

## **VD\_OMNI AC.2014.0195 vom 20. April 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-04-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0195](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0195)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0195 du 20 avril 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0195 del 20 aprile 2015

### **Regeste**

LANDRY, HILTY LANDRY/Municipalité de Mex, WYSS, SOOS, ROCHAT |  
Confirmation du refus d'autoriser une orangerie-verrière en limite de propriété. Ce local de 22 m<sup>2</sup>, fermé, vitré, isolé et équipé en eau et électricité, pourra, ce que prévoit l'art. 39 al. 2 RLATC, servir à l'habitation. Confirmation également du refus d'autoriser un garage dont le mur haut de 2m. et long de 5,60 m. à 50 cm de la limite sud de la parcelle voisine, dont le jardin est en contrebas, causera un préjudice excessif proscrit par l'art. 39 al. 4 RLATC.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

S'agissant des faits, on rappellera que l'orangerie-verrière est déjà partiellement construite (les travaux ayant été interrompus le 14 février 2011 par l'autorité intimée). Le tribunal a constaté, lors de l'inspection locale du 18 novembre 2014, que l'ouvrage est dans le même état de construction que lors de l'inspection locale du 26 mars 2013 (à laquelle la CDAP – toutefois dans une composition différente de celle de la présente affaire – a procédé avant de rendre l'arrêt AC.2012.0316 du 13 mai 2013). L'ouvrage est sis à l'extrémité nord-ouest de la parcelle n° 390, à 48 cm de la limite de propriété nord et à 3,15 m de la limite de propriété ouest. Il occupe un rectangle long de 8,57 m sur une largeur de 2,52 m, disposé parallèlement à la limite de propriété nord. La face avant, à l'intérieur de la parcelle, présente un ressaut à pans coupés lui donnant, sur une longueur de 4 m, une largeur supplémentaire de 1,15 m. Le mur arrière (long de 8,57 m et haut de 2,19 m à la corniche), en maçonnerie, ne comporte pas de fenêtre. Actuellement, seules les fondations et les murs extérieurs sont construits. D'après les plans d'enquête datés du 16 janvier 2014, les murs extérieurs seront recouverts d'une isolation. Le toit sera à un pan. La face avant, vitrée, mesurera 3,15 m de haut à la corniche. Il est prévu de chauffer l'orangerie-verrière à l'aide du chauffage par pompe à chaleur de la maison principale. Seront également installés l'électricité (de nombreuses canalisations électriques sont déjà posées) et un point d'eau (mais pas de sanitaires). S'agissant du garage, il ressort des plans d'enquête qu'il sera construit à l'extrémité nord-est de la parcelle n° 390, à 25 cm de la limite de propriété nord et à 1 m de la limite de propriété est. Il mesurera 5,60 m de long, 5,75 m de large et 2,47 m de haut. Il convient de préciser que les maisons mitoyennes des époux Soos et Rochat ont été construites sur le terrain naturel alors que la maison des époux Landry l'a été sur un terrain aménagé, situé environ 1 m au-dessus du terrain naturel. La maison des époux Landry est sise à une distance entre 6 et 7 m (le mur extérieur nord de la maison n'étant pas parallèle à la limite de propriété nord) de la limite de propriété nord. Derrière la maison des époux Landry, le terrain présente un replat, puis descend en pente douce jusqu'à la limite de propriété nord, où est sis un muret de soutènement d'environ 1 m de hauteur. Du fait de cette configuration, il est prévu, selon les plans d'enquête, que le garage sera semi-enterré

dans cette pente (le sommet du garage atteindra en effet, sur son côté sud, le niveau du terrain de la parcelle n° 390). La toiture sera végétalisée.

## **E. 2**

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, 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.

