

VD_OMNI AC.2003.0220 vom 11. Oktober 2004

VD Tribunal cantonal, 2004-10-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0220

FR: VD_OMNI AC.2003.0220 du 11 octobre 2004

IT: VD_OMNI AC.2003.0220 del 11 ottobre 2004

Regeste

DUMUID Gilbert et consorts/Municipalité de Gilly, ROLAZ | Construction souterraine non prise en considération pour le calcul de la distance aux limites et le coefficient d'occupation du sol (COS). Condition de l'absence de modification du profil du sol. En l'espèce, compte tenu de la pente du terrain, l'aménagement d'une terrasse devant la villa s'impose et il importe peu dans ces conditions qu'elle renferme un garage souterrain ou ne soit constituée que d'un remblai.

Erwägungen

E. 5

Les recourants invoquent un problème de sécurité au sujet de la villa C, prévue sur la parcelle située dans l'angle constitué par le chemin Sous l'Eglise, au nord, et la route Sous-Vincy, à l'est. Selon eux, l'accès de cette villa donnerait sur le carrefour entre ces deux chemins, qui serait trop étroit pour permettre le croisement et où une forte circulation se développerait avec le projet contesté, créant un risque important dans ce débouché. Les recourants soutiennent que la municipalité devait refuser ce projet en application de l'art. 104 LATC. La municipalité expose qu'une servitude large de 1,20 m concédée par le constructeur le long de la route Sous-Vincy permettra la création d'un trottoir pour la sécurité des piétons. L'art. 104 al. 3 LATC prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fond est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de celle-ci. Selon la jurisprudence, la loi n'impose pas des voies d'accès idéales ; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fond et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi, une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées, et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (voir par exemple AC 2000/0012 du 8 novembre 2000 ; pour une approche plus compliquée, AC 2002/0013 du 10 décembre 2002, AC 2003/0256 du 7 septembre 2004). En l'espèce, les villas D-E accèdent directement à la route de Rolle tandis que les villas F-G sont accessibles par la route Sous-Vincy, à proximité du débouché de celle-ci sur la route de Rolle. Ce sont les villas 1-2, 3-4, A-B et C dont les accès donnent au nord sur le chemin Sous l'Eglise, qui débouche à l'est sur la route Sous-Vincy et qui permet, à l'ouest, de gagner la partie supérieure du chemin Sous l'Eglise où se trouve l'essentiel des accès des parcelles des recourants. Contrairement à ce que pensent les

recourants, on ne peut pas soutenir que ces villas pourraient être considérées comme insuffisamment équipée alors que les parcelles qui les recevraient sont toutes bordées par un ancien chemin d'amélioration foncière bétonné. De même, on ne peut pas soutenir que l'accès à la villa C serait dangereux et le tribunal observe qu'il est même probablement moins dangereux que celui de la villa du recourant Dumuid dont l'accès, même s'il est plus éloigné de la route Sous-Vincy, bénéficie d'une visibilité moins bonne en raison du garage implanté dans l'angle formé par la route Sous-Vincy et la partie supérieure du chemin Sous l'Eglise. 6.

Les recourants soutiennent que le terrain où prendraient place les villas projetées se trouve en bordure du village de Gilly, village d'intérêt régional selon le recensement fédéral ISOS, et que la municipalité aurait dû exiger un plan partiel d'affectation et par conséquent refuser les permis de construire en application de l'art. 77 LATC. On ne voit pas très bien comment l'art. 77 LATC pourrait trouver application ici. En effet, le règlement communal est récent et la question du développement du village à cet endroit a déjà été examinée lors de son élaboration. Au sujet de la protection du site, il faut relever le village de Gilly n'est pas visible depuis les parcelles litigieuses car il se trouve un peu plus loin à l'ouest au-delà d'un léger dos d'âne. Force est d'ailleurs de relever que le site que pourrait constituer les pentes boisées du Jura dominant le vignoble est déjà compromis par la présence de villas qui se détachent sur ce paysage, en raison notamment de la présence des villas des recourants et en particulier de celle du recourant Dumuid qui masque partiellement la vue sur l'église. On notera au passage que les recourants ont encore fait état d'une motion déposée devant le Conseil communal mais cette motion n'est rien d'autre que l'émanation de la position des recourants, qui figurent en bonne place parmi les signataires. 7.

Dans le mémoire complémentaire déposé le 13 janvier 2004, les recourants paraissent encore contester la hauteur au faîte (10,5 mètres au maximum en zone village selon l'art. 10 du règlement communal) en exposant qu'il est difficile de déterminer comment la cote moyenne du sol naturel a été déterminée selon l'art. 58 al. 1 du règlement communal. Ils contestent également apparemment la hauteur au faîte limitée à 8 mètres par l'art. 24 du règlement communal pour ce qui concerne les villas situées en zone villa. Toutefois, cette contestation toute générale est insuffisamment motivée si l'on considère le fait que sur le plan de situation, on trouve l'indication précise de la cote de chacun des angles de chacun des bâtiments projetés. Ces cotes d'altitude sont d'ailleurs reproduites sur la partie du plan qui présente l'aménagement extérieur, avec indication pour chaque bâtiment du niveau du terrain naturel moyen déterminant. Ce dernier niveau est reproduit sur le plan des façades et une mesure effectuée sur le plan de chacun des bâtiments permet de constater que les maximas prescrits par le règlement communal sont respectés.

