

VD_OMNI AC.1998.0004 vom 5. Mai 1998

VD Tribunal cantonal, 1998-05-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0004

FR: VD_OMNI AC.1998.0004 du 5 mai 1998

IT: VD_OMNI AC.1998.0004 del 5 maggio 1998

Regeste

OBRIST Bernard c/ Prilly | Dans la mesure où elles n'excèdent pas les dimensions communément admises, les vérandas n'entrent en règle générale pas en considération dans le calcul de la surface de plancher brute utile.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 05.05.1998 AC.1998.0004

OBRIST Bernard c/ Prilly | Dans la mesure où elles n'excèdent pas les dimensions communément admises, les vérandas n'entrent en règle générale pas en considération dans le calcul de la surface de plancher brute utile.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 5 mai 1998 sur le recours interjeté par Bernard OBRIST , représenté par l'avocat Benoît Bovay, 1002 Lausanne contre la décision du 17 décembre 1997 de la Municipalité de Prilly levant son opposition et délivrant un permis de construire pour la réalisation de quatre immeubles d'habitation sur la propriété de SICPA SA à l'avenue Florissant. * * * * * Composition de la section: M. Etienne Poltier, président; M. Rolf Ernst et M. Pierre Richard, assesseurs.

Greffier: M. Patrick Gigante. Vu les faits suivants: A. Bernard Obrist et SICPA SA sont propriétaires de parcelles sises à l'intérieur du périmètre du plan de quartier "Les Platanes" , à Prilly. Adopté le 3 avril 1995 par le conseil communal, ce plan de quartier a été approuvé le 13 décembre 1996 par le Département des travaux publics, de l'aménagement et des transports; entre-temps, le Tribunal administratif a rejeté le pourvoi formé par Bernard Obrist contre son adoption (arrêt AC 95/189 du 20 décembre 1995) et celui-ci a retiré le recours de droit public qu'il avait interjeté au Tribunal fédéral contre ce dernier arrêt.

B. SICPA SA a fait mettre à l'enquête publique, du 17 octobre au 5 novembre 1997, la construction de quatre bâtiments d'habitation (B1, B2, B3 et C), d'une surface au sol de 457,55, 442,55, 497,40, respectivement 475,85 mètres carrés, ainsi que d'un garage enterré sur les huit parcelles dont elle est propriétaire et qui portent les nos 856, 857, 860 à 865, au cadastre communal. Ce projet a pour conséquence de modifier le tracé du chemin du Platane dont le retour, vers l'ouest, en direction de l'avenue de Florissant, est déplacé, à hauteur de la sous-station électrique, sur la parcelle 855, en direction de l'avenue de La Rochelle au sud et de l'avenue de Florissant à l'ouest, sur une autre assiette. Le projet prévoit également l'aménagement de places de parc extérieures, dont sept sur la parcelle 862, bordée au nord par celle portant le no 859, propriété de Bernard Obrist, lequel, par courrier du 3 novembre 1997, s'est opposé audit projet. Bernard Obrist a, en substance, invoqué plusieurs motifs à l'appui de son opposition: en premier lieu, le fait que la surface des étages en attique serait, pour les quatre bâtiments, supérieure au maximum réglementaire prévu; en second lieu, la proximité de cinq des places de parc extérieures prévues sur la parcelle 862; enfin, l'impossibilité d'exercer désormais la servitude de

passage à pied sur le chemin du Platane. Après que les autorisations cantonales (synthèse CAMAC) eussent été délivrées, la municipalité a, en date du 15 décembre 1997, octroyé l'autorisation de construire requise et a écarté l'opposition de Bernard Obrist, ce dont celui-ci a été informé par courrier du 17 décembre 1997. C.

Par le ministère de l'avocat Benoît Bovay, Bernard Obrist s'est pourvu auprès du Tribunal administratif, en temps utile, contre la décision municipale, en concluant à l'annulation de cette dernière. Le tribunal a tenu audience à Prilly le 29 avril 1998, au cours de laquelle il a procédé, en présence des parties et de leurs représentants, dont les avocats Benoît Bovay, Alexandre Bonnard, pour la municipalité, et François Roux, pour la constructrice, à une vision locale.

