

VD_OMNI AC.1999.0018 vom 19. Juli 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-07-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1999.0018

FR: VD_OMNI AC.1999.0018 du 19 juillet 1999

IT: VD_OMNI AC.1999.0018 del 19 luglio 1999

Regeste

GILLABERT Michel et crts c/ Orbe | Aménagement de 16 places de parc en deça de la limite fixée le long de la voie de circulation. L'art. 37 LR n'a pas un caractère impératif; il peut être écarté par un plan communal ou par le biais de dispositions réglementaires prévoyant des dérogations.

Erwägungen

E. 28

al. 1 et 31 al. 2 RPAC, l'on ne voit pas que deux logements au plus seraient tolérés par parcelle, l'art. 32 RPAC étant à cet égard irrelevant; par conséquent, il est inexact de soutenir que la surface minimale par parcelle consacrée par l'art. 31 al. 2 RPAC s'entend nécessairement comme celle d'une seule et même construction. Quant au régime de propriété - question qui au demeurant apparaît de toute façon comme secondaire, la réglementation communale ne contenant aucune exigence sur ce point - on ne voit pas en quoi les articles 646 et ss ou 712a et ss CC ne seraient pas applicables dans le cas d'espèce ou incompatibles avec les règles applicables à la zone villas. b) Le second volet a trait au respect du COS; les recourants soutiennent que la surface bâtie totale est en l'occurrence supérieure à la règle maximale prescrite à l'art. 31 al. 1 RPAC. aa) Si l'on s'en tient à l'état du projet tel que présenté, c'est-à-dire réunion des trois parcelles pour créer une seule parcelle d'une contenance de 9'491 m² (v. sur ce point, arrêt AC 98/040 du 10 mars 1999), la surface constructible maximale est de 1'355,85 m². Les constructeurs et la municipalité soutiennent de concert que le projet s'inscrit dans cette caudèle. Pourtant, on constate que la surface bâtie prévue est au total de 1'575 m², soit supérieure de 224 m² au maximum admissible. En effet, quoiqu'en dise la municipalité, l'art. 23 al. 3 RPAC est, par renvoi de l'art. 29, bien applicable dans le cas d'espèce; or, cette disposition prévoit que "les autres dépendances définies à l'article 39 du règlement cantonal (RATC) seront comptées dans le calcul de la surface bâtie pour le 50% de leur surface". Cette règle vise dans le cas particulier les couverts à voitures accolés à la façade nord de chaque villa. Cette construction projetée se présente comme un toit plat d'une surface de 28 m², destiné à abriter, à lire du moins la coupe transversale jointe au dossier, un véhicule; ouvert sur les côtés ouest et est, elle est partiellement fermée, côté nord, par un mur d'une hauteur d'environ 2 mètres et d'une épaisseur de 60 centimètres, censé servir d'armoire à l'usage de chaque copropriétaire. Selon Blaise Tardin, l'auteur du projet, la constructrice n'a pas encore fixé définitivement sa décision sur le point de savoir si ce toit serait ou non soutenu par des piliers; une variante sans pilier est au demeurant parfaitement possible d'un point de vue technique. On peut hésiter à qualifier un tel projet. Pour la municipalité, il ne s'agit que d'une simple marquise, alors que la constructrice l'assimile à un garage souterrain; dans l'un comme dans l'autre cas, cette construction ne compterait pas dans le COS, vu l'art. 23 al. 2

