

## **VD\_OMNI AC.2007.0022 vom 24. Januar 2008**

VD Tribunal cantonal, 2008-01-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0022](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0022)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0022 du 24 janvier 2008

IT: VD\_OMNI AC.2007.0022 del 24 gennaio 2008

### **Regeste**

PARRY/Municipalité de L'Abbaye, ROCHAT, CHARLET-JAILLET, JAILLET | En cas de morcellement postérieur au permis de construire, la municipalité doit s'assurer que chaque nouveau bien-fonds disposera d'un équipement suffisant, et que le nombre de places de stationnement sera respecté pour chaque immeuble. Lorsque, comme en l'espèce, les deux parcelles sont en mains des mêmes propriétaires, la municipalité peut se contenter d'exiger la production des servitudes requises avant la début des travaux. Cette condition doit alors figurer comme charge au permis de construire (consid. 10).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 31 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA, RSV 173.36).

#### **E. 2**

La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 mètres. Cette distance est doublée entre deux bâtiments sis sur la même propriété.

#### **E. 3**

Le coefficient d'occupation du sol (COS) ne peut en aucune cas dépasser 0,25. Le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est limité au maximum de 0,70. Ces deux coefficients s'entendent par parcelle.

#### **E. 4**

Les bâtiments auront au minimum une surface de 120 m<sup>2</sup>.

#### **E. 5**

Les combles ne peuvent être habitables que sur un seul niveau.

#### **E. 6**

La hauteur des façades des bâtiments, mesurée à la corniche, ne dépassera pas 8.00 m. La hauteur mesurée au faîte ne dépassera pas 12.00 m.

#### **E. 7**

Les faîtes des toits seront obligatoirement perpendiculaires au sens d'orientation figuré sur le plan. Les toitures sont obligatoirement à 2 pans. Les toitures à pans inégaux sont autorisées à la condition que le rapport de ceux-ci ne dépasse pas 1 à 1,5. La pente des toitures sera comprise entre 35% et 80%.

#### **E. 8**

Les petites dépendances, non habitables, d'une hauteur à la corniche ou à l'acrotère ne dépassant pas 2,80 m, seront érigées en contiguïté des bâtiments principaux et contenues dans les limites des périmètres constructibles. Elles peuvent avoir leur couverture traitée en terrasse. L'art. 39 du règlement d'application de la LATC n'est pas applicable." Le RPQ prévoit encore des dispositions relatives aux clôtures (chapitre IV), aux plantations (chapitre V), des règles générales (chapitre VI), des dispositions relatives à la lutte contre le bruit (chapitre VII) et des règles diverses (chapitre VIII) applicables à l'ensemble du plan de quartier. Enfin, pour tout ce qui ne figure pas dans le règlement, l'art. 45 RPQ renvoie de manière générale aux dispositions du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions du 13 décembre 1982 (ci-après RPE), ainsi qu'à la loi et au règlement cantonal. 3.

En premier lieu, les recourants font valoir que le projet litigieux prévoit la construction de deux immeubles reliés par des garages, en violation du principe de l'ordre non contigu imposé par l'art. 18 RPQ. Selon eux, les garages construits entre les deux immeubles créeraient un front bâti continu qui ne permettrait pas d'assurer les espaces de "respiration" entre les bâtiments caractéristiques de l'ordre non contigu. a) De manière générale, il est admis que l'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants (RDAF 1993, 195, spéc. 202 ss; Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, 1988, p. 40). Selon la jurisprudence, la construction en ordre non contigu n'exclut pas que plusieurs éléments de construction soient accolés de façon à constituer un bâtiment unique, pour autant que soient respectées les règles sur la dimension des constructions et la distance aux limites ou entre bâtiments (RDAF 1993, p. 195, spéc. 202 et 203). La question de savoir si l'on est en présence d'un bâtiment composé de plusieurs éléments accolés ou plutôt de deux voire plusieurs bâtiments doit être résolue en fonction d'un faisceau de critères. A cet égard, la jurisprudence retient les quatre critères suivants (cf. Tribunal administratif, AC.2005.0252 du 27 avril 2006) : i) la destination des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ii) les dimensions des constructions, leur surface de plancher, les matériaux des revêtements extérieurs et leur conception architecturale; iii) l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; iv) les objectifs de la planification communale, les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné et les impératifs de l'aménagement du territoire. Ces critères doivent être appréciés en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Le Tribunal administratif a notamment jugé que des garages construits entre deux bâtiments identiques implantés côté à côté ne faisaient pas de l'ensemble de la construction un bâtiment unique dans la mesure où ils n'établissaient aucune liaison fonctionnelle entre les deux bâtiments et que l'aspect extérieur caractéristique demeurait celui de deux entités indépendantes (AC.1996.0072 du 26 mai 1998). Il a également jugé que deux immeubles identiques reliés par un parking souterrain commun devaient être considérés non comme un seul bâtiment mais comme deux bâtiments distincts, conformes au but de la réglementation communale visant à créer des ensembles résidentiels (AC.1999.0048 du 20 septembre 2000). Enfin, plus récemment il a jugé que l'absence d'élément de liaison fonctionnelle et de locaux à usage commun entre deux bâtiments excluait de considérer comme un seul bâtiment l'ensemble formé par une nouvelle construction bâtie en contiguïté d'un bâtiment

