

VD_OMNI AC.2006.0325 vom 18. September 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-09-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0325

FR: VD_OMNI AC.2006.0325 du 18 septembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0325 del 18 settembre 2007

Regeste

PPE Les Jardins Forellois A, APOTHÉLOZ, APOTHÉLOZ, BUHLMANN, BUHLMANN, GOLAY, GOLAY, HABEGGER, JUNGO, JUNGO, MORIER, MORIER, STEHLE, STEHLE, THÉVENAZ, THÉVENAZ/COLOMB, Geme Développement et Investissement SA, Municipalité de et à, PYTHON | Règle communale imposant une distance minimale à la limite de 4 m au lieu de 5 m lorsque la façade d'un bâtiment est oblique à la limite: pas d'abus de cette règle lorsque l'ensemble des bâtiments (10) d'un projet sont implantés de la sorte (consid. 2). La hauteur sur "la" sablière se calcule sur les façades latérales, et non sur les façades pignons (consid. 3). Hauteur d'une lucarne (consid. 4). Un espace de plantations doit être pris en compte dans le calcul de la surface constructible déterminante pour le CUS (consid. 5). Dans les combles, la surface entrant dans la SBPU est comptée à partir de 1,30 m (consid. 6). Des greniers insuffisamment éclairés, non chauffés et accessibles par une trappe ne sont pas comptés dans la SBPU (consid. 7). Interprétation de la notion "espace réservé pour les plantations" figurant sur la légende d'un PGA, exprimée graphiquement par des striures vertes (consid. 8).

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile et remplit les conditions formelles requises. Les recourants, qui sont des voisins immédiats de la parcelle n° 903, ont clairement la qualité pour recourir.

E. 2

Les recourants contestent que la distance minimale entre bâtiments et limite de propriété ait été respectée. a) Selon l'art. 8.2 RPGA, dite distance ne peut être inférieure à 5 m. L'art. 44 RPGA précise ce qui suit: "La distance réglementaire entre bâtiments et limites de propriété se mesure dès le milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est aussi mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre. Les dispositions de cet article ne sont pas applicables dans la zone agricole." b) Les recourants constatent que les neuf bâtiments prévus sont implantés systématiquement de manière oblique à la limite. Ils considèrent que cette implantation est insolite, dès lors qu'elle devrait être exceptionnelle et non pas systématique, et qu'elle est abusive, du moment qu'elle viserait selon eux à contourner l'exigence de distance minimale à la limite de 5 m imposée par l'art. 8.2 RPGA. c) L'argumentation des recourants ne peut pas être suivie. En effet, l'art. 44 al. 2 RPGA réduisant d'un mètre, soit à 4 m, la distance minimale à la limite des bâtiments présentant une façade oblique est une règle générale. Cette disposition ne fixe pas un nombre maximum de bâtiments susceptibles d'en

bénéficiaire. De surcroît, en l'espèce, l'implantation choisie ne procède pour le moins pas d'un abus de droit, dès lors que l'inspection locale a démontré qu'elle favorise judicieusement l'intégration du projet. Enfin, le projet respecte effectivement les distances minimales arrêtées par les art. 8.2 et 44 RPGA. En particulier, l'angle Est des cinq bâtiments A1, B1, B2, C1 et C2 est implanté à une distance de 4,05 m au moins des parcelles n os 906 et 900 sises en zone agricole.

