

VD_OMNI AC.1996.0072 vom 26. Mai 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-05-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1996.0072

FR: VD_OMNI AC.1996.0072 du 26 mai 1998

IT: VD_OMNI AC.1996.0072 del 26 maggio 1998

Regeste

PONCIONI Remo c/Pully | Sauf disposition contraire, les mesures d'une lucarne ne correspondent pas à la taille de la fenêtre, mais aux dimensions extérieures de l'élément de construction dans lequel celle-ci s'insère (consid. 5).

Erwägungen

E. 28

RCATC) : il permettrait d'augmenter la pente de la toiture - et par là-même le volume habitable - tout en respectant la hauteur maximale au faîte. Ce procédé n'est pas admissible.

5. L'art. 30 RCATC limite la largeur additionnée des lucarnes par rapport à la longueur de la façade correspondante à 50 % pour les lucarnes dites "négatives" et 30 % pour les lucarnes dites "positives". Les premières sont celles qui sont inscrites dans le gabarit du toit, les secondes celles qui forment saillies sur celui-ci (art. 29 al. 1 RCATC). Le parement des lucarnes "positives" doit en outre se situer au minimum à 1 m 50 en retrait du nu de l'avant-toit ou de la corniche, mais au moins à 50 cm en arrière de celui de la façade, et leur hauteur au nu du parement ne doit pas excéder 1 m 70 (art. 30 al. 3 RCATC). Le pan ouest du toit du bâtiment ouest et le pan est du toit du bâtiment est seraient chacun percés de trois lucarnes, à la fois "positives" et "négatives" dans la mesure où leur partie inférieure s'inscrit dans le gabarit de la toiture alors que leur partie supérieure fait saillie. Leurs largeurs additionnées seraient de 5 m 40, alors que les largeurs de façade correspondantes seraient respectivement de 12 m 20 (bâtiment ouest) et 11 m 40 (bâtiment est). A moins que le règlement communal n'en dispose autrement, il faut en effet tenir compte dans le calcul des dimensions des lucarnes non seulement de la dimension de la fenêtre (comme le fait la municipalité), mais des dimensions extérieures de l'élément de construction dans laquelle elle s'insère (v. RDAF 1978 p. 123). Il s'ensuit que les largeurs additionnées des lucarnes (dans leur partie saillante) excèdent largement pour les deux bâtiments 30 % de la longueur de la façade correspondante. Placées à l'aplomb du nu de la façade, les lucarnes dérogent en outre à la règle qui voudrait qu'elles se trouvent au moins 50 cm en arrière de celui-ci (art. 30 al. 3 RCATC). La municipalité s'est estimée en droit de déroger aux prescriptions susmentionnées en s'appuyant sur l'art. 88 RCATC dont la teneur est la suivante : "Art. 88 - La Municipalité peut accorder, dans des cas exceptionnels, des dérogations aux prescriptions réglementaires concernant l'affectation, la surface bâtie, la longueur, les hauteurs et les toitures des constructions, s'il s'agit d'édifices publics ou de bâtiments privés dont la destination ou l'architecture réclament des dispositions spéciales." Dans le cas particulier les bâtiments projetés ne sont ni des édifices publics, ni des ouvrages dont la destination - conforme à l'affectation de la zone - réclamerait des dispositions spéciales. Leur architecture, conventionnelle, n'en exige pas non plus : à l'évidence seul le souci d'utiliser au maximum le niveau des combles pour l'habitation a guidé l'auteur des plans