existant (AC.2005.0144 du 11 septembre 2006). Ainsi, il s'agit de déterminer si les deux immeubles projetés constituent un seul ou plusieurs bâtiments, au vu de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures. b) En l'occurrence, le projet prévoit la construction de deux bâtiments distincts, A et B, de dimension et d'aspect extérieur quasiment identiques, qui devraient s'implanter de part et d'autre de la nouvelle limite parcellaire prévue par le projet. Par rapport à cette limite, la distance minimale de 6 mètres prévue par l'art. 18.2 RPQ mesurée depuis le milieu de chaque façade est respectée. Compte tenu du fait que les façades se présentent obliquement, est également respectée la distance minimale de 5 mètres à la limite exigée par l'art. 32 RPQ aux angles les plus rapprochés de chaque bâtiment. Les espaces réglementaire entre les bâtiments et la limite projetée seraient toutefois partiellement occupés par quatre garages box accolés à la façade sud de l'immeuble A qui se prolongent sur plus de 10 mètres en direction de l'immeuble B. Les recourants affirment que ces constructions auraient pour effet de relier les deux bâtiments au niveau du rez-de-chaussée par une rangée continue de garages individuels, lesquels formeraient un socle commun de 51 mètres de long. Cette affirmation ne correspond cependant pas à la réalité, dans la mesure où elle ne tient pas compte de la perspective. En effet, contrairement à ce que laisse supposer le plan des façades nord-ouest (plan no 100-04 A), auquel se réfèrent les recourants, les deux bâtiments ne sont pas alignés côte à côte de chaque côté de la limite de parcelle projetée, mais décalés latéralement l'un par rapport à l'autre, l'immeuble A étant situé seize mètres plus au sud que l'immeuble B. Les deux façades ne se trouvent ainsi pas sur le même alignement et les garages construits dans le prolongement de l'immeuble A ne créent pas un front bâti continu entre les deux bâtiments. Les quatre garages box, enterrés sur trois façades, ne sont d'ailleurs visibles que du côté nord-ouest des bâtiments et l'aspect général du projet demeure celui de deux bâtiments distincts. On relève au surplus que les garages situés dans le prolongement de l'immeuble A ne sont pas contigus au bâtiment B, mais situés en arrière de celui-ci, l'angle le plus rapproché du dernier garage au sud-ouest étant distant d'environ un mètre en retrait à l'est de l'angle nord-est de l'immeuble B. Un simple mur relie les garages à l'immeuble B et ferme l'espace de circulation devant les immeubles. Enfin, on relève que les garages n'ont aucun lien fonctionnel ni avec les immeubles, ni entre eux, et sont conçus comme des box indépendants, à l'instar de tous les garages individuels situés aux rez-de-chaussée des deux immeubles. Compte tenu de l'ensemble de ces éléments, il faut admettre que les garages constituent des dépendances accolées à l'immeuble A, lequel apparaît comme une entité indépendante et distincte de l'immeuble B. On se trouve par conséquent bien en présence de deux bâtiments distincts. Les deux immeubles respectant au surplus les distances réglementaires par rapport à la limite projetée de la parcelle, les exigences relatives à l'ordre non contigu posées à l'art. 18 RPQ sont respectées. 4. Il reste à examiner si la construction des garages dans les distances réglementaires est admissible au regard de l'art. 18 RPQ. Sur ce point, les recourants font valoir que le projet litigieux ne respecterait pas l'art. 18.8 RPQ, au motif que ce dernier exclut l'application de l'art. 39 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement et les constructions (RLATC, RSV 700.11.1). a) Applicable à défaut de dispositions communales contraires, l'art. 39 RLATC permet d'autoriser à certaines conditions dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal. En l'occurrence toutefois, dès lors que le RPQ exclut l'application de l'art. 39 RLATC, seules les règles de droit communal sont applicables. La question des dépendances