RPAC. On ne saurait toutefois suivre ces deux opinions. Un abri d'une profondeur de plus de 3,60 mètres et spécialement étudié pour abriter un véhicule excède ce que l'on peut qualifier de marquise; l'assimilation de la constructrice paraît hasardeuse dans la mesure où la simple lecture de l'art. 23 al. 4 RPAC démontre qu'un couvert à voitures n'entre pas dans la notion de garage souterrain ainsi définie mais, au contraire, dans le champ d'application de l'alinéa 3. Du reste, selon certains arrêts, une marquise de grande importance, comme celle projetée, saillante de plus de 2,50 m. et susceptible d'accueillir un couvert à voitures, d'une part, constitue un avant-corps du bâtiment auquel elle est accolée et, d'autre part, doit être prise en considération dans le calcul des distances (cf. Jacques Matile et autres, Droit vaudois de la construction, Lausanne 1993, 2ème éd., p. 377, réf. citée; v. en outre, Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 156, références citées sous nos 560 à 562, à savoir prononcés de la CCRC - nos 4405 du 14 mars 1984, N. c/Montreux - prolongation artificielle, sur 78 m², de la toiture envisagée aux fins de couvrir sur 2,50 m. les espaces au sol -, 4368, du 20 janvier 1984, B. c/Bougy-Villars - élément de construction de 31 m², profond de 4 mètres, accolé en porte-à-faux aux façades du bâtiment -, 5165, du 20 janvier 1987, G. c/Epalinges - avant-toit à 2 pans, long d'environ 3 mètres, reliant la villa principale au bûcher et à la fontaine couverte; v. aussi, à titre de contre-exemple, un avant-toit présentant des dimensions usuelles, TA, arrêt AC 96/072 du 26 mai 1998). Si l'hypothèse résultant de cette jurisprudence devait se vérifier dans le cas d'espèce, le couvert incriminé entrerait alors en totalité dans le calcul de la surface construite. En réalité, quand bien même le texte même de l'art. 39 al. 2 RATC vise expressément des constructions "(...)distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci(...)" , il n'y a guère lieu de douter qu'il s'agit là d'une dépendance. Le seul fait qu'une bâtisse soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée néanmoins comme une dépendance; un garage, certes accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci, a été qualifié comme tel, aussi bien par la CCRC (v. prononcés no 2967, P. c/Bex, in RDAF 1978, p. 207 et ss; no 3115, R. c/Yverdon, ibid., pp. 210-211), que par le Tribunal administratif (v. arrêts AC 96/072, déjà cité, cons. 2b - projet refusé mais pour une autre raison -; 7478 du 16 décembre 1991; contra, mais isolé semble-t-il, arrêt AC 98/160 du 11 décembre 1998). Savoir si une telle construction constitue une partie intégrante du bâtiment principal ou au contraire une simple dépendance de celui-ci est une question d'appréciation; or, dans le cas d'espèce, la masse respective des deux ouvrages fait que le couvert à voiture apparaît assez nettement comme un élément architectural distinct de la villa, même s'il est physiquement accolé à elle. Par surcroît, on ne saurait, s'agissant d'une construction ouverte sur les deux côtés latéraux, dire qu'elle est pourvue d'une communication interne avec le bâtiment principal. Enfin, d'un point de vue fonctionnel, ce couvert n'est pas affecté à l'habitation. bb) Certes, les dépendances ne sont parfois pas prises en considération dans la surface constructible; cependant, le règlement communal d'Orbe, vu la règle prescrite à l'art. 23 al. 3 RPAC, prévoit que la surface des garages compte dans la surface constructible maximale admissible, à raison de la moitié toutefois. Or, dans le cas d'espèce, il n'a pas été tenu compte des seize couverts à voitures projetés, de 28 m² chacun, dans le calcul de la surface bâtie. Force est donc de constater que le projet excède le COS admissible et le recours doit donc être accueilli sur ce point; bien que la municipalité et de la constructrice aient expressément été interpellées sur ce point, le projet n'a en effet pas été modifié. c) Les recourants soutiennent par ailleurs que les places de parc prévues entrent également dans le calcul du COS. Le projet prévoit en effet

l'aménagement, sur un espace de 186,75 m², de seize places en épi, le long du Chemin de Champ-Bornu, en deçà de la limite de construction fixée par l'art. 36 LR. Pour la constructrice, comme pour la municipalité, ces places n'ont pas le caractère de dépendances.

aa) La jurisprudence la plus récente retient que les places de parc doivent être assimilées à des dépendances (art. 39 al. 3 RATC et qui, de ce fait, sont soumises en partie aux mêmes règles, notamment quant au lien avec le bâtiment principal et quant à la limitation des nuisances pour le voisinage), tout en n'étant pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 RATC (TA, arrêt AC 96/142 du 4 juillet 1997, in RDAF 1999 I 119; en l'occurrence l'arrêt admettait la réalisation de douze places de parc en limite de propriété; cf. également, ATF non publié du 24 juin 1993, C. c/TA VD, d. G. et Saint-Légier-La Chiésaz; v. TA, arrêts 98/085 du 3 novembre 1998 et 91/036 du 15 juillet 1992; v. en outre CCRC prononcés nos 2983 du 18 février 1975, W. c/Bex, publié in RDAF 1978 p. 252 et 2706, du 16 mars 1973, B. c/Yverdon, in RDAF 1975, p. 142). Cela étant, il ne s'impose pas de les compter pour la moitié de leur emprise au sol dans la surface constructible; la règle de l'art. 23 al. 3 RPAC, si elle est applicable aux dépendances, ne l'est en revanche pas aux ouvrages qui leur sont assimilés tout en constituant de simples aménagements extérieurs. Ainsi, on doit constater que l'aménagement prévu dans le cas d'espèce n'entre pas en considération dans le COS.

