

VD_OMNI AC.2003.0156 vom 22. Juli 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0156

FR: VD_OMNI AC.2003.0156 du 22 juillet 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0156 del 22 luglio 2004

Regeste

LITTMAN Bruce c/Municipalité de Rolle | Un étage entier en encorbellement, formant une saillie de 2 m hors du périmètre d'implantation, ne peut pas être autorisé sur la base d'une disposition qui permet aux avant-corps de bâtiments, tels que seuil, perron, corniche, marquise, balcon ou loggia, d'empiéter "sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces ne soient pas compromis".

Erwägungen

E. 10

formant chacun une fraction de l'aire de construction D du plan de quartier "Au Maupas" approuvé par le Conseil d'état le 21 février 1996. L'espace central compris entre ces deux rectangles est désigné comme une "partie de l'aire de mouvement affectée à l'usage des piétons"; selon l'art. 4.1 du règlement du plan de quartier (ci-après : RPQ), il est affecté à la circulation des véhicules et à l'usage des piétons, la circulation de ces derniers y étant toutefois prioritaire. Selon l'art. 2.1 RPQ, les bâtiments édifiés dans l'aire de construction D doivent être affectés à des "activités professionnelles ou activités de loisirs ne provoquant pas de nuisances telles que bruits ou émanations en dehors des limites de l'aire de construction; l'habitation peut y être autorisée si elle a le statut de dépendance d'un bâtiment principal implanté dans l'aire de construction B respectivement C." Or les bâtiments projetés dans l'aire de construction D (E 1 à E 20) sont exclusivement destinés à l'habitation et personne ne prétend qu'ils auraient "le statut de dépendance d'un bâtiment principal" implanté dans l'aire de construction C (D1 à D20). La municipalité estime néanmoins pouvoir déroger à l'affectation prescrite; elle invoque l'art. 13.1 RPQ qui est ainsi libellé : "La délimitation des aires d'affectation et des voies de circulation peut subir des petites modifications de forme et d'implantation pour s'adapter aux nécessités résultant des études de détail et de l'introduction d'un nouvel état parcellaire. Ces modifications ne peuvent toutefois mettre en cause, ni les caractéristiques du plan de quartier, ni la cohérence du parti urbanistique choisi. La municipalité peut également, à titre exceptionnel et dans les limites de la législation cantonale, accorder des dérogations aux dispositions du présent document :

- lorsqu'il s'agit de tenir compte de cas non prévus par le présent document; -
- lorsqu'il importe de régler le cas d'un statut provisoire; -
- lorsque l'application stricte d'une mesure d'aménagement du plan ou du règlement empêche la réalisation d'une solution architecturale intéressante à dire d'expert; pour permettre la réalisation d'un bâtiment ou d'une installation d'intérêt public ou nécessaire à un service public."

La municipalité se prévaut d'un rapport d'expertise du bureau d'architectes urbanistes GEA Valloton-Chanard du 5 décembre 2002 selon lequel "l'application stricte des dispositifs prévus pour l'aire de construction D empêche réellement une solution architecturale intéressante." Cette affirmation est sommairement motivée en ces termes : "En effet, la proposition contenue

