travaux envisagés ne limitaient en aucune manière. Par ailleurs, ils ont estimé que lorsque la distance à la limite était respectée s'agissant de la création d'un espace supplémentaire, les intérêts des habitants des biens-fonds contigus étaient préservés. A titre subsidiaire, ils ont invoqué que leur intérêt à pouvoir réaliser les droits à bâtir octroyés par la réglementation communale devait primer les prétendus intérêts des recourants, lesquels étaient presque inexistantes. 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) Si l'ordre contigu prévaut le long de la rue du Bourg-de-Crousaz, celui-ci est 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 (sur ce point, cf. CDAP AC.2023.0236 du 22 mars 2024 consid. 4a). Il y a donc lieu de tenir compte en l'espèce des distances prévues par la réglementation communale. b) aa) En l'occurrence, il ne fait aucun doute que le projet litigieux prévoit un agrandissement du bâtiment ECA n o 143, lequel est situé à moins de 3 m de la limite de propriété, de sorte que l'art. 80 al. 2 LATC trouve à s'appliquer. Selon cette disposition, la transformation ou l'agrandissement d'un tel bâtiment " 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). Notamment, l'agrandissement d'un bâtiment existant par la création d'un nouveau volume habitable à un endroit où la distance à la limite n'est pas respectée constitue une aggravation à la réglementation (RDAF 2006 I 242 n° 59). 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). Il n'y a pas non plus d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en cas de transformation et d'agrandissement d'un bâtiment dans la mesure où les murs et le toit de l'annexe, qui transgressent les règles de distance, sont maintenus dans les limites actuelles (RDAF 2006 I 243 n° 60). Quant au préjudice au voisinage mentionné à l'art. 80 al. 2 LATC, il a été défini de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 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) concernant les dépendances: il doit dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (CDAP AC.2022.0116 du 21 novembre 2022 consid. 4b/bb; RDAF 1990, 225). bb) En l'occurrence, il n'est pas contesté par les recourants que

l'agrandissement projeté ne prendra pas place dans l'espace réglementaire et que les parties existantes du bâtiment ECA n° 143 transgressant les règles des distances sont maintenues dans leurs limites actuelles. En ce sens, il est donc clair que le projet litigieux ne consacrerait aucune aggravation de l'atteinte à la réglementation communale puisque le projet ne crée pas de nouvel empiètement sur la distance aux limites et ne générerait donc aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires. Ensuite, s'agissant des inconvénients pour le voisinage, on ne voit pas en quoi ceux-ci seraient aggravés par la construction de cette nouvelle surface, y compris la terrasse prévue sur son toit. Tout d'abord, il faut relever avec les constructeurs qu'elle prendra place dans la cour devant le bâtiment en question, soit à un endroit qui peut déjà être utilisé par les intéressés pour s'y tenir. Il n'appert ainsi pas que l'utilisation de cette nouvelle terrasse aggraverait la tranquillité ou l'intimité des recourants, ce d'autant moins qu'elle respecte, comme il a été vu ci-dessus, les distances aux limites, lesquelles ont notamment pour objectif de garantir un minimum de tranquillité aux habitants. Dans le précédent qui opposait les parties, le tribunal n'avait, certes, pas exclu que la portion de la nouvelle terrasse construite dans les espaces réglementaires puisse porter atteinte à la tranquillité des habitants du voisinage. Cela étant, les constructeurs ont désormais renoncé à cette portion de la terrasse. Le brise-vue prévu le long du côté ouest de la terrasse contribuera au surplus à garantir une plus grande intimité, au profit aussi bien des usagers que des voisins. Les distances aux limites visent également à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions et à éviter que les habitants des biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Dès lors que ces distances sont respectées, l'agrandissement projeté n'impliquera pas de préjudice sur le voisinage qui dépasse les seuls inconvénients supportables sans sacrifices excessifs, même en tenant compte du brise-vue prévu à l'ouest de la terrasse. Enfin, la construction projetée se trouvant entièrement sur la parcelle n° 35, il n'y a aucune raison de retenir une inégalité dans l'usage commun de la cour. Le nouveau volume prendra en effet place à un endroit qui est déjà actuellement utilisé uniquement par les propriétaires de dite parcelle et non par les recourants. Au surplus, il n'incombait pas à la municipalité de vérifier si le projet qui lui est soumis respecte les éventuels droits civils dont se prévalent les recourants à l'égard des constructeurs (cf., sur ce point, CDAP AC.2023.0236 du 22 mars 2024 consid. 3). c) Par conséquent, l'agrandissement du bâtiment en cause est conforme à l'art. 80 al. 2 LATC et pouvait être autorisé par la municipalité.

#### **E. 4**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, telle que réformée par la municipalité dans sa réponse du 26 août 2024. En procédure de recours, les frais sont supportés par la partie qui succombe. Si celle-ci n'est que partiellement déboutée, les frais sont réduits en conséquence (art. 49 al. 1 LPA-VD; art. 4 al. 1 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Une indemnité est allouée à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA). Lorsqu'une partie n'obtient que partiellement gain de cause, l'autorité peut réduire les dépens ou les compenser (art. 56 al. 2 LPA-VD). Dans le cas particulier, il y a lieu de considérer que les recourants obtiennent partiellement gain de cause, dans la mesure où, à la suite du dépôt de leur recours, les constructeurs ont renoncé à un point du permis de construire contesté par les recourants et que la décision attaquée a été réformée dans ce sens par la municipalité. Dès

lors, il se justifie de répartir l'émolument de justice entre les parties, à hauteur de 2'000 fr. à charge des recourants et de 500 fr. à charge des constructeurs. S'agissant des dépens, les recourants supporteront une indemnité de 2'000 fr. en faveur des constructeurs et de 2'000 fr. en faveur de la municipalité. Les constructeurs supporteront, en faveur des recourants, une indemnité de 500 fr., laquelle sera compensée avec l'indemnité en leur faveur.

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