

## **VD\_OMNI AC.1995.0238 vom 25. Januar 1996**

VD Tribunal cantonal, 1996-01-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1995.0238](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1995.0238)

FR: VD\_OMNI AC.1995.0238 du 25 janvier 1996

IT: VD\_OMNI AC.1995.0238 del 25 gennaio 1996

### **Regeste**

BARDET Arlette c/Orbe | La création de volumes supplémentaires dans les espaces réglementaires entraîne une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de cette disposition.

### **Erwägungen**

#### **E. 33**

al. 2 LAT, le droit cantonal prévoit certes au moins une voie de recours contre les décisions et plans d'affectation fondés sur la LAT, de sorte qu'aux termes de l'art. 33 al. 3 lit. a LAT, la qualité pour recourir doit alors être reconnue au moins dans les mêmes limites qu'en matière de recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral (art. 103 OJ); les prescriptions donnant un contenu concret à la réglementation des zones, notamment les normes sur le volume et la densité des constructions, les distances à observer, les limites de propriété sont visées par cette disposition, à l'exclusion des prescriptions régissant l'esthétique (ATF 118 Ib 26 consid. 4b). Le recours est donc, sur ce point, irrecevable pour défaut de légitimation active. c) Enfin, la recourante invoque la violation des dispositions communales régissant la hauteur et la volumétrie des constructions dans le secteur de la vieille ville d'Orbe; ces dispositions sont, avec les autres normes de construction, édictées dans un intérêt public, mais n'en possèdent pas moins un caractère mixte, de sorte qu'elles protègent également l'intérêt des voisins (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 171 et ss notamment p. 172; Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2ème éd., Lausanne 1988, p. 250 et ss notamment 252); par surcroît il s'agit incontestablement de dispositions d'exécution de la loi fédérale au sens de l'art. 33 al. 2 LAT, de sorte que les conditions de l'art. 37 LJPA sont sur ce point réalisées. La recourante est propriétaire d'un bâtiment dont la façade arrière fait face à celle du bâtiment ECA no 104; par surcroît elle est copropriétaire, à raison d'un tiers, de la parcelle no 407 qui jouxte la parcelle no 409. Elle se trouve par conséquent avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (RDAF 1992, p. 207 et ss, notamment 210; ATF 116 Ib 450 consid. 2b). Son immeuble est suffisamment proche pour subir les inconvénients liés au projet de transformation à savoir une diminution notable de l'ensoleillement dans la courette intérieure. C'est dire que par la situation de son immeuble, la recourante est touchée plus que quiconque par la décision délivrant l'autorisation de construire; elle peut donc faire valoir un intérêt digne de protection à son annulation, de sorte que la qualité pour recourir contre la décision levant son opposition doit lui être reconnue dans la mesure où elle invoque la violation de dispositions cantonales ou communales d'exécution du droit fédéral de l'aménagement du territoire, ce qui est, on le verra, le cas des art. 10, 11 et 15 RPAC, dont le contenu sera rappelé dans les considérants qui suivent. 3. La recourante invoque la violation des règles de police de

