

# VD\_OMNI AC.2009.0196 vom 30. September 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-09-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0196](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0196)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0196 du 30 septembre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0196 del 30 settembre 2010

## Regeste

KÄPPELI,GOLAZ/Municipalité de Sévery, ALTEVOGT, SEEGER, PERRIN, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Malgré une disposition qui prescrit qu'un nombre déterminé de places de parc doivent être réalisées "sur le bien fonds", il n'est pas exclu d'autoriser l'aménagement de certaines d'entre elles sur une parcelle voisine, à condition de subordonner cette dérogation à l'inscription d'une servitude foncière garantissant l'usage de ces places en faveur de l'immeuble auquel elles sont destinées (consid. 8).

## Erwägungen

### E. 1

a) Selon l'art. 75 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2009 (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et à toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). La qualité pour agir est reconnue à quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cet intérêt peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers, soit l'action populaire, est irrecevable (ATF 135 II 145 consid. 6.1 p. 150; 133 II 249 consid. 1.3.2. p. 253, 468 consid. 1 p. 470, et les arrêts cités). b) Le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; 115 Ib 508 consid. 5c p. 511). La distance par rapport à l'objet du litige ne constitue toutefois pas l'unique critère pour déterminer la qualité pour agir du voisin. Le voisin peut, selon la topographie, le régime des vents, la situation des parcelles ou pour d'autres motifs encore, être touché plus que quiconque et se voir ainsi reconnaître la qualité pour recourir, alors même qu'il se trouverait à une distance relativement élevée de la construction litigieuse. Cette question dépend avant

tout d'une appréciation de l'ensemble des éléments de fait juridiquement pertinents et, en particulier, de la nature et de l'intensité des nuisances susceptibles d'atteindre le voisin (arrêt 1A.98/1994 du 28 mars 1995, ZBl 96/1995 p. 528, consid. 2c; ATF 120 Ib 379 consid. 4c p. 387 et les références). c) En l'occurrence la qualité pour agir des époux Käppeli, voisins immédiats du projet litigieux, n'est pas contestée. En revanche les constructeurs contestent celle des époux Golaz. Seul Yves Golaz a fait opposition au projet de construction mis à l'enquête. Faute d'avoir pris part à la procédure devant l'autorité municipale, son épouse Brigitta n'a pas qualité pour recourir. Le tribunal a pu constater qu' Yves Golaz habite à la rue du Châtelard, à plus de cent mètres du projet litigieux, et que les bâtiments qu'il est prévu de transformer sont invisibles de chez lui. Il invoque toutefois sa qualité d'" utilisateur quotidien des voies publiques en particulier de la rue de la Poste qui deviendra plus fréquentée du fait de l'augmentation du nombre d'appartements ". Il est douteux que cela suffise à lui conférer un intérêt digne de protection - distinct de l'intérêt général que pourraient faire valoir la plupart des habitants de Sévery - à l'annulation ou la modification de la décision attaquée. Ce point souffre toutefois de rester indécis dès lors que, parmi l'ensemble des recourants agissant conjointement, deux ont indiscutablement qualité pour agir, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le recours.

## **E. 2**

Les recourants font valoir à l'encontre de la décision attaquée un certain nombre de griefs touchant à la régularité de l'enquête publique. On peut se dispenser de les examiner dans la mesure où les défauts dont est entaché le projet, sur le plan de sa conformité au droit matériel, conduisent de toute manière à l'annulation du permis de construire.

## **E. 3**

Les recourants font à juste titre valoir que la motivation de la décision municipale levant leur opposition est insuffisante, tant au regard de l'art. 42 let. c de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36) et de l'art. 116 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), que sous l'angle du droit d'être entendu garanti par la Constitution (art. 29 Cst [RS 101]; art. 27 al. 2 Cst-VD [RSV 1.1]). Toutefois, contrairement à ce qu'ils prétendent, ce vice peut être réparé devant l'autorité de recours, à condition que cette dernière dispose du même pouvoir de cognition que l'autorité inférieure et pour autant qu'il n'en résulte aucun préjudice pour la partie lésée; cette façon de faire, qui doit demeurer exceptionnelle, est exclue lorsque la violation comprend une atteinte grave aux droits des parties (v. ATF 126 I 68 consid. 2; 125 I 209 consid. 9a; 107 Ia 1; Auer / Malinverni / Hottelier, Droit constitutionnel suisse, Berne 2000, vol. II, n° 139; Ehrenzeller / Mastronardi / Schweizer / Vallender, Die schweizerische Bundesverfassung, Zurich-Bâle-Genève 2002, n° 26 ad art. 29 Cst, pp. 404-405; P. Moor, Droit administratif, vol. II, Berne 2002, n° 2.2.7.4, p. 283, qui relève que le recours à l'exception ne se justifie que lorsque l'administré a lui aussi intérêt à une économie de procédure). S'agissant plus particulièrement de l'absence de motivation de la décision (ici en cause), la jurisprudence admet que l'autorité puisse donner connaissance de ses motifs dans le mémoire de réponse, ce qui permettra ensuite à l'administré de compléter ses moyens (v. P. Moor, op.cit., n° 2.2.8.4, p. 304; ATF 116 V 28 cons. 4b; FI 2003.0127 du 29 avril 2004 cons. 4c et les références citées). Il est vrai que le pouvoir d'examen du tribunal de céans est en l'occurrence limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée (cf. art. 98 LPA-VD), à l'exclusion de son opportunité. L'octroi ou le refus du permis de construire ne relève toutefois pas de la libre appréciation de l'autorité

