

VD_OMNI AC.2007.0083 vom 31. März 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0083

FR: VD_OMNI AC.2007.0083 du 31 mars 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0083 del 31 marzo 2008

Regeste

SAVARY/Municipalité de Baulmes, BOLLINI JEAN ET CIE, LES CASTORS SA | Conséquences de l'omission de mentionner une autorisation de démolir dans un permis de construire. Des balcons d'une profondeur n'excédant pas 1,50 m mais partiellement fermés latéralement doivent être comptés dans la SBPU dans la mesure de leur fermeture latérale. Des galetas ainsi que des réduits sans fenêtre doivent être soustraits de ce calcul. Des combles dont la hauteur de 2,40 m n'est pas respectée sur la moitié de leur surface doivent-ils être comptés dans la SBPU à raison d'une surface dont la moitié atteint effectivement cette hauteur? Question laissée indécise en l'espèce. Pas de droit à l'ensoleillement ni à la vue. Un parking de 20 places pour 8 appartements n'est pas une dépendance de peu d'importance et doit respecter les distances aux limites, spécialement par rapport à une route.

Erwägungen

E. 1

Aux termes de l'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Selon la jurisprudence, il faut que le recourant soit touché plus que quiconque dans un intérêt important et qu'il se trouve avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération. L'admission du recours doit lui procurer un avantage concret, de nature économique ou matérielle. Ainsi, en matière de constructions, la qualité pour agir est reconnue au voisin qui doit tolérer la création d'un projet à proximité immédiate de sa maison d'habitation ou qui serait menacé d'immissions tels que le bruit, les odeurs, les inconvénients liés au trafic ou qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (arrêt TA AC.2006.0158 du 7 mars 2007 consid. 2a et les arrêts cités). Le recours s'exerce dans les vingt jours dès la communication de la décision attaquée (art. 31 al. 1 LJPA). En l'espèce, le recourant est propriétaire d'une parcelle adjacente à celle destinée au projet litigieux. Il dispose donc de la qualité pour agir. Déposé pour le surplus dans la forme et le délai utiles, le recours est recevable.

E. 2

Le recourant reproche à la constructrice de n'avoir pas obtenu le permis de démolir les bâtiments se trouvant sur la parcelle n° 197. a) Selon l'art. 103 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), aucun travail de construction ou de démolition en surface ou en sous-sol, modifiant de façon sensible la configuration, l'apparence ou l'affectation d'un terrain ou d'un bâtiment, ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé. b) L'octroi d'un permis de construire un nouvel

immeuble implique nécessairement une autorisation de démolir les bâtiments existants, lorsque ceux-ci sont incompatibles avec le nouveau projet de construction. En l'espèce, en délivrant le permis de construire, l'autorité intimée a implicitement autorisé la démolition des deux bâtiments existants sur l'assiette du nouveau bâtiment, d'autant que ceux-ci ne figurent plus sur les plans mis à l'enquête. Elle a toutefois omis de le mentionner dans le permis délivré. Cette omission n'entraîne pas l'annulation du permis de construire mais devra être corrigée dans un nouveau permis à délivrer.

