

## **VD\_OMNI AC.2008.0043 vom 21. April 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-04-21, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0043](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0043)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0043 du 21 avril 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0043 del 21 aprile 2009

### **Regeste**

WALTER, BECHERRAZ, BISSAT, EVARD, FORRESTIER, LANGONE, PLACELLA/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, GENTIZON | La distance minimum aux limites de propriété serait, vu la hauteur du bâtiment, de 3 mètres. Le projet prévoit une diminution de cette distance (1.50 m). Compte tenu notamment de l'accord du propriétaire voisin concerné par cette diminution et des circonstances du cas d'espèce, la municipalité pouvait autoriser cette diminution, considérée comme une dérogation de minime importance prévue au sens de l'art. 149 RPGA. Il est précisé que l'octroi de cette dérogation aura pour effet de réduire la distance aux limites pour le propriétaire voisin qui, s'il souhaite construire, devra s'éloigner d'autant de la limite de propriété.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les unités urbanistiques de valeur répertoriées au plan des données du site sont protégées.

#### **E. 2**

Leur structure urbanistique est préservée. L'ordre des constructions, les types d'implantations et la typologie des bâtiments sont respectés.

#### **E. 3**

a) Les recourants reprochent en outre au projet de masquer la vue aux propriétaires qui habitent l'immeuble construit sur la parcelle n° 782 (ECA n° 5492a), à la rue des Jardins 1, en face de celui des constructeurs. Cette perte de vue risquerait de se traduire par une moins-value des biens-fonds concernés. Les occupants se trouveraient face à un mur rectangulaire de 6.70 mètres de hauteur et de 10.70 mètres de largeur. b) En l'espèce, la visite sur place a permis de constater que la vue dont disposent les habitants de la parcelle n° 782 ne présente rien d'exceptionnel. L'atteinte à la vue étant minime, le grief des recourants doit être rejeté. Quoi qu'il en soit, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public (cf. notamment AC.2006.0303 du 7 mars 2008 consid. 4e et l'arrêt cité).

#### **E. 4**

a) Selon les recourants, la municipalité peut certes accorder des dérogations de minime importance, comme le prévoit l'art. 149 al. 1 RPGA, mais elle n'aurait pas pu le faire en l'espèce, s'agissant de la distance entre le bâtiment prévu par les constructeurs et la limite de la parcelle n° 786, en raison de l'importance des travaux envisagés et des inconvénients majeurs qui en résulteraient pour eux. b) L'art. 85 LATC pose le principe de l'octroi de dérogations dans la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : "Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des

circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et de charges particulières." Selon l'art. 49 al. 1 RPGA, pour autant que l'échelle du tissu du quartier soit respectée, les valeurs suivantes sont applicables en tant que distance minimum aux limites de propriétés voisines : 3 mètres, si la hauteur maximum à la corniche est de 7.40 mètres, 4.50 mètres si cette hauteur est de 10.20 mètres maximum et 6 mètres si elle est de 13 mètres maximum. L'art. 49 al. 2 RPGA précise que les constructions dont la hauteur à la corniche ne dépasse pas 3 mètres peuvent être construites en limite de propriété. Aux termes de l'art. 149 RPGA : "La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. Lorsque ces dérogations portent sur : - les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété; - les règles concernant l'IUS ou l'IOS ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention doit être accompagnée d'un plan coté." Selon la jurisprudence, l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogatoire (v. notamment ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53). Il implique une pesée des intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; toutefois, des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (v. notamment AC.2007.0116/ AC.2007.0170 du 30 septembre 2008 consid. 7d; AC.2007.0041 du 5 juillet 2007 consid. 5b/aa et les arrêts cités). Toujours selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (arrêts AC.2005.0278 du 31 mai 2006, AC.2004.0158 du 9 mai 2005, AC.2003.0089 du 9 juin 2004, AC.2003.0118 du 25 février 2004; cf. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.2005.0278 du 31 mai 2006 et AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). Enfin, elle définit une norme de densité des constructions (AC.2001.0239 du 7 juillet 2005). c) En l'espèce, la hauteur à la corniche de la construction prévue serait de 6.70 mètres (v. plans du 6.11.2007 "Plans - Coupes - Façades" ), ce qui impliquerait le respect d'une distance à la limite de propriété de trois mètres. Actuellement la distance entre le bâtiment des constructeurs et la limite de propriété de la parcelle n° 786 atteint 4 mètres. Selon le projet, elle ne serait plus que de 1.50 mètres. Sur la parcelle n° 786 est implantée, en limite de propriété, une petite dépendance sous forme d'un garage (ECA n° 4228). Il convient toutefois de relever que l'espace entre la dépendance précitée et l'habitation sur la parcelle n° 786 est important puisqu'il compte plus de 10 mètres, la surface de cette parcelle étant nettement plus importante que celle de la parcelle n° 787. L'octroi de la dérogation a pour effet de réduire la distance aux limites pour le propriétaire de la parcelle n° 786, qui, s'il souhaite construire, devra s'éloigner d'autant de

la limite de propriété de la parcelle n° 787. Dans le cadre d'une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions sur les distances aux limites et les intérêts du propriétaire concerné, il apparaît que la dérogation sollicitée peut être accordée, d'une part parce qu'elle est de minime importance et d'autre part parce qu'elle ne va pas à l'encontre du but poursuivi par les règles sur les distances aux limites, s'agissant notamment de l'aménagement de l'espace. Par ailleurs, l'autorité intimée a fondé sa décision sur l'accord du voisin directement concerné par la dérogation (v. permis de construire litigieux : "A l'appui de sa décision, elle motive sa position sur la base des remarques de la synthèse Camac No 86249 du 20 décembre 2007 et par le fait que le voisin direct a donné son accord à la dérogation à l'Art. 49 du PGA [distance aux limites]" ). On ajoutera encore que les autres voisins, respectivement les recourants, n'ont pas expliqué en quoi l'octroi d'une telle dérogation se traduirait pour eux par un inconvénient majeur ou par une quelconque nuisance, ni en quoi l'intérêt public serait lésé. L'autorité intimée était donc en droit d'accéder à la demande des constructeurs s'agissant d'une dérogation à la distance aux limites, étant toutefois précisé qu'elle devra faire l'objet d'une mention au registre foncier (art. 149 al. 2 RPGA).

#### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté avec suite de frais et dépens à la charge des recourants, solidairement entre eux, et la décision de l'autorité intimée confirmée.

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