

N° affaire: AC.2013.0267
Autorité, Date décision: CDAP, 07.10.2013
Juge: RZ
Greffier: MFE
Publication (revue juridique):
Ref. TF:

HAUTEUR DE LA CONSTRUCTION
IMPLANTATION DE LA CONSTRUCTION
DROIT CIVIL
INTERDICTION DES IMMISSIONS
EXCESSIVES
DROIT DE VOISINAGE
VUE

CC-6-1
CC-684
CRF-61
CRF-62

Résumé contenant: **Projet de construction de trois villas individuelles. Irrecevabilité des moyens tirés du respect du droit privé; la Municipalité n'avait à juste titre pas à ordonner la taille, l'écimage ou l'enlèvement de deux arbres qui seront conservés à l'issue des travaux projetés (consid. 1). La construction litigieuse respecte la hauteur réglementaire, de sorte que les recourants ne peuvent pas se plaindre d'une privation de la vue dont ils bénéficiaient. Rappel des conditions dans lesquelles un voisin peut invoquer une violation de l'art. 684 CC dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire. En l'occurrence, l'autorité intimée n'avait pas à examiner le respect de cette disposition (consid. 2). Recours rejeté.**



TRIBUNAL CANTONAL

COUR DE DROIT ADMINISTRATIF ET PUBLIC

Arrêt du 7 octobre 2013

Composition	<i>M. Robert Zimmermann, président; Mme Danièle Revey et M. Pascal Langone, juges; Mme Magali Fasel, greffière.</i>
Recourants	<ol style="list-style-type: none"> 1. Olivier DENEREAZ, à Bassins, 2. Anne Pierrette DENEREAZ, à Bassins, tous deux représentés par Me Antoine EIGENMANN, avocat à Lausanne,
Autorité intimée	Municipalité de Bassins , représentée par Me Philippe-Edouard JOURNOT, avocat à Lausanne,
Constructrice	HOMEPLUS Sàrl, Raymond SCHNEGG , à Féchy,
Propriétaires	<ol style="list-style-type: none"> 1. Paola PECILE, à Bassins, 2. Gaetano STUCCHI, à Bassins, tous deux représentés par Me Thibault BLANCHARD, avocat à Lausanne,
Objet	<p>_____</p> <p>permis de construire</p> <p>Recours Olivier et Anne Pierrette DENEREAZ c/ décision de la Municipalité de Bassins du 1er mai 2013 levant leur opposition et délivrant le permis de construire 3 villas individuelles en PPE avec couverts à voitures sur les parcelles n° 610 et 623</p>

Vu les faits suivants

A. Paola Pecile et Gaetano Stucchi sont propriétaires de la parcelle n°610 de Bassins, Olivier et Anne Pierrette Dénéréaz de la parcelle voisine n°605, sur laquelle est érigée la maison où ils habitent. Ces terrains, situés à la route des Montagnes à Bassins, se trouvent dans la zone de villas (ZVI), selon le plan d'extension et le règlement sur les constructions et l'aménagement du territoire de la commune de Bassins approuvés par le Conseil d'Etat en 1979 (RCAT).

B. Le 21 janvier 2013, la société Homeplus Sàrl, à laquelle Paola Pecile et Gaetano Stucchi ont promis de vendre la parcelle n°610, a présenté une demande de permis de construire pour la création, sur ce bien-fonds, de trois maisons individuelles (A, B et C). Mis à l'enquête publique, ce projet a suscité l'opposition des époux Dénéréaz, que la Municipalité de Bassins a écartée, le 1^{er} mai 2013, en même temps qu'elle a octroyé le permis de construire.

C. Olivier et Anne Pierrette Dénéreaz ont recouru contre la décision du 1^{er} mai 2013, dont ils demandent l'annulation. Ils concluent en outre, principalement, à l'abattage de deux arbres sis sur la parcelle n°610, subsidiairement à leur élagage et écimage. Paola Pecile et Gaetano Stucchi, ainsi que la Municipalité de Bassins, proposent le rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité. Ils ont demandé la levée de l'effet suspensif attaché au recours. A titre subsidiaire, pour le cas où l'effet suspensif serait maintenu, les propriétaires demandent au juge instructeur d'astreindre les recourants à fournir des sûretés, pour un montant supérieur à 30'000 francs.

