

VD_OMNI AC.2014.0341 vom 30. Oktober 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-10-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0341

FR: VD_OMNI AC.2014.0341 du 30 octobre 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0341 del 30 ottobre 2015

Regeste

MARMOL CONDE, LIGUORI/Municipalité de Vallorbe, CHAVANNE | Admission du recours contre le refus d'autoriser la construction d'un cabanon de jardin (déjà partiellement réalisé) et l'ordre de le démolir: cet ouvrage entre dans la notion de dépendance de peu d'importance de l'art. 39 RLATC et n'entraîne pas de préjudice pour les voisins; il peut par conséquent être implanté dans les espaces réglementaires; il n'est en outre pas admissible de faire dépendre l'autorisation du consentement des voisins, comme l'a fait la Municipalité intimée.

Erwägungen

E. 1

Les recourants, destinataires de la décision leur refusant le permis de construire sollicité, ont la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le recours a de plus été formé devant le tribunal compétent, dans le délai et le respect des formes prescrites (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD). Il est donc recevable et il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants font tout d'abord grief à la Municipalité de n'avoir pas motivé sa décision. a) La garantie constitutionnelle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [CST; RS 101]; art. 17 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; RSV 101.01]) implique notamment, pour le juge, respectivement pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Aussi, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1; 130 II 530 consid. 7.3; art. 98 LPA-VD). b) La Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire et ordonné la démolition de l'ouvrage, au motif que les travaux réalisés n'étaient pas conformes aux dispositions légales et réglementaires, sans autre indication. Dans sa réponse au recours, elle a toutefois indiqué les dispositions légales sur lesquelles elle s'était

basée et les motifs fondant son refus de manière circonstanciée. Les recourants ont par la suite pu se déterminer à propos de cette réponse. Les parties ont de plus eu l'occasion de préciser leurs arguments et de s'expliquer lors de l'audience qui s'est tenue le 11 septembre 2015. Par conséquent, si la décision contestée n'était en effet pas suffisamment motivée, la violation du droit d'être entendu des recourants a cependant été réparée dans le cadre de la présente procédure.

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

La Municipalité soutient aussi que les art. 23 RPGA et 39 RLATC ne confèrent pas un droit à l'autorisation, leur application relevant de l'autonomie communale. En pratique, elle fait dépendre l'octroi de la dérogation de l'accord des voisins concernés. En audience, elle a précisé que le cabanon litigieux ne pouvait être autorisé qu'à la double condition d'une mise à l'enquête et surtout de l'accord des voisins, qui faisait toutefois défaut. a) Selon la jurisprudence, les dépendances ne peuvent pas être subordonnées arbitrairement à l'accord du voisin, mais elles doivent être autorisées dès que la condition prévue par l'art. 39 al. 4 RLATC est réalisée (arrêt AC.2012.105 du 6 septembre 2012 consid. 2 et les références). La municipalité doit par conséquent procéder à une pesée des intérêts en présence; le règlement communal ne peut pas supprimer cette pesée des intérêts en subordonnant simplement l'autorisation de construire une dépendance à l'accord des voisins (arrêt AC.2012.105 du 6 septembre 2012 consid. 3). b) En application de cette jurisprudence, la Municipalité n'était en conséquence pas fondée à retenir que les oppositions formées par les voisins à la construction du cabanon de jardin litigieux justifiaient le refus du permis de construire. Il lui incombait au contraire d'examiner si les conditions posées à l'art. 39 RLATC sont remplies, en particulier si la construction litigieuse peut être qualifiée de dépendance de peu d'importance et si elle est ou non de nature à occasionner un préjudice pour les voisins.

