

## VD\_OMNI AC.1996.0046 vom 29. Mai 1996

VD Tribunal cantonal, 1996-05-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1996.0046](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0046)

FR: VD\_OMNI AC.1996.0046 du 29 mai 1996

IT: VD\_OMNI AC.1996.0046 del 29 maggio 1996

### Regeste

DUCLOS Louis c/Epalinges | Un garage érigé dans les espaces réglementaires mais à moins de 5 m de la façade et des fenêtres de l'immeuble voisin entraîne pour celui-ci un préjudice excessif et ne doit pas être autorisé.

### Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 29.05.1996 AC.1996.0046

DUCLOS Louis c/Epalinges | Un garage érigé dans les espaces réglementaires mais à moins de 5 m de la façade et des fenêtres de l'immeuble voisin entraîne pour celui-ci un préjudice excessif et ne doit pas être autorisé.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 29 mai 1996 sur le recours interjeté par Louis DUCLOS , représenté par Me Michel Rossinelli, avocat à Lausanne contre la décision de la Municipalité d'Epalinges du 14 février 1996 autorisant la construction d'un garage sur la propriété des époux Francesco et Margherita Ciuffi . \* \* \* \* \* Composition de la section: M. J.-C. de Haller, président; M. P. Richard et M. J. Widmer, assesseurs. Vu les faits suivants: A. Du 6 au 25 octobre 1995, la Municipalité d'Epalinges a mis à l'enquête publique un projet de construction d'un garage pour deux voitures et d'une place de parc extérieure sur la propriété de Francesco et Margherita Ciuffi, à Epalinges. Il s'agit d'une parcelle, immatriculée au registre foncier sous no 500, d'une surface d'environ 300 mètres carrés, occupée par une maison d'habitation de construction ancienne. Cet immeuble se trouve à la croisée de la route de la Croix-Blanche et du chemin de l'Eglise, à Epalinges, et il est entouré au sud et à l'est par un grand terrain appartenant à Louis Duclos (no RF 514), sur lequel se trouve un grand bâtiment de plusieurs appartements dont la façade ouest est à moins de 3 mètres de la limite de propriété. B. Le projet mis à l'enquête prévoit, outre l'aménagement d'une place de parc donnant sur la route de la Croix-Blanche (soit la rue principale traversant le village d'Epalinges) un garage à voiture de forme carrée, de 6 mètres sur 6 mètres de côté, et d'une hauteur au faite de 3 mètres. L'implantation de cette construction se trouve dans le coin sud-est de la propriété Ciuffi, à un mètre de la limite de propriété, le mur est du garage se trouvant à moins de 5 mètres du mur ouest du bâtiment voisin appartenant à Louis Duclos. C. Ce dernier a fait opposition au projet durant le délai d'enquête, soit le 20 octobre 1995. Il invoque essentiellement le fait que le garage projeté est beaucoup trop près de son bâtiment, et qu'il nuirait ainsi gravement à l'éclairage des locaux de celui-ci, notamment l'appartement du rez-de-chaussée. D. Par décision du 14 février 1996, la municipalité a levé cette opposition et délivré l'autorisation de construire le garage, refusant en revanche l'aménagement de la place de parc donnant sur la rue de la Croix-Blanche. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé par déclaration du 22 février 1996 et confirmé par mémoire du 6 mars 1996. La municipalité

s'est déterminée en date du 13 mars 1996, concluant au rejet du recours. Les arguments des parties seront examinés ci-après pour autant que de besoin. Le Tribunal administratif a procédé à une visite des lieux en présence des parties, de leur conseil et de l'architecte des époux Ciuffi, en date du 23 mai 1996. Considérant en droit: 1. Est litigieuse dans la présente espèce la construction d'un garage de deux places qui ne respecte pas les distances aux limites (l'aménagement de la place extérieure, refusé par la municipalité, n'est pas en cause). L'autorisation municipale est fondée sur l'art. 95 du règlement du 25 juin 1985 sur le plan général d'extension de la Commune d'Epalinges, approuvé par le Conseil d'Etat le 13 décembre 1985 (ci-après : RGPE), disposition qui autorise la construction de dépendances de peu d'importance dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété à condition qu'il n'y ait qu'un seul étage, que la hauteur soit au maximum de 3 mètres à la corniche, et qu'une distance d'au moins 1 mètre soit observée par rapport au bâtiment principal. Le recourant ne conteste pas que la construction litigieuse puisse être qualifiée de dépendance de peu d'importance, ni qu'elle remplisse les conditions de l'art. 95 RGPE. Il soutient en revanche que la construction est beaucoup trop proche de son propre bâtiment, auquel elle cause un préjudice inadmissible au regard de l'art. 39 al. 4 RATC.

