

VS_GERICHTE A1 12 41 vom 15. Juni 2012

VS Kantonsgericht, 2012-06-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1 12 41](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vs_gerichte_A1_12_41)

FR: VS_GERICHTE A1 12 41 du 15 juin 2012

IT: VS_GERICHTE A1 12 41 del 15 giugno 2012

Regeste

JUGCIV A1 12 41 ARRÊT DU 15 JUIN 2012 Tribunal cantonal du Valais Cour de droit public Composition : MM. les juges Jean-Pierre Zufferey, président, Jean-Bernard Fournier et Thomas Brunner, assistés du greffier Ferdinand Vanay, statuant sur le recours de droit administratif formé le 2 mars 2012 par X_____, représenté par Me A_____ contre la décision du Conseil d'Etat du 25 janvier 2012, communiquée le 30 janvier 2012, dans l'affaire qui oppose le recourant et la commune de Y_____, représentée

Erwägungen

E. 1

a) Le recours est recevable (art. 72, 78 let. a, 80 al. 1 let. a-c, 44 al. 1 let. a, 46 et 48 de la loi du 6 octobre 1976 sur la procédure et la juridiction administratives – LPJA ; RS/VS 172.6).
b) Le Conseil d'Etat a déposé le dossier de la cause, comprenant le dossier communal. La requête du recourant en ce sens est donc satisfaite. Il ne se justifie pas de donner suite à la visite des lieux que propose celui-ci, dès lors que le dossier déposé céans comporte en particulier des plans et photographies qui permettent de se représenter les lieux et qui suffisent à l'établissement des faits pertinents et à la solution du litige (art. 80 al. 1 let. d, 56 et 17 al. 2 LPJA ; RVJ 2009 p. 49, consid. 3b ; ATF 130 II 425 consid. 2.1).

E. 2

Personne ne conteste que le n° D_____, où se trouve la grange-écurie que le recourant projette de transformer, est rangé en zone hameau selon le PAZ et le RCC de Y_____. L'art. 95 RCC fixe pour les constructions sises dans cette zone une distance à la limite de 3 m. Cette notion de distance à la limite s'entend de la distance horizontale la plus courte entre la façade et la limite du fonds (art. 10 al. 1 LC et 78 let. a RCC). Le plan de situation annexé à la demande d'autorisation de construire montre que le bâtiment à transformer ne tient pas cette distance avec la limite du fonds n° I_____ des époux Z_____. La façade sud-ouest longe en effet cette limite à environ 45 à 65 cm sur toute sa longueur ; la façade sud-est, où il est prévu de construire un balcon, est quant à elle distante d'environ 1,5 à 2,5 m de la limite qui lui fait face. La villa des prénommés est implantée à quelque 8 m du n° D_____.

E. 3

Demeurent réservées la législation spéciale et les dispositions communales qui règlent la situation acquise pour les cas spéciaux prévus par le droit communal des constructions.

- 5 -

Au niveau communal, l'art. 103 RCC, rangé sous le titre VI : Dispositions transitoires et finales, prévoit que les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent

règlement restent au bénéfice des droits acquis, sauf en cas de transformation, de démolition ou de changement d'affectation. b) Le Conseil d'Etat a retenu que cette disposition communale devait être lue conjointement avec l'art. 3 al. 1 LC, en ce sens que les constructions existantes sont au bénéfice des droits acquis, mais qu'en cas de transformation, démolition ou changement d'affectation, les travaux ne doivent pas créer une aggravation de la non-conformité au droit. Cette interprétation paraît soutenable. La lecture que font les époux Z_____ de l'art. 103 RCC est en revanche moins convaincante. En effet, il apparaît délicat de comprendre cette disposition comme excluant tout droit acquis en cas de transformation, de démolition ou de changement d'affectation. Cela reviendrait à affirmer, en réalité, que les constructions existantes devenues contraires aux prescriptions entrées ultérieurement en vigueur ne peuvent pas être transformées ou modifiées dans leur affectation, à moins de les mettre en conformité avec lesdites prescriptions. Appliquée au cas d'espèce, cette interprétation interdirait tout aménagement de la grange-écurie, ce qui serait trop rigoureux et aurait peu de sens dans une zone constructible destinée à l'habitat. C'est également à tort que les époux Z_____ voient dans l'art. 103 RCC une dérogation au régime cantonal expressément prévue par l'art. 3 al. 3 LC. La réserve en faveur du droit communal que mentionne cette disposition ne porte en effet que sur des cas « spéciaux » de droits acquis (cf. dans ce sens, A. Zaugg/P. Ludwig, Baugesetz des Kantons Bern – Kommentar, vol. I, 3e éd., n° 8 ad. art. 3, qui exclut la possibilité de prévoir une réglementation générale et cite notamment l'exemple d'un régime uniquement applicable à un quartier digne de protection). Or, l'art. 103 RCC n'instaure aucun régime spécial, mais tend à s'appliquer sur l'ensemble du territoire communal à toute construction existante devenue contraire au droit.