municipale, mais de la conformité du projet aux règles de construction et d'aménagement du territoire, de sorte que le tribunal dispose en l'occurrence du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (Tribunal Fédéral, arrêt ATF 1C\_204/2007 du 14 novembre 2007 consid. 2).

#### **E. 4**

Pour des raisons de sécurité ou de salubrité, la municipalité peut autoriser la démolition et la reconstruction de tout ou partie de ces bâtiments.

#### **E. 5**

En cas de reconstruction, les bâtiments sont implantés en règle générale dans les limites de leur implantation existante et leur volume initial. La municipalité peut autoriser une implantation différente dans l'aire des aménagements extérieurs pour des raisons urbanistiques ou de cohérence avec le secteur et en conformité avec les buts de l'art. 1 du présent règlement. Pour ce faire, elle se fonde sur le préavis de la commission consultative d'urbanisme. En cas de modification de l'implantation, la distance à la limite de propriété ou entre bâtiments est fixée à 3 m au minimum."

#### **E. 6**

Par leur forme et leur proportion, les lucarnes et les châssis rampants s'intègrent de manière harmonieuse à leur support et respectent l'expression architecturale des niveaux inférieurs.

#### **E. 7**

Les largeurs additionnées des lucarnes ne peuvent excéder le tiers de la longueur du pan de la toiture. La lucarne doit être plus haute que large et sa largeur n'excédera pas 1.50 m hors tout.

#### **E. 8**

Le choix de l'une de ces typologies exclut l'autre sur un même pan de toit. Les lucarnes positives se situent à l'aplomb ou en retrait de la façade. (...)." D'autre part, l'art. 26 al. 4 RPGA prescrit : " Le rythme et la forme des percements ainsi que la nature des matériaux doivent être adaptés à la nature des bâtiments " . a) A l'heure actuelle le bâtiment n° ECA 51 est une ferme villageoise dont la façade principale, côté rue, comporte une importante partie rurale, sans autre ouverture qu'une large porte de grange, et la partie habitation des fenêtres traditionnelles de 80 x 140 cm. La toiture principale ne comporte aucune ouverture. Une simple tabatière éclaire le comble du corps de bâtiment secondaire accolé à la façade est. Le projet prévoit à la place de celle-ci une lucarne à deux pans (chien assis). Sur la toiture principale on trouverait, au niveau de l'étage, un balcon baignoire de 4 m de large sur 1,65 m de haut, au niveau du comble, deux groupes de quatre lucarnes rampantes de 114 x 160 cm chacune et, au niveau du surcomble, deux autres lucarnes de mêmes dimensions. Du côté nord, la toiture serait percée de cinq lucarnes semblables à celles prévues du côté sud sur le toit du corps de bâtiment secondaire et, au niveau du surcomble, de quatre lucarnes rampantes. Le projet mélange ainsi, sur le même pan de toit, des lucarnes et des châssis rampants (au nord), ainsi qu'une lucarne négative (balcon baignoire) et des châssis rampants (au sud), ce qui contrevient à l'art. 16 al. 8 RPGA. b) La municipalité croit pouvoir déroger à cette disposition en raison des particularités du bâtiment actuel, qui possède une surface de toiture ainsi qu'un volume non habitable très importants. Selon elle, " l'aspect général de la façade sud est meilleur ainsi que si l'unicité des ouvertures avait été exigée par l'autorité " . Cette justification peine à convaincre. L'art. 16 RPGA est une disposition propre à la zone

