

VD_OMNI AC.2007.0073 vom 29. Januar 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-01-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0073

FR: VD_OMNI AC.2007.0073 du 29 janvier 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0073 del 29 gennaio 2008

Regeste

HOIRIE CHARLES PIGUET, SI LE MAUPAS SA p.a. Stefan Ritter/Municipalité d'Yverdon-les-Bains, PRO NATURA VAUD, SOCIÉTÉ D'ART PUBLIC, SOCIÉTÉ DE SAUVEGARDE DU CASTRUM, STEGMÜLLER, EPARS, WALTHER, GRIESHABER, DUBEY, WYPART, MALCARNE, ROD | Il est exclu de qualifier de forêt un secteur colloqué en zone à bâtir par un plan d'affectation car une constatation de nature forestière doit être faite au moment de l'adoption des plans d'affectation là où les zones à bâtir confinent et confineront à la forêt (loi fédérale sur les forêts entrée en vigueur en 1993).

Erwägungen

E. 1

Quiconque prouve un intérêt digne d'être protégé peut demander au canton de décider si un bien-fonds doit être considéré comme forêt ou non.

E. 2

Lors de l'édition et de la révision des plans d'affectation au sens de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, une constatation de la nature forestière doit être ordonnée là où les zones à bâtir confinent et confineront à la forêt.

E. 3

La municipalité, du moins dans sa réponse au recours, fait valoir que l'implantation du bâtiment n'est pas conforme au plan de quartier parce que la largeur du bâtiment projeté est de 18 m 50 alors que le plan de quartier n'autoriserait qu'une largeur maximale de 18 mètres, cette distance n'étant pas cotée mais pouvant être mesurée sur le plan. Les mesures auxquels le tribunal a procédé après l'audience et qu'il a communiquées aux parties ont été prises sur l'original du plan de quartier (qui n'était pas disponible durant l'audience). Des extraits du plan, qui ne sont pas reproduits à l'échelle, figurent ci-dessous. Le nord est en direction du bas sur le premier d'entre eux. Sur le plan de quartier "Valentin-Philosophes" sont notamment figurés (mais pas cotés sur le plan) le "périmètre d'implantation des constructions hautes" (trait noir épais), le "périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées" (trait noir fin) et une nouvelle limite des constructions (trait orange). C'est la largeur du "périmètre d'implantation des constructions hautes", où prendrait place le projet, qui est déterminante pour l'issue du litige. Les mesures prises sur le plan ci-dessus ont été communiquées aux parties le 4 septembre 2007 dans la teneur suivante: "1. Le tribunal a mesuré sur le plan figurant les périmètres, à la hauteur de la coupe BB: a) l'espace entre le bâtiment situé de l'autre côté de la rue du Valentin et le "périmètre d'implantation des constructions hautes" b) la largeur du "périmètre d'implantation des constructions hautes". Un extrait (non à l'échelle) du plan mesuré est reproduit ci-dessous; on y voit notamment que le bâtiment situé de l'autre côté de la rue du Valentin