bb) En revanche, on relève qu'en dérogation à l'art. 33 bis al. 1 RPAC, ces places sont aménagées en deçà de la limite fixée le long des voies de circulation. L'art. 37 al. 1 LR prévoit pour sa part que l'autorité compétente peut notamment autoriser à défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, celles-ci, de même que l'implantation de dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée. La jurisprudence du Tribunal administratif relative à l'interprétation de cette dernière disposition n'est pas véritablement arrêtée. Dans un arrêt AC 98/160 du 11 décembre 1998, il a été jugé que l'art. 37 LR imposait en tout état de cause le respect d'une distance de 3 m. au moins entre la dépendance concernée et le bord de la chaussée, de sorte qu'aucune dérogation ne pouvait être accordée pour l'implantation d'un ouvrage, même modeste, à un mètre de la limite du domaine public communal. Dans un arrêt AC 96/262 du 4 juin 1997, en revanche, le tribunal a admis qu'une disposition réglementaire communale pouvait fort bien prévoir une dérogation aux plans fixant des limites de construction s'agissant des places de parc; dans le cas d'espèce, le plan concerné arrêtaient des limites inférieures à 3 mètres du bord de la chaussée pour toute construction, soit a fortiori pour des places de parc (ce qui constitue une manière de déroger aux art. 36 et 37 LR). A l'examen de ces deux précédents, il apparaît en définitive qu'il n'y a pas lieu de donner un caractère impératif à l'art. 37 LR, ce d'autant moins qu'il peut être écarté par des plans communaux; en d'autres termes, le législateur communal peut retenir d'autres solutions non seulement par le biais de limites de construction, mais aussi par la voie de dispositions réglementaires prévoyant des dérogations. Cette voie apparaît au demeurant comme opportune s'agissant d'aménagements telles des places de parc dont la présence à proximité de la route semble indiquée, pour autant que des exigences de sécurité (également présentes à l'art. 37 LR) aient été prises en compte.

cc) Quoi qu'il en soit, cette question peut être laissée ouverte puisque les conditions permettant l'octroi de cette dérogation, à savoir la conclusion d'une convention contraire, ne sont pas réunies. Au cours de la vision locale, la municipalité a cependant assuré que cette question serait réglée au stade de la délivrance du permis de construire. Vu le contenu de la règle en vigueur, le tribunal ne saurait se contenter d'une simple assurance. Force est de constater que les conditions qui ont permis à la municipalité d'octroyer une dérogation à la

constructrice ne sont pas, en l'état, réalisées; le recours doit par conséquent également être accueilli sur ce point. 5. a) Le recours doit en outre être accueilli sur un autre point, celui de la distance à respecter entre constructions sises sur une même parcelle. La règle applicable est ici contenue à l'art. 51 RPAC; on retient de cette disposition que la distance réglementaire de 5 mètres à la limite de propriété voisine, consacrée par l'art. 30 RPAC, doit être multipliée par deux entre ces constructions-ci. Or, côté nord-ouest de la parcelle 1'525, on constate, à lire le plan d'implantation établi par le géomètre Daenzer le 21 août 1998, qu'entre les deux bâtiments situés à l'extrémité de dite parcelle, la distance entre les deux façades n'est que de 9 mètres. Certes, sur le plan dessiné par l'architecte Tardin le 24 août 1998, cette double-distance apparaît, au contraire, comme respectée. Lorsqu'une contradiction se présente toutefois, comme dans le cas d'espèce, entre le plan d'implantation établi par un ingénieur-géomètre et celui dessiné par l'architecte concepteur du projet, l'autorité doit, dans le doute, se fonder sur le premier; vu les art. 106 LATC et 69 ch. 1 in fine RATC en effet, la confection du plan de situation, décisive pour le plan d'implantation, relève exclusivement de celui-ci. Force est ainsi de constater que la réglementation n'est pas respectée sur ce point également. On aurait, certes, pu se demander si, en présence de deux plans à la teneur contradictoire dont il ressort de l'un d'entre eux que le projet est réglementaire, le tribunal, faisant application de l'art. 117 LATC, aurait pu confirmer l'autorisation à condition toutefois qu'une modification, figurant sur le plan du géomètre, soit apportée. Le projet n'étant cependant pas réglementaire sous différents aspects, on doit renoncer ici à cette possibilité. b) En revanche, faute de disposition réglementaire spécifique, les couverts à voiture, traités comme des dépendances, ne comptent pas dans le calcul des distances. 6. Les recourants s'en prennent enfin au projet en ce qu'il ne respecterait pas l'art. 32 RPAC, soit la prescription réglementaire fixant le nombre admissible de niveaux habitables par villa. a) Les parties sont en définitive d'accord pour reconnaître l'applicabilité in casu de l'art. 32 al. 2 RPAC, la surface au sol étant comprise entre 80 et 100 m²; or, cette disposition contraint la constructrice à limiter à un rez-de-chaussée le nombre d'étages habitables. L'al. 4 prescrivant toutefois que les combles sont habitables, les parties disputent en revanche le point de savoir si le premier étage projeté répond à cette définition. Pour les recourants, tel n'étant pas le cas, le projet consacre en réalité un premier étage prohibé par l'art. 32 al. 2 RPAC. Pour la municipalité, l'essentiel est de respecter la hauteur maximale de 8 mètres prévue par l'art. 32 al. 2 RPAC, deuxième phrase, ce qui est le cas en l'occurrence. Emboîtant le pas à la municipalité, la constructrice insiste sur le fait que la réglementation communale ne contient aucune définition des combles; pour elle, il suffit donc que le projet, d'une part, respecte la prescription fixant la hauteur maximale et, d'autre part, réponde à l'objectif de salubrité des constructions, visé par les règles permettant l'habitabilité des combles. b) Sur ce point également, la décision attaquée ne peut être maintenue. Selon la jurisprudence constante, constituée en effet un étage de combles celui qui, aménagé dans les combles, est entièrement compris dans la charpente de la toiture et dont la dalle inférieure est située à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (cf. Matile et consorts, op. cit., pp. 365-366; Marti, op. cit., p. 180; références citées). L'élément décisif est à cet égard l'embouchature, soit, toujours selon la jurisprudence, l'arête supérieure de la sablière (ibid., p. 370, réf. citée); lorsque celle-ci est excessive, le niveau ne répond plus à la notion de combles. La jurisprudence, qui a certes varié, n'a jamais admis - dans le silence des règlements communaux sur ce point - une embouchature de plus d'un mètre dans la définition de combles (v. arrêt AC 97/078 du 13 mars 1998, in RDAF 1999 I 116) et a rappelé à réitérées reprises le principe selon lequel