E. 3

Selon les recourants, la hauteur maximale des façades ne serait pas respectée. a) L'art. 8.5 RPGA prévoit que la hauteur des façades ne dépassera pas 7 m sur la sablière. L'art. 47 RPGA dispose: "La hauteur sur la sablière ou au faîte se mesure sur la plus haute façade à partir de la cote moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblais au droit de cette façade." b) Les recourants considèrent qu'il faut déterminer la " plus haute façade " par le point le plus défavorable qui se situe, en l'espèce, sur les façades pignons et non sur les façades latérales des bâtiments. La municipalité remarque, quant à elle, que le critère de référence figurant dans le règlement est la sablière. Elle considère dès lors qu'il faut prendre en considération la plus haute des façades latérales où se trouve la panne sablière, et non les façades pignons. c) L'interprétation de la municipalité, qui effectue le calcul de la hauteur des bâtiments par rapport à la façade latérale la plus haute, ne prête pas le flanc à la critique dans la mesure où le RPGA se réfère à " la " sablière et non à " des " sablières. En effet, seule la façade latérale comporte une unique sablière, la façade pignon incluant nécessairement deux sablières. A cela s'ajoute qu'en l'espèce, les sablières sont invisibles sur les façades pignons, partant purement virtuelles (dans ce sens, TA arrêt AC.2005.0282 du 26 octobre 2006). Dès lors qu'il n'est pas établi que les façades latérales des bâtiments projetés dépasseraient une hauteur de 7 m à la sablière, le projet est réglementaire sous cet angle. Si elle était admise du reste, l'interprétation des recourants ne conduirait à constater qu'un dépassement minime de 5 cm, qui pourrait être corrigé sans faire obstacle au projet.

E. 4

Est également remise en cause la hauteur des lucarnes prévues. a) L'art. 8.8 lettre b RPGA relatif aux ouvertures en toiture a la teneur suivante: "b. Lucarnes Les dimensions des lucarnes doivent être réduites au minimum nécessaire selon les exigences de salubrité pour assurer l'éclairage et l'aération des locaux habitables. La couverture et les joues sont exécutées avec les mêmes matériaux que la toiture ou la ferblanterie: cuivre ou zinc-titane. La hauteur maximale de la face entre la toiture aval et le linteau ne peut excéder 1,40 m. La largeur totale additionnée des lucarnes ne peut excéder le tiers de la longueur du chéneau du pan de toit correspondant." b) Les recourants font valoir que la " face " des lucarnes est annoncée à 1,90 m tant dans les coupes que dans les plans de toiture, soit en violation, selon leur appréciation, de la disposition précitée. L'autorité intimée et la constructrice affirment, de leur côté, que la hauteur maximale de 1,40 m doit être calculée entre la toiture aval et le linteau et que le projet est conforme en ce sens. c) L'art. 8.8 lettre b RPGA mentionne une hauteur maximale " entre " la toiture aval et le linteau. Il est manifeste que la toiture aval n'a pas à être prise en compte dans le calcul. Par conséquent, une interprétation littérale, dont il n'y a pas lieu de s'écarter, conduit à exclure pareillement le linteau du calcul. En l'espèce, il ressort de la lecture des plans que le projet respecte cette hauteur maximale de 1,40 m, calculée dès la toiture aval et jusqu'au linteau. Pour le reste, le RPGA ne définit pas la hauteur maximale du linteau suivi de la toiture finie, ni la hauteur maximale de l'intégralité de la lucarne, linteau et toiture finie compris. En l'absence de règle contraignante à cet

égard, cette hauteur ne peut être limitée que par les règles prohibant l'abus de droit. Un tel abus n'apparaît toutefois pas ici, dès lors que la hauteur du linteau suivi de la toiture finie, de 50 cm, répond de manière raisonnable à des impératifs techniques (pose du store, de l'isolation et des tuiles).