## **E. 3**

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

## **E. 4**

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

## **E. 5**

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings. b) L'art. 25 du Règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions de la Commune de Mex (ci-après: RPGAC ) approuvé par le Département des infrastructures le 18 août 2000 , qui traite des dépendances, est formulé comme suit: Art. 25 Dépendances Le propriétaire peut être autorisé, avec l'accord préalable du voisin, à construire, entre les bâtiments élevés réglementaires, des dépendances conformément à l'article 39 RATC. Ces petites constructions indépendantes n'auront que 3 m de hauteur à la corniche au maximum; elles ne pourront en aucun cas servir d'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle. Elles sont prises à 50% pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS). c) S'agissant de l'exigence selon laquelle une dépendance ne doit pas "servir à l'habitation" selon l'art. 39 al. 2 RLATC, tout d'abord. Sur la signification de cette exigence, il faut bien reconnaître que la jurisprudence est relativement diversifiée. La commission de recours a dénié la qualité de dépendance à une " pergola " pour le motif qu'il s'agissait en fait d'une terrasse couverte (résumé dans RDAF 1978 p. 329: les considérants non publiés montrent que le projet avait été condamné comme " analogue à l'habitation "; sur les pergolas, voir encore, notamment, AC.1996.0228 du 18 août 1997 et AC.1998.0051 du 7 septembre 1998). Elle a aussi refusé de qualifier de dépendance un pavillon de jardin destiné à être utilisé comme atelier d'artiste (RDAF 1970 p. 273); elle a considéré à cet égard que le pavillon présentait un caractère relativement luxueux par le choix des matériaux et était destiné à être utilisé comme atelier par un artiste peintre pendant la majeure partie de l'année. Le Tribunal administratif, de son côté, a notamment jugé qu'une terrasse sur le toit d'une dépendance avait un caractère habitable prohibé par l'art. 39 al. 2 RLATC (dans cette affaire AC.1991.0198 du

## **E. 7**

septembre 1992, le règlement admettait expressément les terrasses en toiture sur les dépendances). Dans l'arrêt AC.1999.0099 du 18 novembre 1999, le tribunal a traité d'un pavillon de jardin d'un seul niveau, de 25 m<sup>2</sup>, couvert d'un toit à deux pans et fermé sur deux