D. Le 17 juillet 2013, le juge instructeur a levé l'effet suspensif pour ce qui concerne la construction des villas B et C, ainsi que pour l'abattage des arbres sur la parcelle n°610 de Bassins, selon la décision rendue le 1^{er} mai 2013 par la Municipalité de Bassins. Il a réservé sa décision s'agissant de la villa A. Le 26 juillet 2013, le juge instructeur a maintenu l'effet suspensif pour la construction de la villa A et a rejeté la demande de sûretés des recourants.

E. Le Tribunal a statué par voie de circulation.

Considérant en droit

1. Selon les recourants, la Municipalité aurait dû ordonner l'abattage de deux érables menaçant leur villa, lors de l'octroi de l'autorisation de construire litigieuse. Cette demande sort de l'objet du litige.

a) Selon l'art. 56 du Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41), toutes plantations d'arbres, d'arbustes et d'arbrisseaux doivent être maintenues, si le fonds voisin n'est pas une vigne, à la hauteur de trois mètres jusqu'à la distance de deux mètres de la limite (let. a) et à la hauteur de neuf mètres à la distance de la limite comprise entre deux et quatre mètres (let. b). Le voisin peut exiger auprès du juge de paix soit l'enlèvement des plantations qui ne respectent pas certaines distances à la limite, soit leur écimage jusqu'à hauteur légale (art. 57 CRF). D'après l'art. 60 CRF, les plantations protégées en vertu de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; RSV 450.11) ou de ses dispositions d'exécution sont soustraites à l'action en enlèvement ou en écimage (al. 1); les plantations protégées ne peuvent être écimées ou enlevées qu'aux conditions fixées par la législation sur la protection de la nature, des monuments et des sites (al. 3). L'art. 61 al. 1 CRF précise que l'action en enlèvement ou écimage trouve néanmoins application lorsque l'une des trois exceptions énumérées aux ch. 1 à 3 est réalisée (voir ci-après l'art. 15 al. 1 ch. 1 à 3 du règlement d'application du 22 mars 1989 de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites – RLPNMS; RSV 450.11.1 - qui a repris ces trois hypothèses).

Selon l'art. 62 CRF relatif à la procédure, saisi d'une requête en enlèvement ou en écimage, le juge de paix transmet le cas échéant d'office la requête à la municipalité (al. 1), à qui il incombe de déterminer s'il y a lieu de protéger la plantation ou, lorsqu'elle l'est déjà, s'il convient d'autoriser l'abattage ou la taille, conformément aux art. 60 et 61 ainsi que des dispositions de législation sur la protection de la nature, des monuments et des sites (al. 2); une fois la décision municipale passée en force, le juge de paix statue conformément aux dispositions notamment du code de droit privé judiciaire vaudois sur les actions (de droit cantonal privé) (al. 3). L'art. 62a CRF prévoit que l'action en enlèvement ou écimage des plantations fondées sur le droit fédéral et suivant les prescriptions du Code de procédure civile suisse est soumise également aux articles 60 à 62 CRF.

