

VD_OMNI AC.2003.0088 vom 30. Mai 2005

VD Tribunal cantonal, 2005-05-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0088

FR: VD_OMNI AC.2003.0088 du 30 mai 2005

IT: VD_OMNI AC.2003.0088 del 30 maggio 2005

Regeste

VITELLI Pascal et Antoinette/BLATTI Patrick, JULIER Jean-Marc, V éronique et Michel, Municipalité d'Aubonne | Surface brute de plancher disponible calculée sur la base d'un plan erroné des constructions existantes. CUS non respecté par le projet. Faute de disposition communale concrétisant l'art. 84 LATC, il est exclu de déroger aux règles qui fixent la distance à respecter entre le bâtiment projeté et une construction enterrée ou semi-enterrée. Question de savoir si l'attique supérieur est un niveau habitable au-dessus des étages règlementaires laissée ouverte.

Erwägungen

E. 13

RPE prescrit : La distance minimum « d » entre la façade et la limite de propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est fonction de la plus grande dimension en plan « a » : Si « a » est inférieur ou égal à 20 m., « d » = 6 m. Si « a » est supérieur à 20 m., « d » = 8 m. Entre bâtiments sis sur une même propriété, ces distances sont additionnées. On peut relever à cet égard que la municipalité ne pouvait accorder la dérogation requise à la distance aux limites entre bâtiments sis sur une même parcelle au motif que la halle d'exposition serait enterrée (procès-verbal municipal du 9 avril 2003) ou semi-enterrée (réponse municipale au recours du 2 juillet 2003) : l'art. 84 LATC prescrit, il est vrai, que le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments ou dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. L'art. 117 RPE, qui introduit la notion de construction enterrée pour le calcul du coefficient d'occupation de la parcelle (COS), ne trouve toutefois pas à s'appliquer dans la zone d'habitation à moyenne densité A. Il convient de relever par ailleurs que la halle d'exposition ne saurait être considérée comme souterraine au sens de l'art. 118 RPE, en raison déjà du fait que sa dalle en toiture n'est pas recouverte d'une couche de terre de 50 cm d'épaisseur (cf. AC.1997.0085 du 29 avril 1998). Une exception à l'art. 13 RPE n'entre par non plus en ligne de compte sur la base de la clause dérogatoire de l'art. 158 RPE, disposition réservée aux édifices publics (cf. AC.2002.0132 du 26 juin 2003, p. 14 lettre d). Indépendamment du point de savoir quelle serait la plus grande surface en plan au sens de l'art. 13 RPE (les opposants ont d'abord estimé que les balcons devaient être pris en compte, avant d'abandonner ce moyen en audience), il est constant que la distance minimale de 12 mètres n'est pas respectée entre l'immeuble projeté et la halle d'exposition (bâtiment ECA no 1'208). Il s'ensuit qu'en l'état le projet n'est pas réglementaire sur ce point non plus. 3. Pour le surplus, les constructeurs mettent en avant qu'on leur conteste à tort la "mezzanine", dès lors qu'ils auraient pu valablement mettre à l'enquête un projet avec une hauteur plus importante du

bâtiment. Contrairement à ce que semblent penser les constructeurs, on ne peut déduire du règlement que seule compterait le respect de la règle de hauteur à la corniche (art. 16 RPE : maximum 9 mètres); le projet doit, pour être autorisé, répondre aussi aux prescriptions complémentaires de l'art. 15 RPE sur la limite du nombre de niveaux à trois et sur l'inhabitabilité des combles (sur la notion de comble, cf. Bonnard et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 2002, p. 463 et RDAF 1999 I 116). Les constructeurs soutiennent à ce sujet que l'attique supérieure ne dispose ni d'un volume ni d'une hauteur suffisants pour être habitable. Pour décider si des locaux sont habitables ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif ; il convient d'examiner la question objectivement, en examinant en particulier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage, l'accessibilité et la hauteur des pièces (cf. AC.2003.0079 du 14 avril 2005, consid. 5 et 7). Il ressort de l'art. 27 al. 1 RATC que les espaces de prolongement, tels les mezzanines, ne sont pas tenus d'avoir la hauteur de 2 m. 40 au moins entre le plancher et le plafond prescrite pour tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail de jour ou de nuit. En revanche, dans les combles, la hauteur de 2 m. 40 doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1 m. 30 sous le plafond ou sous les chevrons (art. 27 al. 2 RATC) - et, dès cette hauteur, entre en compte dans le calcul du CUS (cf. AC.2002.0137 du 17 décembre 2002 p. 6 in fine). Les plans d'enquête ne sont cependant pas suffisamment précis pour que le tribunal puisse trancher la question du caractère habitable de l'attique supérieure. Vu l'issue du litige, il n'y a pas lieu non plus de compléter l'instruction sur ce point. 4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est admis. Les constructeurs auront dès lors à supporter les frais de justice. Obtenant gain de cause, les recourants, qui ont procédé avec l'assistance d'un avocat, ont droit à des dépens, à charge des constructeurs.

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