

# VD\_OMNI AC.2001.0239 vom 7. Juli 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-07-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2001.0239](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0239)

FR: VD\_OMNI AC.2001.0239 du 7 juillet 2005

IT: VD\_OMNI AC.2001.0239 del 7 luglio 2005

## Regeste

THIEBAUD Gil et Pascuala/BOVARD Albert et Chantal, Municipalité de La Tour-de-Peilz | Maison d'habitation de 2 étages, qui se prolonge au niveau du rez-de-chaussée par un corps de bâtiment affecté à un commerce, pourvu d'un toit plat (à usage de terrasse) et qui ne respecte pas les distances aux limites. L'extension de l'habitation sur ce corps de bâtiment est une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 LATC.

## Erwägungen

### E. 11

RPE). Les bâtiments peuvent être implantés sur la limite de construction ou en retrait de celle-ci (art. 12 RPE); la distance minimum d'un bâtiment au domaine public est réglée par la loi sur les routes et par les plans fixant la limite des constructions (art. 13 RPE). Dans la zone 2, l'ordre non contigu est obligatoire; l'ordre contigu pourra être admis, après adoption d'un plan de quartier ou d'un plan d'extension partiel (art. 25 RPE). La hauteur d'un bâtiment mesurée sur la corniche ne peut dépasser 15 m. 50 (art. 27 RPE). Les combles ne sont habitables, sur un seul niveau, que dans les bâtiments ne dépassant pas 10 m. de hauteur sur la corniche (art. 28 RPE). b) L'art. 29 RPE est ainsi libellé : Sous réserve de l'art. 28, le nombre de niveaux habitables, la distance minimum entre les façades et la limite des propriétés sont fixés comme suit, en fonction de la hauteur : : Hauteur

Niveaux habitables	Distance minimums aux limites corniche	
	Grandes façades	Petites façades 7.00 m
2 m	6 m 4 m 10.00 m	3 8 m 6 m 12.50
4 m	10 m 8 m 15.50 m	5 12 m 10 m

Si les façades ne sont pas de longueurs sensiblement différentes, elles sont toutes comptées comme grandes façades. 2. a) Les griefs des recourants portent essentiellement sur le respect des conditions posées par l'art. 80 al. 2 dernière phrase LATC, auquel renvoie l'art. 82 LATC : ils considèrent ainsi que la création d'un volume supplémentaire aggraverait l'empiétement sur la limite des constructions et générerait au surplus des désagréments (diminution de l'ensoleillement dont ils profitent et du dégagement depuis leurs fenêtres). Ils ont également invoqué que le projet, compte tenu de trois niveaux habitables, ne respectaient pas les distances aux limites (de 6 et de 8 mètres) imposées par l'art. 29 RPE. b) Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (art. 80 al. 1 LATC). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas

aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (art. 80 al. 2 LATC). Les prescriptions de l'art. 80 LATC ont pour objectif essentiel de veiller à ce que les atteintes existantes ne soient pas aggravées et regalement, de manière plus générale, à ce que de nouvelles atteintes à la réglementation de la zone ne soient pas créées (cf. R. Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaires en droit vaudois, in RDAF 1987 p. 389, sp. 395; AC 2001/0161 du 7 février 2002). Le cas particulier des limites de construction est régi par l'art. 82 LATC. 3. a) Il n'y a pas, en l'espèce, d'extension en plan, mais création d'un volume supplémentaire qui augmente le gabarit de l'ouvrage au-dessus de la terrasse aménagée sur la partie du rez-de-chaussée du bâtiment actuel qui comporte les locaux commerciaux à l'usage des constructeurs. b) aa) La notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie eu égard au but visé par la norme transgressée (cf. AC.2001.0161 du 7 février 2002; AC.2000.0182 du 5 juin 2003 et les références citées). bb) Les alignements ont notamment pour objectif de réserver les espaces nécessaires à la construction ou à la modification de routes afin d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupe de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique (cf. AC 1994/0038 du 16 juin 1995). Dans ces conditions, l'agrandissement, par surélévation, d'un bâtiment frappé d'une limite des constructions n'entraîne aucune aggravation de l'empiètement, contrairement à une extension au sol, pour autant qu'il n'entraîne pas une diminution de la sécurité du trafic et à condition qu'il fasse l'objet d'une mention de précarité, conformément à ce que prévoit l'art. 82 lettre a LATC (cf. AC 1991/0261 du 29 octobre 1992, rés. in RDAF 1993 p. 144). Dans le cas particulier, un risque accru de compromettre la sécurité du trafic est à exclure. S'agissant de la mention de précarité, la municipalité a expliqué en audience que tous les documents, préparés par le géomètre, étaient à sa disposition pour l'inscription, mais qu'elle voulait en éviter au constructeur les frais pour le cas où le projet ne devait pas aboutir. Cette inscription est au demeurant une condition du permis de construire, si bien que les conditions posées par la loi sont remplies. Partant, le point de savoir si un effet anticipé positif peut être accordé à une nouvelle réglementation communale qui supprimerait les limites de construction n'a pas à être examiné. Tout au plus relèvera-t-on qu'en l'état de la jurisprudence, un tel effet positif n'est pas admis (cf. AC 1994.0286 du 19 avril 1995; AC.1995.0145 du 6 novembre 1995 et les références citées). 4.