E. 3

Le recourant reproche ensuite à la constructrice de n'avoir pas respecté les règles relatives au coefficient d'utilisation du sol (CUS) applicables dans la zone du village à laquelle appartient la parcelle en cause (chapitre III let. a [zone du village], art. 6 à 14 RCAT). a) L'art. 9 al. 1, 4 et 5 RCAT prévoit ce qui suit: "La surface brute de plancher affectée à la réalisation de logement dans les bâtiments nouveaux, est limitée par l'application d'un coefficient d'utilisation du sol (CUS) fixé à 0,6 selon norme ORL - EPF 514420. (...) Seules les surfaces de terrains classées en zone du village sont prises en compte pour le calcul du CUS. Les dérogations de l'art. (70) sont réservées." b) La norme "ORL - EPF 514'420" à laquelle se réfère l'art. 9 précité consiste dans les directives de l'Institut für Orts, Regional, und Landesplanung [ORL] de l'École polytechnique fédérale de Zurich (reproduites in Droit fédéral et vaudois de la construction, Lausanne 2002, p. 461 ch. 5). Selon cette norme, le CUS est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile (SBPU) et la surface constructible du terrain. La SBPU y est définie ainsi: "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. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." La municipalité s'est référée également à la norme SIA 421 2004. Toutefois, l'examen du CUS doit être opéré exclusivement au regard de la norme ORL - EPF 514'420, dans la mesure où le règlement communal - en vigueur - s'y réfère expressément. c) Entièrement en zone constructible, la parcelle de la constructrice comprend 1'909 m², ce qui représente, avec un CUS de 0,6, une SBPU maximale de 1'145,4 m², chiffre qui n'est pas contesté par le recourant. Celui-ci affirme toutefois que les calculs de la SBPU manquent de précision, ce qui laisserait subsister un doute quant au respect de l'art. 9 al. 1 RCAT. Selon le calcul produit dans le cadre de la mise à l'enquête publique, la SBPU est de 1'142 m², soit un CUS de 0,59. Il sied de vérifier si ces chiffres sont corrects. d) D'un côté, on constate que la surface des balcons n'a pas été prise en compte dans ce calcul. Conformément à la norme ORL précitée, les balcons et les loggias ouverts ne comptent pas dans la SBPU à condition qu'ils ne servent pas de coursive. Le Tribunal administratif et, avant lui, la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCRC) se sont efforcés de définir la notion de balcon n'entrant pas dans la SBPU lorsque, comme en l'espèce, la réglementation communale ne donne pas de précision. Leurs arrêts fournissent une abondante casuistique,

dont le dénominateur commun pourrait s'exprimer en ces termes: "Peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire de 1,5 m en profondeur), qui se recouvrent l'un l'autre et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps" (v. ATF 1P.158/2006 du 21 juin 2006 consid. 2.3; pour le détail, cf. AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 6). En application de cette règle, des balcons, dont la partie formant saillie par rapport au volume simple dans lequel s'inscrivaient les bâtiments ne dépassait pas 1,50 m de profondeur, ont été qualifiés de balcons de type tout à fait traditionnel et non comme des avant-corps (AC.2002.0251 du 3 novembre 2004 consid. 5b et la référence citée). A une autre occasion, le Tribunal administratif a précisé qu'un élément de construction pouvait être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriété s'il était de dimension réduite et s'il conservait un caractère accessoire par ses fonctions par rapport au bâtiment principal ainsi que par ses effets sur l'aspect (apparence extérieure) et la volumétrie du bâtiment. Ainsi, a contrario, des éléments de construction se recouvrant les uns les autres, d'une profondeur de 2,40 m et recouverts par un avant-toit, ne pouvaient être assimilés à des balcons, mais constituaient des terrasses couvertes destinées au séjour, prolongeant l'espace vital et les pièces d'habitation pendant la belle saison et devant être pris en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment et de la distance à la limite de propriété (AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 2b et les arrêts cités). Dans un arrêt plus récent, le Tribunal administratif, citant la jurisprudence du Tribunal fédéral, a encore indiqué que la notion de balcon était une notion relative qui ne dépendait pas uniquement d'une profondeur maximale, mais qui requérait d'examiner si, par son aspect extérieur et sa volumétrie, cet élément de construction apparaissait aux yeux d'un observateur neutre comme un volume supplémentaire du bâtiment de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage. Ainsi, le simple fait que des balcons dépassaient de 10 cm la profondeur communément admise de 1,50 m par la jurisprudence ne suffisait pas à en faire des avant-corps devant respecter la limite des constructions (AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 5 in fine; voir aussi AC.2006.0247 du 31 janvier 2008 consid. 6). En l'espèce, le projet prévoit six balcons de forme hexagonale sur la façade Sud de l'immeuble, respectivement trois au 1^{er} étage et trois au 2^{ème} étage, répartis de la même manière sur chaque étage, ainsi qu'il suit (extrait du plan du 2^{ème} étage): Les balcons latéraux sont séparés du balcon central par deux avant-corps. Ils ont une profondeur de 2,20 m (largeur 5,70 m et surface 11,63 m²), tandis que le balcon central a une profondeur de 1,50 m (largeur 3,90 m et surface 4,61 m²). Au 1^{er} étage, tous les balcons sont recouverts par la dalle des balcons du 2^{ème} étage. Au 2^{ème} étage, le toit recouvre partiellement les deux balcons latéraux et totalement le balcon central. Les quatre balcons latéraux ont ainsi une profondeur de 2,20 m, dépassant de beaucoup la limite de principe de 1,50 m. Dans ces conditions, ils répondent à la qualification d'avant-corps définie par la jurisprudence. Peu importe que ceux du 2^{ème} étage ne soient que partiellement couverts par le toit, compte tenu de l'importance de leur profondeur. Leur surface doit par conséquent être incluse dans le calcul du CUS, respectivement ajoutée au calcul de la SBPU, à raison de 46,52 m² (11,63 m² x 4). Il convient également d'examiner si les deux balcons centraux doivent être tenus pour des avant-corps entrant dans le calcul de la SBPU. Certes, leur profondeur n'excède pas 1,50 m, mais ils sont partiellement fermés latéralement, au point que la partie enfoncée dans la façade apparaît clairement comme un volume supplémentaire du bâtiment. Ils doivent ainsi être partiellement comptés dans le calcul de la SBPU, dans la mesure de leur

