

VD_OMNI AC.2010.0027 vom 18. Oktober 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-10-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0027

FR: VD_OMNI AC.2010.0027 du 18 octobre 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0027 del 18 ottobre 2010

Regeste

FONJALLAZ, BRON/Municipalité d'Epesses | Lorsqu'une commune transforme un bâtiment appartenant à son patrimoine financier, elle n'agit pas dans le cadre de ses attributions de puissance publique, de sorte qu'il n'y a pas lieu de la traiter différemment des autres propriétaires privés en l'exonérant des obligations du règlement communal relatives aux places de parc et aux contributions compensatoires. Recours rejeté par arrêt du TF du 27 juin 2011 (1C_528/2010).

Erwägungen

E. 1

Les recourants reprochent en substance à l'autorité intimée de ne pas avoir estimé le nombre de places de parc nécessaires en relation avec la nouvelle affectation du bâtiment litigieux (ancien local du feu destiné à l'artisanat et/ou au commerce) et, le cas échéant, fixé la contribution compensatoire due par la commune constructrice en tant que propriétaire d'un fonds ne permettant pas l'implantation de places de parc, comme l'a jugé le Tribunal administratif dans une affaire concernant également la Commune d'Epesses (AC.2003.0223 du 15 novembre 2004). Les recourants y voient une violation de l'art. 50 al. 1 RPPA. a) L'art. 50 RPPA prévoit ce qui suit : "La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, d'une place de stationnement ou d'un garage par logement. Ces emplacements sont fixés en retrait des alignements. Lorsque le propriétaire se trouve dans l'impossibilité d'aménager sur son fonds tout ou partie des places imposées, la Municipalité l'exonère totalement ou partiellement de cette obligation moyennant le versement d'une contribution compensatoire (d'un montant de fr. 5'000.- par place manquante). Cette contribution est exigible lors de la délivrance du permis de construire. Au cas où ce permis ne serait pas utilisé, le montant versé n'est restitué qu'une fois le permis périmé ou moyennant renonciation écrite du bénéficiaire. (...) Le montant est affecté à la construction par la commune de places de stationnement accessibles au public. Ces dispositions sont également applicables dans les cas où une transformation ou un changement d'affectation d'un immeuble existant aurait pour effet d'augmenter les besoins en places de stationnement." b) En l'espèce, le projet prévoit d'affecter les locaux litigieux à l'artisanat et/ou au commerce, ce qui nécessite la création de places de parc privées. La municipalité a toutefois omis d'estimer le nombre de places nécessaires en relation avec cette nouvelle affectation et, par conséquent, n'a pas fixé le montant de la contribution compensatoire, pour le motif que la commune a aménagé un parking public juste en face et qu'il serait vain d'exiger une taxe compensatoire pour une propriété communale, car le

montant serait sorti de la caisse communale pour y rentrer. Mais le tribunal a déjà eu l'occasion de juger que, lorsque la commune transforme un bâtiment appartenant à son domaine privé, elle n'agit pas dans le cadre de ses attributions de puissance publique, de sorte qu'il n'y avait pas lieu de la traiter différemment des autres propriétaires en l'exonérant des obligations découlant du règlement communal relatives aux places de stationnement et aux contributions compensatoires (AC.2003.0223 consid. 5). Au cours de l'audience, la municipalité s'en est remis à justice quant à la fixation du nombre de places de parc nécessaires en relation avec le projet et au montant de la taxe compensatoire correspondante. La norme de l'Association suisse des professionnels de la route et des transports (norme VSS) SN 640 281 sous le titre " Stationnement Offre en cases de stationnement pour les voitures de tourisme " est applicable dans le cas particulier; pour les magasins, elle utilise comme unité de référence surface de vente (SV), qui correspond au total de toutes les surfaces accessibles à la clientèle. Les locaux litigieux, dont la surface de vente ne dépassera pas 50 m

