

VD_OMNI AC.1992.0209 vom 14. Mai 1993

VD Tribunal cantonal, 1993-05-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1992.0209

FR: VD_OMNI AC.1992.0209 du 14 mai 1993

IT: VD_OMNI AC.1992.0209 del 14 maggio 1993

Regeste

BORGO c/Grandson et Etter | La disp.réglement. autorisant un appart. p/étage en zone de villas ne s'oppose pas à juxtapos.de 2 logements en duplex, comprenant 2 1/2 logements p/étage.Notion de sous-sol non habitable,portée de la clause d'esthétique

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 14.05.1993 AC.1992.0209

BORGO c/Grandson et Etter | La disp.réglement. autorisant un appart. p/étage en zone de villas ne s'oppose pas à juxtapos.de 2 logements en duplex, comprenant 2 1/2 logements p/étage.Notion de sous-sol non habitable,portée de la clause d'esthétique

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - du 14 mai 1993 _____
sur le recours interjeté par Valentino et Ghislaine BORGO , domiciliés à Grandson, représentés par Me Paul-Arthur Treyvaud, avocat à Yverdon-les-Bains, contre la décision de la Municipalité de Grandson du 22 mai 1992 autorisant Walter et Sylvain Etter à construire une villa de deux appartements. *****
Statuant dans sa séance du 14 octobre 1992, le Tribunal administratif, composé de :
MM. E. Brandt, président G. Dufour, assesseur J. Widmer, assesseur Greffière : Mlle A.-M. Steiner, sbt constate en fait : _____ A. Walter et Sylvain Etter sont copropriétaires de la parcelle 1587 du cadastre de Grandson. D'une superficie de 1087 m², en nature de pré-champ, ce terrain est englobé dans un quartier de villas desservi par le chemin de la Baumaz. Il présente une forte pente en aval du chemin de la Baumaz pour rejoindre dans une configuration plus aplanie la route cantonale 269d.
B. La parcelle 1587 a été classée en zone de villas par le plan des zones approuvé le 18 avril 1984 par le Conseil d'Etat. Selon l'art. 30 du règlement communal sur le plan d'extension (RPE), la zone de villas est destinée à l'habitation dans des maisons familiales comportant au plus un appartement par étage. C. Walter et Sylvain Etter ont requis de la Municipalité de Grandson (ci-après : la municipalité) l'autorisation de construire une villa de deux appartements juxtaposés ayant chacun leur propre accès. L'appartement supérieur serait desservi par le chemin de la Baumaz et l'appartement inférieur par la route cantonale 269d. La demande a été mise à l'enquête publique du 24 avril au 13 mai 1992; elle a soulevé l'opposition des époux Ghislaine et Valentino Borgo - copropriétaires de la parcelle voisine 1587 - qui a été levée par décision de la municipalité du 22 mai 1992. D. Les opposants ont porté cette décision devant le Tribunal administratif en déposant une déclaration de recours le 5 juin 1992, validée par un mémoire motivé le 15 juin 1992; ils concluent à l'annulation de la décision attaquée. La municipalité et les constructeurs se sont déterminés sur le recours. La section du tribunal a siégé à Grandson le 14 octobre 1992 en présence des parties. A cette occasion, la visite du terrain a permis de constater que la villa projetée serait sensiblement

plus volumineuse et plus haute que les deux villas voisines situées le long de la route cantonale (parcelles 1588 et 598); de dimensions plus modestes également, la villa des époux Borgo est implantée en amont du terrain des constructeurs. A la suite de la visite des lieux, le tribunal a demandé aux constructeurs une attestation du géomètre précisant l'altitude du terrain naturel aux quatre angles du bâtiment projeté. La possibilité a été donnée aux recourants de se déterminer sur les renseignements donnés à ce sujet par le géomètre des constructeurs. Considère en droit : _____ 1. a)