2. L'art. 39 al. 1 RATC pose le principe que, à défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, la construction de dépendances de peu d'importance dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. L'alinéa 4 de cette disposition prévoit que ces autorisations ne peuvent être délivrées que pour autant que la construction n'entraîne "aucun préjudice pour les voisins". La jurisprudence a toutefois nuancé le caractère absolu de la condition ainsi posée, en faisant remarquer qu'on viderait de toute portée le régime dérogatoire prévu si on appliquait le texte à la lettre, dans la mesure où l'édification d'une construction en limite de propriété est pratiquement toujours de nature à provoquer quelque gêne pour le voisinage (RDAF 1988 p. 425). Selon cette jurisprudence, l'autorité doit s'assurer que l'ouvrage en question n'entraîne pas d'inconvénient appréciable et soit supportable sans sacrifice excessif. Le Tribunal administratif fait sienne cette interprétation nuancée de l'alinéa 4 de l'art. 39 RATC, la question à trancher étant dès lors de savoir si le garage litigieux, quoi que répondant aux exigences de l'art. 95 RGPE, est de nature à causer un préjudice excessif au bâtiment de Louis Duclos, en raison de sa proximité. Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de se pencher sur un cas de ce genre et il a considéré alors qu'un garage prévu à 3 mètres de la limite de propriété - mais à 31 mètres du bâtiment voisin - pouvait être autorisé (AC 7478 du 16 décembre 1991). Mais en l'espèce, une telle solution n'est pas admissible. Même si le garage n'est pas très élevé (2,45 mètres à la corniche, 3 mètres au faîte), sa façade est en représente pas moins une surface opaque importante (près de 15 mètres carrés) se situant exactement en face des fenêtres de la façade ouest du bâtiment Duclos, à moins de 5 mètres de celle-ci. C'est dire qu'elle limitera dans une mesure considérable l'éclairage de l'appartement du rez-de-chaussée et qu'elle le privera pratiquement de tout ensoleillement. Le Tribunal administratif considère qu'il s'agit d'un inconvénient excessif, surtout si l'on tient compte qu'il peut être très largement atténué par le simple déplacement de l'implantation du garage vers l'ouest, déplacement qui éloignerait d'une dizaine de mètres la façade du garage des fenêtres du bâtiment Duclos et conserverait ainsi à celui-ci un éclairage et un ensoleillement plus satisfaisants. Il est vrai que cette solution aurait pour conséquence que le garage se trouverait alors devant les fenêtres sud de l'habitation des époux Ciuffi, mais on doit admettre finalement qu'il incombe plutôt à ces derniers de

supporter les inconvénients d'une construction voulue et réalisée par eux. 3. Le recours doit dans ces conditions être admis et l'autorisation de construire délivrée le 14 février 1996 annulée. Les frais d'instruction doivent être mis à la charge des constructeurs, qui doivent en outre des dépens au recourant assisté (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I. Le recours est admis. II. Le permis de construire délivré le 14 février 1996 par la Municipalité d'Epalinges pour la construction d'un garage de deux places sur la propriété de Francesco et Margherita Ciuffi est annulé. III. Un émolument de 1'500 (mille cinq cents) francs est mis à la charge de Francesco et Margherita Ciuffi, solidairement entre eux. IV. Francesco et Margherita Ciuffi, solidairement, verseront à Louis Duclos une indemnité de 1'500 (mille cinq cents) francs à titre de dépens. fo/Lausanne, le 29 mai 1996 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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