

VD_OMNI AC.1993.0278 vom 26. August 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-08-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0278

FR: VD_OMNI AC.1993.0278 du 26 août 1994

IT: VD_OMNI AC.1993.0278 del 26 agosto 1994

Regeste

FAVEZ Bernard BUGNON Michel | Prise en compte des servitudes de passage dans le calcul de la surface constructible. Zone de protection des rives du lac.

Erwägungen

E. 48

al. 3 LATC, en principe seules les surfaces classées en zone à bâtir entrent dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol. Les règlements communaux peuvent toutefois prévoir des dispositions spéciales dérogeant à cette règle pour les parcelles partiellement situées dans l'une des zones prévues à l'art. 54 al. 1 LATC, soit notamment les zones de verdure ou de protection des rives de lacs. Faisant usage de cette faculté que lui offre le droit cantonal, le législateur communal de Saint-Sulpice a prévu la possibilité pour la Municipalité d'autoriser la prise en compte des surfaces classées en zone de verdure ou comprises dans la zone de protection d'un plan d'affectation cantonal, (surface boisée soumise au régime forestier exclue) s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de la zone protégée (art. 44 RPA). Contrairement au régime instauré par l'art. 85 LATC qui permet aux municipalités d'accorder des dérogations de minime importance lorsque le règlement communal le prévoit, l'art. 48 al. 3 LATC, que concrétise l'art. 44 RPA sur le plan communal, définit un régime légal pour lequel les principes applicables en matière de dérogation n'ont pas cours. Le constructeur n'a donc pas besoin de requérir formellement une dérogation. Au contraire, il peut normalement partir de l'idée que le régime légal pourra lui être appliqué pour autant qu'il en remplisse les conditions; la municipalité disposant toutefois d'une certaine liberté d'appréciation lorsqu'il pourrait résulter du projet une atteinte à la zone protégée. Mais même si l'on devait admettre avec les recourants que le constructeur aurait dû demander formellement à pouvoir prendre en considération la totalité de la surface de sa parcelle pour le calcul du COS en appliquant par analogie l'art. 71 RATC, il n'y aurait pas lieu d'invalider l'enquête pour ce seul motif. En effet, cette disposition constitue une prescription d'ordre dont la violation ne saurait conduire à l'annulation du permis de construire lorsqu'il résulte par ailleurs clairement du dossier qu'elle est invoquée (RDAF 1978 p. 53). Dès lors que l'on peut sans équivoque déduire des plans d'enquête ainsi que l'ont fait les recourants, que le constructeur part de l'idée qu'il pourra bénéficier du régime prévoyant la prise en compte de la portion de son terrain classée en zone de verdure dans le calcul du COS, l'éventuelle lacune sur ce point de la demande de permis reste sans conséquence. Il convient donc de rejeter ce moyen d'ordre formel. b) Les recourants relèvent ensuite que le plan d'affectation cantonal (PAC) ne figure pas sur le plan de situation et que cette lacune aurait empêché des tiers intéressés d'intervenir. Selon l'art. 69 al. 1 ch. 1 lit. d RATC, le plan de situation doit indiquer les limites de construction et l'affectation réglementaire. Il s'agit là d'une règle dont le respect

doit permettre d'assurer le droit d'être entendu des intervenants. La précision des plans doit être suffisante pour permettre aux intéressés de se déterminer en toute connaissance de cause (RDAF 1989 p. 456). Une lacune ne suffit pas pour autant à invalider l'enquête. Encore faut-il que le vice n'ait pu être réparé devant la seconde instance de telle sorte que le recourant n'a pu valablement sauvegarder ses droits. Dans le cas particulier, l'affectation de la partie sud de la parcelle du constructeur en zone de verdure ne figure pas sur le plan de situation. La limite des constructions du 30 juillet 1942 n'est pas non plus mentionnée. En revanche, l'existence de la réglementation spéciale ressort clairement du plan d'affectation communal et le plan figurant la limite des constructions a été produit au plus tard devant le tribunal de céans. Les recourants ont donc pu se déterminer sur la réglementarité du projet compte tenu de l'ensemble des règles applicables. Ils n'ont par conséquent subi aucun préjudice du fait des lacunes du plan de situation et leur moyen d'ordre formel doit être rejeté. Au surplus, il convient de préciser que les recourants n'ont pas qualité pour invoquer la prétendue lésion de droits d'intéressés qui ne seraient pas intervenus tant au cours de la procédure d'enquête qu'au stade du recours devant le Tribunal administratif. Leur argument sur ce point doit donc également être écarté. 3.