dans la demande de permis de construire améliore le traitement de l'espace central qui devient un espace piétonnier bordé essentiellement de logements en lieu et place d'une zone d'activité comme le prévoit le PQ. De plus, l'aire de mouvement destinée aux véhicules prévue par le plan de quartier est donc abandonnée au profit d'une solution urbanistique et architecturale nettement plus intéressante que ne la fixe le plan de quartier. "En conclusion, il faut autoriser la possibilité de créer des logements dans la partie centrale (périmètre "D") du quartier en lieu et place des locaux d'activité. Cette mesure ne compromet ni la cohérence, ni le parti urbanistique du plan de quartier." Ce raisonnement procède d'un abus de langage manifeste : la "solution" , soit l'affectation de l'aire de construction D à l'habitation et celle de l'aire de mouvement à l'usage exclusif des piétons, n'a rien d'architecturale (l'architecture, soit l'art de construire des édifices ou la disposition d'un édifice [Le nouveau Petit Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Paris 1993], n'est pas synonyme d'urbanisme, soit l'étude des méthodes permettant d'adapter l'habitat urbain au besoin des hommes et l'ensemble des techniques d'application de ces méthodes [ibid.]). De surcroît, il paraît plutôt paradoxal d'affirmer que ce changement d'affectation ne compromettrait pas le parti urbanistique du plan de quartier alors que, quelques lignes plus haut, le même rapport expose : "Le parti urbanistique choisi par les auteurs du plan de quartier implique que la partie centrale soit essentiellement vouée aux activités professionnelles." En fait, la démarche du bureau d'architectes et de la municipalité revient à opposer les règles d'affectation définies par le plan de quartier à une variante qui aurait certes été envisageable, mais n'a pas été retenue, puis à affirmer péremptoirement, sans l'ombre d'une démonstration, que cette variante est préférable aux dispositions adoptées par le conseil communal. A supposer que ce jugement de valeur soit correct, ce qui ne saute pas aux yeux, il permettrait tout au plus de proposer une modification du plan de quartier, dans le respect des règles de procédure applicables. La modification de l'affectation d'une aire de construction de plus de 1'300 m² va largement au-delà des dérogations qui peuvent être permises sur la base d'une disposition telle que l'art. 13.1 RPQ sans affecter la sécurité du droit. Au demeurant, la solution "urbanistique et architecturale" intéressante que constituerait la création d'un espace exclusivement piétonnier dans la partie de l'aire de mouvement séparant les deux fractions de l'aire de construction D, n'exige nullement que celle-ci soit affectée à l'habitation. Le plan donne déjà la priorité à la circulation des piétons dans cette partie de l'aire de mouvement; il permet ainsi la création d'une véritable zone piétonne, parfaitement compatible - compte tenu des possibilités de parking en sous-sol - avec des activités professionnelles et de loisirs telles qu'elles sont prescrites dans l'aire de construction D. 3. Les bâtiments D1 à D10 et D11 à D20 seraient implantés sur deux rectangles de 66 m sur 15 qui constituent chacun une fraction de l'aire de construction C. Selon l'art. 2.1 RPQ, l'aire de construction C doit être occupée par "des bâtiments distincts, accolés les uns aux autres et comprenant chacun au plus 2 logements; chacune des fractions de l'aire de construction doit comprendre au moins 4 bâtiments distincts." L'article 2.2 al. 1 précise encore : "A l'intérieur de chaque fraction des aires de construction, les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu et être implantés de façon à ne pas compromettre l'utilisation totale des surfaces constructibles." Les termes "distincts" et "accolés" (ou "contigus") ne posent pas des exigences contradictoires, mais complémentaires : l'idée du plan de quartier est de promouvoir la construction "de plusieurs bâtiments, construits en contiguïté, comme à la Grand'Rue, avec des décrochements en plan et en élévation, des balcons ou bow-windows diversifiés, etc." (v. réponse de la municipalité à l'opposition no 15 de M. L. Bello, Préavis municipal no