côtés par des murs tandis que les autres faces, donnant sur la terrasse devant la cuisine de la maison, seraient fermées par des éléments vitrés escamotables, non chauffé mais pouvant aisément l'être dès lors qu'il était entièrement fermé, qu'il comportait une cheminée et qu'il était doté d'un raccordement électrique permettant l'usage d'un radiateur électrique mobile. Il a retenu que ce local pourrait, contrairement à l'art. 39 al. 4 RLATC, " servir à l'habitation ", soit pour le motif qu'il pourrait être voué à l'habitation permanente d'une manière qui ne le distinguerait pas des autres pièces de l'habitation, soit parce que l'on devrait le compter dans la surface brute de plancher habitable car il présentait toutes les caractéristiques d'une véranda qui (sauf disposition contraire), devait être comptée dans cette surface dans la définition qu'en donne la norme ORL-EPF habituellement utilisée. La jurisprudence a cependant déjà eu l'occasion de relativiser l'interdiction d'activité liée à l'habitation ou à l'activité professionnelle dans les dépendances pour le motif qu'une conception aussi schématique conduit à des résultats peu satisfaisants, ne serait-ce que dans les zones où les activités sont autorisées (AC.1992.0277 du 29 juin 1993). Ainsi, le tribunal s'est demandé si, en présence d'un bâtiment affecté à l'habitation ou à l'activité professionnelle généralement autorisée dans la zone en cause, la définition même de la dépendance dont l'utilisation devait être " liée à l'occupation du bâtiment principal " (art. 39 al. 1 RLATC) ne risquait pas d'entrer en contradiction avec la règle selon laquelle les dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (art. 39 al. 2 RLATC). Dans ce sens, l'arrêt précité (AC.1992.0277 du 29 juin 1993) a déduit de cette évolution que l'art. 39 al. 2 RLATC ne proscrivait pas tout ouvrage dans lequel s'exercerait une activité liée à l'habitation ou l'activité professionnelle, mais uniquement ceux dans lesquels une telle activité s'exercerait de manière permanente, en sorte que l'occupation qui serait faite de la dépendance ne se distinguerait plus de celle du bâtiment principal. On notera encore que pour interpréter le règlement lausannois qui prévoyait aussi que les dépendances " ne peuvent en aucun cas être habitables ", le tribunal a procédé par analogie avec la définition de la surface brute utile de plancher (ou surface brute de plancher " habitable ") utilisée pour le calcul du coefficient d'utilisation du sol (AC.1993.0192 du 20 avril 1994). Cette dernière solution présentait l'avantage de reprendre une définition éprouvée (AC.1999.0099 du 18 novembre 1999). Le tribunal a de même retenu (AC.2005.0042 du 31 octobre 2006) que rien ne s'opposait à ce qu'un garage constitué en dépendance soit aménagé en atelier, tant qu'il ne servait pas à l'exercice d'une activité professionnelle. En effet, les règles d'affectation de la zone autorisaient des activités compatibles avec l'habitat pour autant que leur surface n'excède pas l'équivalent de celle d'un niveau. On citera aussi l'arrêt AC.1996.0025 du 21 mai 1996, qui a admis comme dépendance un " simple abri de jardin " ne comportant " aucune installation fixe propre à servir à l'habitation ", dont l'affectation " liée à une occupation sédentaire, est analogue à l'habitation ", mais considéré comme une construction admissible constituant un cas-limite " pour autant que son utilisation demeure restrictive et qu'elle ne fasse l'objet d'aucun aménagement supplémentaire améliorant son confort, en l'état par trop rudimentaire, à défaut de quoi elle devrait être considérée comme un espace habitable ". Dans un arrêt AC.2008.0164/AC.2008.0172 du 29 juin 2009, le Tribunal cantonal a estimé, en substance, que l'affectation d'une remise de jardin en atelier de bricolage et de réparation (à titre de loisir) restait compatible avec l'art. 39 al. 2 RLATC dans la mesure où le local ne servirait pas - selon les déclarations de la constructrice - à l'habitation ni à l'activité professionnelle. En outre, les aménagements prévus, portant sur l'installation d'un chauffage à bois, la création d'une ouverture en toiture (velux de 1,10 m x 0,80 m), ainsi qu'un raccordement à