8. Les recourants invoquent encore, sommairement également, l'art. 54 du règlement communal qui détermine l'alignement déterminant pour l'implantation. Ils admettent que la situation est claire pour les villas situées dans la partie nord mais doutent que le règlement soit respecté pour les villas situées le long de la route de Rolle. Il apparaît toutefois clairement que l'alignement déterminant est le même pour toutes les villas projetées, ce qui paraît constituer le choix de la municipalité de donner une impression d'ensemble. Ce choix, également dicté par le parallélisme au courbe de niveau selon les explications du constructeur du 20 janvier 2004, n'excèdent pas le pouvoir d'appréciation que le règlement communal confère en la matière à la municipalité. 9.

C'est en vain que les recourants invoquent la présence d'une servitude de passage public projetée pour soutenir qu'il faudrait calculer la distance à la limite sans tenir compte de la bande grevée par cette servitude, et que l'assiette de la servitude ne devrait pas être prise en

considération pour le calcul des coefficients et de la surface minimale des terrains. En effet, le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de juger que la surface constructible comprend toutes les parties de la parcelle située en zone à bâtir, sous réserve seulement des surfaces qui auraient été désaffectées par un acte de même niveau que le plan d'affectation, comme par exemple un plan routier. En outre, les surfaces grevées de servitudes continuent de compter dans la surface constructible (AC 1995/0234 du 5 novembre 1996 ; voir toutefois, pour les servitudes publiques, une jurisprudence contraire isolée qui paraît avoir été arrêtée dans l'ignorance de la pratique généralisée suivie dans le canton, jurisprudence non réexaminée dans les arrêts AF 1999/0017 du 2 juin 2000 et AF 1999/0010 du même jour).

10. Les recourants s'en prennent encore au garage souterrain des villas D-E en contestant qu'il puisse ne pas être pris en considération dans le calcul de la distance aux limites et dans le coefficient d'occupation du sol. Ici également, l'appréciation de la municipalité échappe à la critique car compte tenu de la pente du terrain, l'aménagement d'une terrasse devant la villa s'impose et il importe peu dans ces conditions qu'elle renferme un garage souterrain ou ne soit constituée que d'un remblais. Dans tous les cas, les recourants, dont les parcelles se trouvent à l'opposé du secteur, ne sauraient soutenir que le projet comporterait des inconvénients pour le voisinage. 11.

Toujours dans leur mémoire complémentaire du 13 janvier 2004, les recourants invoquent l'art. 63 du règlement communal qui a la teneur suivante : "La surface de l'étage des combles, mesurée au plafond, ne peut excéder les trois cinquièmes (3/5) de la surface du rez-de-chaussée. La surface de plancher en comble, se mesure aussi sur les surfaces déclives du plafond et ce, dès que la hauteur entre le plancher et le plafond mesure 1.50 m de hauteur". Sur ce point, le règlement communal n'est guère compréhensible. La municipalité semble avoir admis à l'audience qu'il y aurait 8 m² de trop dans les combles dans les villas 1 à 4 mais ce calcul n'est pas documenté dans le dossier. Il s'agirait alors, selon la municipalité, d'imposer la construction de cagibis limitant la surface habitable. Pour le tribunal, on peut se demander à quel intérêt public pourrait bien correspondance une telle exigence mais cela importe peu car de toute manière, la position municipale n'est pas exprimée dans le dossier, pas même dans la lettre de l'ingénieur Renaud du 29 juillet 2003 si bien que sur ce point également, il y a lieu de renvoyer le dossier à la municipalité pour qu'elle rende une nouvelle décision statuant effectivement non pas sur la levée de l'opposition mais bien sur la délivrance du permis de construire. 12.

Enfin, les recourants invoquent l'art. 72 du règlement communal selon lequel les emplacements de stationnement doivent être prévus en arrière de la limite des constructions mais sur ce point, la municipalité invoque l'art. 73 du règlement communal qui lui permet d'autoriser ses aménagements à l'intérieur des alignements. Sur ce point qui ne remet pas en cause les villas elles-mêmes, il y aura lieu qu'elle statue à ce sujet en délivrant le permis de construire. 13.

Pour terminer, les recourants invoquent en vain l'art. 39 RATC en soutenant, en audience seulement, que le couvert à voiture des villas 1 à 4 serait prévu pour plus que deux voitures: la limitation à "deux voitures au plus" de l'art. 39 al. 2 RATC ne concerne que les garages et non pas les couverts à voiture. 14.

Vu ce qui précède, le recours est rejeté pour ce qui concerne les villas A à G situées en zone villa et le dossier sera renvoyé à la municipalité pour qu'elle délivre le permis de construire comme l'aurait exigé l'art. 114 LATC. En revanche, le recours est très partiellement admis pour ce qui concerne les villas 1 à 4 situées en zone village et le dossier sera renvoyé à la municipalité pour qu'elle statue sur la délivrance du permis de construire après avoir arrêté sa décision s'agissant de la surface des combles. Il sera tenu compte du fait que les recourants ont soulevé un nombre considérable de moyens

qui ont pratiquement tous été rejetés. L'émolument doit être mis à la charge des recourants. Ayant consulté un mandataire rémunéré, le constructeur a droit à une indemnité à titre de dépens à la charge des recourants.

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