11-1992, p. 54). Les constructions projetées ne répondent manifestement pas à ces exigences. Les bâtiments D 1 à D 4 et D 7 à D 10, pour la fraction ouest de l'aire de construction C, ainsi que D 11 à D 14 et D 17 à D 20, pour la fraction est, ne constituent pas des constructions distinctes, mais des blocs formés de deux bâtiments symétriques, dont la séparation médiane est à peine marquée, sur l'une des façades, par la descente d'eau pluviale. Quant aux paires désignées comme bâtiments D 1 et D 2, D 3 et D 4, D 5 et D 6, etc, elles ne sont pas formées de deux bâtiments accolés, mais d'un seul : malgré la symétrie qu'elles présentent, on ne peut en effet pas considérer comme des bâtiments séparés ces constructions monolithiques dont les quatre appartements sont desservis par une cage d'escalier et un ascenseur communs. Enfin, la contiguïté exigée par le règlement est rompue dans chacune des fractions de l'aire de construction C, entre les corps de bâtiment D 4 et D 5, D 6 et D 7, D 14 et D 15, ainsi que D 18 et D 17. Les mêmes ruptures de contiguïté affectent les bâtiments prévus dans l'aire de construction D. A l'audience du 1er avril 2004, les constructeurs ont tenté de justifier la répartition des bâtiments en trois blocs séparés, dans chacune des fractions des aires de constructions C et D, par l'art. 2.2 al. 3 RPQ, qui dispose qu'entre façades aveugles ou parties aveugles de façades, la distance entre deux bâtiments non mitoyens peut être réduite à 3 m pour autant que les prescriptions concernant la protection contre l'incendie soient respectées. Cette disposition apparaît toutefois en complète contradiction avec l'alinéa 1 du même article, qui prévoit qu'à l'intérieur de chaque fraction des aires de constructions les bâtiments doivent être édifiés en ordre contigu, ainsi qu'avec la réglementation de l'aire de construction C, qui exige des bâtiments accolés les uns aux autres : on ne voit pas comment, à l'intérieur d'une même fraction de l'aire de construction C, des bâtiments pourraient être à la fois contigus, accolés les uns aux autres, et non mitoyens. Il est vrai qu'au moment de l'adoption du plan, la municipalité paraît avoir considéré que chaque fraction de l'aire de construction C pouvait être fractionnée de manière à créer quatre groupes de bâtiments (v. réponse de la municipalité à l'opposition no 22 du GRAL, Préavis municipal no 11-1992, p. 74). Mais cette façon de voir les choses est incompatible avec l'art. 2.1 RPQ qui exige dans l'aire de construction C que les bâtiments soient accolés les uns aux autres, sans ajouter : par groupe de deux, trois, quatre, ou plus, de même qu'avec l'art. 2.2 al. 2, qui ne prévoit aucune dérogation à l'exigence de l'ordre contigu. 4.

Au niveau du premier étage, les bâtiments E présentent un encorbellement formant une saillie de 2 m au-dessus de l'aire de mouvement. La municipalité et la constructrice prétendent que cet empiètement serait couvert par l'art. 2.2 al. 4 RPQ, qui permet aux "avant-corps de bâtiments, par exemple, corniches, marquises," d'empiéter "sur les espaces limitrophes des aires de construction pour autant que l'usage de ces espaces ne soient pas compromis." Il n'en est rien. Le RPQ ne comporte pas de règles générales sur le calcul de la surface bâtie ou de la distance entre bâtiments et limites de propriété (applicables par analogie lorsque les espaces constructibles sont définis par des périmètres d'implantation - v. arrêts AC 2002/0028 du 8 juillet 2003 et AC 1998/0051 du 7 septembre 1998, consid. 3). Il renvoie sur cette question aux dispositions du règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions du 6 novembre 1992 (v. art. 1.3 RPQ), dont l'art. 56 al. 1 précise que la surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons, garages enterrés et autres éléments semblables, et dont l'art. 62 dispose que la distance entre la construction projetée et la limite de propriété ou entre bâtiments, est calculée dès les éléments les plus extérieurs du bâtiment, à l'exception des balcons et loggias. Or il est en l'occurrence évident qu'au niveau de leur plus grande surface, les

bâtiments E débordent largement du périmètre de construction et que cet empiétement, qui touche la totalité du premier étage, ne peut pas être assimilé à un simple avant-corps tel que seuil, perron, corniche, marquise, balcon ou loggia. On observera de surcroît que l'art. 2.2 al. 5 RPQ contient une règle spéciale concernant les balcons et les loggias, qui peuvent empiéter exclusivement sur l'aire de prolongement et sur l'aire de dégagement, de 2 m au plus, et qui sont donc prohibés au-dessus de l'aire de mouvement. Il en va a fortiori de même pour un empiétement qui ne se limite pas à un balcon, mais porte sur la totalité d'un étage. 5.

En résumé, le projet litigieux déroge à la réglementation en vigueur sur plusieurs points fondamentaux. Il ne saurait être mis en conformité sans être profondément remanié, de sorte qu'il est inutile d'examiner les autres arguments du recourant. 6.

Conformément aux articles 38 et 55 LJPA, un émolument de justice et des dépens seront mis à la charge de la partie déboutée. Lorsque la procédure met 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 cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (RDAF 1994, p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge de la SI Le Maupas SA, qui supportera également les dépens auxquels peut prétendre le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause.

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