

## **VD\_OMNI AC.2006.0229 vom 20. Juni 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-06-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0229](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0229)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0229 du 20 juin 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0229 del 20 giugno 2007

### **Regeste**

HOIRIE X., Y. et Z./Municipalité de Colombier, L., M., N., O., P. | Des balcons de 2,50 m de profondeur doivent être inclus dans la SBPU et le périmètre d'implantation. Problèmes posés par la présence d'une ligne de faîte secondaire. Nombre de places de parc admissible hors du périmètre obligatoire d'implantation. Nécessité de définir une distance minimale des constructions en présence de périmètres obligatoire d'implantation. Caractère impératif des accès tels que dessinés sur le PPA. Nature facultative de l'art. 77 LATC et degré de concrétisation de la révision envisagée.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé dans les délais prescrits par l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le recours formé par les constructeurs est intervenu en temps utile. Il est au surplus recevable en la forme.

#### **E. 2**

a) La zone " de bâtiments nouveaux " du PPA de Colombier-Village, dans laquelle est colloquée la surface destinée à la construction litigieuse, est spécifiquement régie par les art. 22 à 32 RPPA, puis par les art. 40 à 56 RPPA, applicables à toutes les zones du PPA. Parmi ces dispositions, l'art. 54 RPPA renvoie, pour tout ce qui ne figure pas dans le RPPA, à la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), au règlement d'application du 19 septembre 1986 (RLATC; RSV 700.11.1), ainsi qu'au RPGA. En d'autres termes, les conditions d'aménagement de la zone " de bâtiments nouveaux " doivent être déterminées principalement par les art. 22 à 32 RPPA puis, à titre supplétif, successivement par les art. 40 à 56 RPPA, par le RPGA et par la LATC et le RLATC. b) Conformément à la partie "en fait", la municipalité a refusé le permis de construire pour des motifs tenant à la présence de balcons surdimensionnés, à l'existence d'une seconde ligne de faîte, à l'esthétique de la construction ainsi qu'au nombre et à l'emplacement des places de parc. Les opposants dénoncent encore un nombre excessif de niveaux habitables, une inobservation de la distance minimale des constructions à la limite de propriété, ainsi que l'implantation des accès prévus. L'ensemble de ces arguments sont successivement examinés ci-après.

#### **E. 3**

a) Le projet litigieux comporte des balcons d'une profondeur de 2,50 m. Selon la municipalité, ceux-ci forment des avant-corps. Ils doivent par conséquent être englobés dans le calcul de la surface habitable brute des planchers et, partant, être inclus dans le périmètre d'implantation. Pour les constructeurs, les balcons ne sauraient être qualifiés d'avant-corps. Ils sont en effet dépourvus de couverture ou toiture, de piliers et de