b) Du point de vue procédural, la Municipalité ne saurait s'arroger une compétence qui ne lui appartient pas; en effet, à moins que le droit communal ne lui en donne la compétence pour des mesures de police, la municipalité ne pourrait elle-même ordonner la taille, l'écimage ou l'enlèvement d'arbres. Seul le juge civil (juge de paix) est compétent pour se saisir d'une telle requête, qu'il s'agisse d'une action de droit civil fédéral fondée sur les art. 684 ss CC ou de l'action de droit civil cantonal de l'art. 57 CRF (Denis Piotet, *Le droit privé vaudois de la propriété foncière*, Lausanne 1991, n°1210, p. 551). Le juge civil est également compétent pour connaître de la requête tendant à exiger du propriétaire de l'arbre un entretien courant, dispensé d'autorisation, en application des règles du droit de voisinage (art. 684 ss CC; voir arrêts AC.2010.0159 du 18 mars 2011, consid. 5b; AC.2005.0192 du 25 octobre 2006). En l'occurrence, la Municipalité n'avait pas à ordonner elle-même la taille, l'écimage ou l'enlèvement des deux arbres litigieux, lorsqu'elle a examiné la demande d'autorisation de construire présentée par la constructrice. Le grief des recourants, qui porte sur l'abattage des arbres, relève exclusivement du droit civil et n'est dès lors pas recevable. Les moyens tirés du non respect du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, sont en effet irrecevables dans le cadre du contentieux relatif au permis de construire et relèvent du juge civil (cf. notamment arrêts AC.2012.0118 du 23 novembre 2012; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011; AC.2007.0244 du 15 janvier 2009).

2. Les recourants se plaignent en outre d'une violation de l'art. 684 CC, s'agissant de la hauteur qu'atteindra une des villas projetées. Cette disposition de droit civil devrait, selon eux, s'appliquer même lorsque la construction projetée respecte la réglementation communale; elle constituerait en effet une règle destinée à assurer une protection minimale aux droits du voisinage.

a) Aux termes de l'art. 684 CC, le propriétaire est tenu, dans l'exercice de son droit, de s'abstenir de tout excès au détriment de la propriété du voisin (al. 1). Sont interdits en particulier les émissions de fumée ou de suie, les émanations incommodantes, les bruits, les trépidations qui ont un effet dommageable et qui excèdent les limites de la tolérance que se doivent les voisins eu égard à l'usage local, à la situation et à la nature des immeubles (al. 2). Sont concernées par cette disposition non seulement les immissions dites positives, mais également les immissions dites négatives, telles que la privation de lumière et l'ombrage (ATF 138 III 49 consid. 4.4.1 p. 54/55; 126 III 452 consid. 2; arrêt 5A_415/2008 du 12 mars 2009 consid. 3.1, in ZBGR 91/2010 p. 156). En cas de violation des règles de voisinage, le propriétaire voisin dispose de l'action tendant à faire cesser le trouble en demandant que la construction contraire aux règles sur le droit de voisinage ne soit pas construite ou soit démolie (art. 679 CC; cf. ATF 101 II 360).

b) L'art. 686 CC constitue une réserve proprement dite en faveur des cantons, ceux-ci étant habilités à réglementer l'ensemble du droit privé des constructions. Cependant, dans ce domaine, les cantons ont édicté presque exclusivement des règles de droit public, en vertu de la compétence que leur réserve l'art. 6 al. 1 CC. L'adoption de ce type de règles est admissible à la triple condition que le législateur fédéral n'ait pas entendu réglementer la matière de façon exhaustive, que ces règles soient justifiées par un intérêt public pertinent et qu'elles n'éluent pas le droit civil fédéral, ni n'en contredisent le sens et l'esprit. Dans ces limites, le droit public cantonal des constructions dispose d'une force expansive et détermine de plus en plus, au moyen de règlements des constructions et de plans des zones, les immissions qui sont admissibles eu égard à la situation des immeubles et à l'usage local. Assurément, les plans de zones et les règlements des constructions ne déterminent pas obligatoirement la situation des immeubles et l'usage local au sens de l'art. 684 CC. Cependant, le droit public des constructions constitue, d'une part, un indice de l'usage local et, d'autre part, il doit être pris en compte dans

