

VD_OMNI AC.2006.0135 vom 1. Dezember 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-12-01, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0135

FR: VD_OMNI AC.2006.0135 du 1 décembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0135 del 1 dicembre 2006

Regeste

HAECHLER, KRAPP/Municipalité de Préverenges, SAUGY, SAUGY | Un escalier extérieur d'une emprise au sol de 15 m² et constituant le seul accès à un logement indépendant doit être compris dans le calcul de la surface bâtie.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 39 al. 2 RPE, la surface bâtie de doit pas excéder, dans la zone d'habitations B, le huitième de la surface totale de la parcelle, soit en l'occurrence 137,63 m² (1'101 m² / 8). Applicable à toutes les zones, l'art. 84 RPE dispose quant à lui que la surface bâtie est mesurée sur l'étage de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses découvertes, seuils, perrons et autres éléments semblables (al. 1^{er}), respectivement qu'il est tenu compte, dans le calcul des rapports entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, des garages, des dépendances, des terrasses couvertes, loggia et autres éléments construits semblables (al. 2). En l'espèce, les constructeurs annoncent une surface bâtie de 137 m² correspondant à celle du premier étage projeté, dont les dimensions en plan sont légèrement plus grandes que celles du rez. Cette surface, qui correspond au maximum autorisé, ne tient cependant pas compte de l'emprise au sol, outre d'un cabanon de jardin, mais que les constructeurs projettent de démolir, d'un escalier extérieur constitué d'une double volée de marches : d'une emprise au sol de l'ordre de 15 m², il constitue le seul accès au logement indépendant projeté à l'étage supérieur. Se pose dès lors la question de savoir si, comme le soutiennent les recourants, cet escalier doit être compris dans la surface bâtie au sens de l'art. 84 RPE, auquel cas la surface bâtie du projet excéderait celle autorisée par l'art. 39 al. 2 RPE. A la lettre de l'art. 84 RPE, la distinction opérée entre les « autres éléments semblables » (al. 1^{er}) et les « autres éléments construits semblables » (al. 2) tient au qualificatif de « construit ». Si l'on se rapporte aux exemples qu'énonce cette disposition, il apparaît que ce qui distingue chacune des deux catégories d'ouvrages tient en réalité à leur impact visuel : les éléments à exclure de la surface bâtie sont réalisés en surface, au niveau du sol (terrasse découverte, seuils, perrons) alors que ceux inclus dans la surface bâtie se traduisent en hauteur et expriment un volume (garage, loggia, dépendances). D'une emprise au sol correspondant approximativement à un quart de la longueur de la façade, ceci sur une hauteur et une largeur atteignant chacune trois mètres, l'escalier litigieux présente un volume produisant un impact visuel tel qu'il y a lieu de l'assimiler à un élément « construit », à inclure dans la surface bâtie. Ceci est d'autant plus justifié que les plans versés au dossier ne paraissent pas figurer la structure qui, nécessaire à assurer la stabilité de cet ouvrage, augmentera encore cet impact visuel. A cela s'ajoute encore le fait qu'un escalier qui, comme en l'espèce, est indispensable à l'habitation en tant qu'il constitue le seul accès au logement supérieur, est normalement construit à l'intérieur du bâtiment et de

ce fait inclus dans la surface bâtie, au même titre que le serait un ascenseur ou une cage d'escalier extérieurs accolés au bâtiment. On ne saurait dès lors admettre qu'il suffise au constructeur de reporter un élément indispensable à l'habitation à l'extérieur du bâtiment pour échapper aux contraintes tenant à la densité des constructions. Contraire à l'art. 41 al. 2 RPE, le projet disputé ne pouvait donc être autorisé. 2. Traitant de la hauteur minimale de tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire, l'art. 27 RATC prévoit que, dans les combles, la hauteur de 2,4 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable, celle-ci n'étant comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,3 m sous le plafond ou sous les chevrons. Cette disposition fixant un critère de salubrité minimum, les communes sont en droit de légiférer en adoptant des normes plus rigoureuses. Ainsi, l'art. 88 RPE prévoit que, dans les combles destinées à l'habitation, une hauteur minimum de 2,45 m (avec une tolérance d'exécution de 5 cm) entre le plancher et le plafond doit être observée sur la moitié au moins de toute la surface de chaque pièce. En l'espèce, l'autorité intimée soutient que la salle de bains projetée dans les combles échapperait à cette règle dès lors qu'il ne s'agirait pas d'une pièce vouée à l'habitation. Cet argument n'est pas recevable. Rien ne justifie en effet d'exclure les locaux sanitaires de la surface habitable dès lors qu'ils constituent, au même titre qu'une cuisine, une des conditions qui confèrent au logement son caractère habitable. Certes, le fait que l'art. 88 RPE commande une hauteur minimum de 2,4 m sur la moitié de la surface de chaque pièce pose la question de savoir si elle n'est pas inapplicable en pratique : elle implique en effet que le constructeur, compte tenu de la surface généralement réduite que l'on affecte aux locaux sanitaires, se trouve contraint de les installer dans la partie centrale des combles, où la hauteur est la plus élevée, alors même que l'usage que l'on fait de tels locaux commanderait plutôt de les installer en périphérie, dans les sous-pentes. On peut toutefois s'abstenir de trancher cette question. On constate en effet que la chambre n°4 ne satisfait de toute manière pas à la condition d'une hauteur minimale de 2,4 m sur la moitié au moins de sa surface. Contrevenant à l'art. 88 RPE, le projet n'est donc pas réglementaire pour ce second motif. 3.