fermetures latérales. En outre, leur profondeur de 2,50 m doit être qualifiée d'usuelle compte tenu de l'habitude désormais répandue de manger sur le balcon; la jurisprudence tendant à tenir pour des avant-corps les balcons dépassant 1,50 m doit être modifiée en ce sens. b) A teneur de l'art. 23 RPPA, " Toutes les constructions sont situées à l'intérieur des périmètres d'implantation des constructions figurant sur le plan (...)." Cette disposition précise que dans le périmètre d'implantation des constructions A (soit le périmètre affecté à la parcelle 254), "la surface brute des planchers est au maximum" de 1'000 m<sup>2</sup>. Cette limite maximale est impérative. L'art. 53 RGPA, applicable par renvoi de l'art. 54 RPPA, définit la " surface habitable brute des planchers" ainsi qu'il suit: "L'indice d'utilisation de la parcelle est le rapport entre la surface habitable brute des planchers et la surface de la parcelle. La surface habitable brute des planchers d'un bâtiment s'obtient en additionnant la surface des différents étages, calculée sur la base des dimensions extérieures des façades du bâtiment. L'indice d'occupation au sol de la parcelle, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. Dans le calcul des indices d'utilisation de la parcelle et d'occupation au sol de la parcelle, n'entre pas en considération: - les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons, les loggias et les piscines privées non couvertes (par contre, les avant-corps, dépendances comptent comme surface bâtie); - les dépendances souterraines (y compris garage enterré) pour autant qu'elles ne modifient pas le terrain naturel de plus d'un mètre et qu'elles soient recouvertes d'une couche de terre de 0,50 m au moins. (...)" c) En d'autres termes, les balcons doivent être pris en considération dans la surface habitable brute des planchers - qui détermine tant l'indice d'utilisation de la parcelle (CUS) et que celui d'occupation au sol (COS) -, partant entrer dans le périmètre d'implantation, lorsqu'ils sont assimilés à des avant-corps. Selon la jurisprudence de l'ancienne commission de recours en matière de constructions et celle du Tribunal administratif, sont considérés comme des avant-corps les balcons dont la saillie dépasse la dimension usuelle des balcons typiques, d'1,50 m. A défaut de dispositions réglementaires contraires des communes, les avant-corps ainsi définis sont comptés dans les indices d'utilisation et d'occupation du sol, de même que dans le calcul de la distance à la limite de propriété et des dimensions du bâtiment. Ils ne peuvent en outre être autorisés en anticipation sur la limite des constructions d'un plan d'alignement (voir arrêt du Tribunal administratif AC.2006.0044 du 30 octobre 2006; RDAF 1975 p. 62 s.; RDAF 1986 p. 51). Contrairement à l'avis des recourants, il n'y a pas lieu de s'écarter de cette jurisprudence, en dépit du changement d'habitude allégué. d) En l'espèce, le bâtiment comporte cinq balcons. Leurs situations et dimensions sont les suivantes (d'après la version des plans en façade, cf. procès-verbal d'audience): - un balcon sur la façade latérale Sud-Ouest (combles), de 5 m de large sur 2,50 de profondeur; - deux balcons sous le pignon central de la façade principale Sud-Est, (l'un à l'étage, l'autre aux combles), de 6,20 m de large sur 2,50 m de profondeur; - deux balcons sur les ailes de la façade principale Sud-Est (à l'étage), de 5 m de large sur 2,50 m de profondeur. Leur surface totale s'élève ainsi à 68,5 m<sup>2</sup>. Comme le relèvent les constructeurs, ces balcons sont dénués de piliers et de fermetures latérales; hormis le balcon de l'étage sous le pignon central, couvert par un balcon supérieur, ils ne sont pas abrités, si ce n'est très partiellement par l'avant-toit. Toutefois, en dépit de ces ouvertures, leur profondeur de 2,50 m s'oppose à elle seule à ce qu'ils soient considérés comme des saillies de dimensions habituelles. Ils doivent par conséquent être tenus pour des avant-corps à compter dans la surface habitable brute des planchers et à intégrer dans le périmètre d'implantation. De surcroît, cette appréciation doit être confirmée sous l'angle visuel, dans la mesure où leur rattachement en un imposant

surplomb tend indéniablement à augmenter l'impression volumique du bâtiment. Enfin, l'argument des recourants selon lequel les balcons devraient être traités de la même manière que les terrasses de plain-pied doit être écarté: les terrasses - non couvertes - de plain-pied ne sont pas intégrées à la surface habitable brute des planchers parce qu'il s'agit d'un aménagement extérieur ne traduisant pas un volume construit; en revanche, les balcons litigieux constituent bien un volume construit. Il reste à examiner les conséquences concrètes de l'intégration des balcons à la surface bâtie. S'agissant en premier lieu des limites du périmètre d'implantation, la lecture du plan de situation indique que trois balcons en débordent, à savoir le balcon Sud-Ouest dans les combles, à raison de l'intégralité de sa profondeur, soit 2,50 m, ainsi que les deux balcons sous la façade pignon, à raison de 0,50 m. Ensuite, la prise en compte des cinq balcons dans le calcul de la surface habitable brute des planchers conduit à un dépassement du maximum de 1'000 m<sup>2</sup>. Selon les calculs des constructeurs, vérifiés par la municipalité, la surface habitable brute des planchers correspond précisément à 1'000 m<sup>2</sup> sans les balcons. En ajoutant ces saillies, cette surface s'élève par conséquent à 1'068,50 m<sup>2</sup>, partant déborde de manière significative de la limite maximale de 1'000 m<sup>2</sup>. On précisera en revanche qu'il n'y a pas lieu de tenir compte dans la surface habitable brute des planchers de l'aire des combles dont la hauteur est inférieure à 1,60 m, dès lors que cette aire n'est en l'espèce pas accessible, partant non habitable (cf. procès-verbal d'audience). Le refus du permis de construire doit par conséquent être confirmé, le projet ne respectant ni le périmètre d'implantation, ni la surface habitable brute des planchers maximale de 1'000 m<sup>2</sup> (cf. art. 23 RPPA).

