

VD_OMNI AC.2024.0310 vom 18. März 2025

VD Tribunal cantonal, 2025-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0310

FR: VD_OMNI AC.2024.0310 du 18 mars 2025

IT: VD_OMNI AC.2024.0310 del 18 marzo 2025

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Lucens, Direction générale de l'environnement (DGE), C. _____, D. _____ | Admission du recours de voisins et réforme de la décision attaquée en ce sens que le permis de construire délivré en vue de la construction d'un bâtiment de trois logements avec cinq places de parc dont deux couverts est refusé. Au contraire de ce que la municipalité a considéré, les deux couverts à voiture implantés de part et d'autre du bâtiment principal dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriété ne pouvaient pas être autorisés en tant que dépendances. D'un point de vue architectural, les couverts, fermés par des murs et dont la couverture se prolonge jusqu'au mur de la façade du bâtiment principal, se présentent comme une extension de celui-ci. Ils ne permettent plus de garantir le but recherché par les règles relatives aux distances aux limites en terme d'aménagement rationnel et sain. La prise en considération de ces éléments aurait dû conduire la municipalité à refuser le permis de construire requis.

Erwägungen

E. 1

La décision municipale levant une opposition et délivrant un permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD) et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76 et 79 al. 1 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les voisins directs, qui se sont opposés au projet lors de la mise à l'enquête publique, ont la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

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

(...)." Cette norme contient des notions juridiques indéterminées, telles que celles de "construction distincte du bâtiment principal", de "volume de peu d'importance" (al. 2), ou encore de "préjudice pour les voisins" (al. 4). dd) Selon la jurisprudence, s'il est vrai que l'art. 39 RLATC vise les dépendances dites "distinctes", le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être tenue pour une dépendance; ainsi, a été qualifié de dépendance un garage accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci (AC.1999.0018 du 19 juillet 1999 consid. 4b/bb; AC.1996.0072 du 26 mai 1998 consid. 2b; RDAF 1978 p. 207; cf. encore arrêts AC.2010.0213 du 15 septembre 2011 consid. 3a; AC.2009.0108 du 15 janvier 2010 consid. 3a et les nombreuses références citées). Une annexe projetée a de même été qualifiée de dépendance au motif, notamment, qu'elle n'apparaissait pas inscrite dans le gabarit de la villa, dont, visuellement, elle ne se présentait pas comme une partie intégrante (RDAF 1978 p. 207; RDAF 1978 p. 210). L'art. 39 al. 2 RLATC exige que le volume de la dépendance soit de peu d'importance par rapport au bâtiment principal. Dans l'application de ce critère, ce qui est décisif, c'est le rapport entre le bâtiment principal et la dépendance projetée, en particulier quant à leurs volumes respectifs; il n'y a pas de normes chiffrées absolues, car les situations doivent être appréciées au cas par cas, ce qui laisse à l'autorité compétente une certaine marge dans l'interprétation de cette notion juridique indéterminée (cf. arrêt CDAP AC.2017.0137 du 14 mai 2018 consid. 3a et les réf. citées). L'art. 39 al. 2 RLATC contient une liste purement exemplative (voire les termes "telles que"), ce qui signifie que des constructions non mentionnées peuvent aussi être qualifiées de dépendances de peu d'importance. Un couvert à voitures, même fermé sur plusieurs côtés et recouvert d'une dalle, n'équivaut pas à un garage. L'art. 39 RLATC n'exclut cependant pas les couverts pour deux voitures ou plus; un couvert pouvant abriter quatre voitures a été autorisé comme dépendance au sens de l'art. 39 RLATC, car, sur le plan du volume, il restait de peu d'importance (187 m³ par rapport à 1'561 m³ du bâtiment principal) et il n'avait pas de liaison directe avec l'habitation (arrêt CDAP AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 4). Dans une autre affaire, un couvert à voitures présentant une surface importante comparée à la surface du chalet, puisqu'elle représentait un peu moins de la moitié de celle de l'habitation, a été admis compte tenu des circonstances (arrêt TF 1C_387/2009 du 6 avril 2010, in RDAF 2011 I 161 n° 37). Enfin, d'après la jurisprudence, lorsque la construction forme un tout architectural avec le bâtiment principal, on ne saurait la qualifier de bâtiment distinct et, partant, de dépendance. Le tribunal a ainsi jugé qu'un couvert, sous lequel une voiture pourrait être abritée, qui serait en substance créé en évidant une extrémité du bâtiment ne pouvait pas être tenu pour une dépendance dès lors qu'il ne se distinguait du bâtiment que par le vide de ses façades et restait inscrit dans la continuité du bâtiment en terme de style architectural, d'alignement et de hauteur de façades. Dans ce contexte, il a été jugé qu'il n'était pas décisif que la surface du futur couvert respecte la taille maximale de 36 m² prévue par le règlement communal, qu'elle ne représente que 10% de la surface du bâtiment principal et que la hauteur à la corniche ne dépasse pas 3 m (arrêt AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 2). b) En l'espèce, d'après le plan de situation rectifié du 4 septembre 2024, les façades du bâtiment principal sont implantées: - à l'angle nord, à 4,70 m de la parcelle des recourants et à 4,40 m de la Route de Moudon, - à l'angle ouest, à 4,62 m de la parcelle des recourants et à 4,03 m de la parcelle n° 288, - à l'angle sud, à 4,03 m de la parcelle n° 288 et à 8,09 m du bâtiment d'habitation ECA n° 554 préexistant sur la parcelle n° 401, - à l'est, à 8 m du bâtiment ECA n° 554 et à 4,46 m de la