un étage ne peut pas être considéré comme compris dans les combles lorsque cette dernière apparaît comme excessive (v. CCRC, prononcés nos 7058, du 16 octobre 1991, Z. et cs c/Gland; 6747, du 6 décembre 1990, B. c/Aigle; 6699 du 24 septembre 1990, B. et cs c/Vevey; TA, arrêts AC 96/132 du 19 septembre 1996, 1,40 mètres; 95/238 du 25 janvier 1996 - concernant précisément la Commune d'Orbe - 1,50 mètres; 91/255, du 29 décembre 1992, 1,20 mètres). Or, point n'est besoin, dans le cas d'espèce, de longues digressions pour constater que l'étage projeté ne répond à l'évidence pas à cette définition; l'embouchure atteint en effet, à teneur des plans produits, 2,10 mètres. Les recourants ont du reste observé à juste titre qu'il n'est guère usuel, au niveau des combles, que toutes les fenêtres soient ouvertes en façade; en règle générale, seules le sont celles en façade pignon. On a donc affaire ici, non à des combles, mais à un étage non conforme à l'art. 32 al. 2 RPAC. La municipalité plaide il est vrai que l'art. 32 al. 2 et 4 est rédigé de telle façon qu'elle pourrait autoriser deux véritables étages à condition que la hauteur soit respectée. On ne saurait toutefois déduire de cette disposition que seule compte la règle de la hauteur au faîte; le projet doit, pour être autorisable, répondre aussi bien à la règle de l'alinéa 1er qu'à celles des alinéas 2 et 4. 7. Enfin, les recourants ont fait valoir un grief ayant trait à l'esthétique des constructions. Dans la mesure où, comme on le voit, le projet devra être remanié par son auteur, l'examen de ce grief est au demeurant prématuré. Néanmoins, les plans mis à l'enquête permettant au tribunal, après la vision locale, de se faire une idée suffisamment précise des principales options architecturales du projet (v. sur ce point, arrêt AC 95/003 du 31 juillet 1996), il n'apparaît pas d'emblée qu'un tel projet ne s'intégrera pas à un quartier de villas dont le tissu bâti est, en l'état actuel, assez lâche, cela d'autant plus qu'aucune des constructions voisines ne se distingue par un aspect architectural digne d'intérêt. 8. Les considérants qui précèdent conduisent par conséquent le tribunal à admettre le recours; la décision attaquée sera donc annulée. La constructrice, qui succombe, verra mis à sa charge un émolument judiciaire; en outre, il ne sera pas alloué de dépens.

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