E. 2

Les recourants estiment ensuite que le projet prévoit des ouvertures en façades trop grandes, partant non réglementaires. a) Aux termes de l'art. 14 RPPA : "Les bâtiments à conserver B sont maintenus et entretenus dans leur volumétrie générale, architecture et aspect général. Sous réserve des agrandissements prévus aux art. 15 et 16, ils ne peuvent être agrandis. L'art. 15 RPPA prévoit ce qui suit : "La Municipalité peut autoriser les transformations de façades et les agrandissements suivants : a) en façade, percements de grandeur courante (fenêtres, portes), b) adjonction de minime importance, pour autant qu'ils s'harmonisent avec l'architecture du bâtiment et qu'ils ne perturbent pas l'équilibre des façades. c) Les articles 7 c, 9 a et b sont applicables. L'art. 7 let. c RPPA (relatif à la zone à conserver A), applicable par analogie, est ainsi libellé : " La Municipalité peut autoriser les transformations de façades et les agrandissements suivants : (...) c) Ouvertures en relation avec les activités viticoles : des percements nouveaux de plus grandes dimensions, à condition qu'ils découlent d'un besoin objectivement fondé, lié à l'activité viticole du bâtiment, qu'aucune autre solution acceptable ne permette de faire face à ce besoin et que la solution architecturale proposée soit compatible avec l'architecture du bâtiment et des bâtiments voisins. Les vitrines à usage professionnel ainsi que les entrées pour garages à voitures non liées à l'activité viticole sont assimilables à ces ouvertures. Les nouvelles entrées pour véhicules lourds sont interdites. b) En l'espèce, les recourants s'en prennent en particulier aux vastes fenêtres du 1^{er} étage et à la vitrine prévue en façade nord, qui, selon eux, seraient en totale rupture avec les ouvertures situées sur les immeubles environnants. En plus, la constructrice n'aurait pas démontré que ces ouvertures seraient rendues nécessaires par l'affectation nouvelle des locaux. Force est de constater que le bâtiment dans son état actuel porte déjà de nombreuses ouvertures; le 1^{er} étage comporte cinq grandes fenêtres qui seront maintenues dans leurs dimensions, voire diminuées dans leur largeur. Toutes les fenêtres seront munies de claires, pour respecter la typologie actuelle du bâtiment. Le projet prévoit l'aménagement au rez-de-chaussée, côté route cantonale, d'une porte d'entrée (90 cm x 205 cm) et d'une vitrine (160 cm largeur et 100 cm hauteur). Les ouvertures sont pour la plupart réalisées dans les dimensions actuelles, voire réduites, ce qui signifie que l'art. 15 RPPA est respecté. Il est vrai que le rez-de-chaussée, côté route cantonale, ne porte actuellement que deux petites meurtrières. S'agissant de la porte, il s'agit d'un percement de grandeur courante, qui peut être autorisé selon art. 15 let. a RPPA ("percement de grandeur courante [fenêtres, portes]). Quant à la vitrine, elle entre dans la

catégorie des ouvertures prévues à l'art. 7 let. c RPPA. Il ressort du texte clair de cette disposition que les vitrines à usage professionnel non liées à l'activité viticole peuvent être autorisées, pour autant qu'elles découlent d'un besoin objectivement fondé, lié à l'activité, soit viticole, soit d'un autre usage professionnel. En l'espèce, la municipalité a clairement expliqué que l'affectation du local serait artisanale et/ou commerciale, activités qui nécessitent objectivement l'aménagement d'une vitrine. La lecture des plans permet de se rendre compte que la création de ces nouvelles ouvertures ne porte pas atteinte à l'aspect général du bâtiment, l'améliorant au contraire, par un rééquilibrage des pleins et des vides du bâtiment (cf. art. 7 let. a RPPA) sur les façades du rez-de-chaussée et en relation avec celles du 1^{er} étage. En outre, des claires-voies en bois sont maintenues sur les fenêtres, ce qui laisse au bâtiment l'une de ses caractéristiques. Le SIPAL a d'ailleurs relevé que les transformations avaient pour effet de revaloriser le bâtiment, tout en conservant sa typologie et qu'en particulier, les modifications apportées en façades au rez-de-chaussée tendaient également vers une amélioration par rapport à la situation existante.