étant réglée à l'art. 18.8 RPQ, il convient d'examiner si le projet est conforme à cette disposition b) Aux termes de l'art. 18.8 RPQ, la construction de dépendances non habitables est autorisée à l'intérieur du périmètre d'évolution D du PQ, à condition qu'elles soient construites en contiguïté d'un bâtiment principal, qu'elles ne dépassent pas 2,80 mètres de hauteur à la corniche ou à l'acrotère et qu'elles soient comprises à l'intérieur des périmètres constructibles. En l'occurrence, on constate que ces exigences sont remplies. Les garages situés dans le prolongement de l'immeuble A sont en effet contigus au bâtiment A et leurs dimensions respectent la hauteur maximum de l'art. 18.8 RPQ. Les recourants relèvent certes que les box nos 9 et 10 sont situés à l'intérieur du périmètre d'évolution réservé aux habitations collectives et non dans le périmètre des constructions basses. L'art. 18.8 RPQ prévoit toutefois uniquement que les dépendances doivent être contenues à l'intérieur des périmètres constructibles, sans distinguer entre les périmètres d'évolution des immeubles et ceux réservés aux constructions basses. A défaut de précisions en la matière, il faut admettre que la construction de dépendances n'est pas réservée au périmètre des constructions basses et le projet n'est pas critiquable sur ce point. 5.

Les recourants soutiennent également que le projet ne respecte pas l'art. 37 RPQ selon lequel la hauteur des mouvements de terrain est limitée à 1 mètre par rapport au terrain naturel, exception faite pour les murs attenants aux bâtiments et jusqu'à une distance de 5 mètres de la façade. Les recourants ne précisent pas en quoi le projet ne respecterait pas l'art. 37 RPQ. On imagine toutefois que leur grief est dirigé contre les quatre garages prévus entre les immeubles. Or, selon les plans d'enquête (cf. notamment cotes d'altitude du terrain naturel et aménagé figurant sur le plan no 100-04 A, façades nord-ouest), la hauteur maximum d'un mètre est partout respectée, à l'exception du niveau du terrain aménagé devant le premier garage attenant au bâtiment A, qui est situé à 1.10 en-dessous du terrain naturel, sur environ 2.60 mètres depuis la façade. Il respecte donc l'art. 37 RPQ qui autorise des mouvements de terrain plus importants jusqu'à 5 mètres de la façade. Ce grief doit par conséquent également être écarté. 6.

Les recourants font valoir que le projet ne respecterait pas l'art. 18.7 RPQ, relatif à l'inclinaison des toitures, laquelle doit être comprise entre 35% et 80%. Bien qu'ils n'indiquent à nouveau pas en quoi le projet ne serait pas réglementaire sur ce point, on peut partir du principe que ce grief vise la construction des lucarnes prévues en toitures, qui impliquent une rupture de la pente du toit. En l'occurrence, les plans d'enquête indiquent clairement que la pente des toits est de 35%, soit le minimum prévu par l'art. 18.7 RPQ, ce point n'étant d'ailleurs pas contesté. Au surplus, il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 18.7 RPQ aux lucarnes puisque leur réalisation implique forcément une rupture de la pente des toits. 7.

Les recourants s'opposent à la création de lucarnes et d'ouvertures en toitures, en faisant valoir que l'art. 34 RPQ prévoit que l'éclairage des combles est assuré prioritairement depuis les façades pignons. a) L'art. 34 RPQ dispose ce qui suit: "Les combles seront en principe éclairés par les pignons. Toutefois, des ouvertures en toitures peuvent être exécutées dans le toit. Elles respecteront les caractéristiques architecturales du bâtiment." Ainsi a priori, l'art. 34 RPQ n'interdit pas la création de lucarnes, mais prévoit d'une part que l'éclairage est en principe assuré par les pignons et d'autre part que les ouvertures en toitures doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment. b) Le projet prévoit effectivement que l'éclairage des appartements des combles est assuré principalement depuis les façades pignons, à l'exception de l'une des chambres et des sanitaires, dont l'éclairage est assuré depuis des ouvertures en toiture. Ainsi les sanitaires sont éclairés, sur chaque pan de toitures, par deux lucarnes positives de trois fenêtres (chiens couchés) d'environ 5 mètres de long. A ces ouvertures s'ajoutent un velux éclairant

