

# **VD\_OMNI AC.2005.0282 vom 26. Oktober 2006**

VD Tribunal cantonal, 2006-10-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2005.0282](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0282)

FR: VD\_OMNI AC.2005.0282 du 26 octobre 2006

IT: VD\_OMNI AC.2005.0282 del 26 ottobre 2006

## **Regeste**

VAUTHEY/Municipalité de Belmont-sur-Yverdon, SACRAMENTO, | Règlement communal instaurant l'obligation de prévoir une surface de verdure au moins égale aux surfaces non recouvertes de verdure pour les bâtiments destinés principalement à l'habitation. Règlement respecté en l'espèce car les dallages composant le cheminement piéton autour de la villa sont compris dans la surface de verdure.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Les recourants soutiennent que le cabanon de jardin projeté ne peut pas être qualifié de dépendance de peu d'importance au motif que la construction dépasserait 3 mètres de hauteur à la façade et qu'elle serait susceptible d'être habitable. Le cabanon projeté leur porterait un préjudice excessif de par sa localisation devant leur jardin privatif et leur masquerait l'échappée dont ils disposent sur le Jura. De plus, la parcelle des constructeurs ne respecterait pas la réglementation communale sur les surfaces de verdure.

### **E. 2**

a) Le chapitre X du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la Commune de Belmont-sur-Yverdon (RPGA) contient des règles applicables à toutes les zones. Parmi ces règles, l'art. 49, dont la note marginale se réfère aux dépendances hors terre de peu d'importance, a la teneur suivante: Conformément à l'art. 39 RATC, sont considérées comme dépendances hors terre de peu d'importance les petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas 3 mètres de hauteur à la façade, tels que pavillons, réduits de jardin, garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Après enquête publique, sous réserve de l'art. 111 LATC, la Municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriété voisine, la construction de dépendances hors terre de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. Les toitures plates sont interdites. En l'espèce, il n'est pas contesté que le cabanon projeté est situé à l'intérieur des espaces réglementaires. A ce titre, il ne peut être autorisé que s'il répond à la définition de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 49 RPGA. L'art. 49 al. 1 RPGA limite les dépendances de peu d'importance à une hauteur de 3 mètres à la façade. L'interprétation du terme "façade" fait l'objet d'une controverse entre les parties. La municipalité a exposé, dans sa réponse au recours, qu'elle avait considéré la hauteur à la corniche pour octroyer le permis de construire, à savoir en l'occurrence 2 m 18. En audience, elle a déclaré que c'était la première fois qu'elle avait à se déterminer sur cette question et précisé que, selon elle, dans tous les cas, le terme "façade" ne pouvait pas signifier la façade pignon, à savoir se