est implanté en retrait de la limite de propriété. La mesure a été effectuée de deux manières s'agissant du trait noir du "périmètre d'implantation des constructions hautes", à savoir soit en prenant en compte le milieu du trait noir soit en prenant en compte le bord extérieur du trait noir. La mesure donne les chiffres suivants: espace entre le bâtiment situé de l'autre côté de la rue du Valentin et le "périmètre d'implantation des constructions hautes" largeur du "périmètre d'implantation des constructions hautes" milieu du trait noir 15 m. 18 m. bord extérieur du trait noir 14,5 m. 18,5 m." Quant à la coupe B-B figurant sur le plan, on en reproduit ci-dessous un extrait (pas à l'échelle) ainsi que les constatations communiquées aux parties après l'audience: "2. Le tribunal a procédé aux mêmes mesures sur la coupe BB située dans la partie inférieure du plan et reproduite ci-dessous La mesure donne les chiffres suivants: espace entre le bâtiment situé de l'autre côté de la rue du Valentin et la "construction haute" (sans les "oriels") largeur de la "construction haute" (sans les "oriels") 15 m. 18 m. " Dans ses déterminations du 14 septembre 2007, la municipalité tient pour déterminante une largeur de 18 mètres pour la "construction haute". Cela signifierait que sur le plan, le périmètre des constructions hautes devrait être mesuré au milieu du trait noir épais (on obtient alors 18 mètres de large) mais cela serait incompatible avec la mesure de l'espace entre le bâtiment situé de l'autre côté de la rue du Valentin et le "périmètre d'implantation des constructions hautes", qui aurait alors une largeur de 15 mètres. Or, la cote figurant sur la coupe B-B attribue expressément à cet espace une valeur de 14,50 mètres, ce qui est précisément ce qu'on mesure sur le plan en prenant en compte le bord extérieur du trait noir épais. C'est donc bien le bord extérieur du trait noir épais qui est déterminant: les mesures faites de cette manière donnent 14,50 m pour l'espace entre bâtiments et 18,50 m pour la largeur du périmètre de construction. Il faut comprendre ainsi que le trait noir épais est un liseré dont l'entier de l'épaisseur fait partie du périmètre des constructions hautes, et non un trait dont le milieu (ou axe) serait déterminant. Cela se confirme si l'on examine la manière dont le trait noir fin (périmètre d'implantation des constructions semi-enterrées) rejoint le trait noir épais, dont il ne peut être que le prolongement: le trait fin s'aligne sur le bord extérieur du trait noir épais, et non sur l'axe (milieu) de ce dernier. La même conclusion peut aussi être tirée du fait qu'à l'endroit en courbe où elle rejoint le "périmètre d'implantation des constructions hautes" (trait noir épais), la nouvelle limite des constructions (trait orange) suit le contour extérieur du trait noir épais et non pas son axe. Ainsi, c'est le bord extérieur du trait noir épais figurant le "périmètre d'implantation des constructions hautes qui est déterminant. Comme la largeur de ce périmètre mesurée sur le plan est de 18,50 mètres, ce qui correspond à la largeur du projet litigieux, ce dernier est conforme au plan sur ce point.

E. 4

Plusieurs des moyens des parties sont fondés sur l'art. 4 du règlement du plan de quartier "Valentin-Philosophes", qu'il y a lieu de citer ici: "Art. 4 - Implantation Les bâtiments sont construits à l'intérieur des périmètres d'implantation figurant au plan et sur les fronts de construction obligatoires le long de la rue du Valentin. En dehors des périmètres de construction, des balcons et oriels sont autorisés de façon discontinue dans les surfaces ad hoc figurant au plan. Les façades du bâtiment longeant la rue du Valentin seront animées de façon à ce qu'elles ne donnent pas l'image d'un seul et unique bloc d'habitation. De petites constructions telles que pavillons de jardin, pergolas, etc. ... peuvent être édifiées dans les surfaces de constructions légères figurant au plan."

E. 5

Selon la municipalité, le projet ne respecte pas l'art. 4 al. 3 du règlement du plan de quartier qui prévoit que les façades du bâtiment longeant la rue du Valentin seront animées de façon à ce qu'elles ne donnent pas l'image d'un seul et unique bloc d'habitation. En particulier, les oriels surdimensionnés et l'absence de séquence dans le traitement de la façade accentueraient un effet de bloc proscrit par cette disposition. L'art. 4 al. 3 RPQ est une disposition qui précise les exigences que doit remplir la construction en matière d'esthétique. En cela, elle est une concrétisation de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), qui prescrit que le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en premier lieu aux autorités municipales, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 1A 370 consid. 3; v. aussi Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Pour cette raison, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993; AC.2007.0094 du 22 novembre 2007). Le tribunal constate en premier lieu que l'art. 4 al. 3 RPQ ne s'oppose pas à la construction d'un seul et unique bâtiment dans l'intégralité du périmètre des constructions dès lors qu'il se réfère aux "façades du bâtiment prolongeant la rue du Valentin". Ceci dit, les façades de cet immeuble doivent être animées de façon à ne pas donner l'image d'un seul bloc d'habitation. A cet effet, le projet prévoit la construction de six oriels sur la rue du Valentin. Sur la vision en perspective du bâtiment produite par les recourantes, on est d'emblée frappé par les importantes dimensions de ces oriels qui courent sur 3 étages mais dont la séparation est soulignée par des césures correspondantes en toiture. Chaque oriel produit un effet de bloc qui suggère nettement la présence de six bâtiments distincts (et non la présence d'un seul bloc d'habitation). Le traitement des façades, qui prévoit l'utilisation de matériaux différents pour les oriels et la façade de base accentue encore la séparation de chaque élément, réduisant de la sorte l'impression de construction unique. La différence de largeur des oriels contribue également à l'animation du bâtiment. Aussi, contrairement à ce que soutient la municipalité, le tribunal considère que le bâtiment projeté répond aux critères esthétiques posés par l'art. 4 al. 3 RPQ. En tous les cas, la façade projetée est plus animée que celle du bâtiment actuellement en construction au nord de la parcelle concernée, soumis aux mêmes exigences par le plan de quartier et dont la municipalité a expressément autorisé la construction. Pour toutes ces raisons, le tribunal juge que la municipalité a abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'octroyer le permis de construire pour des motifs esthétiques.