E. 5

Les recourants remettent en cause le calcul de la surface constructible déterminant le respect du CUS. a) Selon l'art. 41 al. 1 RPGA, le CUS est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (ci-après: SBPU) et la surface constructible du terrain. L'alinéa 5 de cette disposition définit la surface constructible ainsi qu'il suit: "La surface constructible du terrain est la surface du terrain ou partie de terrain située à l'intérieur d'une zone à bâtir qui fait l'objet du permis de construire. N'entrent pas en considération les zones dont la constructibilité est nulle en vertu d'un plan d'affectation ou d'un plan de quartier." b) Les recourants prétendent que l'espace réservé pour les plantations devrait être déduit de la surface constructible. A tort. En effet, les striures vertes délimitant l'espace réservé pour les plantations sont superposées à la teinte brune désignant la zone de village. Il ne s'agit donc pas d'une zone de verdure inconstructible en vertu d'un plan d'affectation ou de quartier, zone qui serait indiquée par une teinte verte uniforme (cf. aussi consid. 8 infra). D'ailleurs, à supposer même que tel soit le cas, l'art. 13 RPGA relatif aux zones de verdure précise que " si une parcelle se trouve partiellement en zone constructible et partiellement en zone de verdure, la partie en zone de verdure peut être prise en compte dans le calcul des coefficients d'occupation et d'utilisation du sol " (voir aussi arrêt TA AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 consid. 4a relatif à un talus matériellement inconstructible). La surface constructible à prendre en considération en l'espèce comprend l'intégralité de la parcelle, soit 11'623 m². L'art. 8.3 RPGA précise que dans la zone de village, dans laquelle est colloquée la parcelle en question, en cas de construction de logements uniquement, le CUS est de 0,5. Il sied ainsi de confirmer que la SBPU maximale s'élève à 5'811,5 m².

E. 6

D'après les recourants, la SBPU annoncée par le projet est erronée pour un premier motif: la surface des combles devrait être prise en compte dans son intégralité. a) L'art. 41 al. 2 RPGA définit la SBPU ainsi qu'il suit: "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale." Pour le surplus, le RPGA ne contient pas de disposition régissant expressément le calcul de la SBPU des combles. Son art. 8.6 se borne à prévoir que le nombre des étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris; les combles sont habitables. A teneur de l'art. 59 RPGA toutefois " pour tout ce qui ne figure pas dans le présent règlement, la LATC, le RATC et la loi sur les routes sont applicables ." Le règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit à ses art. 25 al. 2 et 27 al. 2 - dispositions relatives à la salubrité des constructions - que dans les combles, le cube et la surface utilisable ne sont comptés qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. b) Les recourants soutiennent que l'art. 41 RPGA oblige la municipalité à tenir compte, dans le calcul du CUS, de l'ensemble de la surface au plancher des combles, à savoir 222,90 m² - à l'instar des étages -, et non de la seule surface calculée à partir d'une hauteur de 1,30 m par rapport à la toiture, à savoir 199,72 m². c) L'art. 41 al. 2 RPGA définit la SBPU exactement selon les mêmes termes que les directives de l'Institut für Orts, Regional, und Landesplanung (ORL) de l'Ecole

polytechnique fédérale de Zurich (norme n° 514'420, éd. 1966, reproduite in Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, p. 461 ch. 5), auxquelles la jurisprudence renvoie à défaut d'autres précisions dans le règlement communal. Autrement dit, il n'y a pas lieu de considérer que le règlement communal entend introduire des restrictions spécifiques, qui iraient au-delà du droit cantonal applicable à titre supplétif, selon l'art. 59 RPGA. En ce sens, l'art. 27 RLATC (applicable par renvoi de l'art. 59 RPGA) doit être tenu, par rapport à la règle générale de détermination de la SBPU, pour une disposition spéciale définissant la surface à prendre en considération dans les combles. Au demeurant, la distinction de calcul de la SBPU entre combles et étages n'est pas sans fondement. En effet, les combles ne sont pas des étages constituant de pleins niveaux, mais " des espaces aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage " (RDAF 1989 p. 305). Du reste, l'art. 8.6 RPGA opère lui-même expressément une distinction entre les étages et les combles. Ces éléments permettent d'exclure la solution préconisée par les recourants en ce qui concerne le calcul de la surface des combles, lequel est régi exclusivement par l'art. 27 RLATC, disposition spéciale applicable à titre supplétif, selon l'art. 59 RPGA.