Les recourants soutiennent que le projet ne respecterait pas l'art. 30 RPE car il comporterait plus d'un logement par étage. Le projet devrait s'entendre comme la juxtaposition de deux constructions comprenant un appartement de quatre niveaux pour l'un des logements et un appartement de trois niveaux pour l'autre. b) Selon l'art. 30 RPE, la zone de villas "est destinée à l'habitation dans des maisons familiales comportant au plus un appartement par étage". Une telle définition correspondait à celle donnée par l'ancienne jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de constructions (ci-après : la commission) selon laquelle il fallait entendre par le terme de villa "une maison destinée à l'habitation d'une seule famille, villa proprement dite, ou de plusieurs familles à raison d'une famille par étage, villa dite locative (RDAF 1958 p. 155). Mais cette jurisprudence a été modifiée depuis plus de vingt ans. En 1972, la commission a jugé que la réglementation d'une zone destinée aux habitations individuelles et familiales, comptant au plus un appartement par étage et deux appartements au total, ne s'opposait pas à la juxtaposition de deux logements en duplex, chaque étage comprenant deux demi-logements (RDAF 1972 p. 274 et 275). La commission a d'ailleurs précisé que : "On ne voit pas ce qui, du point de vue de la police des constructions, ou plus largement de l'aménagement du territoire, justifierait d'imposer, s'agissant de la distribution intérieure des locaux, la création d'appartements superposés sur un étage complet chacun, plutôt que d'appartements juxtaposés sur des demi-niveaux. On peut d'ailleurs sérieusement se demander si l'art. 47 LATC (notamment lit. i) constitue une base légale suffisante pour justifier une telle limitation au droit de propriété" (prononcé N° 6237 du 6 novembre 1989). La possibilité qui serait donnée aux habitants de la villa d'accéder de plain-pied sur un jardin privé et de pouvoir jouir ainsi des prolongements extérieurs du logement représente l'avantage et la caractéristique principale de l'habitat individuel groupé; une telle solution répond, de plus, aux objectifs du plan directeur cantonal qui tendent à favoriser des formes d'habitat de qualité garantissant une utilisation rationnelle du territoire (art. 2 du décret du 20 mai 1987 portant adoption du plan directeur cantonal, objectif n° 1.5.c). c) Le grief des recourants est donc mal fondé et il doit être écarté. 2.

a) Les recourants soutiennent aussi que l'un des logements aurait quatre niveaux, en violation des dispositions de l'art. 36 al. 2 RPE qui limitent le nombre de niveaux habitables à trois pour les bâtiments dont la surface est supérieure à 90 m². Le niveau inférieur du logement en cause est qualifié de sous-sol par les plans de l'architecte; il comprendrait un garage, une cave, une buanderie ainsi que des locaux techniques (chauffage, citerne). La question qui se pose est donc celle de savoir si ce niveau entre dans le calcul du nombre de niveaux autorisés par l'art. 36 al. 2 RPE, c'est-à-dire s'il s'agit d'un niveau habitable ou non. b) Le règlement communal ne comporte aucune définition permettant de distinguer un sous-sol inhabitable d'un rez-de-chaussée habitable. La commission a précisé à ce sujet qu'elle n'était pas liée par l'appellation donnée par les constructeurs aux différents niveaux d'un bâtiment projeté; il lui appartenait de désigner ces niveaux en tenant compte de toutes les circonstances de l'espèce, sans pouvoir en donner telle ou telle définition usuelle stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des

terrains ni de la diversité des prescriptions réglementaires (RDAF 1978 p. 248, RDAF 1975 p. 211, RDAF 1974 p. 224, RDAF 1973 p. 222). La commission a ainsi jugé qu'un niveau comprenant des locaux habitables hors terre sur plus de la moitié de son pourtour et dégagé sur la totalité de sa façade principale ne pouvait être qualifié de sous-sol (RDAF 1973 p. 221); il en va de même du niveau inférieur d'un bâtiment qui serait presque entièrement hors terre sur trois façades, duquel on accéderait au bâtiment par un hall de plain-pied et qui comprendrait une salle de jeux (RDAF 1972 p. 423, RDAF 1975 p. 211 - 212). En revanche, un niveau dégagé totalement sur une façade et partiellement sur deux autres, comprenant l'entrée principale du bâtiment, peut être qualifié de sous-sol s'il n'est pas affecté à l'habitation, s'il est situé en dessous du terrain naturel pour plus de la moitié de son volume, si le plancher du rez-de-chaussée est en dessous du niveau du sol naturel en amont et si la hauteur du bâtiment au faite est sensiblement inférieure au maximum réglementaire (RDAF 1974 p. 224). La commission a encore précisé que, pour déterminer si le niveau inférieur d'un bâtiment, entièrement dégagé en façade aval, devait être compté au nombre des niveaux habitables autorisés, il convenait de tenir compte de la situation de la construction par rapport au niveau du terrain naturel, de l'affectation des locaux et de la situation des accès; elle a ainsi considéré que l'on ne pouvait dénier la qualification de sous-sol à un niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel était plus important que celui hors terre et comprenant une chaufferie, un garage et deux caves, l'entrée principale du bâtiment étant située à l'étage supérieur (RDAF 1971 p. 330). c) En l'espèce, la plus grande partie du niveau inférieur de l'appartement en cause se situerait en dessous du terrain naturel et seules l'entrée du garage et la fenêtre de la cave seraient entièrement dégagées par rapport au terrain, qui serait aménagé en remblai sur tous les autres côtés. De plus, l'entrée principale du logement se situerait au niveau supérieur, et le sous-sol ne comporterait aucune surface habitable ni d'ailleurs aucun accès direct autre que celui du garage. Force est donc de constater que ce niveau a été qualifié à juste titre de sous-sol par les auteurs des plans et qu'il échappe au calcul des niveaux habitables au sens de l'art. 36 al. 2 RPE. Le bâtiment comporterait donc trois niveaux habitables, conformément à la réglementation communale puisque sa surface serait supérieure à 90 m². 3.