#### **E. 4**

Le projet comporte, outre une ligne de faîte principale, une ligne de faîte secondaire, perpendiculaire à la première, structurant un pignon central. a) Selon la municipalité, le RPPA impose aux bâtiments de n'avoir qu'une seule ligne de faîte, de sorte que la seconde ligne viole ce règlement. D'après les constructeurs, le RPPA n'oblige nullement à se limiter à une seule ligne. La règle en cause a pour seul but d'orienter le bâtiment principal dans une direction déterminée, figurant sur le PPA. Or, cette direction déterminée a été suivie dès lors que le faîte secondaire a une longueur de moins d'un tiers du faîte principal. b) A teneur de l'art. 28 RPPA, " L'orientation du faîte indiquée sur le plan est obligatoire ". Cette disposition doit être lue en conjonction avec l'art. 47 RPGA selon lequel " Pour des raisons d'orientation ou d'esthétique, la Municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur; elle peut également imposer la pente des toitures ou l'orientation des faîte s." c) En l'espèce, la construction prévue comporte effectivement un faîte principal, d'une longueur de 27,60 m, conforme à l'orientation imposée par le PPA. Toutefois, elle dispose également d'un faîte secondaire perpendiculaire à la ligne principale, d'une longueur de 8,50 m. Ce faîte secondaire structure au centre de la façade principale Sud-Est une grande façade pignon, d'une largeur à la corniche de 9,40 m. On ne saurait admettre que le faîte secondaire prévu soit conforme à l'art. 28 RPPA, compte tenu du large pignon qu'il crée, ainsi que de sa longueur importante et de sa hauteur équivalente à celle du faîte principal. L'art. 28 RPPA n'exclut certes pas les lucarnes, ni même les avant-corps, mais le pignon central ainsi aménagé, occupant un tiers de la longueur de la façade principale (9,40 m sur 27,60 m), va bien au-delà de telles constructions. Par ailleurs, il n'a pas été constaté lors de l'inspection locale que des structures similaires, de même hauteur et de même dimension, se retrouveraient dans le village.

#### **E. 5**

Les opposants soutiennent que le projet n'est pas conforme à l'art. 24 RPPA, selon lequel " Les constructions comportent 2 niveaux. Les combles peuvent être habitables ou non." Selon la jurisprudence (cf. AC.1999.0105 du 28 décembre 2000), les "combles" sont toute construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le vocabulaire courant dans la "charpente"; un "étage de combles" est un étage aménagé dans les combles. Sont des combles les espaces - habitables ou non - aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Est notamment un étage de combles un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973 p. 221). Selon un arrêt publié in RDAF 1999 I 116, pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieur à 1 m, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. Enfin, exceptionnellement, l'appréciation de la notion de combles peut aller au-delà d'une application formelle du critère de l'inscription dans la charpente. Suivant les cas en effet, l'adoption de formes particulières de toit peut aboutir à éluder ce critère. Dans une telle constellation, il faut ainsi examiner l'opportunité de tenir compte non seulement du critère en cause, mais aussi de la surface des façades des prétendues combles, de la taille des ouvertures dans ces façades, ainsi que des dimensions d'éventuels balcons (voir aussi AC.2006.0126 du 19 mars 2007). En l'espèce, le troisième niveau projeté n'est manifestement pas constitué de combles, en dépit de son appellation par les constructeurs. En effet, s'il est techniquement aménagé sous la toiture, il doit en réalité être tenu pour un étage supplémentaire au vu de la conjonction du surdimensionnement de la façade pignon centrale et de la présence de deux balcons de 2,50 m de profondeur. Le projet ne respecte donc pas l'art. 24 RPPA. Pour le surplus, il n'y a pas lieu en l'état de trancher la question de savoir si les combles habitables peuvent s'ajouter aux deux niveaux autorisés ou si elles doivent être comprises dans ceux-ci, comme le soutiennent les opposants, étant rappelé que la municipalité n'a pas dénoncé de violation de l'art. 24 RPPA (voir aussi art. 31 RPPA).