l'application de l'art. 684 CC dans la mesure où l'unité de l'ordre juridique interdit que le droit privé et le droit public coexistent sans aucun rapport entre eux. Dans ce sens, l'art. 6 al. 1 CC n'exprime pas seulement une réserve improprement dite en faveur des cantons, mais il impose aussi une harmonisation des règles du droit civil fédéral et du droit public cantonal. Cette extension du droit public des constructions a certes tendance à empiéter sur la protection contre les immissions garantie par le droit privé. Elle se justifie néanmoins dans la mesure où l'on a affaire à des plans de zones et des règlements des constructions détaillés, instruments qui satisfont aux objectifs supérieurs de l'aménagement du territoire, notamment au principe de la planification rationnelle de l'ensemble du territoire réservé à l'habitat. En conséquence, lorsqu'un projet de construction correspond aux normes déterminantes du droit public sur la distance entre les constructions, qui ont été promulguées dans le cadre d'un règlement des constructions et des zones détaillé, conforme aux buts et aux principes de la planification définis par le droit de l'aménagement du territoire, il n'y a en règle générale pas d'immissions excessives au sens de l'art. 684 CC (ATF 138 III 49 consid. 4.4.2 p. 55; 132 III 49 consid. 2.2; 129 III 161 consid. 2.6 in fine; cf. aussi Meier/Hayoz, Commentaire bernois, n° 311 ad art. 684 CC). A la différence du droit régissant les plantations, le droit cantonal des constructions constitue presque toujours actuellement un ensemble complet de règles (ATF 126 III 452 consid. 3c/cc p. 460).

d) La procédure d'enquête publique du RCAT remonte à 1978 et l'approbation par le Conseil d'Etat est antérieure de quelques mois à l'entrée en vigueur, le 1^{er} janvier 1980, de la LAT (cf. arrêt AC.2006.0123 du 20 avril 2007, annulé par le Tribunal fédéral dans l'ATF 1C_135/2007 du 1^{er} avril 2008). Le fait que le plan en question ait été approuvé peu avant l'entrée en vigueur de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire ne suffit pas pour admettre que les autorités cantonales l'auraient examiné en fonction des critères de la nouvelle loi (cf. ATF 1P.19/1993 du 8 juin 1993 consid. 4c, s'agissant d'un plan de zones adopté par l'autorité communale en 1975 et approuvé par l'autorité cantonale compétente en juillet 1981). Le RCAT a toutefois, en ce qui concerne notamment les hauteurs, fait l'objet d'une révision approuvée en 1989 par le Conseil d'Etat. Rien n'indique dès lors que le règlement précité ne serait pas conforme aux buts et aux principes de la planification définis par le droit de l'aménagement du territoire. Les recourants ne le soutiennent d'ailleurs pas.

e) Les recourants soutiennent que la villa A, dont ils contestent que la hauteur soit réglementaire, aggraverait l'atteinte à leur droit de vue.

La vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement, au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (arrêts AC.2009.0199 du 7 décembre 2009, consid. 2; AC.2006.0073 du 23 juin 2006 ; AC.2004.0194 du 28 juillet 2005). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsqu'une vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. arrêt AC.2006.0165 du 15 février 2007 et les

références citées). Ainsi, les voisins ne peuvent réclamer le maintien de la vue dont ils ne jouissent que si leur intérêt à ce maintien est protégé par une norme spéciale du droit communal (arrêt AC.2009.0199 du 7 décembre 2009, consid. 2).

f) Le chapitre 6 RCAT, relatif à la hauteur des bâtiments, prévoit ce qui suit:

"6.1 En aucun endroit du bâtiment, accès au sous-sol de largeur limitée excepté, les hauteurs ne peuvent dépasser les cotes suivantes:

ZV	<i>h = 7.00 m</i>	<i>H = 13.00 m</i>
ZAR	<i>h = 7.00 m</i>	<i>H = 13.00 m</i>
ZVI	<i>h = 6.00 m</i>	<i>H = 9.00 m</i>
ZUP	<i>h = 7.00 m</i>	<i>H = 13.00 m</i>
ZPP	<i>h = 6.00 m</i>	<i>H = 9.00 m</i>
ZAG	<i>h = -----</i>	<i>H = -----</i>

6.2 Le nombre maximum d'étages n'est pas fixé.

6.3 Les combles sont habitables dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. Si un étage "sur-combles" est aménagé, il doit être en relation directe avec les locaux aménagés au niveau des combles (galeries, duplex).

6.4 Lors de transformations dans les bâtiments existants, la totalité du volume de la construction peut être utilisée même si les hauteurs du bâtiment dépassent les cotes maxima."