fermeture latérale, soit sur une profondeur de 0,75 m. La surface supplémentaire à compter dans la SBPU correspond donc à $2,92 \text{ m}^2$ ($0,75 \text{ m} \times 3,90 \text{ m}$), par balcon, soit $5,85 \text{ m}^2$ pour les deux balcons. e) D'un autre côté toutefois, la constructrice a compté les galetas et les "disponibles" figurant à l'étage des combles dans la SBPU. Selon la norme ORL précitée, n'entrent pas dans la SBPU toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que les greniers. Par ailleurs, il ressort de l'art. 27 al. 2 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) que dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons (art. 27 al. 2 RATC) - et, dès cette hauteur, entre en compte dans le calcul du CUS (cf. AC.2002.0137 du 17 décembre 2002 p. 6 in fine). En outre, l'art. 28 RLATC dispose que tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 ème de la superficie du plancher et de 1 m^2 au minimum ; cette proportion peut être réduite au 1/15 ème de la surface du plancher et à $0,80 \text{ m}^2$ au minimum pour les lucarnes et les tabatières. En l'espèce, les trois "galetas" sis aux combles, d'une surface respective de $8,07 \text{ m}^2$, $8,07 \text{ m}^2$ et $5,87 \text{ m}^2$, sont directement accessibles de chaque appartement, par une porte (et non par une trappe). Par ailleurs, leur hauteur atteint manifestement les 2,40 m requis. Toutefois, ils ne disposent d'aucune fenêtre ou lucarne. De tels volumes, entièrement fermés et dénommés à juste titre "galetas", ne sauraient être qualifiés d'habitables, de sorte qu'ils doivent être soustraits du calcul de la SBPU, à raison de $22,01 \text{ m}^2$ (voir aussi AC.1994.0235 du 15 juin 1995 concernant un carnotzet au sous-sol). Quant aux deux espaces "disponibles" également sis aux combles, d'une surface de $35,01 \text{ m}^2$ chacun (soit $11,15 \text{ m}$ de long sur $3,14 \text{ m}$ de profondeur), ils sont de même directement accessibles de chaque appartement par une porte. Chaque "disponible" est éclairé par trois velux de $0,78 \times 1,40 \text{ m}$ ($1,09 \text{ m}^2$ par velux, soit $3,27 \text{ m}^2$ au total), ce qui satisfait aux réquisits de l'art. 28 RLATC in fine (le 15 ème de la surface correspondant à $2,33 \text{ m}^2$). La constructrice les a du reste comptés dans la SBPU suivant leur profondeur correspondant à 1,30 m de hauteur, soit une profondeur de 2,50 m environ (à savoir une surface d'environ $27,87 \text{ m}^2$ chacun [$11,15 \text{ m} \times 2,50 \text{ m}$]). Cependant, dans ces locaux, la hauteur de 2,40 m n'est pas respectée - et de loin - sur la moitié de cette surface de $27,87 \text{ m}^2$ comptée à partir d'une hauteur de 1,30 m. Il serait ainsi envisageable d'exclure la totalité de ces locaux du calcul de la SBPU. Au plus, on pourrait considérer comme habitable la partie de ces locaux dont la moitié dépasse une hauteur de 2,40 m, soit sur une profondeur d' $1,40 \text{ m}$ environ (la hauteur de 2,40 m étant respectée à une profondeur de $0,70 \text{ m}$); selon ce raisonnement, il faudrait alors déduire du calcul de la SBPU de la constructrice la surface allant au-delà d'une profondeur d' $1,40 \text{ m}$ mais jusqu'à la profondeur déjà décomptée par la constructrice de 2,50 m, soit $1,10 \text{ m}$ environ ($2,50 \text{ m} - 1,40 \text{ m}$), ce qui correspond à $12,26 \text{ m}^2$ ($11,15 \text{ m} \times 1,10 \text{ m}$), à savoir pour les deux galetas $24,53 \text{ m}^2$. Enfin, les réduits aveugles sis tant aux combles qu'au 1^{er} et au 2^{ème} étages, de $2,09 \text{ m}^2$ chacun, doivent également être déduits de la SBPU, à raison de $6,27 \text{ m}^2$ ($2,09 \text{ m}^2 \times 3$). f) En conclusion, la SBPU de $1'142 \text{ m}^2$ calculée sur la base de la norme ORL par la constructrice doit être augmentée de la surface des balcons, de $52,37 \text{ m}^2$ ($46,52 \text{ m}^2 + 5,85 \text{ m}^2$) mais diminuée de la surface des galetas, espaces disponibles et réduits à raison de $52,81 \text{ m}^2$ ($22,01 \text{ m}^2 + 24,53 \text{ m}^2 + 6,27 \text{ m}^2$), ce qui conduit à une SBPU de $1'141,56 \text{ m}^2$. Ainsi, même dans ces conditions, force est de constater que la SBPU maximale de $1'145 \text{ m}^2$ n'est de toute façon pas dépassée.