E. 7

Les recourants contestent la détermination de la SBPU pour un second motif: la surface des greniers devrait entrer dans ce calcul. a) Les recourants relèvent que les greniers prévus pour chaque immeuble sont illuminés par trois lucarnes et deux fenêtres. Ils considèrent, vu leur hauteur au regard de la pente du toit, qu'ils remplissent les conditions d'habitabilité requises. Ils demandent la suppression de ces fenêtres dans les greniers ou, alternativement, de compter leur surface dans le calcul du CUS. b) Selon la norme ORL précitée, de même que selon l'art. 41 RPGA, les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que les greniers, n'entrent pas dans le calcul du CUS. D'après la jurisprudence, pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des propriétaires ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 Ib 130; AC.2002.0052 du 11 novembre 2002). En l'espèce, les greniers ne sont pas accessibles depuis les appartements, mais uniquement par la cage d'escalier commune, par une trappe. De surcroît, ils ne sont pas chauffés et leur éclairage n'atteint pas le minimum requis par l'art. 28 RLATC (il est renvoyé sur ce point à la démonstration effectuée par la constructrice). Vu ces éléments, ils ne sont donc objectivement pas susceptibles d'être affectés à l'habitation. Pour le surplus, la municipalité vérifiera la conformité de l'ouvrage exécuté au regard des plans mis à l'enquête publique. Au demeurant, aucun indice ne permet d'imputer à la constructrice une intention de violer les dispositions légales en rendant les greniers habitables. Par conséquent, la surface de ces greniers doit être exclue du calcul de la SBPU. Le projet, avec ses ouvertures en toiture permettant l'éclairage naturel, est réglementaire. Le grief des recourants sur ce point est écarté.

E. 8

Enfin, les recourants affirment que le projet ne respecte pas l'exigence du PGA relative à l'"espace réservé pour les plantations (env. 10 m)". a) Conformément à la partie en fait, cet espace est dessiné sur le plan d'affectation sous forme d'une bande large d'environ 10 m, longeant tout le côté Est de la parcelle en limite avec la zone agricole, bande marquée par une série de striures vertes, espacées, qui se superposent à la teinte brune de la zone de