Sur le fonds, les recourants contestent le caractère admissible du projet au regard de la réglementation applicable pour déterminer le COS. a) Les recourants font tout d'abord valoir que seule la surface de la partie de la parcelle du constructeur située en zone à bâtir peut être prise en compte dans le calcul du COS. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, la partie non constructible d'un bien-fonds qui n'est situé que partiellement dans une zone destinée aux constructions privées ne peut être comprise dans le calcul de l'indice d'utilisation, à moins qu'une disposition expresse ne prévoise une exception (ATF 109 Ia 30, JT 1985 I 496). En droit cantonal vaudois, l'art. 48 al. 3 LATC (cf. consid. 1 a) constitue la base légale nécessaire et suffisante pour que puisse exister un tel régime exceptionnel. Il s'agit toutefois d'une norme déléguant aux communes la compétence de prévoir ou non une telle réglementation. Faisant usage de cette faculté, le législateur communal a adopté l'art. 44 RPA (cf. consid. 1 a) qui laisse une certaine marge d'appréciation à la Municipalité notamment en ce qui concerne l'examen de l'atteinte au caractère de la zone protégée, analyse dont découlera ou non l'octroi du régime exceptionnel. Dès lors que la norme constitue pour l'autorité intimée une "Kannvorschrift", le tribunal de céans ne peut revoir son application que sous l'angle de l'abus ou de l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 36 LJPA). Une telle hypothèse est réalisée lorsque l'autorité se laisse guider par des considérations non pertinentes ou étrangères au but des dispositions applicables, ou encore qu'elle statue en violation des principes généraux du droit administratif, tels que l'interdiction de l'arbitraire, l'égalité de traitement, la proportionnalité et la bonne foi (ATF 110 V 365 consid. 3b in fine; 108 Ib 205 consid. 4a). En l'espèce, l'autorité intimée a admis que le constructeur pourra tenir compte de la totalité de la surface de la parcelle pour calculer la surface bâtie réglementaire. Comme a pu le constater le tribunal lors de sa visite des lieux, la construction litigieuse n'aura que peu d'impact sur l'aspect des rives du lac. Elle s'intégrera relativement bien dans la végétation existante et ne modifiera pour ainsi dire pas la configuration du site perceptible depuis les berges. En outre, elle s'implantera à l'extrémité nord du bien-fonds et sera donc suffisamment éloignée de la zone de verdure pour ne pas risquer d'en compromettre le caractère. La solution de la municipalité ne prête donc guère le flanc à la critique. Ce d'autant plus que le même régime a été appliqué pour les autres terrains qui se trouvent dans une situation semblable et à proximité. Du point de vue de l'égalité de traitement, la décision de l'autorité intimée se justifie donc également. b) Les recourants

estiment que l'assiette des différentes servitudes de passage, publique et privée, qui grèvent la parcelle du constructeur doivent être déduites de la surface constructible déterminante pour le calcul du COS. Les règles sur les coefficients d'occupation et d'utilisation du sol ont pour but de préserver des espaces vierges de construction pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments; elles assurent le maintien d'espaces verts réservés à la détente et contribuent à la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988 p. 151). La prise en considération dans le calcul de la densité de surfaces cédées à l'usage de tiers, que ce soit par acquisition amiable, expropriation ou constitution d'une servitude, n'est admissible qu'à condition que le terrain considéré n'ait pas déjà servi au calcul du COS pour un autre bâtiment et qu'il ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul (ATF 101 Ia 289; 96 I 542). Dans l'esprit de la jurisprudence précitée, le Tribunal administratif a exclu du calcul de l'indice d'occupation du sol la surface correspondant à l'assiette d'une servitude de passage constituée en faveur de l'Etat de Vaud et sur laquelle le tracé du Tramway sud-ouest lausannois (TSOL) avait été aménagé (RDAF 1993 p. 206). Il a d'une part considéré que le règlement communal applicable au cas d'espèce ne permettait pas de tenir compte de surfaces soustraites à la zone à bâtir et d'autre part qu'il fallait éviter de détourner de leur but les règles sur la densité des constructions en comptant à double une même surface. En l'espèce, si le raisonnement doit être identique, il n'aboutit cependant pas au même résultat. Comme on l'a déjà dit, le règlement communal prévoit expressément la possibilité de prendre en considération dans le calcul du COS la surface de la parcelle située en zone de verdure. L'assiette d'une servitude de passage à pied grevant une partie d'un bien-fonds ne doit pas connaître un régime d'exception du seul fait qu'elle est utilisée pour la circulation des personnes. Pour cela encore faut-il que son affectation diffère de celle du terrain qu'elle grève et qu'elle soit prévue pour recevoir un ouvrage qui devrait par hypothèse être compté dans la surface bâtie du bien-fonds (cf. RDAF 1993 p. 206 déjà cité). Tel n'est pas le cas d'un chemin gravillonné pour piétons qui ne diffère en rien des aménagements de jardin habituels ou des voies d'accès qui sont généralement exclues de la surface bâtie (Tribunal administratif, arrêt AC 92/189, du 3 février 1993). Il en va de même a fortiori d'une servitude de passage à pied non aménagée comme celle qui longe la limite ouest du bien-fonds du constructeur. c) En définitive, c'est à juste titre que l'autorité intimée a tenu compte de la totalité de la surface de la parcelle pour le calcul de l'indice d'occupation du sol. Les arguments des recourants tendant à démontrer le contraire doivent être écartés.