l'une des deux chambres, deux velux assurant un éclairage d'appoint dans le séjour et un velux éclairant la cage d'escalier. Etant donné la formulation très large de l'art. 34 RPQ, la municipalité dispose d'un certain pouvoir d'appréciation pour déterminer le nombre et les dimensions des ouvertures qui peuvent être autorisées en toitures, pouvoir d'appréciation que le tribunal ne peut sanctionner qu'en cas d'excès ou d'abus (art. 36 let. a LJPA). En l'occurrence, on constate que les ouvertures prévues en toiture avec notamment la création de deux lucarnes saillantes de 4,91 mètres de long (5 mètres selon les recourants) sur une toiture de 19 mètres de long demeurent dans des proportions admissibles par rapport à la taille de la toiture. En outre, les lucarnes s'intègrent dans la toiture en respectant les caractéristiques architecturales du bâtiment. Les ouvertures destinées à éclairer l'une des chambres et le séjour, de dimensions modestes et inscrites dans la pente du toit, s'avèrent également admissibles compte tenu de la formulation très générale de l'art. 34 RPQ. La municipalité n'a ainsi pas abusé du large pouvoir d'appréciation que lui confère cette disposition en autorisant les ouvertures litigieuses. 8. Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas les coefficients d'occupation (COS) et d'utilisation (CUS) du sol maximum figurant à l'art. 18 chiffre 3 RPQ. Ils font valoir que les dimensions des balcons excèdent la largeur maximum de 1,50 mètres depuis le façade au-delà de laquelle la jurisprudence considère qu'ils comptent dans le calcul de la surface bâtie et qu'il y a donc lieu d'en tenir compte dans le calcul du COS et du CUS. Ils relèvent en outre que les quatre garages enterrés doivent compter dans le calcul du COS conformément à l'art. 41 RPQ. a) S'agissant des balcons, la question a été résolue dès lors que les constructeurs se sont engagés par courrier du 6 novembre 2007 à donner satisfaction aux recourants sur ce point et à limiter la profondeur de tous les balcons à 1,50 mètres au maximum, ce dont la municipalité a pris acte en constatant qu'il s'agit d'une modification de minime importance pouvant être dispensée de l'enquête publique. Le recours sera par conséquent partiellement admis et le permis de construire modifié sur ce point. b) S'agissant des garages, les recourants se réfèrent à l'art. 41 RPQ aux termes duquel ne comptent pas dans la surface bâtie notamment les garages enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 50 cm au moins. Selon eux, tel ne serait pas le cas des garages situés entre les deux bâtiments, notamment du fait que la couche de terre qui les recouvre serait inférieure à 50 cm. Cette affirmation, au demeurant dénuée de tout motivation circonstanciée, est toutefois clairement contredite par les plans d'enquête, dont les cotes d'altitude indiquent précisément que les garages sont recouverts d'une couche de terre végétale de 50 cm (cf. plan no 100-04 A, façades sud-ouest et nord-est). Il en découle que ce grief est également mal fondé et doit être rejeté. 9. Les recourants font valoir que le projet ne respecte pas l'art. 28 RPQ qui oblige les constructeurs à arboriser leur parcelle à raison d'un arbre pour chaque tranche ou fraction de 250 m<sup>2</sup> de surface de parcelle. Ce point a été également été résolu lors de l'audience du 5 novembre 2007 lors de laquelle les constructeurs se sont engagés à respecter le nombre d'arbres minimum exigé par l'art. 28 RPQ lors de la réalisation de leur projet (cf. procès-verbal d'audience). Le recours sera par conséquent également partiellement admis sur ce point et une charge ajoutée au permis de construire. 10. Enfin, les recourants critiquent le projet de morcellement de la parcelle no 762 en deux feuillets de 1'300 m<sup>2</sup> conformément à l'art. 18.1 RPQ. Ils relèvent que l'accès ne serait assuré pour aucun des deux bâtiments en l'absence de servitude de passage réciproque. Relevant que la limite de propriété couperait en travers du garage no 8 et partagerait les places de parc 5 à 15 en deux parties inégales, ils soutiennent en outre que le morcellement prévu rendrait le projet non réglementaire puisque aucun des deux

biens-fonds ne pourrait mettre à disposition les huit places de parc extérieures exigées par l'art. 39 RPQ et conduirait en outre à ce que le garage no 8, qui est une dépendance de l'immeuble B, se trouverait partiellement sur la partie A. a) Il n'est pas contesté que le projet de morcellement de la parcelle no 762 nécessite l'inscription d'une servitude de passage réciproque entre les deux nouvelles parcelles afin que l'accès unique aux deux immeubles, prévu au nord, soit garanti. A cet égard, l'art. 104 al. 3 in fine LATC impose à la municipalité de s'assurer, avant la délivrance du permis de construire, que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette règle vise en effet à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, de manière à prévenir des conflits ultérieurs; en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée, avant de délivrer le permis de construire (AC.2000.0157 du 15 avril 2002 et les arrêts cités). Selon l'arrêt AC.2000.0157 précité, cette exigence doit toutefois être tempérée lorsqu'il s'agit, comme en l'espèce, de parcelles en mains du ou des mêmes propriétaires. En effet, la constitution de servitudes entre les parcelles qui seront créées à l'issue du fractionnement le seront par un acte unilatéral du ou des propriétaires. Dès lors, on ne se trouve pas dans un cas susceptible de donner lieu à des conflits particuliers après la délivrance du permis de construire. Dans ce cas de figure, le tribunal a jugé que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC étaient respectées lorsque la municipalité avait posé comme condition à l'ouverture du chantier que les servitudes requises lui soient remises. Il n'y a pas lieu d'en juger différemment dans le cas d'espèce. Il en résulte que le permis de construire doit être subordonné à la production par les constructeurs, avant le début des travaux, des servitudes de droit privé garantissant l'accès après morcellement du bien-fonds.