dans le choix du nombre, de la dimension et de l'implantation des lucarnes. Ces motifs de commodité ne justifiaient pas l'octroi de dérogations qui, comme l'indique expressément le texte du règlement, doivent être réservées à des cas exceptionnels. 6. Le projet prévoit de remblayer la partie nord de la parcelle no 3302 afin d'y aménager une surface carrossable servant d'accès aux garages et aux bâtiments, ainsi que de places de stationnement. Ce remblai s'appuierait contre les façades nord des bâtiments et, de part et d'autre de ceux-ci, de même qu'entre eux, contre un mur de soutènement d'environ 2 m (parapet non compris). Le mur de soutènement se prolongerait presque jusqu'aux limites des propriétés voisines à l'est et à l'ouest, la surface aménagée et le parapet s'étendant eux jusqu'à ces limites. Aux termes de l'art. 44 RCATC, les remblais créés autour des bâtiments pour l'aménagement de terrasses sont assimilés à des constructions (al. 1, 1ère phrase); l'art. 14 (coefficient d'occupation du sol) ne leur est toutefois pas applicable (2ème phrase). Ils échappent également aux règles fixant la distance minimale entre bâtiments et limites de propriété, pour autant qu'on puisse les assimiler à des dépendances de peu d'importance et qu'ils n'entraînent pas de préjudice pour les voisins (art. 39 al. 3 et 4 RCATC). Dans le cas particulier, il apparaît difficile de dire si cette dernière condition serait remplie, les plans ne figurant pas de manière très précise cette partie de l'ouvrage, en particulier dans ses rapports avec les propriétés voisines. On observe toutefois qu'à l'endroit le plus défavorable (soit à l'angle nord-ouest du bâtiment ouest) la hauteur du mur de soutènement, mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'arête supérieure du garde-corps, dépasserait le maximum de 3 m prescrit par l'art. 44 al. 2 lit. b RCATC. Il apparaît de surcroît douteux que la partie du mur de soutènement, de la terrasse et du parapet qui longerait les limites des propriétés voisines soit conforme aux dispositions du code rural, réservées par l'art. 39 RCAT. Dans ces conditions la municipalité ne pouvait pas délivrer le permis de construire pour cet aménagement sans exiger préalablement des plans plus précis, ainsi que le réclamait déjà le recourant dans son opposition. 7. En revanche c'est à tort que le recourant reproche à ces aménagements, ainsi qu'aux porches d'entrées accolés aux façades nord, d'anticiper sur la limite des constructions : l'art. 12 RCATC permet expressément la possibilité d'autoriser de telles anticipations lorsqu'elles ne présentent pas d'inconvénients pour la visibilité, la circulation ou l'élargissement futur de la chaussée, ce qui serait manifestement le cas ici. C'est également à tort que le recourant met en cause la réglementarité du vaste local désigné sous l'appellation "disponible, jeux" qui prendrait place dans la partie sud des sous-sols. L'art. 26 RCATC permet l'aménagement de tels locaux au premier niveau inférieur d'un bâtiment lorsqu'ils sont destinés à une occupation non sédentaire, peuvent être considérés comme des dépendances des autres niveaux et ne sont destinés qu'aux usagers du bâtiment et à leurs visiteurs. Il est certes évident que de telles surfaces, largement éclairées et d'ores et déjà pourvues d'un local comportant douche, lavabo et WC, peuvent être très facilement transformées en appartement par l'adjonction d'un bloc cuisine et de quelques cloisons. Ce risque de transformations ultérieures illicites résulte toutefois de la réglementation communale elle-même, et il appartiendrait à la municipalité d'y mettre bon ordre s'il devait se réaliser. 8. Pour les motifs exposés aux considérants 2 à 6 ci-dessus, le recours doit être admis et la décision municipale annulée, sans qu'il y ait lieu d'examiner en outre les griefs du recourant relatifs à l'esthétique des bâtiments projetés et leur intégration au site, de même qu'au nombre et à l'emplacement des places de stationnement. Les modifications qu'il conviendrait d'apporter au projet pour le rendre réglementaire sont en effet suffisamment importantes pour changer complètement les données du problème en ces matières. 9. Conformément à

l'art. 55 LJPA, les frais et dépens sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge du constructeur, de même que les dépens auxquels le recourant a droit. Le montant de ces derniers tiendra toutefois compte du fait que le recourant n'a consulté avocat qu'en cours de procédure, de sorte que l'intervention de son conseil s'est limitée au dépôt d'un mémoire complémentaire.

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