du village, où plusieurs bâtiments présentent des caractéristiques semblables à celui des recourants (en particulier les n os ECA 57 sur la parcelle n o 39, 14 sur la parcelle n o 3, ainsi que 19 et 78 sur la parcelle n o 1). On ne peut donc pas considérer que ce bâtiment constituerait un cas particulier justifiant une dérogation. D'autre part, le tribunal ne partage pas l'idée que la diversité des ouvertures en toiture, conjuguée à celle des nouveaux percements en façade (fenêtres et portes traditionnelles remplacées par une galerie vitrée, portes-fenêtres ouvrant sur un balcon ou encore baie vitrée surmontée d'un linteau cintré) améliore l'aspect général de la façade sud. La comparaison avec la façade nord, plus homogène, tend plutôt à démontrer le contraire. Ainsi le projet actuel ne se distingue guère du précédent, à propos duquel le Conservateur cantonal adjoint des monuments et des sites constatait qu'il "ne tient absolument pas compte de l'état existant; que les ouvertures tant en toiture qu'en façade sont trop nombreuses, surdimensionnées, mal proportionnées et portent atteinte non seulement au bâtiment, mais à son environnement immédiat". En conclusion, le projet ne respecte ni l'art. 16 al. 6 et 8, ni l'art. 26 al. 4 RPGA. c) Les constructeurs ont fait observer que d'autres bâtiments dans le village associent lucarnes et châssis rampants sur un même pan de toiture, en particulier le bâtiment de l'école (n os ECA 48 et 49, rue du Collège 2a et 2b), ainsi que le n o 2 du chemin du Record Marchand (n o ECA 109a). Il n'est toutefois pas établi que ces bâtiments aient été rénovés sous l'empire du RPGA actuel, entré en vigueur le 5 juillet 2005, ni que la municipalité entende suivre systématiquement une pratique dérogatoire dont les constructeurs pourraient se prévaloir au nom de l'égalité dans l'illégalité. Le représentant de la municipalité a au contraire déclaré que les transformations litigieuses constituaient le premier projet d'envergure jugé à l'aune du nouveau règlement. d) On observe enfin que le balcon baignoire, qui doit être qualifié de " lucarne négative " lorsqu'il consiste comme en l'espèce en une ouverture percée dans le toit et entourée de toute part par la toiture environnante (AC.2007.0326 du 17 novembre 2008 consid. 3d; AC.1999.0002 du 25 juin 1999 consid. 12d/cc), contrevient à l'art. 16 al. 7, selon lequel la lucarne doit être plus haute que large et sa largeur ne pas excéder 1,50 mètres. 7. Sous la rubrique "Combles" l'art. 16 al. 9 dispose : "

## **E. 9**

La parcelle n° 40 est actuellement occupée par un hangar agricole (n° ECA 77) de 72 m<sup>2</sup> et, dans son angle sud-est, par un cabanon de 7 m<sup>2</sup>. Le projet consiste à construire à la place du hangar un bâtiment d'habitation de deux étages, coiffé d'une toiture à deux pans. Au niveau du sous-sol, ce bâtiment occuperait la même surface que le hangar existant. Il comporterait en façade est un balcon terrasse de 5,94 m de long sur 2,54 m de profondeur. Soutenu au sud par un mur et au nord par un pilier, ce balcon ferait également office de couvert pour une voiture. Le projet prévoit aussi la construction d'un couvert pour quatre voitures dans la partie sud-est de la parcelle, après démolition du cabanon. Ce couvert serait constitué d'une toiture à deux pans soutenue par six piliers; un mur de 11,20 m de long sur 2 m de haut le long de la limite de propriété au sud compléterait l'ouvrage. Enfin, une cinquième place de stationnement serait aménagée entre ce couvert et celui que forme le balcon terrasse. Le bâtiment d'habitation serait implanté sur la surface occupée par le hangar existant, désigné par le plan de détail de la zone de village comme "autre bâtiment"; le balcon terrasse et le couvert à voiture prendraient place en partie dans l'aire de dégagement et en partie dans l'aire des aménagements extérieur. Sous le titre "Autres bâtiments" l'art. 27 RPGA dispose ce qui suit : " 1 Ces bâtiments ne font pas l'objet de mesures particulières de protection. 2 Les extensions ou agrandissements dans l'aire des aménagements extérieurs doivent se réaliser en contiguïté avec le bâtiment existant. 3 En cas de reconstruction, l'implantation