E. 3

Les recourants conteste le rehaussement de la toiture qui atteindrait 45 cm. a) S'agissant de la zone de bâtiments à conserver A, l'art. 10 RPPA interdit les agrandissements constituant une surélévation. Pour la zone de bâtiments à conserver B, l'art. 16 RPPA a la teneur suivante : "L'art. 10 est applicable. Toutefois des modifications de toiture, telles que léger rehaussement etc., sont autorisés pour autant que le caractère général du bâtiment ne s'en trouve pas modifié". b) Le Tribunal administratif s'est déjà prononcé à deux reprises sur la portée de l'art. 10 RPPA. Dans le premier arrêt, il a jugé qu'une isolation sur chevrons impliquant une surépaisseur de 20 cm se traduisant par un rehaussement du faîte de 30 cm était admissible, car il ne s'agissait pas d'un agrandissement pour deux raisons : en premier lieu, le rehaussement du faîte avait une portée négligeable sur le volume total de l'immeuble, au point qu'il fallait considérer celui-ci comme inchangé, en second lieu, cette surépaisseur n'avait pas pour but d'augmenter le volume ou la hauteur intérieurs pour rendre possible l'habitation dans les combles, mais elle se justifiait en revanche pour en assurer une isolation thermique conforme aux normes actuelles en la matière (AC.1994.0206 du 23 juin 1995). Dans le deuxième arrêt (AC.2003.0223 précité), il a été jugé que par rapport au cas précédent la différence au niveau de l'épaisseur (40 cm) était négligeable, l'architecte ayant notamment expliqué en audience que la surépaisseur indiquée avait été volontairement exagérée pour tenir compte d'une marge de quelque 10 cm, de telle sorte qu'elle ne devait pas dépasser 30 cm. Dès lors, l'écart étant minime et s'ajoutant au fait qu'on n'était pas véritablement en présence d'une surélévation correspondant à un agrandissement de la construction, la solution ne devait pas être différente du cas jugé précédemment (consid. 4). c) En l'occurrence, l'isolation thermique sur chevrons (externe) entraîne un rehaussement de toute la surface de la toiture de quelque 45 cm. Selon la jurisprudence précitée, on ne saurait assimiler ces travaux d'isolation à un agrandissement prohibé par l'art. 10 RPPA. Non seulement la surélévation de la toiture aura un impact négligeable sur le volume de l'immeuble, mais encore la hauteur du toit se situera en dessous de celle du toit du bâtiment contigu n° ECA 53, sis sur la parcelle 173, propriété de Jacques Bron. Par ailleurs, cette surépaisseur n'a pas pour but d'augmenter les espaces aménagés sous la toiture et inscrits à l'intérieur de la charpente existante, qui sera du reste entièrement conservée. En outre et surtout, contrairement à l'immeuble faisant l'objet de l'arrêt précité AC.2003.0223 qui se trouvait en zone de bâtiments à conserver A, l'édifice litigieux est situé en zone de bâtiments à conserver B, dans laquelle l'art. 16 RPPA, à l'inverse de l'art. 10 RPPA, autorise

expressément de légers rehaussements de toiture (agrandissements), pour autant que le caractère général du bâtiment ne s'en trouve pas modifié, ce qui est manifestement le cas en l'espèce. C'est à tort que les recourants dénoncent une violation de l'art. 12 RPPA (auquel renvoie l'art. 17 RPPA), disposant que la municipalité procède au contrôle de l'intégration dans le site ainsi que du respect du caractère et du style architectural avant tous travaux de transformation importante. En effet, la municipalité pouvait en être dispensée, puisque le contrôle a été effectué par des spécialistes du service cantonal (SIPAL). Du reste, l'inspection locale a permis au tribunal de se rendre compte que le bâtiment litigieux s'intégrera encore mieux au site après la réalisation des travaux envisagés qu'actuellement. Point n'est besoin d'examiner plus avant si la surépaisseur due à l'isolation entre ou non dans le calcul de la hauteur du bâtiment au sens art. 97 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11).

