

VD_OMNI AC.2007.0090 vom 26. November 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-11-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0090

FR: VD_OMNI AC.2007.0090 du 26 novembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2007.0090 del 26 novembre 2007

Regeste

HELVETIA NOSTRA, SAUVER LAVAUX, BAATARD/Municipalité de Villette, Service des forêts, de la faune et de la nature, GORJAT, COMMUNE DE VILLETTE | Projet de démolition des bâtiments existants et de construction d'un nouveau bâtiment : il ne s'agit pas d'une reconstruction mais d'un bâtiment nouveau. Qualification de la cave viticole de taille très importante partiellement enterrée : il ne s'agit pas d'une dépendance mais d'une nouvelle construction souterraine pour la partie qui s'étend au-delà du sous-sol du bâtiment. La cave projetée s'étend dans un secteur de la parcelle soumis à l'élaboration préalable d'un plan spécial, selon le règlement communal pour les nouvelles constructions, d'où annulation de la décision de la municipalité délivrant le permis de construire pour ce premier motif. En outre, le projet contrevient à la règle alternative de l'ordre contigu ou de la distance à la limite de 3 m. De surcroît, le projet n'est pas conforme à un futur plan de quartier (pas encore mis à l'enquête) et compromet le développement du quartier envisagé. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de vingt jours prévu par l'art. 31 al. 1 de la loi cantonale du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 31 al.

E. 2

Sont réservées: a. les dispositions des lois spéciales légitimant d'autres personnes ou autorités à recourir; b. les dispositions du droit fédéral." Dans un arrêt AC.2006.0292 du 10 août 2007, le tribunal a jugé que les associations Helvetia Nostra et Sauver Lavaux pouvaient fonder leur qualité pour recourir sur l'art. 52a Cst-VD qui constitue une disposition suffisamment claire et précise pour être directement applicable à la condition que le projet litigieux se situe dans le périmètre du plan de protection de Lavaux. En l'espèce, les parcelles n os 463 et 464 sont situées dans le périmètre du plan de protection de Lavaux. Le recours est formé par les mêmes associations que dans l'arrêt précité. Indépendamment de la jurisprudence récente qui admet la qualité pour recourir des recourantes, le recours émane en outre d'un voisin immédiat du constructeur, qui est atteint directement par la décision attaquée et qui a manifestement un intérêt digne de protection à son annulation, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

E. 3

a) Le règlement communal prévoit ce qui suit : "Art. 4 - Bâtiments existants Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans leur implantation et

gabarits actuels, sous réserve de légères modifications admises par la Municipalité. Les volumes existants peuvent être utilisés sans limitation. La Municipalité peut en outre autoriser des agrandissements de peu d'importance (lucarnes, dômes, légère surélévation de la toiture, etc.). Tous les travaux prévus aux alinéas 1 à 3 ci-dessus ne peuvent être autorisés que s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de l'ensemble architectural. Les dispositions des plans fixant la limite des constructions sont réservées." "Art. 5 - Nouveaux bâtiments

Sous réserve des secteurs définis par le plan, dans lesquels toutes les constructions autres que celles prévues aux art. 4 et 27 ne peuvent être autorisées que moyennant entrée en vigueur préalable d'un plan de quartier ou d'extension partiel, les constructions nouvelles sont soumises aux conditions fixées ci-après :

5.1 Ordre des constructions : l'ordre contigu est autorisé lorsque le voisin a déjà construit sur la limite commune ou lorsque celui-ci a donné son accord.