village. Toujours selon la partie en fait, cinq bâtiments sont projetés en oblique le long de cette limite Est; leur angle le plus proche de celle-ci y est implanté à une distance oscillant entre 4,05 m et 4,15 m. Par conséquent, leur coin Est empiète de près de 6 m sur l'espace de 10 m que le PGA qualifie de " réservé pour les plantations ". Selon le plan de situation et des aménagements extérieurs produit à l'audience, la surface que le projet affecte effectivement aux plantations - soit à des arbres - se présente en définitive comme une bande de 4 m longeant la limite de la parcelle n° 903, bande surmontée de triangles pointant successivement, entre chacune des cinq bâtisses, vers l'intérieur de la parcelle, sur une profondeur dépassant (parfois de beaucoup) la distance de 10 m calculée par rapport à la zone agricole. Une quarantaine d'arbres seront ainsi plantés dans cette surface (une douzaine d'arbres étant pour le surplus prévu le long de la limite Ouest de la parcelle). b) Les recourants contestent l'empiètement des cinq bâtiments sur l'espace de 10 m " réservé pour les plantations ". Selon eux en effet, cet espace doit rester libre de toute construction. Ils estiment que le PGA impose de marquer une césure entre la partie constructible de la parcelle et celle non constructible. A l'appui de sa décision, la municipalité remarque, quant à elle, que le RPGA ne contient aucune disposition relative à cet espace réservé pour les plantations par le PGA. Elle en déduit qu'il s'agit d'un indice clair démontrant la volonté de ne pas fixer de règles contraignantes lors de la planification. Elle se réfère également aux travaux préparatoires du plan directeur communal et du PGA, en relevant que l'intention de l'autorité planificatrice n'était pas de créer un écran forestier, mais de souligner la topographie, sans déterminer de largeur fixe, en prévoyant une interpénétration du végétal et du bâti. La constructrice insiste de son côté notamment sur le fait que les restrictions à la propriété privée doivent être fondées sur une base légale claire, laquelle fait défaut en l'espèce. c) Le principe d'aménagement prévu par le PGA n'est pas discuté par les parties en tant que tel. A juste titre. Résultant en effet du processus de planification, il s'impose à l'endroit concerné. En revanche, les parties sont divisées sur sa portée. L'espace réservé pour les plantations sur la parcelle en cause est mentionné uniquement sur le PGA. Il ne fait pas l'objet d'une disposition réglementaire définissant sa portée, du moins pour la zone de village. Il échoit ainsi au tribunal d'interpréter ce principe d'aménagement. d) Il ressort de l'inspection locale, ainsi que du descriptif des lieux dans le plan directeur communal et le rapport 47 OAT que l'Est de la parcelle 903 se situe au pied d'un coteau, lui-même surmonté d'une crête. A cet égard, on rappellera que le commentaire du plan directeur communal indiquait ce qui suit: " A l'Est (...) l'implantation de nouvelles constructions devra s'accompagner de plantations de cordons boisés parallèles aux courbes de niveau afin de renforcer la structure paysagère et marquer la limite de l'urbanisation." Les plantations mentionnées ont été traduites graphiquement le long de la limite Est de la parcelle n° 903 par une " haie " sous forme d'un étroit " boudin " irrégulier (représentant selon Urbaplan des haies discontinues). Le PGA n'a pas repris cette notion de haie, qu'il a remplacée par un " espace réservé pour les plantations (env. 10 m) ", d'une plus grande largeur mais ne définissant pas de type d'élément végétal. En outre, s'il est vrai que le sens communément attribué au terme " réservé " devrait en principe signifier une affectation exclusive aux plantations, la réalisation graphique indique au contraire une interpénétration du bâti et du végétal, s'agissant d'une série de striures vertes espacées, et non pas une coloration pleine. La question de savoir laquelle des deux expressions, littérale ou graphique, doit l'emporter, doit en définitive être examinée au regard de l'objectif poursuivi. Celui-ci n'a pas changé: il s'agit toujours, à cet endroit, de renforcer la structure paysagère et marquer la limite de l'urbanisation. A cet égard, force est de constater que cet objectif peut manifestement être

