

VD_OMNI AC.2005.0042 vom 31. Oktober 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-10-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0042

FR: VD_OMNI AC.2005.0042 du 31 octobre 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0042 del 31 ottobre 2006

Regeste

AUBERSON/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, CLERC, | Qu'il soit possible de transformer illicitement un garage en local habitable ne suffit pas à nier son caractère de dépendance. Rien ne s'oppose non plus à ce qu'un garage soit aménagé en atelier, dans une zone résidentielle où sont admises les activités compatibles avec l'habitat, tant qu'il ne sert pas à l'exercice d'une activité professionnelle.

Erwägungen

E. 1

L'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) reconnaît le droit de recourir à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette délimitation correspond à celle des art. 103 lit. a OJ et 48 PA (v. exposé des motifs et projet de loi modifiant la LJPA, BGC février 1996, p. 4487 ss); elle peut être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant ces deux dispositions (RDAF 1997 I 146). Un intérêt de fait suffit, mais le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 125 I 9, consid. 3c; 124 V 398 consid. 2b et les références); il faut en outre que l'admission du recours lui procure un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (ATF 121 II 43, consid. 2c aa). La qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 I b 245 consid. 7d; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b et les références) ou qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 I b 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 I b 144 consid. 4c) ou les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 I b 170 consid. 5b). Le garage projeté devant être bâti à moins d'un mètre de la parcelle du recourant, ce dernier a indubitablement un intérêt digne de protection à ce que la réglementation soit respectée. Déposé en temps utile, le recours est en outre recevable en la forme.

E. 2

La parcelle no 487 se situe en zone résidentielle 2, qui est destinée aux bâtiments d'habitation individuels, isolés, jumelés ou groupés, comprenant chacun un ou deux logements superposés ou juxtaposés (art. 52 al. 1 du règlement du 17 juin 2003 relatif au plan général d'affectation de la ville d'Yverdon-les-Bains [ci-après : RPGA]), et où le caractère individuel de chaque bâtiment doit être assuré, espaces extérieurs compris (al. 2). La distance aux limites de propriété voisines y est de 5 mètres au minimum (art. 53 al. 1 RPGA), l'indice d'occupation au sol de 0,25 au maximum, dépendances comprises (al. 3), et l'indice de verdure de 0,40 au minimum (al. 4). L'art. 134 RPGA précise que des dépendances ou annexes peu importantes n'ayant qu'un rez-de-chaussée de 3 mètres de

hauteur à la corniche au maximum sont autorisées dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et propriétés voisines, leur surface bâtie au sol n'excédant pas le 10 % au total de la surface de la parcelle (al. 1). Sont définies comme dépendances ou annexes, les garages, buanderies, bûchers, hangars, etc. Ces petits bâtiments ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation (al. 2). Subsidiairement, l'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC) dispose que les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, 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 (al. 1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, tels 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 (al. 2). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). Malgré le texte clair de ce dernier alinéa, il est admis que la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée, selon une jurisprudence constante, en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (RDAF 2000 I 257; arrêt AC 2001/0255 du 21 mars 2002, consid. 2c, et les références).

E. 3

). Le Tribunal fédéral a notamment admis comme dépendance d'un chalet un garage pour deux véhicules (RDAF 2000 I 257). Qu'il soit possible de faire d'un garage un local habitable ne suffit pas à nier son caractère de dépendance. Le constructeur a modifié les plans de son projet initial pour supprimer toutes les communications internes formées par les fenêtres du sous-sol de la maison. S'il venait néanmoins par la suite à transformer son garage en habitation, il serait loisible au recourant de le dénoncer à la municipalité ou au Département des infrastructures (v. art. 105 LATC); le constructeur ne pourrait pas alors se prévaloir de la situation acquise sans commettre un abus de droit (v. Tribunal administratif, arrêt AC.2004.0198 du 31 janvier 2005). Par contre, rien ne s'oppose à ce que le garage soit aménagé en atelier, tant qu'il ne sert pas à l'exercice d'une activité professionnelle; l'art. 52 al. 3 RPGA autorise en effet dans la zone résidentielle 2 les activités compatibles avec l'habitat pour autant que leur surface n'excède pas l'équivalent de celle d'un niveau. Force est ainsi de reconnaître que le projet litigieux correspond à une dépendance qui peut être implantée dans l'espace réglementaire entre bâtiments et propriétés voisines.

