

VD_OMNI AC.2007.0041 vom 5. Juli 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-07-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0041

FR: VD_OMNI AC.2007.0041 du 5 juillet 2007

IT: VD_OMNI AC.2007.0041 del 5 luglio 2007

Regeste

Hoirie Charles DECKER/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, POLI, SI EN FORMATION | Dérogation admise s'agissant de balcons empiétant (de 50 cm au plus) sur la limite des constructions et surplombant d'autant les espaces dits réglementaires.

Erwägungen

E. 1

L'hoirie recourante se plaint de ce qu'elle n'a pas pu effectuer les photocopies de certaines pièces, notamment des plans, durant la mise à l'enquête publique du projet. Elle dénonce implicitement une violation de son droit d'être entendue. Point n'est besoin d'examiner plus en avant ce grief, dans la mesure où cet éventuel vice de forme a pu être réparé au cours de la présente procédure de recours. En effet, la recourante a eu l'occasion de consulter le dossier complet de la cause et a eu la possibilité de déposer une écriture complémentaire, ce à quoi elle a renoncé.

E. 2

a) Dans le cadre de son opposition du 30 novembre 2006, l'hoirie recourante - propriétaire de plusieurs parcelles bâties circonvoisines à la parcelle n° 5'363 sur laquelle est envisagée la construction de deux bâtiments d'habitation - a requis de la municipalité l'établissement d'un plan de quartier autour de la parcelle n° 5'363 (sans toutefois en définir précisément le périmètre), afin que celle-ci soit maintenue en espace vert et arborisé et qu'elle devienne inconstructible. La municipalité a implicitement refusé de donner suite à cette demande en levant l'opposition de la recourante et en délivrant le permis de construire sollicité. La recourante reproche à la municipalité d'avoir accordé le permis de construire litigieux, avant même d'avoir formellement statué sur cette demande d'établissement d'un plan de quartier. Ce faisant, l'autorité intimée aurait commis un déni de justice formel (refus de statuer). Au surplus, la recourante considère que l'art. 77 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RSV 700.11; LATC) - qui permet de refuser un projet de construction lorsqu'il est contraire à un plan ou un règlement d'affectation envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique - aurait dû être opposé au projet dont la réalisation était de nature à compromettre définitivement l'étude demandée dans le périmètre du quartier défini autour de la parcelle n° 5'363. b) Selon l'art. 66 al. 1 er LATC, le plan de quartier peut s'écarter des normes du plan d'affectation, à condition de respecter les objectifs d'aménagement de la commune et les principes applicables à l'extension des zones à bâtir. Il abroge dans le périmètre les règles générales du plan d'affectation qui lui sont contraires. D'après l'art. 67 LATC, la municipalité peut prendre en tout temps l'initiative d'établir un plan de quartier (al. 1); elle est tenue d'établir un plan de quartier lorsque la demande en est faite par la moitié au moins des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent la moitié au moins de l'estimation fiscale totale

et pour autant que les conditions de l'art. 66 soient respectées. La municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre (al. 2). L'art. 77 LATC fixe les conditions dans lesquelles l'autorité communale (ou cantonale) peut être amenée, dans le cadre d'un examen préjudiciel de la validité des dispositions d'affectation en vigueur, à en bloquer l'application pour mettre en chantier une modification de la planification existante (arrêt TA AC.1996.0128 du 9 octobre 1996, consid. 2a, in fine). Il s'agit d'une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (pour une analyse plus détaillée de l'art. 77 LATC, voir RDAF 1996 p. 476). Comme d'autres restrictions au droit de propriété, une telle mesure doit reposer sur l'intérêt public et respecter le principe de la proportionnalité. Sa mise en œuvre doit par conséquent se concilier avec le principe de la stabilité des plans, qui est un aspect du principe plus général de la sécurité du droit et qui doit permettre au propriétaire foncier, comme aux autorités chargées de mettre en œuvre la planification, de compter sur la pérennité des plans d'affectation (ATF 128 I 190 consid. 4.2 p. 198 ; 120 Ia 227 consid. 2b p. 232). Dès lors, pour répondre à l'intérêt public, l'application de l'art. 77 LATC suppose que les circonstances se soient sensiblement modifiées depuis l'adoption de la planification en vigueur pour qu'une adaptation de celle-ci apparaisse nécessaire, conformément à l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (RS 700; LAT). Pour justifier l'application de l'art. 77 LATC, l'intention de réviser la réglementation en vigueur doit avoir fait l'objet d'un début de concrétisation et reposer sur des motifs objectifs ; il faut que l'autorité compétente ait procédé au moins à quelques études préliminaires mettant en évidence des problèmes d'affectation et les solutions envisageables pour les résoudre (arrêt AC.2003.0256 du 7 septembre 2004, consid. 9 a ; AC 1996/0128 du 9 octobre 1996, consid. 2 b). En l'occurrence, la municipalité a implicitement fait savoir qu'elle n'avait nullement l'intention d'établir un plan de quartier, dont le périmètre serait délimité par certaines parcelles bâties qui entourent la parcelle n° 5'363. Dans sa réponse au recours, la municipalité a indiqué qu'il n'y a aucune raison de modifier la destination de ce bien-fonds, colloqué en zone de la ceinture centrale. Une telle affectation est du reste conforme aux objectifs du plan directeur de la Ville d'Yverdon-les-Bains (approuvé par le Conseil d'Etat le 28 mai 1997) prévoyant notamment que le centre de la ville doit croître pour combattre les attractions périphériques, que le rôle de la croissance centrale doit naturellement être attribué aux rues inachevées et que, avec pour but l'économie du sol et la qualité de la vie, la densification peut toucher toute la ville (V- Les sujets essentiels d'orientation du dossier directeur, n° 2). De son côté, la recourante n'explique pas quelles seraient les circonstances nouvelles et importantes qui justifieraient la révision du plan général d'affectation et de son règlement adoptés très récemment (soit le 17 juin 2003). Il n'existe pas de motifs objectifs et pertinents qui plaideraient en faveur d'un changement d'affectation de la parcelle n° 5'363 en zone destinée aux espaces verts sous forme de parc. A noter que la recourante aurait pu et dû faire valoir ses arguments lors de la dernière révision du plan général d'affectation et de son règlement, dont l'adoption remonte à 2003. Que les conceptions des habitants du quartier aient pu changer depuis lors ne constitue pas une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (ATF 128 I 190 consid. 42 p. 199 ; 109 I 113 consid. 3 p. 115 et la jurisprudence citée). c) Comme le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de le préciser (AC.2002.0251 du 3 novembre 2004, consid. 3c), peu importe que la demande d'étudier un plan de quartier ait été présentée par la moitié des propriétaires du périmètre, dont les immeubles représentent également