actuelle doit, en principe, être respectée. En cas de modification de l'implantation, la distance à la limite de propriété ou entre bâtiments est fixée à 6 m au minimum. 4 Le nombre d'étages est limité à deux sous la corniche, rez-de-chaussée compris. Les combles peuvent être habitables. 5 La municipalité peut autoriser une implantation différente dans l'aire des aménagements extérieurs pour des raisons urbanistiques ou de cohérence avec le secteur et en conformité avec les buts de l'article 1 du présent règlement. Pour ce faire, elle se fonde sur le préavis de la commission consultative d'urbanisme. 6 Le dernier alinéa de l'article 26 est applicable." a) Le bâtiment projeté doit être qualifié de reconstruction. En effet, il ne laisse rien subsister du hangar existant. Abstraction faite du balcon terrasse, il respecte l'implantation actuelle, tout au moins au niveau du sous-sol. Aux niveaux supérieurs, la sur largeur des murs due à l'isolation périphérique conduit à un débordement de 15 cm sur tout le pourtour de la surface constructible, ce qui est admissible sous l'angle de l'art. 97 al. 7 LATC. En revanche le grand balcon terrasse servant de couvert à voiture doit être considéré comme un agrandissement. De part ses dimensions et sa structure, il ne saurait être assimilé à un simple balcon qui, selon la jurisprudence et en l'absence de réglementation communale spécifique, peut être admis dans la distance minimum entre bâtiment et limite de propriété ou hors du périmètre d'implantation d'un bâtiment (v. AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 3; AC.2008.0127 du 17 mars 2009 consid. 6; AC.2006.0134 du 30 mars 2007). Cet ouvrage, dont la majeure partie se trouve dans l'aire de dégagement n'est pas conforme à l'art. 29 RPGA (dont la teneur est indiquée plus haut, consid. 4). Ses dimensions généreuses empêchent en l'occurrence de considérer le balcon terrasse comme un simple avant-corps au sens du 2<sup>ème</sup> alinéa de cette disposition. Et, à supposer qu'on puisse le considérer comme un agrandissement du bâtiment existant (en réalité, on se trouve en présence d'une reconstruction complète), les " raisons urbanistiques ou de cohérence avec le secteur " qui permettraient de l'autoriser (art. 29 al. 3 RPGA) font défaut. b) Le couvert pour quatre voitures, qui lui aussi empiète largement sur l'aire de dégagement, n'a pas non plus sa place dans un secteur destiné " à rester, en principe, libre de construction ". Il ne s'agit pas de simples emplacements de stationnement, mais d'un ouvrage relativement important, dont on ne peut pas dire qu'il contribue à mettre en valeur les bâtiments s'ouvrant sur la rue ni à conserver la qualité des espaces semi-publics. Il tend au contraire à accroître la pression de l'urbanisation sur cet espace. La présence de ce couvert et, surtout, d'un important mur de clôture en limite de propriété, n'est pas non plus compatible avec l'art. 30 al. 1, 2<sup>ème</sup> phrase, RPGA qui dispose : " 1 (...). Dans toute la mesure du possible, les espaces destinés au stationnement doivent être plantés "

### **E. 9.3**

de la norme SN 640 281). Le projet n'en prévoit que dix sur la parcelle n° 16. En revanche, il est prévu de créer six places, dont quatre sous couvert, de l'autre côté de la rue, sur la parcelle n° 40. Selon les constructeurs, le nombre de places est respecté pour autant qu'il soit calculé sur les deux parcelles. Refuser qu'il en soit ainsi " relèverait du formalisme excessif ". Pour sa part la municipalité a considéré qu'une dérogation pouvait être admise, d'une part parce que la parcelle n° 40 formerait de manière fonctionnelle un tout avec la parcelle n° 16, d'autre part parce qu'il serait possible d'augmenter le nombre de places sur la parcelle n° 16, dans l'aire de dégagement, mais que cette solution serait moins heureuse sur le plan esthétique. Cette argumentation n'est pas dépourvue de pertinence. La partie de l'aire de dégagement censée " assurer une transition entre la rue et les bâtiments ", contribuer " à mettre en valeur les bâtiments s'ouvrant sur la rue " et " conserver la qualité des espaces semi-publics " (cf. art. 29 al. 1 RPGA) est en effet réduite à la portion congrue sur la

parcelle n° 16. Même si, de ce point de vue, il en va de même sur la parcelle n° 40, compte tenu du projet mis à l'enquête, il n'apparaît pas d'emblée exclu de déroger en l'occurrence à l'art. 18 al. 2 RPGA. Toutefois, dans la mesure où cette disposition a manifestement pour but de garantir que les places de stationnement nécessaires à une construction lui restent durablement liées, la municipalité aurait dû subordonner la dérogation à la condition que l'usage des places de stationnement aménagées sur la parcelle n° 40 en faveur de la parcelle n° 16 soit garanti par une servitude foncière.

#### **E. 10**

En résumé, le projet litigieux comporte de nombreuses dérogations injustifiées à la réglementation en vigueur. Le recours doit en conséquence être admis et le permis de construire annulé. Conformément aux art. 45, 49 et 55 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009 et les réf.; RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera en conséquence mis à la charge des constructeurs, qui supporteront également les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause.

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