Considérant en droit: 1. Dans son pourvoi et en audience, le recourant n'a développé que deux des cinq griefs initialement formulés contre le projet incriminé; on relèvera cependant qu'il a obtenu satisfaction sur la question de l'implantation des places de parc extérieures sur la parcelle 862, lesquelles ont été éloignées à 3 mètres de la limite de sa propriété. On admettra en revanche que le recourant a renoncé à attaquer le projet, d'une part, en ce qui concerne l'implantation du parking souterrain, d'autre part, en tant qu'il implique la prorogation de l'autorisation de démolir les bâtiments ECA 60 A à D et 837. Le présent litige ne porte donc plus que sur les deux points que l'on examinera successivement dans les considérants qui suivent. 2.

Le premier grief concerne la procédure suivie par la municipalité dans le cas d'espèce. Le recourant se plaint de ce que la réalisation du bâtiment B2 rendra impossible l'exercice de la servitude de passage dont il bénéficie sur le chemin du Platane; il invoque le droit réel dont il est titulaire pour arriver à la conclusion que, faute d'accord de sa part, concrétisé par sa signature sur la demande, la municipalité n'aurait pas dû entrer en matière sur le projet de la constructrice. a) Le recourant fait ainsi référence à l'art. 108 al. 1 LATC; selon cette disposition, deuxième phrase, la demande de permis doit être signée par le propriétaire du fonds, lorsqu'il s'agit de travaux à effectuer sur le fonds d'autrui. A défaut, toujours selon lui, la municipalité ne peut présumer de la conclusion d'un accord entre le propriétaire du fonds et le constructeur, de sorte que le permis ne peut être délivré. Cette exigence doit se comprendre en relation avec les articles 671 et ss CC; elle est une des conséquences du principe civil de l'accession qui veut que le droit du propriétaire s'étende à tout ce qui est incorporé au sol, dont les constructions (art. 667 al. 2 CC; v. Robert Haab/August Simonius/Werner Scherrer/Dieter Zobl, in Commentaire zurichois, IV, 1, no 18 ad art. 667 CC; Paul-Henri Steinauer, Droits réels II, 2ème édition, Berne 1994, no 1622). L'exigence de signature des plans par le propriétaire du fonds déploie des effets concrets sur le plan du droit public; la CCRC a en effet rappelé que cette exigence n'était pas une prescription de pure forme et que l'autorité de recours devait s'assurer que cette règle était respectée (prononcé 6802 du 18 février 1991, T. S.A. c/Lausanne, rés. in RDAF 1992, 220). b) Le recourant assimile dès lors la titularité d'un droit réel sur le fonds destiné à recevoir la construction projetée à la propriété de celui-ci, assimilation que contestent la municipalité et la constructrice. La portée de l'art. 108 al. 1 LATC est cependant limitée; dans un arrêt AC 91/116 du 28 juillet 1992, le Tribunal administratif, s'inspirant de la jurisprudence de la CCRC, a jugé qu'il convenait de s'en tenir à une interprétation stricte et littérale de cette disposition, dont le but est de sauvegarder les intérêts du propriétaire du fonds touché par les aménagements à exécuter (RDAF 1993, 127, cons. 2b; contra, obiter dictum non motivé, arrêt du 20 août 1997, AC 96/243). Pour aller dans le sens du recourant, il est vrai qu'en droit privé le principe de l'accession s'étend également, dans certains cas précis, aux titulaires de droits réels sur le fonds; on pense ici aux titulaires d'un droit de jouissance étendu sur la chose grevée comme le droit de

