

VD_OMNI AC.1991.0198 vom 7. September 1992

VD Tribunal cantonal, 1992-09-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1991.0198

FR: VD_OMNI AC.1991.0198 du 7 septembre 1992

IT: VD_OMNI AC.1991.0198 del 7 settembre 1992

Regeste

Tardin c/Mont-sur-Lausanne | Dépendances: les dispositions communales divergentes priment sur la réglementation cantonale de RATC-39, qu'elles soient plus restrictives ou moins restrictives. Une terrasse sur le toit d'une dépendance a un caractère habitable prohibé par RATC-39-2 mais ici le règlement communal l'autorise expressément: la terrasse sur le toit du garage est réglementaire mais vu la gêne (vue plongeante) il faut en réduire la surface pour respecter la distance à la limite.

Erwägungen

E. 39

RATC, relatif aux dépendances de peu d'importance, prévoit ce qui suit : "A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'article 111 de la loi, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, 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. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : mur de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. Sont réservées les dispositions du Code rural et de la loi vaudoise d'introduction au Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings." Usant de la faculté que lui réserve l'art. 39 al. 1 RATC, la Commune du Mont-sur-Lausanne a adopté l'art. 14 RPE, dont la teneur est la suivante : "Art. 14. - Sauf dans les zones industrielle et artisanale, il est fait abstraction, dans le calcul de la surface bâtie, d'une seule dépendance par parcelle, de 36 m² au plus, sur un seul niveau, dont la hauteur n'excède pas 2,50 m à la corniche et 5m au faîte, et dont la pente de la toiture ne dépasse pas 70 %. La surface constructible non utilisée pour le bâtiment principal ne peut pas être ajoutée aux 36 m² autorisés pour la dépendance. La Municipalité peut en outre autoriser, conformément à l'article 22 RCAT, la construction d'une telle dépendance dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines. Cette dépendance, dont l'aspect doit s'harmoniser avec celui du bâtiment principal, ne peut servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Sur cette dépendance, la Municipalité peut autoriser un toit plat, en fonction de l'environnement, ou un toit aménagé en terrasse; elle peut exiger, pour des