l'eau froide et à l'électricité, ne permettraient pas de rendre cette annexe habitable. Il convient d'en extraire le passage suivant: " La recourante soutient que les aménagements prévus permettraient, objectivement, de rendre cette annexe habitable. Or tel n'est pas le cas. La visite des lieux a montré que le local en question, en mauvais état et non isolé, serait insalubre en dépit des travaux envisagés: l'ajout du Velux ne permettrait pas une aération et un éclairage suffisants pour des locaux habitables (cf. art. 27 et 28 RLATC). En outre et surtout, aucune isolation thermique et phonique du bâtiment n'est prévue, qui n'est pas non plus équipé de sanitaires. Quoi qu'il en soit, le simple fait qu'il soit possible de faire d'un atelier de bricolage un local habitable ne suffit pas encore à nier son caractère de dépendance. Car si la constructrice venait par la suite à transformer sa dépendance en habitation ou en local professionnel, il serait loisible à la recourante de dénoncer la constructrice à la municipalité ou au département cantonal compétent; la constructrice ne pourrait pas alors se prévaloir de la situation acquise sans commettre un abus de droit (cf. AC.2005.0042 du 31 octobre 2006; AC.2004.0198 du 31 janvier 2005). " En revanche, dans un arrêt AC.2005.0199 du 3 novembre 2006, le Tribunal administratif a jugé que la création dans le garage d'un atelier de bricolage non professionnel était, au vu des circonstances, un local habitable. La vision locale avait en effet démontré qu'il s'agissait sans nul doute possible d'une pièce habitable (modification d'une fenêtre et remplacement de la porte déroulante du garage par une porte-fenêtre; sol dallé et installation de chauffage; mur, fraîchement remonté, supprimant la liaison avec l'habitation). Le tribunal se référait à cet égard à la norme ORL-EPF qui n'excluait de la SBPU que les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples. Tout récemment, dans un arrêt AC.2012.0048 du 7 février 2013, le tribunal a tenu pour habitable un pavillon de jardin disposant de nombreuses ouvertures en verre isolant, pourvu d'une prise électrique, d'un chauffage d'appoint et comportant trois établis utilisés toute l'année comme atelier de bricolage et de réparation. c) S'agissant de l'exigence selon laquelle une dépendance ne doit entraîner aucun préjudice pour les voisins (selon l'art. 39 al. 4 RLATC). Il convient de relever que, dans l'arrêt AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 (consid. 3), qui concernait la même orangerie-verrière (cf. ci-dessus, lettre B de la partie "Faits"), la CDAP a remis en question le bien-fondé de l'art. 25 RPGAC, considérant que le droit communal ne peut pas modifier le régime particulier des dépendances de l'art. 39 al. 4 RLATC. En particulier, il sied de proc. er à une pesée des intérêts en présence et non subordonner simplement l'autorisation de construire une dépendance à l'accord préalable des voisins. Il convient dès lors de se fonder sur l'art. 39 al. 4 RLATC. Selon la jurisprudence constante, la condition de l'absence de préjudice pour les voisins ne doit pas être prise au pied de la lettre, mais doit être interprétée en ce sens que l'ouvrage projeté ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs (arrêts AC.2010.0123 du 14 octobre 2010; AC.2009.0292 du 24 juin 2010; AC.2009.0116 du 15 février 2010; AC.2005.0276 du 23 novembre 2006; AC.2001.0255 du 21 mars 2002). 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 (ATF 1P.411/1999 du 10 novembre 1999; AC.2001.0255 précité). La municipalité est tenue 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 notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à la municipalité une latitude de jugement étendue, que le tribunal se doit de respecter (AC.2007.0267 du 5 mai 2008 et RDAF 1997 p. 232). 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 ou encore les nuisances sonores (voir notamment AC.2011.0082 du 27 juillet 2012 ; AC.2011.0109 du 20 juillet 2012; AC.2010.0346 du 14 mars 2012; AC.2011.0103 du 30 janvier 2012; AC.2011.0018 du 6 juillet 2011 ; v. ég. AC.2005.0276 précité; AC.2003.0144 du 12 novembre 2004; AC.2001.0116 du 8 septembre 2004; AC.2003.0075 précité; AC.2001.0236 du 6 août 2003). d) En l'espèce, l'orangerie-verrière se présente comme une construction occupant au sol une surface d'environ 22 m<sup>2</sup>, complètement fermée (sur les côtés nord et ouest par des murs et sur les côtés sud et est par de grandes surfaces vitrées). Le local comportera une isolation des murs extérieurs et sera chauffé par le chauffage par pompe à chaleur de la maison principale. Seront également installés l'eau et l'électricité. Il apparaît dès lors fondé, à l'instar de l'autorité intimée, de considérer que ce local pourrait, contrairement à l'art. 39 al. 4 RLATC, "servir à l'habitation". Les recourants le contestent. Ils soutiennent vouloir uniquement y abriter, pendant la mauvaise saison, des agrumes plantés dans des bacs ou des pots, ainsi que des plantes tropicales, telles que les orchidées, et d'autres végétaux craignant le gel. L'installation du chauffage aurait pour seule fonction de maintenir la température du local à environ 8 °C afin que les dites plantes ne périssent pas et l'e fait, pour ce faire, de procéder par le chauffage par pompe à chaleur de la maison principale paraît être pour les recourants une solution plus écologique que l'utilisation d'un chauffage électrique d'appoint. Enfin, l'e local serait raccordé aux eaux usées car la recourante, qui y pratiquera la peinture lors des beaux jours, souhaite pouvoir rincer ses pinceaux. Or, ces explications ne convainquent pas. En effet, le volume de la construction et l'importance de l'équipement prévu apparaissent beaucoup trop important pour une serre servant à stocker des plantes ou un lieu où la recourante pratiquerait la peinture pendant les beaux jours (moment auquel une telle installation apparaît d'autant moins nécessaire). De surcroît, comme l'a relevé l'autorité intimée, il convient de ne pas prendre de risque quant à un éventuel détournement de l'affectation de la prétendue dépendance. En effet, il sera difficile de contrôler. La configuration de la construction et les commodités qui sont apportées s'agissant tant de l'électricité, du chauffage que de l'eau risquent à l'évidence de permettre un détournement de la fonction. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée en a refusé la construction. C'est également à juste titre que l'autorité intimée a considéré que cette orangerie-verrière portera atteinte au fonds voisin, comme le proscrit l'art. 39 al. 4 RLATC. Comme le tribunal l'a constaté lors de l'inspection locale, le mur arrière (qui mesure 8,57 m de long et 2,19 m de haut à la corniche) forme en effet un écran visuel important, surtout pour les époux Rochat. Cette situation sera en outre accentuée, lorsque le toit sera garni de tuiles, par le fait que la corniche, à l'avant de l'orangerie-verrière, s'élève à 3,15 m; le toit à un pan prolongera ainsi en quelque sorte le mur déjà imposant. Dans la configuration des terrains (on rappelle que la parcelle n°390, où est sise l'orangerie-verrière, est située sur du terrain aménagé sis environ 1 m au-dessus de la parcelle n° 389), la présence d'un tel mur à proximité immédiate du fonds voisin et au sud de celui-ci constitue une gêne excessive pour les voisins. 3. La Municipalité a également refusé le permis de construire le garage au motif qu'il portera atteinte au fonds voisin, comme le proscrit l'art. 39 al. 4 RLATC. Il est clair que l'édification d'un garage à moins d'un demi-mètre de la limite de propriété constituera, pour les voisins Soos, un préjudice important. En effet, on rappelle que le mur nord en mesurera 2,80 m de haut et 5,60 m de long. Certes, il s'agit de dimensions normales pour un mur de garage. Mais, en l'espèce, la parcelle n° 389 est située