E. 6

La décision attaquée fait grief aux recourantes d'avoir prévu à l'est des balcons qui courent tout le long du bâtiment, ce qui serait contraire à l'art. 4 al. 2 du règlement du plan de quartier "Valentin-Philosophes" cité plus haut. De leur côté, les constructrices recourantes font valoir que les balcons sont prévus à l'intérieur des périmètres de construction et qu'ils peuvent donc courir tout le long du bâtiment. L'interprétation grammaticale que les recourantes donnent à l'art. 4 al. 2 du règlement est correcte mais, de toute manière, l'examen du plan de quartier (reproduit ci-dessus, le nord quasiment en bas) montre qu'il n'y a de "surface autorisant des oriels et balcons" (surface hachurée le long du périmètre d'implantation) que du côté ouest, soit du côté de la rue du Valentin. Il n'y en a pas à l'est où se trouvent les balcons litigieux, si bien que l'art. 4 al. 2 du règlement n'est pas applicable. Peu importe cependant car il n'y a pas d'anticipation hors du périmètre. En effet, du côté est, le rez du bâtiment projeté serait implanté (avec la correction admise) sur la limite du

périmètre d'implantation mais la façade de tous les autres étages supérieurs est en retrait de 2,50 mètres par rapport à celle du rez. Les balcons litigieux occupent la largeur de ce retrait si bien qu'ils sont eux aussi compris intégralement à l'intérieur du périmètre d'implantation des constructions hautes. Ils peuvent donc sans autre être autorisés. On observe au passage que l'obligation d'animer les façades pour éviter l'image d'un seul bloc d'habitation, formulée à l'alinéa suivant de l'art. 4, ne concerne également que le côté situé le long de la rue du Valentin. La commune ne peut imposer une telle restriction en dehors de son champ d'application clairement délimité.

E. 7

Pour la municipalité, qui considère comme on l'a vu que la largeur maximale autorisée du bâtiment serait de 18 mètres, les balcons seraient régis par l'art. 145 RPGA. De manière générale, il n'est pas certain que l'actuel RPGA soit applicable au plan de quartier "Valentin-Philosophes". L'art. 25 al. 1 du règlement de ce plan de quartier prévoit ce qui suit: "Pour toutes les dispositions non prévues par le présent règlement, la LATC, son règlement et le RPA communal sont applicables". Le "RPA communal" ici visé est probablement l'ancien règlement communal. En effet, l'art. 151 du RPGA approuvé en 2003 prévoit l'abrogation du "Règlement sur le plan général d'affectation et les constructions (RPA)" dont la dernière approbation par le Conseil d'Etat remontait à 1991. On observe d'ailleurs que même si les dates de leur approbation cantonale se chevauchent, les étapes d'élaboration (municipalité, enquête, conseil communal) du plan de quartier sont plus anciennes que les étapes correspondantes de l'actuel RPGA, ce qui permet de conclure que le règlement du plan de quartier "Valentin-Philosophes" se réfère bien au "RPA" en vigueur lors de l'élaboration du plan de quartier et non à l'actuel RPGA. Quoi qu'il en soit, l'art. 145 RPGA limite la saillie des balcons et autres saillies par rapport à la voie publique ou à la limite des constructions. Supposée applicable aux périmètres d'implantation malgré les règles spéciales du plan de quartier sur les balcons, cette règle ne trouverait pas à s'appliquer puisque les balcons litigieux ne dépassent pas, comme on l'a déjà vu, la limite du périmètre de construction.