Les recourants font encore valoir quatre arguments, dont il convient d'examiner successivement le bien-fondé. a) Ils invoquent tout d'abord une violation de l'art. 82 RPE, lequel impose au maximum trois niveaux habitables. Ils soutiennent que les constructeurs disposeraient en réalité de quatre niveaux habitables en projetant d'affecter le sous-sol à l'habitation par la création de larges fenêtres dans deux caves projetées. Ce grief ne peut être reçu. Les constructeurs s'étant engagés à ne pas affecter leurs caves à l'habitation, il n'y a pas à leur faire, en l'état, de procès d'intention. Il n'est en outre pas anormal que des caves disposent d'un éclairage et d'une aération naturels, en l'occurrence au moyen de sauts-de-loup, ce qui n'en fait pas des locaux habitables (cf. l'art. 28 RATC). b) Les recourants s'en prennent ensuite, à tort également, à la hauteur du mur d'embouchature supportant la toiture au niveau des combles. Ils soutiennent qu'il n'y a pas à se satisfaire d'une clause figurant dans le permis de construire litigieux par laquelle la municipalité commande aux constructeurs de se conformer à la jurisprudence publiée in RDAF 1999 I p. 116, laquelle impose une hauteur inférieure à 1 mètre. Cette règle jurisprudentielle ne saurait avoir la portée contraignante que lui confèrent les recourants lorsqu'il n'est question, comme en l'espèce, que de réduire à 99 cm la hauteur de 1 m figurant sur les plans soumis à l'enquête : il faut plutôt admettre que cette différence minime, qui correspond déjà à une tolérance d'exécution, n'a pas à être sanctionnée. c) Les recourants s'en prennent encore à deux places de stationnement destinées à trouver place au-delà d'un alignement fixant une limite des constructions, alors

que l'art. 94 RPE en commanderait l'implantation en retrait de cet alignement. Ce grief est sans portée. Il ne s'agit en effet pas de bâtiments pour lesquels l'art. 36 LRou impose une distance minimale à observer, mais de simples places de parc que l'art. 39 LRou permet d'assimiler à des aménagements extérieurs, dont l'implantation n'est de ce fait pas subordonnée au respect de règles de distance (Tribunal administratif, arrêt AC.2001.0099 du 18 avril 2002, consid. 2b/cc; BGC automne 1991, p. 753 in fine). Ces aménagements échappent au surplus à l'exigence d'une convention préalable de précarité au sens des art. 80 et 82 LATC dès lors qu'il ne s'agit pas de bâtiments au sens de ces dispositions (Tribunal administratif, arrêt AC.2006.0032 du 19 avril 2006). On observe par ailleurs que les constructeurs disposent déjà de deux autres places de stationnement, satisfaisant ainsi à l'exigence du nombre minimal d'une place par logement fixée à l'art. 94 RPE. d) Les recourants invoquent enfin les art. 86 LATC et 70 ss RPE, s'en prenant à l'esthétique du projet. L'inspection locale a toutefois mis en évidence que la conception architecturale de la villa projetée ne s'inscrit pas en rupture avec celle des constructions alentour. A tout le moins la municipalité n'a-t-elle pas abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confèrent ces dispositions en retenant que le projet trouverait à s'intégrer dans le tissu déjà construit sans nuire à l'aspect du lieu. 4. Les considérants 1 et 2 ci-dessus conduisent à admettre le recours, ce qui implique l'annulation de la décision attaquée. Obtenant gain de cause avec le concours d'un mandataire professionnel, les recourants ont droit à l'allocation de dépens. Il convient d'arrêter ceux-ci à 2'000 fr. à la charge des constructeurs qui succombent. Ces derniers supporteront également l'émolument de justice, fixé à 2'000 fr. (art. 55 LJPA). L'autorité intimée n'a pas droit à des dépens vu l'annulation de sa décision.

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