superficie sur l'immeuble (v. Haab/Simonius/Scherrer/Zobl, *ibid.*, no 3; Steinauer, *op. cit.*, nos 1627-1629). Ainsi, dans tous ces cas de figure où le titulaire du droit concédé devient propriétaire des constructions se trouvant sur l'immeuble grevé, l'accession profitera, dans l'éventualité d'une construction sur l'assiette du droit concédé, au fonds dominant, bénéficiaire de la servitude. En revanche, on ne saurait dire du titulaire d'un droit de passage, même concédé par servitude, dont le but et l'objet sur la chose grevée restent par définition limités, qu'il bénéficie également du principe de l'accession (cf. SJZ 1992, 107, cons. 3, références citées; v. Steinauer, *op. cit.*, no 1624a; v. également, s'agissant d'une restriction au droit de bâtir, ATF 109 II 412, cons. 3 et 4, références citées). Il n'y a donc aucune raison de sauvegarder les intérêts de celui-ci en exigeant qu'il contresigne les plans de construction d'un projet qui prend place sur l'assiette de son droit. c) Ainsi, dans le cas d'espèce, le chemin du Platane constitue l'assiette de la servitude de passage à pied, pour tous véhicules et canalisation, inscrite au Registre foncier sous no 325068, dont la parcelle no 859 est l'un des fonds dominants; or, le bâtiment B2 prend place sur cette assiette de sorte que sa réalisation pourrait être compromise. Il a toutefois été prévu de modifier le tracé de ce chemin; à l'avenir, ce dernier devrait aboutir sur l'avenue de La Rochelle, au sud du périmètre et, à l'ouest, sur l'avenue de Florissant mais un peu plus bas que son tracé actuel, sur une autre assiette. En l'état, il est certain que le droit réel dont le recourant est titulaire pourrait faire obstacle au projet de la constructrice; cette situation n'est toutefois pas immuable. Il n'est en effet pas exclu que la constructrice puisse obtenir du juge civil que l'assiette de la servitude soit modifiée à ses frais, conformément à l'art. 742 al. 1 CC, ce d'autant plus que la situation du recourant ne paraît guère péjorée par ce changement, voire même soit radiée en démontrant qu'elle n'a plus qu'une utilité réduite pour le bénéficiaire, ce sur la base de l'art. 736 al. 2 CC. Par ailleurs, le recourant pourrait également saisir le juge civil compétent d'une demande en réparation du préjudice qu'il prétend subir de ce chef. Mais, quoi qu'il en soit, on ne saurait, dans ces conditions, blâmer la municipalité de n'avoir pas requis de la constructrice qu'elle obtienne du recourant, préalablement à toute décision, sa signature sur la demande de permis. 3.

Le second grief développé par le recourant dans ses écritures a trait à la réglementarité du projet; en substance, il reproche à la municipalité d'avoir délivré le permis de construire les bâtiments B1, B2 et B3, quand bien même le dernier niveau de ces derniers excéderait, d'une part, quant à sa surface, le maximum prévu par le règlement du plan de quartier (ci-après: RPQ) et, d'autre part, n'offrirait pas l'effet d'attique prévu à l'art. 4.4 RPQ, à teneur duquel: "Le dernier niveau des bâtiments B et C sera architecturalement distinct des étages courants (effet d'attique), sa surface de plancher brute utile sera égale au maximum à 80% de la surface du dernier étage courant." a) En réponse au premier volet de ce grief, la municipalité expose, dans la décision attaquée, avoir procédé à une vérification systématique des surfaces brutes de plancher de tous les niveaux des quatre immeubles projetés; elle est arrivée à la conclusion que chaque bâtiment respectait tout juste la surface brute de plancher maximale prescrite par le plan (2'515 m² pour les bâtiments B, 2'336 m² pour le bâtiment C), ce que le recourant ne remet du reste pas en cause dans son pourvoi. Par ailleurs, la municipalité a observé que, pour chaque bâtiment projeté, la surface de plancher brute utile du dernier étage en attique, calculée conformément à l'art. 3.3 RPQ, était inférieure à 80% de celle du dernier étage courant. On reprend ce calcul, ci-après: bâtiment surface plancher brute dernier étage courant (m²) 80% surface plancher brute dernier étage courant (m²) surface plancher brute étage attique selon plans (m²) B1 541,60 433,28 432,05 B2 541,60 433,28 432,05 B3 533,80 427,04 415,60 C 489,60 391,68 391,35 On relève qu'à teneur de l'art. 3.3