E. 8

Selon la municipalité, les oriels prévus par le projet ne seraient pas conformes car prévus à une distance insuffisante au-dessus de la chaussée. Les oriels projetés sont situés à 3,46 m au-dessus du trottoir. Supposé applicable malgré les règles spéciales du plan de quartier, l'art. 145 al. 2 RPGA, relatif aux balcons ou saillies analogues, prévoit que "les parties les plus basses ne doivent pas être placées à moins de 4 m 50 au-dessus de la chaussée". En l'occurrence, les oriels projetés se situent intégralement au-dessus du trottoir et non au-dessus de la chaussée. Ils n'empiètent donc pas sur le gabarit d'espace libre prévu par l'art. 145 RPGA et ne sont par conséquent pas contraires à ce règlement. Quant au plan de quartier "Valentin-Philosophes", les oriels qui y sont dessinés sur les coupes A-A et B-B sont situés à environ 4 m 75 du trottoir en contrebas. Cette hauteur n'est cependant pas cotée sur le plan. Elle ne correspond pas aux 4 m 50 précités découlant de l'art. 145 RPGA. Elle ne correspond pas non plus à la hauteur habituelle d'un étage ou de plusieurs étages cumulés. Aussi, le tribunal juge que, à défaut d'autres dispositions plus précises sur le plan ou dans le RPQ qui limiteraient la dimension des oriels, leur figuration en coupe n'est qu'indicative et qu'elle ne saurait lier le constructeur. En conséquence, compte tenu du fait que les oriels projetés s'inscrivent intégralement dans la "surface autorisant des oriels et balcons" et que leur hauteur n'est pas contraire au plan de quartier, ils peuvent être

autorisés.

E. 9

En audience, la municipalité a encore soutenu que l'étage d'attique ne serait pas admissible parce qu'il ne présenterait pas un décrochement sur chacun des côtés du bâtiment, plus particulièrement en façade est. Les recourantes ont contesté la nécessité d'un retrait de façades sur tous les côtés du bâtiment. De plus, l'existence d'un balcon à l'est au niveau de l'attique constituerait un décrochement suffisant. L'argument que la municipalité a formulé en audience serait fondé sur l'art. 131 RPGA qui a la teneur suivante: Article 131 - Combles et attiques 1 Dans les nouveaux bâtiments, les combles, habitables ou non, ont une hauteur maximum d'embouchature de 0,50 m. 2 La surface de plancher habitable des combles et des attiques ne peut dépasser le 70 % de l'étage courant. 3 Pour les combles habitables, la surface de plancher habitable est comptée à partir d'une hauteur sous rampant de 1,30 m. 4 Les attiques sont implantés en retrait de chacune des façades non contiguës, ce retrait est de 1,50 m au minimum. Ils sont couverts d'un toit plat ou à faible pente. On a déjà vu plus haut que le règlement du plan de quartier "Valentin-Philosophes" se réfère plutôt à l'ancien "RPA" de 1991 qui était en vigueur lors de l'élaboration du plan de quartier si bien qu'il pas certain que le projet litigieux soit soumis, sur la question de l'attique, à l'actuel RPGA approuvé en 2003. La municipalité, qui ne s'est avisée d'invoquer cette disposition qu'en fin d'instruction, ne prétend d'ailleurs pas faire appliquer les autres règles de l'art. 131 RPGA, notamment celle qui limite la surface de plancher des combles et attiques, qui ne serait apparemment pas respectée (l'art. 7 al. 2 du règlement du plan de quartier s'écarte d'ailleurs du RPGA en limitant cette surface à 50% mais seulement sur d'autres parcelles du plan de quartier). Peu importe cependant car comme le font valoir les recourantes, l'existence des balcons de la façade est constitue un décrochement suffisant. En effet, seul le rez du bâtiment projeté atteint la largeur maximale tandis la façade de tous les autres étages supérieurs est en retrait de 2,50 mètres par rapport à celle du rez: les balcons litigieux occupent la largeur de ce retrait. Dans ces conditions, même supposé applicable, l'art. 131 RPGA ne permettrait pas d'exiger un retrait supplémentaire de l'attique. En effet, l'exigence d'un retrait d'attique a pour but de limiter la hauteur apparente du bâtiment et l'ombre qu'il porte au sol. Dès lors que le projet comporte un retrait de 2,50 m dès le premier étage, on ne saurait exiger en plus qu'au sommet du bâtiment, l'attique présente un nouveau retrait de 1,50 m.