E. 6

La Municipalité estime par ailleurs que le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance ne peut pas être établi de manière précise puisque ce bâtiment n'est pas cadastré, ce qui ne permettrait pas d'avoir une vision exacte de l'impact du cabanon. Elle considère également que l'on ne se trouve pas en présence d'une construction de peu d'importance, en raison de l'apparence créée par la juxtaposition du mur bordant la limite nord-ouest de la propriété, du cabanon de jardin, du garage, puis de l'habitation (empilement de constructions) et étant donné que le cabanon est construit en dur. Pour les opposants, le volume du cabanon et son apparence ne permettent pas de retenir que l'on a affaire à une dépendance de peu d'importance, ce d'autant qu'un approvisionnement en électricité et peut-être en eau, et donc une utilisation à d'autres fins, serait prévue. Pour les recourants, l'augmentation de volume du cabanon litigieux par rapport à ce qui avait été autorisé est faible et il s'agit bien d'une construction de peu d'importance. Ils précisent que l'augmentation minimale de surface résulte de l'inclusion dans les mesures de l'épaisseur du

revêtement boisé et ils contestent que le cabanon sera habitable. a) Pour l'application de l'art. 39 al. 2 RLATC, le critère du rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée est décisif ; la jurisprudence ne fixe pas une proportion maximale mais prévoit une appréciation au cas par cas, compte tenu des circonstances particulières (arrêts AC.2013.0387 du 27 novembre 2014 consid. 11b et les références; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 1c aa; AC.2012.0174 du 6 février 2013 consid. 3c; AC.2010.0346 du 14 mars 2012 consid. 3). Dans un arrêt du 12 septembre 2007, la Cour de droit administratif et public a jugé qu'un couvert à voitures excédait ce qui était généralement admis au regard de l'art. 39 RLATC, dès lors qu'il était destiné à abriter sept voitures et avait une emprise certaine, compte tenu de sa surface (71 m²) et de sa hauteur (5 m). Son rapport avec la surface totale de la construction principale, d'une part, avec la dimension de la parcelle, d'autre part, était de 1/7, respectivement 1/20 environ (arrêt AC.2007.0006 du 12 septembre 2007 consid. 4a bb). En revanche, dans un arrêt du 2 février 2009, deux couverts destinés à abriter deux voitures, avec une emprise au sol de 40 m² (ou de 55.20 m² si l'on ajoutait la surface totale de 15.20 m² correspondant aux deux dépôts fermés adjacents au couvert) et une hauteur à la corniche de 3 m, ont été considérés comme des dépendances au sens de l'art. 39 RLATC, dans la mesure où leur rapport avec la surface totale des constructions principales (villas jumelles) était de 1/10 environ, et que ce rapport était inférieur à 1/100 avec la dimension de la parcelle constructible (AC.2008.0107 du 2 février 2009 consid. 4b). Dans un arrêt du 14 octobre 2010, une cabane de jardin de 14 m², dont la surface représentait 1/9 de la surface de la maison d'habitation et 1/64 de la surface totale de la parcelle, a été considérée comme une dépendance de peu d'importance (arrêt AC.2010.0123 du 14 octobre 2010 consid. 3c). Récemment, un couvert d'une hauteur d'environ 3 m et d'une surface d'environ 22 m², fermé sur trois côtés seulement et qui pourrait par conséquent être utilisé à la belle saison uniquement, a été considéré comme une dépendance de peu d'importance. Dans ce cas, le rapport entre cette construction et la villa (150 m²) était de l'ordre de 1/7 et le rapport avec la parcelle (902 m²) correspondait à 1/41 (arrêt AC.2014.0419 du 10 juillet 2015 consid. 4d). b) En l'occurrence, l'argument de la Municipalité selon lequel le rapport de proportionnalité entre le cabanon et le bâtiment principal ne pourrait être établi de manière précise dès lors que ce bâtiment n'est pas cadastré, ce qui ne permettrait pas d'avoir une vision exacte de l'impact du cabanon, n'est pas soutenable. Dans le prolongement de l'audience qui s'est tenue le 11 septembre 2015, en réponse à la demande du Tribunal, la Municipalité a en effet été en mesure de confirmer que la surface de la maison (surface bâtie) était bien de 157 m². Pour le surplus, si l'on se réfère au plan de situation mis à l'enquête publique, le cabanon de jardin litigieux a une surface de 10.17 m² (3.15 m x 3.23 m). Sur la base des mesures effectuées en audience, et en tenant compte de la dalle en béton supportant le cabanon, l'emprise au sol de cette construction est de 12.82 m² (3.18 m x 4.03 m). Le rapport entre le cabanon litigieux, compte tenu d'une surface de 12.82 m², et la surface de la maison (157 m²) est donc de l'ordre de 1/12. Il est de 1/68 par rapport à la surface totale de la parcelle (877 m²). Quant à la hauteur du cabanon au faîte, elle ne dépassera pas 2.60 m par rapport au terrain naturel selon les indications des recourants jointes au plan de géomètre. Le cabanon est par ailleurs distinct de la construction principale et les recourants ont précisé en audience qu'il ne sera pas alimenté en eau courante, mais disposera de la lumière si c'est possible. Dans ces circonstances, et en regard de la jurisprudence précitée, il apparaît que le cabanon litigieux entre tout à fait dans la notion de dépendance de peu d'importance au sens de l'art. 39 RLATC. La Municipalité et les recourants soutiennent en vain qu'en raison de l'apparence