E. 4

Au terme d'un raisonnement peu explicite, le recourant estime que le garage, même s'il doit être considéré comme une dépendance, viole de toute manière les art. 134 et ss RPGA. Selon lui : "Quand la dépendance est hors sol, elle doit se trouver dans l'espace réglementaire. Cette condition n'est pas respectée en l'espèce. La simple lecture de l'art. 135 al. 2 démontre que la dépendance ne peut être construite à cet endroit dès l'instant qu'elle ne se situe pas dans l'espace réglementaire". Que la majeure partie du garage projeté soit implantée à moins de 5 m de la limite de propriété n'est pas contesté; cet ouvrage se trouverait donc bien dans l'espace en principe inconstructible que l'on a coutume d'appeler "espace réglementaire". Peu importe qu'il ne s'y trouve pas entièrement : l'art. 134 RPGA,

comme l'art. 39 RATC, permet en faveur des dépendances une dérogation à la distance minimum entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété; il n'empêche pas que les dépendances puissent aussi être implantées ailleurs. Quant à l'art. 135 al. 2 qui traite des constructions semi-enterrées à l'usage de caves, garages, buanderie, abris PC, etc., on ne voit pas ce que le recourant peut en déduire, dès lors que le garage projeté n'est précisément pas une construction semi-enterrée, mais une dépendance au sens de l'art. 134 RPGA.

E. 5

Reste à examiner si les indices propres à la zone résidentielle 2, soit l'indice d'occupation au sol (IOS), limité à 0,25, dépendances comprises, et l'indice de verdure, arrêté à 0,40 au minimum (l'art. 54 al. 3 et 4 RPGA), sont respectés. Dans le cas d'espèce, l'IOS maximum équivaut à 151,5 m². Après déduction de l'habitation (88 m²), il reste un solde de 63,5 m² que le garage projeté n'atteint pas (39,42 m²). Quant à l'IV, son minimum est de 242 m². Au 127,42 m² de la maison et de la dépendance s'ajoutent 90 m² de route et 2 m² d'accès au garage projeté. Après déduction de ces surfaces dures, le solde de verdure s'élève à 333 m², soit une marge de presque 100 m².

E. 6

Le recourant expose encore que la façade sud-ouest du garage, à la limite de sa propriété, lui donnera un sentiment d'oppression lorsqu'il se délassera entre celui-ci et sa maison. Il se prévaut implicitement de l'art. 39 al. 4 RATC. Certes, c'est un mur d'environ 7 m de long par 2,85 m de haut qui sera implanté à 60 cm de la propriété du recourant. Toutefois, son impact visuel sera atténué par la haie séparant les deux fonds. A cela s'ajoute que le recourant ne passe qu'une partie de l'année - et de la journée - dans la partie nord de sa parcelle et que cet endroit ne se trouve du reste pas au voisinage immédiat du garage projeté. On peut penser d'ailleurs que le recourant se tient plus fréquemment dans la partie sud de son jardin, de l'autre côté de sa maison, où il dispose d'une véranda. Enfin il ne sera guère incommodé lorsqu'il se tiendra à l'intérieur : sa maison ne comporte aucune ouverture directe sur le futur garage, si ce n'est une petite fenêtre de salle de bains. La majorité des pièces occupées la journée (salon, salle à manger et cuisine) se trouvant au nord ou à l'ouest, seules les chambres situées au sud offrent une vue sur le garage litigieux. Mais cette exposition n'est que très partielle vu l'implantation oblique de la maison du recourant par rapport à celle des constructeurs. La construction projetée n'est par conséquent pas de nature à entraîner pour le recourant des inconvénients appréciables, au sens que donne à ces termes la jurisprudence précitée (consid. 2 in fine).

E. 7

Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, un émolument de justice sera mis à charge du recourant débouté, qui n'a pas droit à des dépens. L'autorité intimée, qui n'a pas agi avec le concours d'un homme de loi, n'a pas droit à des dépens.

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