## **E. 6**

a) Selon les écritures de la municipalité, le type de construction et l'architecture des façades ne s'intègrent pas à l'ensemble du village. En effet, les habitations les plus proches et les plus importantes sont des anciennes fermes, pour certaines rénovées, alors que la construction litigieuse s'apparente à un bâtiment locatif et présente d'importants balcons surplombant, s'avancant bien au-delà de l'avant-toit. De plus, l'importance des ouvertures en façade ne présente pas d'équivalent dans les bâtiments avoisinants. Les dix percements de la pente nord du toit dépassent, dans leur largeur cumulée, le tiers de la longueur de la façade (cf. art. 8 let. b2 al. 5 RPPA par analogie). Ne s'inscrivent pas davantage dans le caractère villageois les aménagements extérieurs (chemin d'accès piétonnier, longue route d'accès) et la conception du site de parcage. A l'audience, la municipalité a précisé que l'emplacement choisi pour la future construction est très important pour la commune. Le classement en zone à bâtir de ce terrain - par le PGA de 2003 - visait à permettre la création d'un front bâti à l'entrée Nord du village en venant de Cottens, avec les bâtiments sis sur les parcelles 256 et 257. Cette entrée se doit d'être esthétique, d'autant que le village de Colombier est inscrit comme d'intérêt national et régional (cf. procès-verbal d'audience). Pour les constructeurs, le projet respecte la ligne architecturale des bâtiments existants. En particulier, son volume n'excède pas notablement celui de la ferme au Sud-Est, appartenant à l'hoirie X.\_\_\_\_\_. Du reste, le projet se situe à l'arrière du village et demeure peu visible. Ainsi, au Sud-Est, il est caché de la route de Clarmont par la ferme X.\_\_\_\_\_ précitée; au Nord-Est il n'est pas

très perceptible de la route de Cottens, celle-ci étant sise en contrebas, de 2 m environ; au Nord-Ouest, il se trouve derrière une petite colline; au Sud-Ouest, il est également dissimulé par une ferme existante, appartenant aux opposants I.N.\_\_\_\_\_ et H.N.\_\_\_\_\_ (parcelle 253). b) D'après l'art. 29 RPPA, " Les constructions nouvelles, par leur type, leurs proportions (volume), l'architecture de leurs façades (rythme et forme des percements), les matériaux et les couleurs utilisés, doivent s'intégrer à l'ensemble du village et respecter les lignes dominantes des constructions "villageoises" (volume, pente des toitures, etc.)." L'art. 29 RPPA, complété par les art. 22, 40, 43 et 44 RPPA, constitue une disposition spéciale de la clause d'esthétique générale de l'art. 45 RPGA (voir aussi art. 86 LATC). c) Selon la jurisprudence, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. AC.1999.0228 du 18 juillet 2000 et références citées, AC.1999.0112 du 29 septembre 2000; ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2c; 115 Ia 114 consid. 3d; 101 Ia 213 consid. 6a). L'autorité de recours doit ainsi s'imposer une certaine retenue dans l'examen de ce moyen (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, voir en outre une note de Benoît Bovay, in DC 1990, p. 73). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (AC.1996.0160 du 22 avril 1997 et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 114 Ia 343; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable en toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés par référence à des notions communément admises (AC.1999.0002 du 25 juin 1999 et références citées; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). Enfin, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC et ses dispositions d'application ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment lorsqu'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettent en péril sa construction (AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1999.0112 du 29 septembre 2000). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c. Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 343 consid. 5; 114 Ia 343 consid. 4; 101 Ia 213; AC.1993.0125 du 2 mai 1994). En l'espèce, c'est à juste titre que le législateur communal a entendu protéger strictement les caractéristiques typiques du village, compte tenu notamment des fermes existantes, sises dans le voisinage immédiat, et de l'importance du site, marquant l'entrée Nord de la localité. Par conséquent, il sied de suivre les objections esthétiques avancées par la municipalité, pour le moins dans la mesure où elles se fondent sur la présence d'un pignon central gigantesque, sur le volume du bâtiment, ainsi que sur la présence de balcons disproportionnés. Il n'y a dès lors pas lieu de

traiter les autres éléments déplorés par la municipalité ni, du reste, les arguments avancés par les opposants sous cet angle. Le recours doit également être rejeté sur ce point.