d'un empilement de constructions créée par la juxtaposition du mur bordant la limite nord-ouest de la propriété, du cabanon de jardin, du garage, puis de l'habitation, le cabanon ne peut être considéré comme une construction de peu d'importance. La Cour de céans, qui a procédé à une inspection locale, n'a raisonnablement pas pu se convaincre de cette appréciation. Le fait que le cabanon est construit en dur ne permet pas non plus de nier qu'il s'agit d'une dépendance de peu d'importance, le rapport de proportionnalité avec la construction principale étant décisif. En audience, les représentants de la Municipalité ont d'ailleurs admis que des constructions de ce type avaient pu être autorisées, moyennant une mise à l'enquête publique et l'accord des voisins (critère au demeurant non pertinent; cf. consid. 5). Dès lors que le cabanon de jardin litigieux peut être qualifié de dépendance de peu d'importance, sa construction dans les espaces de 6 m aux limites des propriétés voisines doit être autorisée, sous réserve qu'il n'entraîne pas de préjudice pour les voisins.

E. 7

Selon la Municipalité, si le cabanon n'affecte pas l'ensoleillement de la parcelle voisine, les voisins subissent néanmoins un préjudice en raison de l'impact visuel important de celui-ci. Quant aux opposants, ils se prévalent aussi des inconvénients qu'ils supportent compte tenu de la proximité du cabanon avec la limite de propriété et de son volume, d'où une impression d'enfermement et d'étouffement lorsqu'ils se trouvent dans leur jardin. Ils invoquent également le caractère inesthétique de cette construction, entièrement en béton et sont d'avis que la mauvaise foi des constructeurs doit être sanctionnée. De l'avis des constructeurs par contre, leurs voisins ne subissent aucun préjudice. a) La condition de l'absence de préjudice pour les voisins posée à l'art. 39 al. 4 RLATC 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.2014.0419 du 10 juillet 2014 consid. 4c; AC.2013.0387 du 27 novembre 2014 consid. 11b; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 1c dd; AC.2012.0105 du 6 septembre 2012 consid. 1; AC.2012.0027 du 30 janvier 2012 consid. 7a). 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 (arrêts AC.2014.0419 précité consid. 4c; AC.2013.0387 précité consid. 11b; AC.2013.0237 précité consid. 1c dd; AC.2012.0105 précité consid. 1; AC.2012.0027 précité consid. 7a). La Municipalité est tenue d'analyser les intérêts respectifs des parties avant de se prononcer sur l'octroi du permis de construire (arrêts AC.2014.0419 précité consid. 4c; AC.2013.0387 précité consid. 11b; AC.2013.0237 précité consid. 1c dd; AC.2012.0027 précité consid. 7a). La notion d'absence d'inconvénients appréciables est un concept juridique indéterminé qui confère à cette autorité une latitude de jugement étendue, que le Tribunal se doit de respecter (arrêts AC.2014.0419 précité consid. 4c; AC.2013.0387 précité consid. 11b; AC.2013.0237 précité consid. 1c dd; AC.2012.0105 précité consid. 1; AC.2012.0027 précité consid. 7a). La jurisprudence a eu l'occasion de mentionner un certain nombre de critères à prendre en compte lors de la pesée des intérêts en présence, à savoir notamment l'emplacement de la construction, sa visibilité, son impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la propriété voisine ou encore les nuisances sonores (arrêts AC.2014.précité consid. 4c; AC.2013.0387 précité consid. 11b et les références; AC.2013.0237 précité consid. 1c dd; AC.2012.0105 précité consid. 1; AC.2012.0027 précité consid. 7a). b) En l'espèce, le cabanon de jardin litigieux, d'une surface de près de 13 m² et dont la hauteur au faite ne dépassera pas 2.60 m, est implanté à une distance de 5.93 m de l'angle ouest de la parcelle des opposants selon