Historiquement, selon toute vraisemblance, un bâtiment d'habitation avec toit à la Mansart, a été agrandi par l'adjonction d'un commerce au niveau du rez-de-chaussée; ces constructions se jouxtent d'ailleurs comme des bâtiments à niveaux différenciés. La question, discutée par les parties à l'audience, de savoir si l'on parle de deux constructions contiguës ou d'un seul bâtiment s'avère ici sans incidence. Pour les recourants en outre, l'agrandissement ne serait quoi qu'il en soit pas réglementaire, parce qu'il ne respecterait pas les distances jusqu'en limite en propriété : l'adjonction de deux niveaux à la partie du rez-de-chaussée affectée à l'usage de commerce donnerait au total trois niveaux, ce qui nécessiterait de respecter une distance de 8 m jusqu'à la limite sud-est et de 6 m jusqu'à la limite nord-est. a) L'art. 29 RPE pose une règle fixant le nombre de niveaux habitables en fonction de la hauteur mesurée sur la corniche; à ce nombre de niveaux, s'ajoute l'éventuel comble habitable (au sens de l'art. 28 RPE) pour les bâtiments dont la hauteur sur la corniche ne dépasse pas 10 mètres. D'après ce que les recourants ont soutenu à l'audience, pour une hauteur aussi importante que 7 m. sur la corniche, les deux niveaux habitables devraient comprendre les combles; une telle interprétation apparaît déraisonnable et doit être écartée. Le rez-de-chaussée du bâtiment d'habitation - partie de la