al. 2 RPQ, "Les surfaces de loggias vitrées, vérandas, bow-window et coursives de dimensions usuelles contribuant notamment à la protection contre le bruit ne sont pas incluses dans la surface brute de plancher utile." Cette disposition consacre au demeurant une exception à la norme contenue dans les directives de l'institut ORL 514'420, ch. 1.1, édition 1966 de l'EPFZ (auxquelles renvoie l'art. 3.3 al. 1 RPQ), qui incluent, en règle générale, ces avant-corps dans la surface brute utile (v. sur ce point, Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988, pp. 155-156, références citées; v. également arrêt AC 92/299 du 16 juin 1993, cons. 2b; v. par ailleurs prononcés de la CCRC nos 5233, 4368 et 3168, publiés in RDAF 1988, 428; 1986, 51; 1978, 327). En audience, le recourant a tenté de soutenir que l'on était justement, dans le projet incriminé, en présence de vérandas excédant les dimensions usuelles et qu'en conséquence, le coefficient d'occupation du sol n'était pas respecté puisque celles-ci devaient, vu l'art. 3.3 al. 2 RPQ, a contrario, être prises en compte dans la surface construite. Or, le projet prévoit aux trois premiers étages supérieurs des bâtiments B1 et B2 trois saillies en façade sud de 1,30 m; contrairement à ce qu'indique le recourant, il s'agit au demeurant d'une dimension communément admise (v., par comparaison, prononcé no 5233, précité, T. c/Faug, dans lequel la CCRC avait fixé à 1,50 m la limite théorique pour que l'on admette qu'un élément saillant ne soit pas pris en considération dans la surface constructible). Au surplus, on ne saurait occulter l'utilité de ces vérandas qui offrent une protection sensible de ces bâtiments contre le bruit. Dans ces conditions, le tribunal ne peut qu'adhérer aux calculs de la municipalité. b) Quant au second volet, on doit au préalable objecter au recourant que la norme n'impose pas à la constructrice de réaliser un attique au dernier étage. On rappelle la définition de l'attique telle qu'elle figure dans l'encyclopédie Robert (déjà évoquée dans l'arrêt AC 95/121 du 20 décembre 1995): "Etage placé au sommet d'une construction, et de proportions moindres que l'étage inférieur. Se dit également d'un petit étage qu'on élève au-dessus d'un pavillon d'angle ou au milieu d'un bâtiment..." On retire de cette définition que l'attique se caractérise essentiellement par le fait que le retrait de la façade du dernier étage est, par rapport à la façade du bâtiment, fortement marqué. Or, dans le cas d'espèce, le texte de l'art. 4.4 RPQ - dont on rappelle qu'il est déterminant, en ce sens qu'il prime la légende du plan de quartier (celle-ci parle de "nombre de niveaux utilisables hors sol avec attique (ou comble) éventuel") -, n'impose pas à la constructrice de se conformer strictement à la définition précitée pour réaliser la distinction prévue au chiffre 4.4 RPQ; il ne s'agit pour elle que de rappeler cet effet au dernier étage du bâtiment projeté pour que celui-ci soit conforme à la réglementation. Du reste, la norme réglementaire elle-même, en limitant à 80% de la surface de plancher utile du dernier étage courant la réduction de la surface de cet étage, atténue au demeurant de façon considérable un tel effet architectural caractéristique. La municipalité ajoute à juste titre que cette règle n'a pas pour but de créer de véritables attiques avec d'importantes terrasses. A l'appui de ses critiques, le recourant se réfère par ailleurs aux coupes B-B et C-C, annexées au plan de quartier, pour relever que l'effet d'attique qu'elles figurent sur les quatre façades des immeubles esquissés ne se retrouve pas dans le projet incriminé; ce faisant, il perd de vue que ce croquis indicatif (v. art. 3.1 RPQ) n'a aucune force contraignante pour la constructrice. c) Dans ces conditions, force est d'admettre qu'en ce qui concerne les bâtiments B1, B2 et B3, comme du reste le bâtiment C, le projet respecte l'article 4.4 RPQ. C'est donc à juste titre que la municipalité a fait droit à l'autorisation de construire requise. 4. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à rejeter le recours et à confirmer la décision attaquée. Le recourant, qui

succombe, verra mis à sa charge un émolument judiciaire arrêté à 2'000 francs; au surplus, la municipalité, d'une part, la constructrice, d'autre part, qui ont toutes deux plaidé avec l'assistance d'un conseil, ont droit à des dépens, fixés à 1'500 francs pour chacune d'elles.

Par ces motifs le Tribunal administratif arrête: I.

Le recours est rejeté.

II. La décision du 17 décembre 1997 de la Municipalité de Prilly est confirmée.

III. Un émolument judiciaire, arrêté à 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge de Bernard Obrist. IV.

Il est alloué à la Municipalité de Prilly des

dépens, arrêtés à 1'500 (mille cinq cents) francs, à charge de Bernard Obrist. V.

Il est alloué à SICPA SA des dépens, arrêtés à 1'500 (mille cinq cents) francs, à charge de Bernard Obrist. Lausanne, le 5 mai 1998 Le

président:

Le greffier: Le présent

arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint.

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