atteint sans qu'il ne soit nécessaire d'affecter une bande de 10 m exclusivement à des plantations, au point de créer un véritable écran forestier. Il s'agit uniquement d'implanter des éléments végétaux de manière suffisamment visible et régulière pour exprimer clairement les démarcations voulues, notamment en respectant, de manière globale, la surface indiquée. En ce sens, il est manifeste que l' " espace réservé pour les plantations " n'équivaut pas à une interdiction de bâtir dans cette surface. Il suffit que les bâtiments projetés laissent place à une structure végétale telle que définie ci-dessus. Au demeurant, cette interprétation est confirmée par la teneur de la note du 31 janvier 2007 d'Urbaplan, urbaniste concepteur du plan directeur communal et du rapport 47 OAT, note selon laquelle "l'expression graphique sous la forme de hachures se superposant à la zone et par l'indication d'une largeur approximative signifient sans ambiguïté qu'il ne s'agit pas d'une structure végétale qui devrait être continue, d'une largeur fixe ou d'une nature particulière. (...) Ce qui compte et qui a donc été inscrit dans le PGA, c'est qu'il y ait un espace à disposition pour recevoir des plantations, dont le détail sera réglé au niveau du projet." Enfin, on soulignera qu'une interdiction de bâtir dans une surface déterminée constitue une restriction à la propriété. Or, les restrictions à la propriété qui résultent du droit des constructions et de l'aménagement du territoire sont des règles de droit public qui doivent reposer sur une base légale précise et dont l'interprétation devrait être limitative, dans le sens le plus favorable au propriétaire (art. 6 LATC; Droit vaudois de la construction, op. cit., notes 1.3 et 1.4 ad cette disposition, ainsi que les références citées). e) La prise en considération de l'art. 10.6 RPGA régissant expressément, pour la zone d'activités, les " espaces réservés pour les plantations " exprimés pareillement par des striures vertes, ne conduit pas à une autre conclusion. Selon la municipalité, l'absence de réglementation de l' " espace réservé pour les plantations " dans la zone de village est un silence qualifié, traduisant la volonté du législateur de laisser toute latitude dans l'interprétation de cette notion pour la zone de village, notamment quant à l'implantation et à la nature des éléments végétaux. Cette thèse est pleinement concevable, étant précisé que la latitude d'appréciation en cause n'est pas illimitée, mais bornée, notamment, par les exigences découlant de l'objectif visé par l'espace réservé aux plantations. Quoi qu'il en soit, à supposer même qu'il ne s'agisse pas d'un silence qualifié et qu'il faille combler une lacune en appliquant l'art. 10.6 RPGA par analogie à la zone de village, le projet ne serait pas encore contraire au règlement de ce seul fait, pour les motifs qui suivent: L'art. 10.6 RPGA mentionne ce qui suit: "La Municipalité peut imposer le long des voies publiques et des limites de propriété, ou à l'intérieur des parcelles, la plantation de rideaux d'arbres, de haies et l'entretien des pelouses. Ces plantations peuvent être exigées lors de toute demande de permis de construire ou de transformer. Elles seront implantées dans l'espace réservé pour les plantations figurant au plan général d'affectation. Les plantations devront être réalisées au plus tard un an après la fin de la construction. Elles seront réalisées avec des essences indigènes de station. Le plan directeur communal constitue la référence pour les aménagements à réaliser. Les articles 8, 9 et 10 de la loi sur les routes du 10.12.91 sont applicables." Dans cet article, le législateur a certes précisé le principe d'aménagement des " espaces réservés pour les plantations ". Il a néanmoins employé une formule potestative " La Municipalité peut ... ", qui laisse assurément à l'appréciation de cette autorité la faculté d'imposer des plantations; on peut en déduire, a contrario, que la municipalité dispose de la possibilité, au besoin, d'y renoncer en partie à tout le moins. Ce n'est que lorsqu'elle exige de telles plantations que celles-ci devront être implantées dans l'espace réservé à cet effet. Il est en outre difficilement concevable que la municipalité puisse renoncer à exiger des

plantations tout en obligeant le propriétaire à laisser cet espace non-bâti, aux fins de le "réserver" pour l'avenir à d'hypothétiques plantations. Le commentaire de l'art. 10.6 du projet RPGA figurant dans le rapport 47 OAT, qui se borne à indiquer que "Par ailleurs, le PGA définit un espace d'une largeur d'environ 10 mètres destiné aux plantations en bordure des parcelles" ne contredit pas cette interprétation. Dans ces conditions, une application par analogie de l'art. 10.6 RPGA à la zone de village ne s'oppose pas à l'interprétation adoptée ci-dessus au consid. d. f) Il reste à examiner si le projet respecte les conditions exposées à ce consid. d. Tel est bien le cas. En effet, le plan d'arborisation fourni à l'audience prévoit une plantation suffisamment régulière et substantielle (une quarantaine d'arbres) pour marquer la césure voulue. En outre, la plantation prévue s'avance profondément entre les bâtiments vers l'intérieur de la parcelle n° 903, par endroits bien au-delà d'une profondeur de 10 m. Elle revêt ainsi, en définitive, une proportion plus importante que si elle était cantonnée dans l'espace que les recourants voudraient inconstructible. Enfin, l'avancée du coin Est des bâtiments dans cet espace n'altère nullement l'effet de démarcation requis, dès lors qu'il s'agit uniquement d'angles, s'arrêtant à plus de 4 m de la limite. g) En conclusion, les différents griefs des recourants sont rejetés et la décision de la municipalité est confirmée.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent. Vu l'issue de leur pourvoi, un émolument judiciaire est mis à leur charge. Les recourants sont chargés du paiement d'une indemnité à titre de dépens à la constructrice et à l'autorité intimée qui ont toutes deux procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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