maison contiguë au commerce - est manifestement à usage de cave (cave, chaufferie, espace de rangement et atelier dépourvu de fenêtre) et, même hors sol, n'est pas habitable en l'état; il n'y a aucun indice que cette partie serait susceptible de changer d'affectation dans un proche avenir; elle ne saurait dès lors compter comme niveau habitable. Le premier niveau habitable est celui auquel on accède (notamment) par les escaliers extérieurs; le second est sis dans les combles; il y a au-dessus un espace galetas sous le toit dont la hauteur maximum, sous le faîte, est de 1 m. 50; on accède à cet espace par une trappe de 50/50 cm (il est prévu de créer un escalier et un vide sur la chambre à l'angle sud-est). Le Tribunal retient dès lors que la maison d'habitation actuelle compte deux niveaux habitables au sens de l'art. 29 RPE. Le projet prévoit l'extension de l'habitation sur la terrasse au-dessus du commerce par un premier niveau destiné au séjour; une mezzanine, dont le plancher se situe pratiquement au niveau de la corniche, seraient en outre aménagée de manière à laisser l'espace libre pour un "vide sur séjour". L'examen de la jurisprudence montre qu'il convient - sauf réglementation communale contraire - d'assimiler à un étage supplémentaire la partie du niveau habitable formant une galerie à laquelle on peut accéder par un escalier particulier et qui, aménagée dans les combles, constitue un complément de l'étage inférieur (cf. RDAF 1972, p. 275). Cette jurisprudence n'est pas applicable au cas d'espèce (puisque l'art. 28 RPE (à la lumière de l'art. 29 RPE) y déroge. Dès lors, la mezzanine, qui s'avance jusqu'à la moitié de la surface de l'étage et communique par un escalier avec le séjour de l'étage inférieur, n'entre pas en ligne de compte dans le calcul des niveaux habitables fixés par l'art. 20 RPE. Partant, il faut considérer que le projet reviendra à adjoindre au bâtiment actuel un avant-corps, qui comptera en tout deux niveaux (commerce et séjour). b) La distance aux limites est déterminée par la hauteur à la corniche - haute ici de 5 m. 73. Pour un bâtiment jusqu'à 7 m à la corniche et comptant deux niveaux habitables, l'art. 29 RPE fixe les distances minimum à 6 m des grandes façades et à 4 m des petites façades. Or, à compter de sa grande façade, le bâtiment projeté s'élèverait à 4 m 80 de la parcelle 232 au sud-est; en limite nord, en revanche, la distance réglementaire de 4 m. serait respectée par rapport à la propriété des recourants. En l'état actuel, la distance aux limites n'est pas respectée par le niveau inférieur du bâtiment des époux Bovard construit à la limite de la parcelle 232. Autorité intimée et constructeurs font valoir que l'extension prévue ne constituerait pas une aggravation de l'empiétement : le bâtiment no 709 construit sur la parcelle voisine no 232 est implanté à moins d'un mètre de la limite des parcelles; sa façade faisant face à la parcelle no 231 peut être assimilée à une façade en attente dans l'ordre contigu; elle ne bénéficie d'aucun droit de vue droite, la distance étant inférieure à 3 m, et ne présente que des jours (même si deux paires de volets, toujours fermés, ont été maintenues). Enfin les propriétaires de la parcelle 232 n'ont pas formé d'opposition. c) 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, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 87). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.1991.0129 du 4 novembre 1992); elles définissent en outre une norme de densité des constructions. Ainsi que le Tribunal administratif l'a déjà relevé (AC.2001.0161, du 7 février 2002), "contrairement à ce qu'une interprétation littérale pourrait laisser entendre, l'art 80 al. 2 LATC n'institue pas un régime de faveur pour les modifications de bâtiments non réglementaires, en rendant admissible une atteinte à la réglementation à condition qu'elle ne soit pas "sensible"... A l'instar de n'importe quel travail de construction, la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment existant ne sont admissibles que s'ils sont rigoureusement

conformes aux prescriptions en vigueur; tout projet de modification comportant, peu ou prou, une violation de la réglementation doit être proscrit (v. R. Didisheim, Le statut des ouvrages non réglementaire en droit vaudois, in RDAF 1987, p. 389, 395). C'est à cette seule condition que l'on examinera, dans un deuxième temps, si les travaux sont de nature à aggraver l'atteinte existante à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage". Or, en l'espèce, l'agrandissement prévu est contraire à l'art. 29 RPE. Au demeurant, selon une jurisprudence bien établie, 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 (AC.1995.0238 du 25 janvier 1996; AC.2001.0161, déjà cité, consid. 4, p. 7 et références citées). Comme le Tribunal administratif l'avait déjà relevé (AC.1995.0258, consid. 3 in fine, p. 7), il importe peu que les voisins (ici les propriétaires de la parcelle 232) aient donné leur accord, puisque les 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. d) Le tribunal relève que le règlement, notamment l'art. 29 RPE qui impose le respect de distances importantes aux limites, n'est pas adapté au contexte des parcelles 230, 231 et 232. Le projet de construction des époux Bovard, très mesuré, adéquat et architecturalement intégré, le montre. La municipalité, qui a expliqué être confrontée à des difficultés du genre du cas d'espèce depuis longtemps en raison de la complexité de son tissu bâti, ne peut qu'être encouragée à modifier sa réglementation, par exemple par des plans d'affectation partiels; une distance aux limites de 3 m. pourrait en l'occurrence, en première analyse, suffire à satisfaire aux objectifs de l'ordre non contigu, moyennant qu'au surplus une volonté générale de densifier le bourg se voie confirmée. 5. Les considérants qui précèdent conduisent à admettre le recours. Un émolument de justice est mis à la charge des constructeurs, qui verseront en outre des dépens aux recourants.

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