Route de Moudon. Il s'ensuit que la construction principale respecte les distances aux limites de l'art. 82 RPGA. Les couverts à voiture litigieux sont en revanche implantés à l'intérieur de ces distances à la limite. La question à résoudre est donc de savoir s'il s'agit de dépendances de peu d'importance ou d'éléments assimilés, comme le considère l'autorité intimée, auquel cas ils peuvent être autorisés aux conditions des art. 15 RPGA et 39 RLATC, ou si ces éléments sont trop importants, au point de former le prolongement de la construction principale, pour pouvoir être implantés dans les espaces dits réglementaires. La résolution de cette question nécessite d'analyser l'ensemble de la construction projetée. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie lorsqu'elles définissent l'affectation de leur territoire et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 [Cst-VD; BLV 101.01]). Les autorités cantonales doivent laisser aux autorités communales la liberté d'appréciation nécessaire à l'accomplissement de leurs tâches. Il s'ensuit, d'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, que lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou qu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (arrêts TF 1C_124/2023 du 6 juin 2023 consid. 4.1.1; 1C_104/2020 du 23 septembre 2020 consid. 2.2; ATF 145 I 52 consid. 3.6; arrêt TF 1C_499/2017-1C_500/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités; arrêt CDAP AC.2021.0311 du 13 juin 2022 consid. 3c).

c) En l'espèce, le projet comporte deux corps de bâtiment accolés l'un à l'autre. Le premier, situé au sud-est, du côté du bâtiment ECA n° 554, comprend une seule habitation sur deux étages coiffée d'une toiture plate. Le second, coiffé d'une toiture à deux pans, situé au nord-ouest, du côté de la parcelle des recourants, comprend deux habitations réparties sur trois étages. La première occupe le rez-de-chaussée et environ la moitié de la surface du 1^{er} étage. La seconde est accessible depuis le 1^{er} étage, au moyen d'un escalier extérieur qui s'appuie en façade nord-ouest du bâtiment. Il occupe environ la moitié du 1^{er} étage ainsi que les combles. Une ouverture permet d'accéder à une terrasse de 26,60 m² aménagée sur la toiture plate du premier corps de bâtiment. D'après la demande de permis de construire, la surface au sol de la nouvelle construction décrite ci-dessus représente 172 m² pour une surface brute utile de plancher de 425 m². La construction occupe l'essentiel de la surface constructible, de sorte que les escaliers extérieurs, les trois places de stationnement extérieures et les deux places couvertes sont prévus dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. Ainsi, deux places de parc extérieures sont aménagées parallèlement à la construction principale ainsi qu'au chemin d'accès, à proximité des portes d'entrée aux logements. Deux couverts sont prévus parallèlement aux façades sud-est et nord-ouest du bâtiment principal. La dernière place de parc extérieure jouxte le couvert prévu au sud-est du corps de bâtiment. Chaque place couverte, de forme rectangulaire, représente une surface au sol de 18,15 m². La dalle qui les recouvre se situe à 3 m de hauteur et repose, côté extérieur, sur un mur d'environ 7,5 m de long; au nord-ouest, le mur est de plus implanté sur la limite de propriété des recourants. Tandis qu'il est prévu de fermer sur toute la hauteur l'arrière du couvert situé au sud-est, aucune

fermeture semblable n'est prévue pour le couvert situé au nord-ouest. Du côté du bâtiment, la dalle repose sur un mur d'environ