b) L'art. 39 RPQ prévoit qu'un garage et une place de stationnement au moins par appartement sont exigés. Il précise en outre que le garage peut être réalisé sous une forme collective, à l'intérieur de la surface autorisée dans la zone E du plan de quartier. En l'occurrence, le projet prévoit, sur l'ensemble du périmètre du PQ, la construction de 16 garages et de 16 places de stationnement extérieures, soit un garage et une place de stationnement pour chacun des 8 logements de chaque immeuble. Le nombre de places de stationnement prévu sur la totalité des deux biens-fonds est donc globalement conforme à l'art. 39 RPQ, ce que les recourants ne contestent d'ailleurs pas. Ils font uniquement valoir que chacun des immeubles devraient pouvoir disposer des places de stationnement nécessaires sur son propre terrain. Contrairement à ce que laissent entendre les recourants, on ne saurait déduire de l'art. 39 RPQ que le nombre de places de stationnement requis doit obligatoirement être aménagé sur la même parcelle que l'immeuble auquel elles sont destinées. Au contraire, la possibilité de réaliser un garage à l'intérieur de la surface collective prévue dans un autre périmètre tend plutôt à démontrer que les places de stationnement ne doivent pas nécessairement être implantées sur la même parcelle que les appartements qu'elles desservent. Il apparaît ainsi que le but de l'art. 39 RPQ tend plutôt à garantir que chaque appartement réalisé dans le périmètre D du PQ bénéficie au moins d'un garage et d'une place extérieure, peu importe que ces emplacements soient regroupés essentiellement sur un seul des biens-fonds, du moment que leur destination est garantie. Il convient en outre de tenir compte de la réglementation particulière du plan de quartier applicable au cas d'espèce. En effet, l'aménagement des constructions à l'intérieur de la parcelle no 762 du PQ, dont le fractionnement est imposé par l'art. 18.1 RPQ, fait l'objet d'un concept d'aménagement global, lequel délimite des périmètres d'implantation réservés aux constructions basses, dont on peut imaginer qu'ils sont précisément destinés aux

garages. La délimitation de ces périmètres au nord et au sud des périmètres destinés aux habitations collectives oblige précisément à organiser le stationnement de manière globale pour l'ensemble des immeubles construits à l'intérieur du périmètre d'évolution des constructions D, en regroupant les garages au centre de la parcelle. Au surplus, dès lors que ni les garages, qui sont des constructions souterraines au sens de l'art. 41 RPQ, ni les places de stationnement extérieures ne comptent dans le calcul du COS et du CUS, leur construction n'a aucun impact sur le calcul des droits à bâtir de chaque parcelle, de sorte que leur construction sur l'un ou l'autre des biens-fonds, voire à cheval entre les deux, est sans influence sur les possibilités d'utilisation de la parcelle. Il s'ensuit que seule pose problème la garantie que chaque logement dispose du nombre minimum de places de stationnement prévu par l'art. 39 RPQ. Cette question peut toutefois être résolue au moyen d'accords de droits privés, garantissant que le nombre requis de places de stationnement est mis à disposition de chacun des immeubles. En l'espèce, cette solution apparaît relativement simple à mettre en œuvre puisque les constructeurs sont propriétaires des deux parcelles. Dès lors, le tribunal est d'avis que l'exigence par la municipalité de la production, avant le début des travaux, des accords de droits privés garantissant à chaque immeuble de disposer du nombre requis de places de parc et de garages suffit à garantir le respect de l'art. 39 RPQ. Il s'ensuit que le permis de construire doit être complété par une condition dans ce sens.

11. Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis. Les requérants obtenant partiellement gain de cause, les frais seront partiellement mis à la charge des constructeurs; assistée d'un avocat, la municipalité a droit à des dépens réduits (art. 55 LJPA).

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