le plan de situation établi par le géomètre, non contesté par ces derniers et la Municipalité. Il n'empiète donc que de 7 cm sur la distance réglementaire de 6 m avec la limite de propriété. Le Tribunal a pu se rendre compte lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé que compte tenu de cette distance et des dimensions du cabanon, en aucun cas celui-ci ne provoque une impression d'enfermement et d'étouffement lorsque l'on se trouve dans le jardin ou sur la terrasse des opposants. Ce point de vue n'est tout simplement pas soutenable. La Municipalité a de plus admis dans sa réponse que le cabanon n'a aucun impact sur l'ensoleillement dont bénéficie la parcelle voisine. Le Tribunal a par ailleurs constaté qu'une haie d'arbres borde à l'ouest la parcelle propriété des opposants, le long de sa limite avec la parcelle des recourants. De ce fait, le cabanon de jardin se trouve largement dissimulé par la végétation durant toute la belle saison. Quant aux craintes que ce cabanon ne soit finalement jamais recouvert de bois, elles ne suffisent pas pour admettre l'existence d'un inconvénient appréciable, les constructeurs s'étant engagés à couvrir les façades d'un habillage en bois. Dans ces circonstances, il apparaît que la Municipalité a excédé la latitude de jugement étendue dont elle dispose selon la jurisprudence en retenant que les voisins subissent un préjudice au sens de l'art. 39 RLATC en raison de l'impact visuel du cabanon, justifiant le refus de l'autorisation de construire sollicitée. Il a d'ailleurs été expressément admis en audience par l'opposant que le cabanon ne dérange pas à cet endroit. Quant à la potentielle mauvaise foi des constructeurs, à supposer qu'elle soit démontrée, elle ne permettrait pas encore de refuser une autorisation de construire sollicitée a posteriori, dans la mesure où toutes les conditions posées pour son octroi sont remplies. c) Le recours doit par conséquent être admis et la décision attaquée être annulée. Le dossier, qui ne contient qu'un plan d'implantation établi par un géomètre, n'est toutefois pas complet. On ignore par exemple quelle sera la pente de la toiture, les constructeurs ayant indiqué que la couverture actuelle du cabanon n'est pas définitive. La cause doit en conséquence être renvoyée à la Municipalité afin qu'elle requière les compléments nécessaires avant de statuer, à savoir le dépôt, par les constructeurs, de plans de constructions complets. Ceux-ci seront ainsi invités à déposer un plan, une coupe, ainsi que les quatre élévations du cabanon de jardin, représentant exactement en particulier la forme finale de la toiture et sa hauteur, les ouvertures en façades, le mur prévu à partir de l'angle sud-est du cabanon ainsi que la dalle en béton supportant le cabanon. Une fois en possession de ces éléments, la Municipalité rendra une nouvelle décision.

E. 8

Les considérants précités conduisent à l'admission du recours, à l'annulation de la décision refusant le permis de construire rendue le 8 septembre 2014 par la Municipalité de Vallorbe et au renvoi de la cause à cette autorité pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des considérants qui précèdent. Succombant, les opposants et l'autorité intimée supporteront l'émolument de justice, pour moitié chacun (art. 49 al. 1 LPA-VD). Il n'est pas alloué de dépens (art. 55 al. 1 a contrario, 91 et 99 LPA-VD).

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