E. 4

Le recourant reproche également au projet sa volumétrie excessive, son absence d'intégration dans le site, la destruction d'un verger ainsi que l'atteinte à la vue dont il jouit depuis sa parcelle. a) Les dispositions topiques du RCAT, qui concrétisent la règle générale prévue à l'art. 86 LATC, sont les suivantes: " Art. 1 Buts Le plan d'affectation préserve les particularités urbanistiques du village en assurant la protection des caractères essentiels de l'architecture, le maintien des dégagements visuels vers l'extérieur, la conservation des relations étroites entre centres d'exploitation et domaines agricoles. Art. 10 Volumétrie a) La volumétrie générale des bâtiments (surface au sol, hauteur, orientation, pente de toiture) tiendra compte de l'ensemble bâti existant. La Municipalité peut refuser un projet qu'elle juge insatisfaisant sur ce point. b) La profondeur en plan-dimension perpendiculaire à l'alignement est limitée à 16 m, sauf pour les bâtiments existants ou agricoles. c) La hauteur moyenne des façades ne dépassera pas 9,5 m (sur le chéneau) à la corniche (maximum 3 niveaux) mesuré sur la plus haute façade par rapport au terrain naturel. Le rapport entre la hauteur à la corniche et la longueur de la façade pignon sera inférieur ou égal à 3/5. d) - g) (...) Art. 56 Intégration La Municipalité veille à un aménagement harmonieux du territoire communal. Tous travaux susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site ou d'un groupe de constructions sont interdits. Art. 57 Esthétique des constructions Les bâtiments anciens devront être, dans la mesure du possible, conservés; en cas de transformation, l'identité du bâtiment doit être préservée. Les constructions nouvelles doivent s'insérer au domaine bâti existant par leur forme, leur volumétrie, l'architecture de leurs façades et les matériaux utilisés. Les aménagements extérieurs doivent assurer le maintien du caractère des lieux." b) 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 (AC.1999.0228 du 18 juillet 2000 et les 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 les 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). c) En l'espèce, il est établi que la hauteur et la surface du projet contesté sont conformes à la réglementation communale. Dans ces conditions, il ne suffit pas, pour refuser le permis de construire, que ces dimensions soient supérieures à celles des bâtiments environnants. Encore faut-il, selon la jurisprudence précitée, qu'elles entraînent un contraste si dommageable que le maintien du projet apparaisse déraisonnable et irrationnel. Tel n'est pas le cas ici. On rappellera à cet égard que les constructions alentours comportent certes des volumes globalement inférieurs, mais que ceux-ci demeurent comparables. Le bâtiment du recourant lui-même compte trois niveaux plus les combles et les bâtiments accolés sis sur la parcelle Est n° 198 recouvrent même une surface bien plus importante. S'agissant de l'aspect architectural du projet, plutôt classique, il n'entraîne pas davantage de rupture préjudiciable: en particulier, les bâtiments sis Sud de la parcelle sont constitués de trois immeubles à deux étages, d'architecture conventionnelle. Les bâtiments remplacés par le projet ne présentaient du reste pas davantage de caractéristiques spécifiques (notes 5 et 6 au recensement architectural). Il est vrai que l'implantation du projet au centre de la parcelle (alors que le bâtiment existant est sis à l'Ouest) se traduit par la nécessité d'abattre un certain nombre d'arbres composant le verger. A cet égard toutefois, il est établi que le verger et les arbres ne sont pas inscrits au plan communal de classement des arbres et qu'ils ne bénéficient donc d'aucune protection communale. Ils ne sont pas non plus protégés par la législation cantonale sur la protection des arbres. Le Centre de conservation de la faune et de la nature s'est borné à constater qu'il s'agissait d'un verger haute tige constituant un biotope d'intérêt local et qu'il convenait que la municipalité veille à ce que les travaux soient organisés de manière à ce que la partie du verger qui peut être préservée ne soit pas détruite. Il sied de prendre note de ce vœu et la municipalité est invitée à préciser dans le permis de construire qui sera délivré à la constructrice les mesures à prendre à cet égard. S'agissant du droit à la vue, on rappellera qu'il n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. Lorsqu'une vue résulte d'une situation provisoire, soit du fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, sa perte n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. AC.2006.0165 du 15 février 2007 et les références citées). Ainsi, les voisins ne peuvent réclamer le maintien de la vue dont ils jouissent que si leur intérêt à ce maintien est protégé par une norme spéciale du droit communal. Une telle norme communale n'existe pas en l'espèce. Au demeurant, s'il est vrai que la vue que le recourant a depuis sa parcelle, qui se trouve au