E. 10

Selon la décision attaquée, l'attique comporterait deux niveaux alors que l'art. 7 al. 2 du règlement du plan de quartier n'en autorise qu'un seul. Les recourantes objectent que le volume en question sera isolé par une cloison et ne sera pas habitable. L'instruction a fait apparaître que l'architecte avait prévu un toit plat mais que lors des discussions avec la commune, celle-ci avait souhaité un toit à deux pans par crainte des oppositions que susciterait un toit plat. La commune ne saurait donc critiquer le volume ainsi créé. Pour les recourantes, il s'agit d'un galetas non habitable séparé de l'attique par une cloison. Il est désigné comme "disponible non habitable" sur le plan des combles et de fait, il n'est pas éclairé, le vélux du pan est étant au-dessus de l'attique. Comme le tribunal l'a déjà constaté (v. p. ex. AC.2004.0208 du 23 novembre 2004), il n'est pas rare que les règles sur les dimensions des constructions permettent la création de volume dont d'autres règles de police des constructions empêchent l'utilisation. Il peut même arriver qu'un étage entier soit construit sans pouvoir être utilisé (AC.1999.0010 du 13 avril 2000). Ce n'est pas le lieu

d'examiner l'opportunité d'une telle situation, qu'on pourrait d'ailleurs être tenté de qualifier d'absurde mais dont les recourantes ne se plaignent pas en l'espèce. En tous les cas, le tribunal a déjà jugé qu'il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (AC.2004.0208 déjà cité).

E. 11

A l'audience, la municipalité a renoncé - à juste titre en raison du caractère non impératif de la règle - au grief tiré de l'art. 3 al. 2 RPQ qui prescrit que "des activités sont souhaitables dans les niveaux inférieurs des bâtiments situés le long de la rue du Valentin".

E. 12

De même, les parties ont admis que la question de la décadastation de certains secteurs n'était plus litigieuse. La légalité de l'art. 23 du règlement du plan de quartier est d'ailleurs douteuse (dans le même sens AC.2005.0092 du 13 avril 2006) car en tant qu'il subordonne la réalisation d'une construction au passage d'une surface au domaine public, il instaure un motif de transfert de propriété qui équivaut à une expropriation par voie de règlement communal, ce qui ne respecte pas les règles de la loi cantonale correspondante.

E. 13

Vu ce qui précède, le recours est admis. La décision de refus du permis de construire est annulée et le dossier retourné à la municipalité pour nouvelle décision dans le sens des considérants s'agissant de la légère modification de l'implantation admise par les constructrices. L'arrêt sera rendu aux frais de la commune qui succombe, comme le prévoit l'art. 55 LJPA. Il n'y a pas lieu de mettre un émolument à la charge des opposants car c'est la position municipale sur les éléments centraux du litige (implantation, balcons, attique) qui a provoqué le recours des constructrices contre le refus du permis de construire tandis que l'autorité avait déjà rejeté les arguments (arbres, assurances prétendument données) infondés des voisins et associations opposants. Obtenant gain de cause, les recourantes ont droit à dépens qui seront mis à la charge de la commune pour les mêmes motifs, comme le permet l'art. 55 al. 2 LJPA.

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