#### **E. 7**

a) La décision attaquée estime disproportionné le nombre de places de parc. On rappellera à cet égard que le projet comporte, pour huit appartements, vingt places de parc extérieures prévues hors du périmètre d'implantation des constructions, dont huit couvertes. Selon les recourants, dix-sept places sont destinées aux habitants et trois aux visiteurs. Les recourants considèrent que les places de parc doivent être tenues pour des dépendances de peu d'importance, partant être admises hors du périmètre d'implantation. Selon eux, le RPPA reflète la volonté du législateur de voir les places de parc construites dans les espaces extérieurs au périmètre d'implantation. b) D'après l'art. 32 RPPA régissant la zone de bâtiments nouveaux, " à l'extérieur des périmètres de construction, seules sont autorisées des constructions de minime importance, pour autant qu'elles soient bien intégrées." On relèvera par ailleurs que l'art. 51 RPPA relatif à toutes les zones du PPA a la teneur suivante: "Conformément à l'art. 64 RPGA, le nombre de places de stationnement est au minimum de 2 par logement y compris les visiteurs. Ces places doivent être localisées sur les parcelles construites ou à proximité immédiate sur fonds voisin. Cette dernière disposition fait l'objet d'une mention au Registre foncier. Dans les surfaces de prolongements extérieurs au sens des articles 10 et 21 RPGA [recte: RPPA] ainsi que les surfaces à l'extérieur des périmètres d'implantation des constructions au sens de l'article 24 RPGA [recte: 23 RPPA], la Municipalité peut autoriser des garages enterrés jusqu'en limite de propriété. La Municipalité refuse le permis de construire de tout projet (construction, reconstruction ou transformation) ayant pour effet en matière de places de parc des interventions constructives démesurées ou des solutions architecturales ne s'intégrant pas au tissu villageois, à des bâtiments ou espaces extérieurs." Quant à l'art. 64 RPGA, il dispose notamment que les " emplacements de stationnement sont fixés en retrait des limites de constructio n." c) Selon l'art. 32 RPPA, les places de parc ne sont autorisées hors du périmètre d'implantation que si elles peuvent être qualifiées de constructions de "minime importance" et si elles sont bien intégrées. La notion de construction de "minime importance" n'est pas définie dans le RPPA. Cette notion est toutefois circonscrite à l'art. 72d RLATC - relatif aux objets pouvant être dispensés d'enquête publique - auquel on peut se référer en première ligne. Or, en matière de stationnement, cette disposition limite les constructions de "minime importance" aux garages à deux voitures et aux places de stationnement pour trois voitures. Selon cette définition, il est manifeste qu'un couvert pour huit voitures ainsi que des places de stationnement pour douze voitures ne respectent pas l'art. 32 RPPA. Cela étant, cette interprétation par renvoi à l'art. 72d RLATC s'avère restrictive lorsqu'il s'agit de desservir une surface brute des planchers de 1'000 m<sup>2</sup>. Aussi ne serait-il pas exclu d'adopter une conception plus large tendant vers la notion de "dépendance de peu d'importance" de l'art. 39 RLATC. A son alinéa 2, cette disposition considère comme des dépendances de peu d'importance des garages particuliers pour deux voitures au plus. S'agissant des places de stationnement extérieures, la jurisprudence rappelle que leur nombre ne peut être limité aussi restrictivement que celui des places dans les garages couverts (AC.1999.0018 du 19 juillet 1999). Encore faut-il toutefois, pour que les places à l'air libre puisse encore répondre à la notion de dépendance, que leur nombre soit en rapport avec la destination et l'importance du bâtiment principal. En ce sens, la commission de recours a autorisé en limite de propriété l'aménagement de 14 places de stationnement liées à un bâtiment locatif en zone de moyenne densité (prononcé 5328 du 31 juillet 1987); elle a