Nord, directement derrière la construction prévue, sera grandement obstruée, les deux bâtiments seront éloignés de plus de 20 m et la vue demeurera dégagée de chaque côté du projet, en particulier vers le Sud-Ouest, là où se trouve le bâtiment actuel destiné à être démolé. Dans ces conditions restrictives, si elle ne peut être déniée, l'atteinte à la vue dont se plaint le recourant ne peut de toute façon pas être tenue pour excessive.

E. 5

Le recourant dénonce la perte d'ensoleillement qu'il subirait si le projet de la constructrice devait être autorisé et se réfère à un arrêt du Tribunal administratif AC.2006.0044 du 30 octobre 2007. La portée de l'arrêt AC.2006.0044 invoqué par le recourant a déjà été examinée par un arrêt du 21 décembre 2007 (AC.2007.0110 consid. 6). Ce dernier prononcé relève à juste titre que l'ordonnance bernoise relative à la perte de lumière et d'ensoleillement provoquée par la construction de bâtiments dont s'est inspiré l'arrêt AC.2006.0044 concerne uniquement les immeubles élevés ou les maisons tours - ce qui n'est pas le cas en l'espèce - et qu'il s'agit d'un arrêt isolé, dont le recourant ne saurait tirer un quelconque droit au respect d'un ensoleillement minimum. Il n'existe en effet pas de base légale qui permettrait à une municipalité d'une commune vaudoise d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation afin de garantir le respect d'un ensoleillement minimum pour les habitants d'une parcelle voisine. Toujours selon le prononcé AC.2007.0110, en l'absence d'une telle disposition, on ne saurait appliquer, même par analogie, des dispositions de droit bernois pour refuser l'autorisation d'une construction qui, pour le surplus, respecte les exigences légales et réglementaires. Par surabondance, on relèvera que l'étude produite par le recourant, effectuée par un bureau d'ingénieurs, relative à l'ombre reportée par le soleil à différentes dates et heures au cours d'une année de référence, en l'occurrence l'année 2007 (21 mars à 10h, 21 juin à 10h30, 23 septembre à 11h, 22 décembre à 10h et à 13h) ne conduit pas à une autre conclusion. Il ressort certes de cet étude qu'en décembre, une ombre importante serait projetée sur environ la moitié de la parcelle du matin à 10h jusqu'à l'après-midi à 13h. Toutefois, au moment du solstice d'hiver, cette situation n'a rien d'exceptionnel et touche nécessairement tout immeuble se trouvant à l'intérieur et non aux extrémités Sud, Est et Ouest d'une zone construite. On remarquera d'ailleurs que dès 13h l'immeuble du recourant, puis progressivement le jardin, seraient libérés de l'ombre, alors que tel n'est a priori par le cas avec la construction actuelle. A cela s'ajoute qu'en été, l'ombre que projetterait la nouvelle construction est sans guère d'incidence sur le bien-fonds du recourant, n'atteignant le jardin aménagé devant son habitation que dès le mois de septembre.