plus de la moitié de l'estimation fiscale totale. En effet, même en pareil cas, la municipalité n'est tenue d'établir un plan de quartier qu'à condition que celui-ci respecte les objectifs d'aménagement de la commune (art. 66 et 67 LATC). Au demeurant, la municipalité n'est pas liée par les propositions des propriétaires ; elle peut notamment étendre ou restreindre le périmètre (art. 67 al. 2, 2^{ème} phrase, LATC). Dans le cas particulier, il est évident que la proposition d'établir un plan de quartier a pour but essentiel (la recourante le revendique d'ailleurs) de réduire considérablement, voire de supprimer les possibilités de bâtir sur la parcelle n° 5'363, ce qui va (comme on l'a vu plus haut) à l'encontre de l'objectif de densification – conforme au plan directeur de la Ville d'Yverdon-les-Bains – qui a présidé à l'adoption du plan général d'affectation et de son règlement actuellement en vigueur. Il est de surcroît frappant de constater qu'hormis la parcelle n° 5'363, les terrains inclus dans le périmètre du plan de quartier proposé par la recourante se trouvent tous en zone constructible et sont déjà bâtis et qu'aucune modification de cette affectation ne paraît être envisagée. Dans ces conditions, la municipalité n'a manifestement pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant de faire application de l'art. 77 LATC. Elle n'a pas commis de déni de justice (refus de statuer) en rejetant (implicitement) la requête tendant à l'établissement d'un plan de quartier, d'autant moins que lors du dépôt de sa demande (30 novembre 2006) la recourante n'avait pas respecté les conditions formelles de l'art. 67 al. 2 LATC (désignation des parcelles, respectivement des propriétaires, avec l'indication de l'estimation fiscale des immeubles en cause). En effet, de tels documents n'ont été remis qu'en février 2007, soit après le prononcé des décisions attaquées.

E. 3

La recourante laisse entendre que la hauteur maximale des bâtiments projetés ne serait pas réglementaire. A cet égard, le RPGA prévoit ce qui suit: "Article 46 Hauteurs, distances et indices 1 L'indice d'utilisation du sol (IUS) est de 0,80 au maximum. 2 En ordre non contigu, la hauteur à la corniche détermine : - la distance minimum des façades aux limites de propriété voisines ; - l'indice d'occupation du sol (IOS) maximum : Hauteur maximum à la corniche Distance minimum aux limites de propriétés voisines IOS maximum 7,40 m 3,00 m 0,30 10,20 m 4,50 m 0,25 13,00 m 6,00 m 0,20 " S'agissant du mode de calcul de la hauteur, l'art. 129 RPGA précise que la hauteur de la façade est déterminée par le point haut correspondant à l'intersection des plans extérieurs de la façade et de la toiture, ou, lorsque le toit est plat (comme c'est le cas en l'espèce), il correspond à la tablette de l'acrotère ou du garde-corps, s'il est opaque (al. 1); la hauteur est mesurée au milieu de chaque façade, respectivement chaque corps de façade, par rapport au terrain naturel ou aménagé en déblai (al. 2). En l'espèce, les bâtiments projetés (A au sud et B au nord) se trouvent tous les deux à une distance minimum de 6 m aux limites de propriétés voisines, si bien que la hauteur maximum à la corniche peut atteindre 13 m. Et il résulte des plans mis à l'enquête que la hauteur des bâtiments calculée à l'acrotère est de 12,6 m. La hauteur est même de 12 m par rapport au parapet. La recourante ne démontre pas en quoi ces plans seraient inexacts. Ce grief est donc mal fondé.