référer à la hauteur au faîte. Dans ses déterminations du 28 août 2006, la municipalité a confirmé que la hauteur à la façade s'appliquait à la façade latérale et, selon le croquis annexé à ces déterminations, qu'elle correspondait à la hauteur entre le terrain naturel et l'arête supérieure de la panne sablière, à l'axe de chaque façade. Les recourants quant à eux sont d'avis que, sans autre précision dans le règlement, il ne peut s'agir que de la façade la plus élevée, à savoir la façade pignon. Avant la modification du 14 mai 2001 de l'art. 39 al. 2 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RATC) - qui prévoit désormais que c'est le rapport de volume entre la dépendance et le bâtiment principal qui est déterminant pour établir si l'on est en présence d'une dépendance de peu d'importance - la hauteur des dépendances étaient limitée à 3 mètres à la corniche. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, la définition de la corniche est sujette à interprétation. La pratique admet communément cependant qu'elle correspond à la hauteur du bord supérieur du chéneau, qui peut se trouver à un niveau inférieur lorsque le toit est prolongé vers le bas par un avant-toit. Néanmoins, cette acception n'est pas généralisée car on trouve aussi des règlements qui désignent comme corniche le sommet de la façade à son intersection avec la face inférieure du toit (voir AC.2000.0036 du 10 juillet 2000 sur ces définitions). En l'espèce, le règlement communal fixe pour les dépendances une hauteur maximale "à la façade". Cette formulation n'est pas claire. En effet, si l'on peut bien comprendre que la hauteur se mesure au sommet de la façade (ce qui exclut qu'on s'en réfère à la hauteur au chéneau), la règle ne permet pas de savoir si la façade déterminante est le pignon ou la façade latérale. Cependant, il n'est pas insoutenable, comme le fait la municipalité dans sa réponse du 20 janvier 2006 et ses déterminations du 28 août 2006, de considérer que la hauteur des dépendances "à la façade" est la hauteur "à l'arête supérieure de la sablière" comme l'indique le croquis joint à ses dernières déterminations. Cette interprétation peut également se fonder sur l'art. 44 du règlement communal qui prévoit ce qui suit: "Art. 44 - Mesure de la hauteur des façades La hauteur des façades se mesure sur chevrons, au droit du nu extérieur de chaque façade, à partir de la cote d'altitude résultat de la moyennes des cotes d'altitude du terrain naturel au droit des angles de la surface au sol de la construction." En définitive, la règle posée par le règlement communal, malgré sa formulation peu claire, ne diffère pas de celle de l'ancienne teneur du RATC qui postulait que la hauteur maximale d'une dépendance soit calculée par rapport à sa corniche, à savoir dans l'axe de la façade latérale de la construction et non de la façade pignon. Cette hauteur atteignant 2 m 15 pour le cabanon projeté, ce dernier respecte l'art. 49 RPGA. b) L'emprise au sol du cabanon projeté est de 5 m 80 sur 4 m 50. Il s'agit certes d'une dépendance de taille respectable. Néanmoins, il y a lieu de souligner qu'environ la moitié de ce cabanon est en réalité constitué d'un simple couvert, ce qui allège considérablement la construction. De plus, il ne va pas au-delà de la dimension que peut atteindre un garage pour deux voitures expressément mentionné par la loi. Dès lors, son volume n'est pas contraire à la définition de dépendance de peu d'importance contenue à l'art. 49 RPGA. On relève encore que, contrairement à ce que soutiennent les recourants, le tribunal a peine à concevoir que le cabanon projeté puisse être qualifié d'habitable au vu de l'exiguïté des pièces qui y sont créées. En particulier, une arrivée d'eau ne constitue pas encore un indice suffisant selon lequel les constructeurs entendent en faire un lieu habitable.

### **E. 3**

En vertu de l'art. 39 al. 4 RATC, les dépendances de peu d'importance ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 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 ; AC.2001.0255 du 21 mars 2002, consid. 2c, et les références citées). Cette notion doit être considérée dans le cadre d'une pesée des intérêts contradictoires en présence, à savoir l'intérêt du constructeur à disposer de l'installation prévue et l'intérêt des voisins à se prémunir contre les inconvénients de l'installation litigieuse (AC.2001.0255 du 21 mars 2002 précité). Cette interprétation a été confirmée par le Tribunal fédéral (ATF 1P. 411/1999 du 10 novembre 1999). Il appartient à la municipalité, qui jouit d'un large pouvoir d'appréciation, d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (AC.2003.0075 du 21 novembre 2003). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte dans la pesée des intérêts en présence, soit notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété (AC.2001.0236 du 6 août 2003, AC.2003.0075 du 21 novembre 2003, AC.1996.0046 du 29 mai 1996, AC.2001.0116 du 8 septembre 2004, AC.2003.0144 du 12 novembre 2004 notamment). Les recourants soutiennent que le cabanon projeté leur porterait un préjudice excessif car, d'une part, il est pratiquement collé à la limite de propriété à l'endroit où ils disposent d'un jardin privatif et, d'autre part, qu'il leur masquerait leur dernière échappée sur le Jura. Le tribunal constate en premier lieu que les gabarits posés sont trompeurs car ils sont situés en limite de propriété alors que la construction projetée prendra place à 60 cm de cette limite. Ce retrait diminuera d'autant l'impression de proximité du cabanon depuis la terrasse des recourants. Il constate encore que les recourants ont eux-mêmes choisi d'obstruer une partie du dégagement qu'ils pourraient avoir sur le Jura et sur la surface verte de la parcelle des constructeurs en installant une palissade, opaque dans sa plus grande partie, dont la hauteur oscille entre 1 m 50 et 2 m, ce qui est relativement élevé. Le cabanon projeté, qui prendra place juste derrière cette palissade, ne sera dès lors visible pour les recourants que pour sa partie supérieure. Le tribunal constate ensuite que seule la moitié de la face pignon du cabanon offrira à la vue des recourants une façade pleine, l'autre partie laissant passer le regard sous le toit du couvert. Aussi, s'il ne fait pas de doute que le cabanon projeté sera visible depuis le jardin des recourants, l'impact de la construction sera finalement limité en raison de son implantation derrière la palissade, en retrait de la limite de propriété, et en raison de sa conception sous forme de couvert sur une moitié. Quant à l'échappée sur le Jura, l'inspection locale n'a pas permis d'établir quelle était son étendue puisque le temps était brumeux ce jour-là et que les crêtes du Jura n'étaient pas visibles. Néanmoins, il ressort des photographies produites au dossier que le Jura doit vraisemblablement s'apercevoir depuis la terrasse des recourants dans sa partie supérieure tout au moins, ceci malgré la présence de la palissade. Le cabanon projeté viendra donc masquer en partie cette vue. Il convient cependant de rappeler à ce stade que les recourants ne disposent pas de droit à la vue et que l'échappée sur le Jura a déjà été largement réduite par leur propre palissade. Pour toutes ces raisons, le tribunal considère que la construction projetée n'entraîne finalement pas un préjudice tel pour les recourants qu'il puisse être qualifié d'excessif. La municipalité n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation lorsqu'elle a considéré que le cabanon projeté n'entraînait pas d'inconvénients insupportables pour les voisins.