E. 6

Le recourant critique le projet en raison du risque accru d'accidents découlant d'une aire de jeux insuffisante. De son avis, les places de parc seraient utilisées comme place de jeux par les enfants, en l'absence de toute autre surface goudronnée autour du bâtiment prévu. a) Selon la jurisprudence, si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à

l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin (ATF 1C_64/2007 du 2 juillet 2007 consid. 2 et les références citées, notamment ATF 133 II 249). En l'espèce, il est fort douteux que le recourant dispose d'un intérêt digne de protection à se plaindre de l'insuffisance de places de jeux. Le grief serait au demeurant de toute façon mal fondé, pour les motifs qui suivent: b) L'art. 12 RCAT prévoit ce qui suit pour les places de jeux des enfants: " Art. 12 Places de jeux 5 à 10 m² de terrain par 100 m² de logements construits doivent être aménagés en places de jeux pour les enfants." Selon le projet, une aire de jeux herbeuse de 97,50 m² sera aménagée dans la partie Sud de la parcelle. Avec une SBPU d'environ 1'100 m², la place de jeux devrait être comprise entre 55 m² à 110 m² selon les exigences de l'art. 12 RCAT. La surface prévue de 97,50 m² est ainsi conforme aux exigences réglementaires communales. S'agissant du revêtement de la place de jeu, rien n'oblige la constructrice à prévoir une aire de jeu en "dur". L'argument tiré d'un prétendu manque d'espaces réservés aux jeux des enfants doit par conséquent être écarté.

E. 7

Le recourant estime excessif le nombre - 20 - de places de stationnement prévues par le projet à l'Ouest du bâtiment. a) L'art. 66 RCAT a la teneur suivante: " Art. 66 Places de stationnement Tout propriétaire de bâtiment doit aménager sur son fonds des places de stationnement pour véhicules. Le nombre minimum de places est fixé de la manière suivante: - Bâtiment d'habitation: 2 places par logement + 20% pour livreurs et visiteurs, minimum 3 places par bâtiment au total, dont 1 place couverte minimum. - Autres bâtiments: selon directives de la Municipalité, dans la règle, normes de l'Union Suisse des Professionnels de la route. - Dans le cas où les places de stationnement ne peuvent être exécutées, la Municipalité est en droit d'exiger des propriétaires une redevance compensatoire de Fr. 5'000.-- par place manquante. La surface occupée par les places de stationnement nécessaires ne doit pas être supérieure à celle attribuée aux aménagements extérieurs. Le respect de cette exigence peut avoir pour conséquence une limitation du nombre de logements lors de constructions nouvelles ou lors de transformations de bâtiments existants." b) En l'espèce, par rapport au projet initial, deux places de parc (nos 1 et 2) qui se trouvaient dans la partie Nord de la parcelle, de chaque côté de la construction prévue, ont été supprimées suite aux objections formulées par le recourant. Il reste au total 20 places de parc, soit 16 réservées aux locataires de l'immeuble (8 appartements x 2) et 4 destinées aux visiteurs (20% de 16 places, soit 3,2 places). En tant qu'il respecte le RCAT, le nombre de 20 places (16 + 4) doit ainsi être confirmé.