E. 4

a) Cela étant, conformément à l'art. 3 al. 1 LC, les travaux projetés par X_____ sur la grange-écurie ne peuvent être autorisés qu'à la condition qu'ils n'engendrent pas une aggravation de la situation non conforme au droit qui caractérise cet ouvrage. Cette disposition protège une construction dans son état au moment où entrent en application des dispositions nouvelles plus restrictives. En vertu de cette garantie, le propriétaire peut conserver son bien, le moderniser, voire le transformer ou l'agrandir, nonobstant sa non-conformité au droit nouveau, et donc en dépit du fait qu'il compromet la réalisation des objectifs d'intérêt public que poursuit le législateur en posant des règles plus restrictives que les anciennes. Sous cet angle, il faut logiquement penser qu'un bâtiment ou une installation deviennent non conformes au droit tant parce qu'ils ne satisfont pas à ces réquisits d'ordre matériel qu'en raison du fait qu'ils lèsent (ou lèsent davantage) des intérêts généraux ou privés que ces réquisits (nouveaux) doivent sauvegarder mieux que le droit antérieur. Attendu qu'on ne peut, en réalité, guère dissocier le contenu d'une norme de la fonction que lui assigne le législateur, si un bâtiment ou une construction n'est plus conforme à une disposition nouvelle qui tend à protéger le voisinage, l'aggravation de cette non-

- 6 -

conformité ne peut rationnellement s'apprécier en faisant abstraction des immissions ou inconvénients supplémentaires que les travaux énumérés à l'art. 3 al. 1 LC causeront objectivement aux fonds voisins. b) Cette interprétation de la notion d'aggravation que prévoit l'art. 3 al. 1 LC correspond en outre à la pratique cantonale bernoise, pour qui il y a aggravation de la non-conformité au droit lorsque la transformation ou l'agrandissement d'un ouvrage en soi illégal entraîne une atteinte encore plus forte qu'auparavant à l'intérêt

public ou à celui du voisin, intérêts que la norme enfreinte devrait protéger (A. Zaugg/P. Ludwig, op. cit., n° 3 ad art. 3). Il est légitime de s'inspirer de cette pratique, puisque l'art. 3 al. 1 LC reprend en substance la teneur de l'art. 3 al. 1 et 2 de la loi bernoise du 9 juin 1985 sur les constructions. D'ailleurs, le Message sur le projet de LC se réfère assez largement, en exposant l'art. 3 de celle-ci, à la jurisprudence des autorités bernoises et à un commentaire de cette autre loi (A. Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern, 2e éd. ; BSGC novembre 1995 p. 657 s.). Ultérieurement, la jurisprudence de la Cour de céans a aussi souligné cette concordance (ACDP A1 06 38 du 9 juin 2006, consid. 4b et 4c, avec renvoi à l'ACDP A1 96 158 du 21 février 1997, consid. 3.1). Dans un arrêt 1P.577/2001 du 8 novembre 2001 (publié à la RVJ 2002 p. 36 ss), le Tribunal fédéral cite, à propos de la notion d'aggravation de l'art. 3 al. 1 LC, la jurisprudence vaudoise (loc. cit., p. 42) qui part de l'idée qu'un bâtiment non conforme au droit en vigueur ne peut être modifié ou transformé s'il en résulte un surcroît d'inconvénients pour le voisinage (cf. B. Bovay, Le permis de bâtir en droit vaudois, 2ème éd., p. 165 ; J. Matile et al., Droit vaudois de la construction, 2ème éd., p. 173). Ces auteurs traitent de l'art. 80 al. 2 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, disposition qui prévoit explicitement que les travaux ne doivent pas aggraver les inconvénients subis par le voisinage. Comme on l'a vu, la pratique bernoise tient compte de ce paramètre, sans qu'il figure à l'art. 3 de la loi de ce canton.