#### **E. 4**

Les recourants soutiennent encore que le projet ne respecte pas l'art. 11 RPGA, qui a la teneur suivante: Pour les bâtiments destinés principalement à l'habitation, il faut prévoir une

surface de verdure (engazonnement, plantation, jardinage, etc...) au moins égale au total des surfaces non recouvertes de verdure. Sont considérées comme surfaces non recouvertes de verdure: la surface bâtie des constructions non enterrées y compris les dépendances, ainsi que les surfaces destinées à l'accès et au parcage des véhicules. Selon cet article, la surface de verdure d'une parcelle construite située en zone de village doit représenter au moins la moitié de la surface totale de cette parcelle (voir AC.2005.0110 du 29 mars 2006). L'art. 11 RPGA donne lui-même une définition de ce qui doit être compris dans les surfaces non recouvertes de verdure. De cette définition, il résulte que les dallages composant le cheminement piéton autour de la maison des constructeurs ne font pas partie de ces surfaces. Elles sont donc à mettre au compte de la surface de verdure. Ceci étant dit, il convient d'établir l'étendue de la surface de verdure de la parcelle des constructeurs. L'architecte des constructeurs a procédé au calcul des surfaces non recouvertes de verdure. Il obtient un pourcentage de 43% par rapport à la surface totale de la parcelle. Pour ce faire, il s'est basé sur le plan de géomètre soumis à l'enquête publique et a tenu compte de la surface occupée par la villa, le cabanon de jardin projeté, l'escalier, les places de parc et l'aire bétonnée. A juste titre, les recourants constatent que la surface d'accès et de parcage des véhicules est en réalité plus étendue que celle figurant sur les plans. Il y a donc lieu de tenir compte de cette surface supplémentaire pour procéder au calcul des surfaces non recouvertes de verdure. Sur la base de l'inspection locale et des plans et photographie produits au dossier, on constate que la largeur de cette surface d'accès et de parcage (située au nord-ouest de la maison) doit être élargie d'au maximum 2,40 m. Si l'on retient une profondeur de 5,50 m, à savoir la plus défavorable aux constructeurs, cette aire supplémentaire mesure au maximum 13,2 m<sup>2</sup>. Pour une parcelle de 391 m<sup>2</sup>, cette surface supplémentaire correspond à moins de 4% de la surface totale. En ajoutant ce pourcentage aux 43% correspondant au calcul des constructeurs, la surface totale non recouverte de verdure de la parcelle des constructeurs atteint moins de 47%. Dans tous les cas, force est de constater que plus de la moitié de la parcelle des constructeurs demeurera recouverte de verdure après la construction du cabanon projeté. L'art. 11 RPGA n'est donc pas enfreint par le projet.

## **E. 5**

En conséquence, le recours est rejeté. La décision de la municipalité octroyant le permis de construire est maintenue. Les recourants, qui succombent, sont tenus de supporter les frais du recours.

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