aussi admis 13 places destinées à une entreprise de charpente en zone de village (prononcé 5585 du 22 juillet 1988). De son côté, le tribunal a estimé que 12 places étaient admissibles pour un bâtiment principal de six niveaux, qui occupait une surface au sol de 470 m<sup>2</sup> et comprenait vingt appartements et six locaux commerciaux au rez-de-chaussée (AC.1996.0142 du 4 juillet 1997); il en allait de même pour 11 places de stationnement réservées à une entreprise occupant treize personnes (AC.1997.0175 du 23 décembre 1998), pour un parking de 10 places prévu avec l'extension d'un collège, destinées au personnel enseignant et au concierge (AC.1998.0085 du 3 novembre 1998), et pour l'aménagement de 6 places de stationnement dans une cour intérieure (AC.1991.0036 du 15 juillet 1992). En l'espèce, le bâtiment compte huit appartements pour une surface au sol de 368 m<sup>2</sup>. Dans ces conditions, au vu de la casuistique présentée, un parking de huit places couvertes et de douze places à l'air libre ne saurait entrer dans la notion de dépendance de peu d'importance de l'art. 39 RLATC, sans même que ne soient examinées les questions d'intégration (art. 32 RPPA) ou d'absence de préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RLATC). Même à lui seul, l'imposant couvert à voitures de 20,4 m de long sur 5,50 m de large et 4,00 m de haut n'entre pas dans la notion de dépendance de peu d'importance. S'il est vrai que le règlement communal exige deux places de stationnement par appartement, soit seize en tout, cela ne signifie pas nécessairement que le constructeur a le droit d'aménager la totalité de ces seize places hors du périmètre de construction; suivant les circonstances, il peut être exigé de lui qu'il en aménage au moins une partie dans ce périmètre, ou en sous-sol (cf. art. 51 al. 2 RPPA). En résumé, le refus du permis de construire doit également être confirmé en application de l'art. 32 RPPA. Il n'est pour le surplus pas nécessaire de définir précisément le nombre de places admissibles à l'air libre ou sous un couvert. On se bornera à souligner, d'une part, que leur quantité doit vraisemblablement être fixée entre les notions de "minime importance" et de "peu d'importance", en tenant compte de surcroît de leur intégration et d'un préjudice éventuel pour les voisins (cf. art. 39 al. 4 RLATC, voir également art. 64 RPGA). D'autre part, on rappellera que selon la municipalité (cf. procès-verbal d'audience), la restriction prévue par l'art. 32 RPPA vise à préserver les zones de verdure et vaut tout spécifiquement pour ce nouveau front bâti prévu au Nord du village, où doit être conservée une zone de transition entre la zone agricole et le village.

## **E. 8**

Les opposants soulignent que le RPPA ne définit pas la distance minimale des constructions à la limite de propriété dans la zone de bâtiments nouveaux. Ils y voient une lacune, à combler par l'art. 135 al. 2 let. b LATC fixant une telle distance à 5 m. En ce sens, la construction litigieuse, sise à 3 m de la limite de propriété Nord-Est, ne serait pas réglementaire. S'il est vrai que le RPPA ne définit pas la distance minimale en cause dans la zone de bâtiments nouveaux, il n'est pas certain qu'il s'agisse d'une lacune. Cette zone comporte en effet systématiquement des périmètres d'implantation obligatoires qu'il n'est peut-être pas impératif de doubler par une réglementation sur la distance à la limite de propriété, d'autant que l'art. 26 RPPA impose une distance de 3 m entre les bâtiments. On relèvera par ailleurs que le périmètre d'implantation A sis sur la parcelle 254 est contigu à la limite de propriété d'avec la parcelle 255 (voir aussi le traitement de l'opposition Q. \_\_\_\_\_ dans le préavis de la municipalité au Conseil général du 30 avril 2003, relatif à la révision du PGA). Quoi qu'il en soit, la question souffre de demeurer indéterminée au vu de l'issue du recours.

## **E. 9**

Les opposants contestent enfin l'implantation des accès. a) Selon le projet, l'accès à la parcelle, d'environ 3,50 m de large, est prévu par le Sud-Est, depuis la route de Clarmont. Il traverse la section Sud de la parcelle 254 en longeant la limite d'avec la parcelle 253, à une distance de celle-ci d'environ 3,50 m à environ 4,50 m. La desserte débouche sur la route de Clarmont en face de l'école. Les opposants se plaignent d'une part de la non-conformité de cet accès au PPA et d'autre part de son inadéquation selon des critères d'augmentation du trafic et de sécurité des écoliers. S'agissant de ce second point, ils proposent de déplacer l'accès au Nord-Est, depuis la route de Cottens via la parcelle 255 appartenant à l'hoirie Q.\_\_\_\_\_.