E. 5

a) Le Conseil d'Etat a estimé que le projet de X_____ aggravait la situation illégale qui caractérise la grange-écurie sise sur le n° D_____, parce que le balcon et la terrasse envisagés au sud-est seront utilisés pour le séjour extérieur des occupants et entraîneront, de ce fait, des nuisances directes sur la parcelle des époux Z_____. Il s'est référé à deux arrêts rendus par la Cour de céans pour soutenir la solution qu'il propose. Le premier d'entre eux avait trait à la transformation d'une grange-écurie en six appartements avec garage souterrain ; il avait été jugé que la création de six fenêtres dans une façade de ce bâtiment, qui se trouvait à moins d'un mètre de la limite d'une parcelle non-bâtie à laquelle elle aurait dû être distante d'au moins 3,5 m, aggravait cette situation non-conforme au droit, se heurtait à l'art. 3 al. 1 LC et, partant, ne pouvait pas être autorisée telle quelle. L'arrêt n'excluait pas pour autant toute transformation de cette grange sise en zone de village et suggérait que l'octroi d'un nouveau permis de bâtir devait mieux tenir compte de la nécessité de prévenir une aggravation de la non-conformité de ce bâtiment au droit en vigueur (ACDP A1 08 61 du 29 août 2008, consid. 5). Le second arrêt concernait la

- 7 -

transformation en appartements d'un ancien hôtel. La Cour a retenu que la création de deux balcons larges de 3 m et longs de 5 m, au niveau d'une façade construite sur la limite, ne pouvait pas être autorisée, car elle exposait les voisins à des immissions nouvelles. Ces aménagements pouvaient en effet être fréquemment utilisés à la belle saison et permettre à leurs utilisateurs de s'y livrer à des activités récréatives et d'avoir des vues directes sur la parcelle voisine (ACDP A1 06 38 du 9 juin 2006, consid. 5). Dans les deux arrêts, la Cour a rappelé que les règles sur les distances que fixe l'art.

E. 10

LC sont des restrictions au droit de bâtir qui tendent à concrétiser des standards minimaux de sécurité, d'hygiène et de confort : les bâtiments doivent, en principe, être entourés d'un

espace libre, de manière à diminuer le risque d'incendie, à protéger la vie privée, à disposer d'une lumière du jour suffisante et à éviter dans une certaine mesure à leurs résidents les conséquences de la densification de la population (v. aussi, p. ex., RVJ 2002 p. 35, consid. 3.2.3). b) Le recourant conteste la solution adoptée par le Conseil d'Etat en expliquant que les époux Z_____ n'auront pas à subir d'inconvénients excessifs, vu la configuration des lieux et les dimensions réduites du balcon projeté. Il semble requérir en cela une pesée des intérêts en présence, à savoir le sien, à pouvoir disposer d'un balcon, et celui des prénommés, à se prémunir contre les immissions qui en résulteraient. Cela paraît justifié (cf. p. ex. RDAF 2006 I p. 220 s., s'agissant des dépendances). Néanmoins, il ne faut pas perdre de vue que le projet de X_____ a trait à un ouvrage qui n'observe pas les prescriptions en vigueur. L'art. 3 al. 1 LC offre au propriétaire certains avantages en permettant des transformations, voire des agrandissements, malgré cette irrégularité qui constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété. Pour cette raison, la Cour estime devoir se montrer très restrictive quant à l'admissibilité de travaux qui, en plus, lèseraient les intérêts des voisins. La création d'un balcon, même de dimensions modestes, qui surplombe la propriété des époux Z_____ à une distance de 0,5 à 1,5 m de la limite, entraîne indubitablement des inconvénients pour ceux-ci, au regard de ce qui a été retenu dans les arrêts précités de la Cour (v. aussi, dans le même sens, RDAF 2007 n° 88 p. 158, premier exemple). L'avis de l'ingénieur EPF – SIA J_____ n'est pas déterminant dans ce domaine, la question à trancher n'étant pas de nature technique, mais purement juridique. Les considérants de l'arrêt du Tribunal fédéral 5A_349/2011 du 5 mai 2009, que cite le recourant, ne le sont pas davantage, dès lors qu'ils ne concernent pas l'aggravation des inconvénients subis par le voisinage d'une construction qui ne respecte pas les distances à la limite, mais la garantie de protection minimale offerte en matière civile par l'art. 684 du Code civil suisse du 10 décembre 1907 (CC ; RS 210). En définitive, il faut retenir que la réalisation du balcon aggrave la situation irrégulière préexistante en raison des inconvénients qu'elle crée pour les époux Z_____. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu de faire prévaloir l'intérêt du recourant sur celui de ses voisins, dont la villa est, elle, conforme aux prescriptions sur les distances à la limite. Partant, le Conseil d'Etat a considéré à juste titre que le projet du recourant ne pouvait pas être autorisé tel quel.