constructions sur trois points : le non-respect du bâtiment principal et de l'annexe des distances avec les parcelles voisines, le nombre de niveaux après transformation du bâtiment principal, puisque les combles seraient en réalité un étage supplémentaire et l'affectation prohibée de l'annexe, qui est une dépendance, à l'habitation. Pour la municipalité, le nombre de niveaux après transformation du bâtiment principal est conforme à la réglementation communale; si la distance réglementaire entre les bâtiments n'est pas respectée, la transformation projetée ne crée pas d'atteinte sensible ni à la zone de la vieille ville ni pour le voisinage, ce d'autant plus que, dans son aspect actuel, le bâtiment ECA no 104 est plus bas que tous les autres bâtiments voisins, y compris celui de la recourante. L'avocat Théraulaz soutient que la réhabilitation de ce bâtiment va dans le sens de la réhabilitation de toute la vieille ville. Pour l'avocat Tschumy, la distance aux limites des propriétés voisines ne se pose que par rapport à l'annexe, à l'exclusion du bâtiment principal. La transformation projetée ne crée, de toute façon, aucune aggravation au caractère de la zone. Au surplus, les constructeurs soutiennent que la recourante n'a pas qualité pour se plaindre, devant le Tribunal administratif, des conséquences du projet pour la salubrité des bâtiments sis autour de la cour intérieure. a) La demande de permis dont les constructeurs ont saisi la municipalité prévoit la surélévation du faite du bâtiment principal de 3 mètres environ et la création de niveaux supplémentaires et de combles habitables; en revanche, le volume actuel du bâtiment annexe est maintenu, son affectation étant toutefois modifiée. Toute augmentation du volume extérieur de la construction est un agrandissement (RDAF 1992, 482); ainsi, la surélévation de la toiture à raison de 1,1 mètre (RDAF 1992, 234), voire 50 centimètres - couplé, il est vrai, avec d'autres travaux - (arrêt AC 94/0038 du 16 juin 1995). Il n'y a pas lieu de douter que les travaux projetés, qui auront pour conséquence de créer au moins un niveau supplémentaire habitable dans le bâtiment principal, répondent à cette définition. aa) A teneur de l'art. 15 al. 1, 2 et 4 du règlement sur le plan général d'affectation et sur les constructions (ci-après : RPAC): "Les bâtiments auront au maximum deux étages sur rez-de-chaussée, soit trois niveaux. La municipalité peut autoriser la construction de locaux habitables dans les combles en sus du nombre de niveaux autorisés à l'alinéa 1er, pour autant que l'aspect de la toiture ne soit pas compromis. (...) Pour tenir compte de la volumétrie des bâtiments existants et pour autant que le rez-de-chaussée ne soit pas destiné à l'habitation, la Municipalité pourra autoriser trois étages au-dessus du rez-de-chaussée." Pour la doctrine, les combles ne sont pas inhabitables par nature, mais leur utilisation à des fins d'habitation ne peut être autorisée en sus des étages réglementaires que si une disposition du règlement communal le prévoit expressément (Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 180 plus références). Lorsque que le bâtiment compte trois niveaux inférieurs, l'aménagement des combles dans un immeuble affecté à l'habitation est admis, à teneur du concept directeur d'aménagement de la Commune d'Orbe (p. 36), à la double condition que la hauteur du bâtiment, qui ne doit pas s'écarter sensiblement de celle des bâtiments voisins, le permette, d'une part, et que la surface habitable ainsi aménagée sous toit ne soit pas fermée, mais au contraire ouverte sur l'étage inférieur. bb) Force est ainsi d'admettre que le projet mis à l'enquête est contraire à la réglementation de l'art. 15 RPAC. Certes, après agrandissement, la hauteur du bâtiment incriminé - dont la recourante admet qu'il s'agit du plus bas du périmètre - ne dépassera pas celle des bâtiments voisins, ce qui autorise bien l'aménagement de trois niveaux plus combles habitables. Toutefois, le tribunal constate, à lire la coupe A-A', que le niveau supérieur de la construction projetée ne serait pas entièrement compris dans la charpente puisque, d'un côté, l'embouchature