1 m en-dessous du terrain de la parcelle n° 390. Le jardin des époux Soos est long, de la façade sud de la maison jusqu'au mur de soutènement sis sur la limite de propriété nord de la parcelle n° 390, d'environ 6,5 m. A 2,8 m du dit mur de soutènement est sise, parallèlement à celui-ci, une piscine (de 9 m sur 4 m). La présence d'un mur de la hauteur prévue à moins d'un demi-mètre de la limite de propriété, au sud de la parcelle des Soos, engendrerait manifestement, pour les personnes se tenant dans le jardin de celle-ci, un sentiment d'écrasement. Et si, actuellement, une haie d'arbres disposée le long de la limite de propriété nord de la parcelle n° 390 prive déjà dans une certaine mesure la parcelle des Soos d'ensoleillement et de dégagement, la situation serait encore aggravée si un mur aux dimensions prévues devait y être érigé à la place. La décision attaquée doit dès lors être confirmée et le recours rejeté sur ce point, sans qu'il soit nécessaire d'examiner si les autres motifs invoqués par l'autorité intimée (le risque d'éboulement du terrain et la vue plongeante que pourraient avoir les recourants sur le jardin des Soos depuis le toit du garage) sont fondés. 4. Il ressort des considérants qui précèdent que le recours est rejeté et la décision attaquée, maintenue. L'entier de l'émolument de justice est à la charge des recourants, qui doivent des dépens à l'autorité intimée.

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