5.2 Distances : sous réserve des plans fixant la limite des constructions, la distance entre bâtiments et la limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété et non accolés l'un à l'autre. La distance est portée à 8 m. lorsque le fonds voisin est situé en zone viticole. La Municipalité peut autoriser, aux conditions qu'elle fixe des constructions souterraines ou semi-souterraines en limite de propriété. (...)" "Art. 27 - Dépendances La construction de dépendances, de 3 m. de hauteur à la corniche et de 5 m. au faîte au plus, à usage de garage pour deux voitures au maximum, buanderie, bûcher, etc., peut être autorisée dans les espaces réglementaires. Ces petites constructions ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou au travail, sauf dans la zone villages et hameaux où elles peuvent être utilisées dans le cadre de l'exercice d'une activité professionnelle en relation avec la destination du bâtiment auquel elles se rapportent. Il est fait abstraction de la surface des dépendances pour le calcul de la surface bâtie jusqu'à concurrence de 40 m²." b) En l'espèce, les parties sont divisées sur la question de savoir si le projet qui prévoit la " démolition et la reconstruction d'une maison villageoise " doit être considéré comme un bâtiment existant reconstruit dans son implantation et ses gabarits actuels au sens de l'art. 4 RPE ou comme un bâtiment nouveau, selon l'art. 5 RPE. En l'espèce, le projet prévoit la démolition complète des bâtiments ECA n os 83 et 84 (teintés en jaune, selon l'art. 69 al. 9 RLATC) et la construction d'un bâtiment entièrement nouveau (teinté en rouge sur le plan de situation du 11 décembre 2006 des géomètres officiels Renaud et Burnand). Selon les plans mis à l'enquête publique, aucun élément des bâtiments actuels précités n'est maintenu (sous réserve d'un escalier extérieur en limite de propriété avec la parcelle n°461), de sorte que l'on ne se trouve clairement pas dans le cas d'une reconstruction. En effet, la reconstruction est définie comme un cas extrême de la transformation; elle se caractérise par le remplacement d'éléments d'un ouvrage par d'autres éléments semblables ne laissant subsister que quelques parties secondaires de l'ouvrage primitif (Droit fédéral et vaudois de la construction, éd. Payot Lausanne 2002, chiffre 5.2 ad art. 80 al. 3 LATC, p. 236). Dans le cas particulier, on peut souligner que l'implantation des bâtiments ne sera pas la même; l'aspect extérieur de ceux-ci sera également totalement différent de sorte qu'il s'agit manifestement d'un bâtiment entièrement nouveau à cet égard également. La confusion provient de l'intitulé de l'avis d'enquête qui emploie - à tort - le terme de reconstruction. En conséquence, le projet doit être examiné à la lumière de l'art. 5 RPE et non au regard de l'art. 4 RPE comme soutenu par les recourants.

E. 4

Selon le plan des zones, les parcelles en cause sont colloquées en zone de villages et hameaux. D'après l'extrait du plan détaillé des zones, toute la partie Sud respectivement des

biens-fonds n os 463 et 464 est en outre comprise dans un secteur requérant l'entrée en vigueur préalable d'un plan de quartier ou un plan partiel d'extension avant l'édification de toute construction nouvelle. Le constructeur et la municipalité relèvent que " la construction hors sol " projetée ne se trouve pas dans le secteur soumis à un plan spécial. Ils relèvent que le projet est compatible avec le futur plan de quartier "Crêt Châtelet" et que la cave, les places de parc prévues et la rampe d'accès doivent être considérées comme des dépendances au sens de l'art. 27 RPE, réservées par l'art. 5 RPE. Ils en concluent que l'adoption préalable d'un plan dans le secteur considéré n'est pas nécessaire dès lors que la cave, qui se trouve en partie dans le secteur prévu par le plan détaillé des zones, est un local annexe destiné à l'activité professionnelle du constructeur pouvant être autorisée dans les espaces réglementaires. Cette appréciation étant contestée par les recourants, il y a lieu d'examiner la qualification juridique de la cave.

E. 5

a) L'art. 84 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11.) prévoit ce qui suit : "Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération: - dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments; - dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol." En l'espèce, le règlement communal ne contient aucune disposition relative aux constructions semi-enterrées ou souterraines de sorte que l'art. 5 RPE est applicable. b) L'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) a la teneur suivante : "A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités sont compétentes pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'article 111 de la loi, 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. Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garage particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites : murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. (...)". L'art. 27 du règlement communal - cité au considérant 3 ci-dessus et qui est réservé par l'art. 5 du règlement communal - use de la faculté prévue par l'art. 39 RLATC de déroger au droit cantonal, en prévoyant expressément qu'une dépendance puisse servir à l'activité professionnelle dans la zone considérée. L'art. 27 RPE pose aussi d'autres exigences - plus sévères - liées à la hauteur de cette construction, en rappelant que celle-ci doit être "petite"; cette disposition illustre les hypothèses considérées (garage, buanderie, bûcher, etc.) et définit la surface à partir de laquelle la dépendance entre dans le calcul de la surface bâtie. c) En l'espèce, comme on l'a vu, le projet prévoit en sous-sol des caves qui devraient occuper toute la surface bâtie du nouveau bâtiment projeté (234 m²), ainsi que la quasi-totalité de la surface de la parcelle n°463. Le niveau désigné comme sous-sol, essentiellement affecté à l'exploitation viticole, s'étend au-delà du bâtiment, sur une aire d'environ 190 m², y compris dans le secteur de la parcelle soumis à l'élaboration préalable d'un plan spécial, selon l'art. 5 RPE, sur une longueur de 15 m sur 10 m. Cela étant, il en résulte que la cave n'est pas distincte du bâtiment principal projeté dans la mesure où elle correspond - du reste en partie seulement - au sous-sol de celui-ci; elle comprend en outre