a) Les recourants soutiennent aussi que le bâtiment, par ses dimensions, en particulier sa hauteur au faite, contreviendrait à l'art. 67 RPE. Toutes les villas déjà construites dans le quartier auraient un aspect satisfaisant et présenteraient une unité quant à leur orientation et leur volumétrie. Le projet, s'il était réalisé, serait en opposition avec le caractère du quartier. Par son volume supérieur à celui des autres villas, il créerait une dysharmonie; en outre, la hauteur des pans du toit et les ouvertures pratiquées dans chacun d'eux créeraient un élément disparate, qui nuirait au caractère des lieux. b) Selon l'art. 67 RPE, la municipalité prend toutes les mesures propres à éviter l'enlaidissement du territoire (al. 1); sont interdits les constructions, agrandissements, transformations de toute espèce, les crépis, peintures, affiches de nature à nuire au bon aspect des lieux (al. 2 let. b). Une telle disposition n'a pas une portée indépendante de celle de la clause d'esthétique figurant à l'art. 86 LATC. Selon cette norme, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle doit refuser le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale - par

exemple pour tout un quartier ou tout un secteur de construction - la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Si celle-ci tolère un nombre de niveaux déterminés, il n'est pas admissible de n'autoriser systématiquement que les projets prévoyant un étage de moins au motif que ce serait le seul moyen d'arriver à un bon effet d'ensemble (ATF 115 Ia 119 consid. 3d, 114 Ia 346 consid. b). En droit vaudois, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait à toutes les autres dispositions cantonales et communales en matière de police des constructions. Cependant, une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui, par son volume, ne serait pas en harmonie avec les constructions existantes ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6c). Le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient cependant essentiellement aux autorités locales qui disposent, à cet égard, d'un large pouvoir d'appréciation, auquel le tribunal ne saurait substituer sans autre le sien : il s'impose en effet une certaine retenue dans les domaines où l'autorité municipale jouit, en fait et en droit, d'une telle liberté d'appréciation (ATF 115 Ia 118 - 119 consid. 3d).

c) En l'espèce, l'inspection locale a permis de constater que les gabarits de la construction projetée figuraient un volume nettement plus important que celui des villas voisines. La réglementation communale fixe à 6 m.50 la hauteur maximum à la corniche, la hauteur au faîte étant automatiquement limitée par la pente de la toiture. Selon l'art. 36 RPE, la hauteur à la corniche se mesure à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Or, les vérifications faites par le tribunal ont permis de constater que la hauteur de la corniche la plus haute, en amont, se situait à la cote 446.33 et respectait ainsi la hauteur de 6 m.50 par rapport à la cote moyenne du terrain naturel occupé par la construction, qui s'élève à 439.90. Ainsi, le projet s'inscrit dans le gabarit admissible fixé par la réglementation communale pour la zone de villas, qui permet une volumétrie sensiblement plus importante que celle dont se sont contentés les propriétaires voisins. Une telle occupation du sol est du reste conforme aux impératifs de l'aménagement du territoire, qui visent à assurer une occupation rationnelle du sol (art. 22 quater Cst. féd.). Le quartier de villas en cause ne présente d'ailleurs aucune caractéristique spéciale qui permettrait de le qualifier de site ou d'ensemble construit digne de protection. La municipalité est donc restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet contesté.

4. Les recourants indiquent encore que l'accès à leur parcelle pourrait être mis en péril par les aménagements projetés. Ces questions relèvent cependant du droit privé (art. 679 CCS notamment) et de tels griefs ne sont pas recevables devant le Tribunal administratif. 5.

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, en tant que recevable. Conformément à l'art. 55 al. 1 LJPA, un émoulement de justice arrêté à Fr. 1'500.-- est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux. Par ces motifs, le Tribunal administratif a r r ê t e : I. Le recours est rejeté dans la mesure où il est recevable. II. La décision de la Municipalité de Grandson du

22 mai 1992 est confirmée. III. Un émolument de Fr. 1'500.-- est mis à la charge des recourants, solidairement entre eux. Lausanne, le 14 mai 1993/gz Au nom du Tribunal administratif : Le président

: La
greffière :

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