raisons d'esthétique, que la terrasse soit recouverte en tout ou partie de terre végétale." bb) L'opposant Gendre ne saurait remettre en cause le statut de dépendance du garage dès lors que le permis de construire a été délivré à l'issue d'une procédure d'enquête au cours de laquelle celui-ci a pu faire valoir ses objections sur ce point. En revanche, en tant que les plans d'enquête ne permettaient pas aux tiers intéressés de se rendre compte avec une clarté suffisante de l'utilisation de la toiture du garage comme terrasse, il convient d'examiner la réglementarité de cet aménagement. bc) L'art. 14 al. 5 RPE permet à la municipalité d'autoriser l'aménagement de terrasses sur la toiture des dépendances. Même si son utilisation est nécessairement épisodique parce que liée à la belle saison, une terrasse sur le toit d'une dépendance impliquerait une affectation à caractère habitable dans les espaces réglementaires, que prohiberait notamment l'art. 39 al. 2 RATC (voir en ce sens prononcé CCRC no 6281, 30 octobre 1989, Mermoud c/Cossonay). Se pose dès lors la question de savoir si les règlements communaux peuvent prévoir des dispositions qui définissent la dépendance de manière plus large que l'art. 39 RATC. Les restrictions auxquelles l'art. 39 al. 1 RATC soumet les dépendances sont applicables en l'absence de dispositions communales contraires. Lorsque les règlements communaux prévoient des dispositions définissant la dépendance de manière différente, celles-ci prennent le pas sur les dispositions de l'art. 39 RATC, qu'elles soient plus ou moins restrictives que la réglementation cantonale. Cette dernière reste toutefois applicable à titre de droit cantonal supplétif pour toutes les hypothèses qui ne sont pas prévues par le règlement communal. Le règlement communal du Mont-sur-Lausanne, qui prévoit expressément l'aménagement des toits des dépendances en terrasse, prime sur l'art. 39 al. 1 RATC. L'utilisation du toit plat du garage comme terrasse est donc réglementaire dans son principe. La construction de dépendances dans les espaces réglementaires constitue une dérogation aux prescriptions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limite de propriété ou entre bâtiments sis sur une même parcelle; l'exigence posée à l'art. 39 al. 4 RATC, selon laquelle de telles constructions ne peuvent être autorisées que si elles n'entraînent pas un préjudice excessif pour les voisins, est donc applicable. Cette solution résulte aussi de l'art. 85 al. 1 in fine LATC, qui soumet l'octroi de dérogations de minime importance à la condition qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs (voir également Augustin Macheret, "La dérogation en droit public de la construction. Règle ou exception ?", in *Mélanges Grisel*, p. 564, selon lequel une dérogation ne doit pas créer d'inconvénients graves pour les voisins). En l'occurrence, la visite des lieux a permis de constater qu'actuellement, une personne debout ou assise sur la moitié nord de la terrasse bénéficie d'une vue plongeante sur la propriété voisine de René Gendre, soit sur la terrasse qui s'étend devant la façade est de la villa, sur la pelouse qui la précède et sur la piscine qui a été installée en bordure de propriété sud. La végétation actuelle, sous la forme d'une haie de noisetiers côté recourant et d'une haie d'arbres à tige moyenne côté opposant, ne permet pas encore de former un écran suffisant pour abriter la propriété Gendre des regards des usagers de la terrasse. En l'état actuel, on doit donc admettre l'existence d'une gêne excessive pour le voisin Gendre, consistant dans la perte d'une certaine intimité qui va au-delà de la tolérance que l'on est en droit d'exiger des propriétaires de villas dans leurs rapports de voisinage. La terrasse empiète d'ailleurs de trois mètres sur les espaces réglementaires entre bâtiments et limite de propriété, qui sont aussi destinés à protéger les intérêts des voisins (Jean-Luc Marti, *Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois*, p. 101). bd) L'existence d'un préjudice pour le voisin Gendre étant admise, se pose la question du maintien de l'aménagement litigieux. A cet égard, il est conforme au principe de la proportionnalité d'examiner s'il existe une

solution intermédiaire tenant compte de l'intérêt du voisin à protéger son intimité et de l'intérêt du recourant à aménager la toiture du garage en terrasse comme le permet le règlement communal. En l'espèce, la gêne se manifeste principalement lorsqu'une personne est assise ou debout sur la moitié nord de la terrasse; le tribunal juge donc nécessaire de réduire la surface utilisable de la terrasse de trois mètres depuis le bord nord de celle-ci, de manière que cet aménagement respecte la distance de six mètres par rapport à la limite de propriété (art. 48 RPE). Réalisables sans frais excessifs, ces mesures permettront de réduire les inconvénients pour le voisinage sans pour autant condamner l'usage de l'entier de la terrasse. Le recourant pourrait même aménager une séparation visuelle (arbuste ou pergola) au nord de la terrasse ainsi réduite pour améliorer à la fois l'intimité de ses locataires et celle de l'opposant Gendre. Moyennant ces dispositions et sous réserve d'oppositions éventuelles d'autres voisins à l'issue de l'enquête complémentaire, l'aménagement de la toiture du garage en terrasse peut être admis. be) Les conclusions de l'opposant Gendre n'est donc que partiellement accueillie. 3. En conséquence, la décision attaquée doit être annulée et le dossier renvoyé à la municipalité afin qu'elle ordonne une enquête publique complémentaire qui lui permettra de s'assurer de la réglementarité du logement créé par rapport aux exigences des art. 25 et 27 RATC. Nicolas Tardin ayant donné lieu par son comportement à la procédure en cours et perdant sur le point principal du recours, il se justifie de mettre à sa charge l'émolument de justice que le tribunal arrête à Fr. 1'000.--. La Municipalité du Mont-sur-Lausanne et l'opposant René Gendre, qui obtiennent partiellement gain de cause avec l'assistance d'un avocat, ont droit chacun à des dépens réduits que le tribunal arrête à Fr. 500.--, à la charge du recourant.

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