E. 6

m de long. Au sud-est, la couverture se prolonge jusqu'au mur de la façade du bâtiment principal, pour abriter les escaliers aménagés le long de sa façade, d'une largeur d'environ 1 m, qui permettent d'accéder au sous-sol. Au nord-ouest, la dalle est percée à l'endroit où débouche, à l'étage, l'escalier qui conduit au deuxième logement du bâtiment. Il était initialement prévu d'utiliser la surface du couvert à voiture comme terrasse pour l'appartement du 1^{er} étage, ce dont les recourants s'étaient plaints dans leur opposition. Le rapport du 4 septembre 2024 de l'AISTBV, sur lequel l'autorité intimée s'est fondée pour rendre la décision attaquée, relevait que la terrasse en question pouvait porter préjudice à l'intimité des voisins directs en raison de la vue plongeante qui en résultait sur la parcelle des recourants. La terrasse pouvait être considérée comme un prolongement de la construction principale et devait être supprimée. En conséquence, les plans du projet devaient être modifiés de façon à ce que l'accès à l'appartement du 1^{er} étage se fasse par un escalier et une coursive permettant uniquement le passage et qu'il ne soit aucunement utilisé comme lieu de vie. Il fallait également que la place de parc située sous la coursive d'accès à l'appartement du 1^{er} étage, au nord-ouest, soit couverte par une structure servant uniquement de couvert qui soit totalement inaccessible sur sa partie supérieure. Le rapport technique considérait enfin que l'escalier et la coursive d'accès à l'appartement du 1^{er} étage étaient des éléments techniques qui pouvaient être mis en œuvre dans les espaces réglementaires. La suppression de la terrasse avait pour but de casser cet élément qui venait en prolongement de la construction. Faisant siennes ces recommandations, l'autorité intimée a délivré le permis de construire à la condition impérative que les plans modifiés du 4 septembre 2024 (plans de géomètre, des façades sud-ouest et nord-est, ainsi que du 1^{er} étage) relatifs à la suppression de la terrasse fassent partie intégrante du permis de construire, en remplacement des précédents ayant le même objet. Désormais, les plans rectifiés du 4 septembre 2024 ne comportent plus de terrasse, mais une coursive extérieure permettant d'accéder au logement du 1^{er} étage. En réalité, lorsque l'on se réfère aux plans, la suppression de la terrasse ne modifie pas l'impression que les couverts à voiture apparaissent clairement comme des prolongements de la construction principale. D'une part, visuellement, le rez-de-chaussée de la construction principale paraît encadré par des murs, imposants, d'environ 7,5 m de longueur et de 3 m de hauteur, qui ferment, à l'extérieur, les deux couverts. D'autre part, les couverts et le bâtiment principal sont reliés entre eux au moyen du prolongement, jusqu'à la façade de l'habitation principale, de la dalle qui recouvre les couverts à voiture. Cette couverture se prolonge même, au nord-est, le long de la façade principale pour servir d'auvent et abriter une porte d'entrée principale du rez-de-chaussée, ce qui accentue l'impression que les constructions sont non seulement reliées entre elles mais forment un tout. Par ailleurs, les surfaces cumulées des deux couverts à voiture mesurent ($2 \times 18,15 \text{ m}^2 =$) $36,30 \text{ m}^2$, soit environ 20 % de la surface du bâtiment principal (de 172 m^2 d'après la demande de permis de construire), ce qui n'est pas négligeable. Il s'impose également de constater qu'il n'y a pas que les couverts à voiture qui sont implantés à l'intérieur des distances à la limite entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. Les constructeurs ont en effet aussi prévu, à l'intérieur de ces limites, des escaliers extérieurs qui conduisent de chaque côté au sous-sol de la construction principale et, au nord-ouest, à son 1^{er} étage. La dalle du couvert sert de plus à cet endroit de coursive pour accéder à l'appartement aménagé au 1^{er} étage et dans les

combles. Enfin, trois places de parc extérieures sont aménagées à l'intérieur de ces limites. Dans ce contexte d'accumulation d'aménagements extérieurs, il n'y a plus de doute que les distances aux limites ne permettent plus de jouer le rôle que la jurisprudence rappelée ci-dessus leur réserve, à savoir de préserver un minimum de lumière, d'air, de soleil et de tranquillité entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Quant au mur extérieur du couvert à voiture aménagé en façade nord-ouest, dont on rappelle qu'il mesure environ 7,5 m de long et 3 m de haut et qu'il est implanté sur la limite de la propriété des recourants, il donne incontestablement l'impression aux voisins que la construction les écrase. Au final, l'autorité intimée, en considérant que les couverts à voiture litigieux pouvaient être autorisés en tant que dépendances dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, a occulté le fait qu'en réalité, ces constructions, d'un point de vue architectural, se présentaient comme une extension du bâtiment principal et qu'elles ne permettaient plus de garantir le but recherché par les règles relatives aux distances aux limites en terme d'aménagement sain et rationnel, tant au nord-ouest qu'au sud-est, puisqu'elles prolongent la construction principale jusqu'à celles-là. La prise en considération de ces éléments aurait dû conduire l'autorité à refuser le permis de construire requis. Dans ces conditions, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants. 3. Le considérant qui précède conduit à l'admission du recours et à la réforme de la décision entreprise, en ce sens que le permis de construire est refusé. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêt CDAP AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 3 et les réf. citées). Il appartient en conséquence à la constructrice, qui succombe, de supporter les frais de justice. Les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens (cf. art. 49 al. 2 et 55 LPA-VD).

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