Selon une illustration figurant dans le RCAT, la hauteur (h) correspond à la hauteur à la corniche de la façade en aval du bâtiment. La hauteur (H) correspond à la hauteur au faîte. La hauteur (h) et la hauteur (H) sont calculées depuis le terrain naturel, respectivement le terrain aménagé, si celui-ci est plus bas que le terrain naturel.

En l'occurrence, la construction litigieuse se trouve en zone de villas (ZVI). Elle doit dès lors respecter une hauteur à la corniche de 6 m et une hauteur au faîte de 9 m. La façade en aval du bâtiment se trouve très légèrement en dessous du niveau du terrain naturel; il convient dès lors de calculer la hauteur du bâtiment depuis le niveau du terrain aménagé, ce dont a tenu compte à juste titre la constructrice pour calculer la hauteur maximale admissible. Il ressort par ailleurs du dossier d'enquête que la villa A respectera les valeurs précitées, calculées conformément à l'illustration du RCAT.

Les recourants prétendent que la villa A sera 50 cm plus élevée que les deux autres villas B et C. Cette affirmation est contredite par les plans qui figurent au dossier. En effet, le pied de la façade de la villa B se trouve à une altitude de 832,6 mètres environ, celui de la villa C à 833,15 mètres. Quant au pied de la façade déterminante de la villa A, il se trouve à une altitude de 832,75 mètres. Il existe dès lors tout au plus une différence de 15 centimètres entre l'altitude au faîte de la villa A et de la villa B. Un tel écart n'apparaît pas significatif. Il ne démontre en tous les cas pas une volonté de la constructrice de tirer un maximum parti des possibilités de bâtir, au détriment du droit de vue des parcelles voisines. En ce sens, un abaissement de la construction de 50 cm, comme le souhaitent les recourants, ne peut être exigé de la constructrice, la hauteur de la villa A étant réglementaire.

Dans ces circonstances, et dès lors que le projet litigieux est réglementaire, il n'y a pas lieu d'examiner le respect de l'art. 684 CC à la construction litigieuse. On relèvera d'ailleurs que l'orientation du faîte de la villa A, perpendiculairement aux courbes de niveau, représente la position la plus favorable aux intérêts des recourants. Compte tenu de ce qui précède, il n'y a pas lieu d'aménager une audience avec inspection locale.

3. Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Ceux-ci verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée et aux propriétaires, qui ont tous deux procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

Par ces motifs
la Cour de droit administratif et public
du Tribunal cantonal
arrête:

- I. Le recours est rejeté, dans la mesure de sa recevabilité.
- II. La décision de la Municipalité de Bassins du 1^{er} mai 2013 est confirmée.
- III. Un émolument de 3'000 (trois mille) francs est mis à la charge de Olivier Dénéreaz et Anne Pierrette Dénéreaz.
- IV. Olivier Dénéreaz et Anne Pierrette Dénéreaz, solidairement entre eux, verseront à la Municipalité de Bassins une indemnité de dépens de 2'000 (deux mille) francs.
- V. Olivier Dénéreaz et Anne Pierrette Dénéreaz, solidairement entre eux, verseront à Paola Pecile et Gaetano Stucchi une indemnité de dépens de 2'000 (deux mille) francs.

Lausanne, le 7 octobre 2013

Le président:

La greffière:

Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

Il peut faire l'objet, dans les trente jours suivant sa notification, d'un recours au Tribunal fédéral. Le recours en matière de droit public s'exerce aux conditions des articles 82 ss de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF - RS 173.110), le recours constitutionnel subsidiaire à celles des articles 113 ss LTF. Le mémoire de recours doit être rédigé dans une langue officielle, indiquer les conclusions, les motifs et les moyens de preuve, et être signé. Les motifs doivent exposer succinctement en quoi l'acte attaqué viole le droit. Les pièces invoquées comme moyens de preuve doivent être jointes au mémoire, pour autant qu'elles soient en mains de la partie; il en va de même de la décision attaquée.