E. 8

Le recourant relève enfin que l'aire réservée aux places de stationnement ne saurait être qualifiée de dépendance et qu'elle ne respecterait pas les distances aux limites. a) Les art. 8 et 61 RCAT ont la teneur suivante: " Art. 8 Distance aux limites Pour les bâtiments en ordre non contigu et les bâtiments contigus sur les façades non contiguës, la distance entre les façades et la limite de la propriété voisine ou du domaine public, s'il n'y a pas de plan fixant la limite des constructions, est de 5 m au minimum. Cette distance peut être ramenée à 3 m pour les façades-pignons. Entre bâtiments sis sur une même propriété, la distance est doublée (...). Art. 61 Dépendances La Municipalité est compétente pour autoriser, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriétés voisines, la construction de dépendances de peu d'importance. Par dépendances, on entend des garages pour une ou deux voitures, bûchers, pavillons de jardins, etc. Ces constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle.

L'art. 39 RATC est applicable." Les art. 36 et 37 de la loi cantonale du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) sont libellés ainsi: " Art. 36 Limite de constructions a) Règle générale 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes: a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités; b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités; c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités; d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public. 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales. 3 Aux abords des carrefours, les distances à observer sont déterminées par le département ou par la municipalité selon qu'il s'agit de routes cantonales ou communales." " Art. 37 b) Constructions souterraines et dépendances de peu d'importance 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent. 2 (...) 3 Le règlement d'application A peut prévoir des distances plus élevées pour des installations particulières, telles que les garages s'ouvrant sur la voie publique." b) Dans sa jurisprudence rendue en application de l'art. 39 al. 2 RLATC qui considère comme des dépendances de peu d'importance des garages particuliers pour deux voitures au plus, le Tribunal administratif a jugé, s'agissant des places de stationnement extérieures, que leur nombre ne pouvait être limité aussi drastiquement 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 puissent 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 administratif a estimé que 12 places étaient admissibles pour un bâtiment principal de six niveaux, qui occupait une surface au sol de 470 m² 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 revanche, ne pouvait être tenu pour une dépendance de peu d'importance un parking de 8 places couvertes et de 12 places à l'air libre pour un bâtiment de 8 appartements et une surface au sol de 368 m² (AC.2006.0229 du 20 juin 2007 consid. 7c). c) En l'espèce, la construction projetée compte huit appartements pour une surface au sol de 311 m². Dans ces conditions, au vu de la casuistique présentée ci-dessus, 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 qu'il ne soit nécessaire d'examiner la question de l'absence de préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RLATC). d) Dès lors que

l'aménagement du parking extérieur ne répond plus à la notion de dépendance de peu d'importance, celui-ci doit respecter la distance aux limites. Il s'agit en premier lieu de la distance de 5 m prévue à l'art. 8 RCAT par rapport aux propriétés voisines. Or, cette distance n'est pas respectée, en tout cas au Sud (par rapport à la parcelle n° 200) et au Nord (par rapport à la parcelle n° 193). A l'Ouest, la parcelle est adjacente à la rue du Theu, qui est une route communale au sens de l'art. 36 LRou. S'agissant de l'intérieur de la localité, la distance minimale à observer serait de 10,7 et 5 m selon la classe de la dite route, à calculer par rapport à l'axe de la chaussée, et non pas depuis le bord de la chaussée (étant rappelé que l'art. 37 LRou ne s'applique pas, le parking n'étant pas une dépendance). Quoi qu'il en soit, selon l'alinéa 1^{er} de l'art. 37 LRou, ces règles ne sont applicables qu'à défaut de plan fixant la limite des constructions. Or, à teneur du plan de situation, une limite des constructions a été adoptée le 24 octobre 1996 et fixée à cet endroit à 5 m du bord de la chaussée. L'aire de stationnement débordant sur cette limite, s'agissant en particulier de trois places directement adjacente à la route communale, force est de retenir que cette aire viole également l'art. 36 LRou. Le recours doit par conséquent être admis sur ce point.

E. 9

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. En application de l'art. 55 LJPA, il y aura lieu toutefois lieu de répartir l'émolument de justice et les dépens en tenant compte du fait que les arguments du recourant ont été rejetés pour l'essentiel, seul le grief relatif à l'implantation du parking ayant été reconnu bien fondé. Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens à la constructrice et à la propriétaire, qui ont agi sans l'assistance d'un mandataire professionnel. Conformément à la jurisprudence, aucuns frais ne seront mis à la charge de la municipalité.

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