E. 4

Les recourants s'en prennent à l'avent "proéminent" (de 120 cm de profondeur), ainsi qu'aux deux bornes émergeant du sol au droit de chaque angle de l'avent, qui seraient construits en anticipation sur le domaine public (DP 1016). Ils soutiennent que ces ouvrages seraient dangereux pour la circulation et de nature à perturber la circulation tant sur la route cantonale que dans la ruelle du Petit-Crêt. L'inspection locale a toutefois permis de constater que ces installations n'apparaissaient pas dangereuses pour les usagers de la route, ni ne gêneraient gravement la circulation à cet endroit. Au contraire, il semble que ces ouvrages seraient même utiles pour protéger les futurs clients du magasin. A noter que la commune propriétaire serait, si nécessaire, disposée à les enlever, notamment en cas de problèmes de circulation avérés. S'agissant de constructions en anticipation sur le domaine public communal, l'art. 45 al. 3 RPPA prévoit que la municipalité peut accorder l'autorisation de construire, moyennant une taxe annuelle et/ou l'inscription d'un droit de précarité. Contrairement à l'avis des recourants, l'inscription d'un droit de précarité n'est pas obligatoire pour ces empiètements, une taxe annuelle pouvant suffire. Or, en l'espèce, la municipalité était dispensée d'astreindre la commune à une telle taxe, car cette obligation devrait de toute manière être considérée comme éteinte par confusion, du moment que les qualités de créancier et de débiteur se trouvent réunis dans la même personne (cf. art. 118 CO applicable ici par analogie). L'on ne se trouve pas dans la même hypothèse qu'en matière de contributions de remplacement pour des places de parc manquantes, puisque la taxe annuelle est versée dans la caisse communale et non sur un compte particulier affecté à un but précis.

E. 5

Selon les recourants, le tuyau de pipe (canal pour chauffage gaz) qui sort de la toiture ne serait pas adapté au caractère du bâtiment en cause et des immeubles environnants. L'art. 44 al. 2 RPPA est libellé comme suit : " Les souches de cheminées hors toit et leurs accessoires (capes, mitres, etc..) doivent s'harmoniser avec le caractère des bâtiments." Or, l'autorité intimée n'a manifestement pas outrepassé son pouvoir d'appréciation en autorisant un tel canal de cheminée. La visite des lieux a permis de constater que plusieurs toitures des maisons villageoises sont surmontées d'un canal de cheminée (pour chauffage à gaz) du même type que celui qui est prévu sur le bâtiment litigieux. Vu leur faible diamètre, ces ouvrages s'harmonisent avec les bâtiments environnants.

E. 6

D'après les recourants, le projet ne tiendrait pas compte des besoins des personnes handicapées en ne prévoyant pas des portes suffisamment larges et des toilettes adaptées. Il est toutefois rappelé que la surface au sol du bâtiment en question est modeste (44 m²) et que les surfaces de vente ne devraient pas dépasser 50 m². Compte tenu de l'exiguïté des locaux, de la situation de l'immeuble, de la volonté de la propriétaire de ne pas trop bouleverser l'organisation intérieure et du coût de tels aménagements, la municipalité pouvait renoncer à exiger des mesures concernant l'accès au bâtiment pour les personnes handicapées, sans violer les art. 94 ss LATC.

E. 7

Vu ce qui précède, le recours doit être très partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que la constructrice devra verser une contribution de remplacement correspondant à deux places de parc manquantes. Comme la Commune d'Epesses obtient gain de cause sur la majorité des griefs soulevés par les recourants, les frais judiciaires, arrêtés à 2'500 fr., seront mis à la charge des recourants par 2'000 fr. et à la charge de la commune à raison de 500 fr. La commune a droit à des dépens réduits, arrêtés à 1'000 francs.

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