b) Il sied en premier lieu d'examiner si l'accès prévu en l'état respecte le PPA. S'agissant de la zone de bâtiments nouveaux, le PPA trace expressément des accès, désignés par des triangles isocèles symbolisant des flèches de direction. Le périmètre d'implantation et les accès sont présentés de la même couleur et figurent sous la même rubrique de la légende du plan. Par conséquent, le caractère obligatoire admis pour le périmètre d'implantation doit également être attribué aux accès ainsi représentés. Selon le PPA, la parcelle 254 comporte deux accès, qui figurent sur la limite Sud-Est de la section litigieuse, de part et d'autre de la ferme X.\_\_\_\_\_ (voir aussi le traitement des oppositions N.\_\_\_\_\_, Q.\_\_\_\_\_ et X.\_\_\_\_\_ dans le préavis précité de la municipalité du 30 avril 2003). Les constructeurs ont opté pour l'accès le plus proche de la parcelle 253, au Sud-Ouest. Sur le PPA, la pointe de la flèche triangulaire représentant cet accès se situe à environ 12 m de la limite de la parcelle 253; sa base se trouve à plus de 6 m de cette limite. Certes, on ne saurait tirer de ce graphisme sommaire une obligation d'implantation d'une haute précision. Toutefois, il est manifeste que la desserte prévue, sise à une distance allant d'environ 3,50 m à environ 4,50 m de cette limite, déborde de la marge d'appréciation admissible. Ce motif conduit également à confirmer le refus du permis de construire. En revanche, on précisera qu'en l'état, un accès débouchant en face de l'école est clairement autorisé par le PPA en vigueur. A l'inverse, celui-ci permet uniquement les deux accès précités au Sud et ne laisse pas place à d'autres dessertes. Sur le principe, le PPA en vigueur ne permet donc pas de s'opposer à l'implantation d'un accès face à l'école.

c) Les opposants et la municipalité se prévalent de démarches tendant à réviser le PPA dans le sens de l'aménagement d'autres accès. Les opposants réclament l'application de l'art. 77 LATC permettant à la municipalité de refuser un permis de construire lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique.

aa) Il résulte du dossier et des déclarations de la municipalité qu'à la suite de l'adoption par le Conseil général le 27 septembre 2006 d'une motion chargeant la municipalité de revoir les accès aux parcelles 254 et 255, il a été procédé à une nouvelle étude, portant sur un accès soit au Nord en traversant la zone agricole pour aboutir sur le chemin de Forel, soit à l'Est en traversant la parcelle 255 pour aboutir sur la route de Cottens. Le SAT se serait opposé à la première solution, qui implique d'aménager une desserte sur une zone agricole. Selon un courrier de la municipalité au SAT du 22 janvier 2007, la seconde option avait certes reçu un préavis positif du voyer, mais nécessitait encore des démarches avant de le soumettre au Conseil général (accord des propriétaires des parcelles 254 et 255, le cas échéant étude plus détaillée, notamment quant aux conditions de sécurité, s'agissant de la visibilité, au captage des eaux de surface et à la largeur).

bb) Cela étant, même si la municipalité accomplit des démarches en faveur de la modification des accès, elle n'a pas invoqué l'art. 77 LATC pour refuser le permis de construire litigieux, ni dans la décision attaquée, ni devant le tribunal administratif. Or, cette disposition n'a pas le

caractère impératif de l'art. 79 LATC. Elle confère seulement à la municipalité la faculté de refuser le permis de construire (" Le permis de construire peut être refusé..."). La municipalité dispose donc d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet notamment de délivrer le permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. Dans ces circonstances, l'art. 77 LATC ne trouve pas application en l'espèce. Le Tribunal administratif s'en tiendra par conséquent au PPA en vigueur. Au demeurant, il n'est pas certain que les conditions de cette disposition seraient réalisées, s'agissant notamment du degré de concrétisation de la révision envisagée (cf. AC.1995.0202 du 23 février 1996, in RDAF 1996 p. 479).

#### **E. 10**

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision de l'autorité intimée confirmée. Vu l'issue du recours, un émolument judiciaire doit être mis à la charge des recourants qui n'obtiennent pas gain de cause. L'autorité intimée ayant agi par l'intermédiaire d'un avocat, elle a droit à des dépens, à charge des recourants (art. 55 LPJA); il en va de même des opposants assistés par un avocat.

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