une liaison interne (escaliers) avec celui-ci. Ses dimensions sont très importantes (plus de 30 m sur 12 environ au total). Elle ne répond ainsi clairement pas aux conditions prévues par les art. 27 RPE et 39 RLATC. La cave ne peut pas être assimilée à une dépendance. La partie de la cave enterrée, qui s'étend au-delà du niveau inférieur du bâtiment proprement dit, doit être considérée comme une construction nouvelle souterraine. En résumé, le projet contrevient à l'art. 5 al. 1 RPE dès lors que le projet ne prévoit pas la reconstruction d'un bâtiment existant, selon l'art. 4 RPE, ni la réalisation d'une dépendance, au sens des art. 27 RPE et 39 RLATC, dans un secteur soumis à l'élaboration préalable d'un plan spécial. Les considérations qui précèdent conduisent déjà à l'admission du recours.

E. 6

En outre, il apparaît que, dans les parties respectives des parcelles n° 463 et 464 qui ne sont pas comprises dans le secteur requérant l'adoption au préalable d'un plan de quartier ou un plan partiel d'extension, le projet n'est pas conforme à l'art. 5 ch. 1 et ch. 2 RPE qui prévoit respectivement l'ordre contigu ou une distance à la limite de 3 m au minimum. Les considérants qui suivent n'ont donc trait qu'à la portion - limitée - du bâtiment qui se trouve dans le secteur libéré de l'obligation de planification préalable. La façade Ouest (orientée au sud-ouest) du bâtiment projeté se trouvera, d'après le plan de situation, à environ 1 m de la limite de la parcelle n°461, soit de manière contraire à l'art. 5.2 RPE. Le bâtiment ECA n°267 érigé sur la parcelle n°461 en limite de propriété avec la parcelle n°463 et la maison projetée ne sont pas contigus. Ils seront reliés par un escalier extérieur existant, d'une largeur de 50 cm environ, soit légèrement réduite par rapport à ses dimensions actuelles. Le constructeur et la commune soutiennent que cet escalier extérieur assurerait la contiguïté entre le bâtiment ECA n°267 (qui devrait devenir l'entrée du futur parking souterrain) et le bâtiment projeté. Un tel point de vue ne peut pas être suivi. En effet, selon la jurisprudence, l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. Par ailleurs, la doctrine et la jurisprudence s'accordent à considérer que l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (RDAF 1992, p. 485 et jurisprudence citée; reproduit dans "Droit fédéral et vaudois de la construction", Payot 2002, p.478). Toujours selon la jurisprudence, les escaliers à l'air libre constituent en principe non pas un élément de construction, mais un aménagement extérieur (AC.2006.0185 du 19 janvier 2007 et réf. citées). Il n'y pas lieu d'en juger différemment dans cette affaire. L'escalier futur n'est ainsi pas un élément propre à assurer l'ordre contigu d'autant moins qu'il se trouve en retrait (environ 10 m) par rapport à la rue du Village. Autrement dit, la nouvelle construction, qui ne respecte pas l'ordre contigu ni la distance réglementaire à la limite, viole l'art. 5 RPE.

E. 7

Par surabondance, il y a lieu encore de relever ce qui suit : a) L'art. 77 LATC prévoit ce qui suit : « Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement

d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique (...) L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis (...) Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique. Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. » b) La municipalité affirme que le projet de la cave ne compromettrait pas le développement futur du quartier et ne serait pas contraire au plan de quartier "Crêt Châtelet". Une portion du parking souterrain envisagé par le plan de quartier précité se situe pourtant en partie dans le sous-sol de la parcelle n° 463, à l'endroit même où une partie de la construction souterraine devrait être réalisée. Dans ces conditions, on ne voit pas comment on peut considérer que le projet du constructeur serait conforme au futur plan et ne compromettrait pas le développement futur du quartier.

E. 8

L'admission des moyens examinés jusqu'ici dispense le tribunal de trancher les autres griefs des recourants (tels que l'esthétique) dirigés contre le projet, dès lors que celui-ci est contraire au règlement communal actuel, quelle que soit son évolution dans le futur. Dès lors, la décision de la municipalité levant les oppositions des recourants et délivrant le permis de construire doit être annulée. En conséquence, l'autorisation spéciale également contestée, qui est l'accessoire de la décision principale, n'a plus d'objet.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours aux frais du constructeur qui succombe. Les recourants ont droit à l'allocation d'une indemnité à titre de dépens à charge du constructeur. L'autorité intimée, qui succombe, n'a pas droit à des dépens.

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