4. Selon l'art. 28 RPA, la surface bâtie ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle, ce qui signifie dans le cas particulier qu'elle doit être égale ou inférieure à 162,7 m² (1627 m² / 10). L'art. 53 RPA précise que la surface bâtie est mesurée sur le plan horizontal et correspond à la projection des niveaux situés en dehors du terrain naturel. Ne sont pas comptés comme surface bâtie, les dépendances prévues à l'art. 54 RPA et les terrasses sur terre-plein ainsi que les seuils, les perrons, les balcons ouverts et autres installations semblables dont la saillie n'excède pas 1,20 m. A la lecture de la demande de permis de construire, cette exigence serait respectée puisque l'architecte mentionne une surface au sol de 162,58 m². Toutefois, comme le montrent les plans d'enquête, le calcul du constructeur est fondé sur l'enveloppe nette du bâtiment à l'exclusion des avant-corps constitués par les balcons soutenus à l'aide de piliers. Ces éléments doivent, selon la jurisprudence, être comptés dans le calcul de la surface bâtie, à plus forte raison lorsque, comme en l'espèce, leur profondeur excède celle qui est prévue par le règlement pour les balcons, soit 1,20m (Tribunal administratif, arrêt AC 7052, du 3 octobre 1991 et références

citées; RDAF 1975 p. 208). Il s'agit plus précisément des deux saillies avec piliers donnant en façade sud, de celle située à l'angle des murs nord et est du bâtiment ainsi que de la terrasse couverte en façade ouest. Additionnés, ces différents objets portent la surface bâtie à près de 183 m² ce qui postule un dépassement de l'indice d'occupation du sol de l'ordre de 20 m². Le projet n'est donc pas réglementaire de ce point de vue. 5. Les recourants critiquent encore l'aménagement d'une mezzanine au-dessus du 1er niveau. Ils considèrent que cet élément serait contraire à l'art. 34 RPA. Au sens de cette disposition, les constructions n'auront pas plus de deux niveaux habitables, soit: - 1 rez-de-chaussée + 1 étage dans les combles; ou - 1 rez-de-chaussée + 1 étage sous la corniche En plus des niveaux réglementaires, la municipalité autorise des surfaces habitables dans les combles ou dans les surcombles à condition notamment que le niveau de la corniche ne soit pas élevé de plus de 50 cm par rapport au plancher des combles. La mezzanine litigieuse répond sans aucun doute à la notion de niveau aménagé dans les combles. Par ailleurs elle est habitable puisqu'elle fait partie du volume chauffé de l'une des chambres à coucher du premier étage. Dès lors que la corniche se situe à plus d'un mètre au-dessus de cet élément, ce dernier doit être proscrit en application de la disposition précitée. De ce point de vue également le projet n'est donc pas réglementaire. 6. Dès lors que l'économie du projet devra être sensiblement remaniée, il apparaît superflu d'examiner l'esthétique de la construction et son intégration dans le site existant, moyens qui de toute façon revêtent un caractère subsidiaire par rapport à ceux qui ont été admis dans le présent arrêt. 7. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission des recours. Les frais doivent être mis à la charge du constructeur qui versera également des dépens aux recourants qui ont procédé à l'aide d'un mandataire professionnel. Il n'y a pas lieu de mettre un émolument de justice à la charge de la commune dont la municipalité a agi dans le cadre des tâches de droit public qui lui sont dévolues sans que ses intérêts pécuniaires ne soient en cause.

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