avoisinerait 1,50 mètre. Autrement dit, il ne s'agit pas de véritables combles au sens où la jurisprudence l'entend (cf. prononcé de la CCRC no 6699 du 24 septembre 1990; arrêt AC 7531 du 5 novembre 1991, consid. 3). Or, à teneur du règlement, un bâtiment comprenant trois niveaux sur rez n'est autorisable qu'à la condition que ce dernier étage ne soit pas affecté à l'habitation (art. 15 al. 4 RPAC). b) Les recourants ont également invoqué le non-respect du bâtiment des distances aux limites de propriété imposées par le règlement communal. Pour les constructeurs, la réglementation est en revanche respectée, puisque la distance entre le bâtiment principal et la limite de la parcelle no 408 est de 3 mètres. aa) A teneur de l'art. 10 RPAC : "La distance entre les façades non mitoyennes et les limites des propriétés voisines est de 3 mètres au minimum." Le tribunal constate, d'une part, que le bâtiment incriminé n'est pas conforme à la réglementation actuellement en force, puisque ce bâtiment, non mitoyen à l'arrière, est construit en limites de propriété avec la parcelle 407, ce qu'ont apparemment perdu de vue les constructeurs. D'autre part, à supposer que l'on s'en tienne à la distance prise en considération par les constructeurs et que l'on fasse abstraction de la parcelle 407, la réglementation communale ne serait pas pour autant respectée, puisque, dans son esprit, cette dernière impose une distance minimale de 6 mètres entre bâtiments. bb) La transformation et l'agrandissement du bâtiment ECA no 104 ne peuvent dès lors être autorisés que dans les limites de l'art. 80 al. 2 LATC c'est-à-dire qu'ils " ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients pour le voisinage ". Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte ou non du projet, au sens de la disposition précitée, il faut rechercher le but que poursuivent les normes transgressées (RDAF 1989, 314; arrêt AC 7462 du 13 mai 1992 et 91/0139 du 1er juin 1992). Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel (Marti, op. cit., p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC 91/0129 du 4 novembre 1992). Selon la jurisprudence constante de la CCRC, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (voir notamment les prononcés nos 5766 du 10 janvier 1989 et 6178 du 9 juin 1989). Dans un arrêt AC 7581 du 1er juin 1992, le Tribunal administratif a confirmé cette jurisprudence dans le cadre d'un projet prévoyant l'augmentation des volumes sur toutes les façades des bâtiments en question. Dans un arrêt AC 91/217 du 26 novembre 1992, la transformation d'un garage, la création d'une véranda et de fenêtres dans le pignon d'une façade d'un bâtiment ne respectant pas les distances aux limites de propriété, ont été considérées comme une aggravation. Enfin, dans un arrêt AC 94/0170 du 6 avril 1995, le tribunal a en outre précisé que " l'implantation d'une construction vouée à l'habitation ou une activité professionnelle dans les espaces où cette faculté est exclue constitue déjà en soi une transgression importante des intérêts que tendent à protéger les règles relatives aux distances entre bâtiments et limites de propriété " (consid. 3b/bb). cc) Nonobstant la teneur de l'art. 11 RPAC qui prohibe la construction, à l'arrière du bâtiment principal, d'un bâtiment comprenant plus d'un étage, on peut admettre que la transformation de l'annexe, dans les volumes existants, n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation et ne porte pas atteinte aux intérêts de la recourante, puisqu'il n'y a pas lieu de s'attendre à des nuisances plus élevées que celles provenant du bâtiment existant situé en limites de propriété et que la recourante doit, de toute façon, supporter. Il n'en va pas de même pour le bâtiment principal. Une surélévation de ce dernier de plus de 3 mètres, avec pour conséquence la création d'un niveau supplémentaire habitable, constitue une aggravation à

la réglementation existante, dont la recourante peut à bon droit se plaindre. En effet, après transformation, la courette intérieure - même si on la considère comme un cas particulier et isolé dans le secteur concerné - deviendra pratiquement insalubre, ce qui n'ira pas sans conséquence pour les façades arrières des quatre bâtiments qui l'entourent, dont, du reste, celui des constructeurs. c) En définitive, le projet mis à l'enquête ne peut être autorisé en tant qu'il prévoit la transformation et l'agrandissement du bâtiment principal. Soit-dit encore à l'intention des constructeurs, peu importe que leurs voisins aient expressément donné leur accord, puisque des travaux contraires à la réglementation en vigueur n'en doivent pas moins demeurer prohibés dans leur principe pour des motifs évidents d'ordre public et de sécurité du droit (voir notamment arrêt AC 91/0217 du 26 novembre 1992). 4.

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi le tribunal à admettre le recours et à annuler la décision de la municipalité du 28 septembre 1995. Un émolument de 1'500 francs sera mis à la charge des constructeurs; au surplus, ceux-ci verseront à la recourante un montant de 800 francs à titre de dépens (art. 55 al. 1er LJPA).

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