E. 4

La recourante souligne ensuite que les balcons des bâtiments projetés empièteraient sur la limite des constructions et que la distance minimale de 6 m aux limites des propriétés voisines ne serait pas respectée. a) Selon l'art. 145 al. 1 RPGA, "peuvent également faire saillie sur la voie publique ou sur la limite des constructions, les balcons, bow-windows, marquises ou autres saillies analogues. La demande d'autorisation doit être accompagnée de

plans ou croquis cotés. Toute saillie extrême des balcons ou bow-windows est limitée à 10 % de la largeur de la voie ou de la distance entre limites des constructions, sans toutefois dépasser 1,50 m." b) En l'espèce, il n'est pas contesté que les balcons situés sur la façade ouest du bâtiment A (au sud de la parcelle) empièteraient (plus ou moins) sur la limite de construction. Comme les balcons ont une profondeur de 2 m, l'anticipation sur la limite des constructions excède (au maximum) 50 centimètres. Autrement dit, les balcons surplombent (partiellement) les espaces réglementaires, étant précisé que la façade du bâtiment est, à son angle sud ouest, implanté à une distance de 6 m de la limite des propriétés voisine La municipalité entend toutefois octroyer une dérogation à cet égard.

E. 5

a) Il est vrai que la dérogation en cause n'a pas été expressément soumise à l'enquête publique. En vertu de l'art. 85a LATC, la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire. La violation de cette règle n'entraîne cependant pas la nullité de la décision d'octroi du permis lorsque la dérogation demandée ressort par ailleurs suffisamment clairement du dossier d'enquête (RDAF 1978, p. 53; TA AC.2006.0011 du 18 août 2006, consid. 6a). Tel est le cas en l'espèce, puisque les plans d'aménagement extérieurs indiquent clairement que les balcons du bâtiment A empiètent (plus ou moins) sur la limite des constructions et sont situés à moins de 6 m de la limite des propriétés voisines (parcelles n° 2153 et 2155), donc partiellement à l'intérieur des espaces réglementaires. Ce point n'a d'ailleurs pas échappé à la recourante qui l'a d'emblée soulevé dans son acte de recours, voire dans son opposition. Reste à examiner si l'octroi d'une dérogation est admissible. b) aa) L'art. 85 LATC pose le principe de l'autorisation des dérogations dans la zone à bâtir. Il a la teneur suivante : " 1 Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières." Intégré au chapitre 6 concernant les règles générales applicables à toutes les zones, l'art. 149 RPGA énonce encore ce qui suit : " 1 La Municipalité peut accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l'intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs. 2 Lorsque ces dérogations portent sur : - les règles concernant la distance entre un bâtiment et la limite de propriété - les règles concernant l'IUS ou l'IOS ces règles doivent dans la même zone, être respectées sur un ensemble formé par la parcelle en cause et une ou des parcelles voisines; ces dérogations doivent faire l'objet d'une mention au registre foncier sur les parcelles en cause; la réquisition de mention doit être accompagnée d'un plan coté." Selon la jurisprudence, l'octroi d'une dérogation suppose une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur cantonal ou communal par le biais de sa pratique dérogoire (v. notamment ATF 112 Ib 51 consid. 5 p. 53). Il implique une pesée entre les intérêts publics et privés de tiers au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation; toutefois, des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale, ou encore une utilisation optimale du terrain, ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation (AC.2006.0011 du 18 août 2006; AC.2001.0086 du 15 octobre 2001;

AC.2002.0216 du 7 décembre 2005). bb) En l'espèce, la dérogation (dépassement des balcons de 50 cm au maximum par rapport à ce qui est prévu à l'art. 154 al. 1 in fine RPGA) doit être qualifiée de minime importance. Comme le relève à juste titre l'autorité intimée dans sa réponse, la dérogation est en outre justifiée par des circonstances particulières répondant à des motifs objectifs, soit en raison de la forme particulière de la parcelle (trapèze rectangle) et d'un souci d'équilibre architectural et d'uniformité des deux bâtiments projetés, étant précisé que les balcons (également de 2 m de large) de la façade ouest du bâtiment B (au nord) n'empiètent pas sur la limite des constructions et respectent largement la distance aux limites des propriétés voisines. Il serait en effet aberrant visuellement que deux bâtiments identiques et situés côte à côte sur le même alignement (axe nord-sud) comportent des balcons ayant des profondeurs différentes. Cette dérogation ne crée à l'évidence pas d'inconvénients majeurs pour les voisins; en tout cas, la recourante ne l'allègue pas. Par conséquent, c'est à juste titre que la municipalité considère qu'une dérogation aux règles sur les distances aux limites et sur la limite des constructions peut être octroyée dans le cas présent.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté et les décisions attaquées confirmées. Il convient de mettre à la charge de la recourante un émolument judiciaire. Assistée d'un mandataire professionnel, la municipalité a droit à des dépens.

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