- 8 -

c) Celui-ci soutient aussi que les travaux projetés respectent les règles sur les distances et que, en particulier, la faible profondeur du balcon ne permet pas de le comptabiliser dans le calcul de la distance à la limite (cf. art. 22 al. 2 LC et 81 let. a RCC). Il en déduit que le projet n'aggrave pas la non-conformité de l'ouvrage à ces prescriptions en matière de distance. Même en admettant cette hypothèse, celle-ci ne serait pas décisive en l'occurrence. En effet, comme cela a été dit (cf. supra consid. 4), l'aggravation que mentionne l'art. 3 al. 1 LC ne doit pas uniquement être analysée sous l'angle du non-respect de la législation en vigueur, mais aussi par rapport aux inconvénients pratiques subis par le voisinage. Or, on vient de voir que le projet autorisé par la commune de Y_____ crée des inconvénients supplémentaires pour les époux Z_____, dont les intérêts protégés doivent, sur ce point, prévaloir sur ceux du constructeur, ce qui suffit à heurter l'art. 3 al. 1 LC. d) X_____ ajoute que plusieurs bâtiments voisins du sien – qui, eux aussi, ont été transformés sans tenir la distance à la limite avec le n° I_____ – comportent pourtant des balcons, terrasses ou baies vitrées donnant sur la villa des époux Z_____. Il ne

peut cependant tirer de cet état de fait aucun droit à réaliser le balcon litigieux, du moment que les prénommés s'y opposent. On ne saurait en effet imposer à ceux-ci les inconvénients qui découleraient de cette réalisation sous prétexte que d'autres désagréments similaires existent déjà. e) Pour autant, cela ne signifie pas que la grange-écurie ne peut pas être transformée en logement. Les ouvertures en façade, qui caractérisent l'habitat et qui lui sont dans une certaine mesure nécessaires, n'ont pas été contestées par les époux Z_____ et devraient donc pouvoir être réalisées telles que projetées. L'aménagement d'une terrasse au pied de la façade sud-est ne devrait pas non plus poser de problèmes particuliers. Son sort doit être notamment distingué de celui du balcon, parce qu'à la différence de celui-ci, elle ne fait pas partie intégrante du bâtiment et ne bénéficie pas d'une situation en surplomb offrant des vues dégagées sur la propriété voisine. Du moment que les travaux demeurent sommaires et qu'ils ne modifient pas notablement le niveau du sol naturel, le droit cantonal ne les soumet d'ailleurs pas à autorisation de construire (art. 19 et 20 de l'ordonnance du 2 octobre 1996 sur les constructions – OC ; RS/VS 705.100) ; dans ces conditions, une simple terrasse peut donc en principe être aménagée sans égard pour les règles sur les distances. Il en va de même de la réalisation d'un escalier en limite du n° I_____, qui suit pratiquement le niveau du terrain naturel (cf. plan de façade sud-ouest n° 664 - 2) et sert, en réalité, à aménager le passage existant entre la façade de la grange et le mur soutenant la place de parc des époux Z_____. Ces aménagements pourraient cependant être subordonnés à une autorisation du conseil communal, selon l'art. 7 let. a RCC, dans un domaine où le droit communal peut être plus restrictif (art. 20 OC). Il reviendra à la commune de Y_____ de se prononcer en la matière, le cas échéant dans le cadre d'une nouvelle demande d'autorisation de construire. 6. a) Attendu ce qui précède, le recours est rejeté et la décision du Conseil d'Etat qui annule le permis de bâtir délivré le 8 mars 2011 est confirmée (art. 80 al. 1 let. e et 60 al. 1 LPJA).

- 9 -

b) Vu l'issue du litige, les frais de la cause sont à la charge du recourant (art. 89 al. 1 LPJA), qui n'a pas droit à des dépens (art. 91 al. 1 a contrario LPJA). Les époux Z_____ ont requis des dépens. Ils ne se sont cependant pas adjoints les services d'un mandataire et n'ont pas indiqué quels autres frais nécessaires et relativement élevés ils auraient eu à consentir dans le cadre de la présente procédure. Dans ces conditions, seule une indemnité de partie de 100 fr. peut leur être allouée (art. 4 al. 1 et 2 de la loi du 11 février 2009 fixant le tarif des frais et dépens devant les autorités judiciaires ou administratives – LTar ; RS/VS 173.8). Il n'y a en particulier pas lieu de prendre en considération, comme ils le demandent, l'ensemble des frais auxquels ils auraient consenti, sans toutefois donner de détail à cet égard, depuis qu'ils se sont opposés, en 2009, au premier projet de X_____. c) Compte tenu des critères d'appréciation et des limites des art. 13 al. 1 et 25 LTar, l'émolument de justice est fixé à 1'200 fr., débours compris (art. 11 LTar).

Par ces motifs,

1. rejette le recours ; 2. met 1'200 fr. de frais à la charge du recourant et lui refuse les dépens ; 3. dit que le recourant versera 100 fr. aux époux Z_____ pour leurs dépens ; 4. communique le présent arrêt à Me A_____, pour X_____, aux époux Z_____, à Me B_____, pour la commune de Y_____, et au Conseil d'Etat.

Sion, le 15 juin 2012

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