

VD_OMNI AC.2012.0065 vom 29. Oktober 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-10-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0065

FR: VD_OMNI AC.2012.0065 du 29 octobre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0065 del 29 ottobre 2012

Regeste

GOY/Municipalité de L'Abbaye, BOLATRE | Recours contre un projet de construire deux garages, un réduit et une terrasse. Les garages projetés ne respectent pas la limite du périmètre d'évolution des constructions, le COS est dépassé, et la hauteur à la corniche n'est pas respectée. Pas de dérogation en application du RPQ. Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (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. Le recourant doit être dans un rapport spécial, digne d'intérêt et particulièrement étroit avec l'objet du litige (ATF 131 II 361 consid.

E. 1.2

p. 365). Le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 1C_63/2010 du 14 septembre 2010 consid. 4.1; arrêt AC.2011.0320 du 31 juillet 2012, consid. 3aa). En l'espèce, en tant que propriétaire de deux parcelles directement voisines des constructions projetées, le recourant dispose de la qualité pour recourir. Il a déposé son mémoire dans le délai et les formes requises auprès du tribunal compétant, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD).

E. 2

de surface au sol et 3.00 mètres de hauteur au faite. " Les règles générales du RPQ prévoient notamment ce qui suit: "Article 30 Les constructions seront implantées à l'intérieur des périmètres d'évolution figurés sur le plan." " Article 32 Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire de 6 m. est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Cette distance peut être diminuée de 1 m. pour l'angle du bâtiment le plus rapproché de la limite. " " Article 39a Exceptionnellement la Municipalité peut autoriser la réalisation de constructions souterraines en dehors des périmètres d'implantations, aux conditions suivantes: - la distance à la limite de la propriété voisine est de 2.00 mètres au minimum, exception faite du Domaine Public. - Seule une face de la construction doit être visible. - La construction doit être érigée en contiguïté du bâtiment principal. Elle ne peut pas servir à l'habitation. Sa surface est limitée à 30 m2. - La toiture doit être engazonnée, arborisée ou aménagée en terrasse. " "Article 41 La surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande

surface compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes et des garages enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 50 cm. au moins." "Article 42 Les hauteurs à la corniche et au faîte sont mesurées sur chaque façade à partir du sol naturel au point le plus bas de celui-ci. Mesurée à partir du terrain aménagé en déblai, ces hauteurs ne pourront pas dépasser les normes fixées par les articles de ce règlement traitant des hauteurs des façades et des faîtes." L'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations à des particuliers que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (art. 6 al. 2 LATC). Dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (art. 85 al. 1 LATC). Lorsque l'application de la norme dérogatoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer (arrêt AC.2011.0291 du 27 juin 2012 consid. 4a et références citées). Ainsi, la norme du droit communal qui permet à la Municipalité de déroger aux prescriptions relatives aux dimensions des bâtiments ne peut notamment pas être interprétée contre son texte clair (cf. arrêt AC.2011.0190 du 8 mars 2012, consid. 3). b) Le recourant fait valoir que les constructions projetées sont trop proches de la limite des propriétés voisines (art. 5 RPQ). Le périmètre d'évolution des constructions de la parcelle des époux Bolatre est situé parallèlement à la limite des parcelles n os 1398 au sud-ouest et 1136 au nord-est, à une distance de 5 m de part et d'autre. L'art.

E. 5

RPQ prévoit toutefois une distance minimum réglementaire de 6 m entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine. Le fait que le périmètre d'évolution des constructions soit plus étendu que la distance minimum réglementaire n'est pas contradictoire et s'explique, à la lecture de l'art. 32 RPQ, par le mode de calcul de la distance minimum réglementaire lorsque la façade du bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété (la distance est alors mesurée perpendiculairement à la limite de propriété à partir du milieu de la façade). Les constructions projetées doivent ainsi, tant être implantées à l'intérieur du périmètre d'évolution (art. 30 RPQ), que respecter la distance minimum réglementaire de 6 m (art. 5 RPQ). En l'espèce, les garages et le réduit projetés sont respectivement parallèles à la limite de propriété au nord-est et au sud-ouest, dont ils sont distants de 5 m. La terrasse projetée en toiture du réduit dépasse le périmètre de celui-ci. Elle est parallèle à la limite sud-ouest de la parcelle dont elle est distante de 3,40 m. Partant, les constructions projetées ne respectent pas les prescriptions des art. 5 et 30 RPQ. Reste à déterminer si elles pouvaient être autorisées au bénéfice d'une dérogation. L'art. 39a RPQ prévoit une telle dérogation pour les constructions souterraines dont la distance à la limite de propriété voisine est au minimum de 2 m, dont seule une face est visible, qui est érigée en contiguïté du bâtiment principal, qui ne peut pas servir à l'habitation, dont la surface est limitée à 30 m², et dont la toiture est aménagée en terrasse. Le réduit correspond à cette définition, dans la mesure notamment où seule sa façade nord-ouest est visible et que sa toiture est aménagée en terrasse. Par ailleurs, dans la mesure où une construction souterraine avec un toit aménagé en terrasse peut être autorisée jusqu'à une distance de 2 m de la limite de la

propriété voisine, une seule terrasse doit pouvoir a fortiori être autorisée aux mêmes conditions. Le réduit litigieux sera implanté dans le périmètre d'évolution des constructions et la partie de la terrasse qui dépasse ce périmètre aura un bien moindre impact que la toiture d'une construction souterraine au sens de l'art. 39a RPQ. Ces dérogations aux art. 5 et 30 RPQ apparaissent comme minimales. Il ne semble donc pas que l'autorité intimée ait excédé ou abusé de son pouvoir d'appréciation en les imposant au recourant et en autorisant la construction de ces éléments. Tel n'est en revanche pas le cas des garages projetés au nord-est de la maison des constructeurs. En effet, ils ne sont ni souterrains, ni ne disposent d'une seule face visible ou encore d'une toiture engazonnée, arborisée ou aménagée en terrasse. Ils ne répondent en somme pas aux conditions d'application de l'art. 39a RPQ. L'autorité intimée n'était dès lors pas en mesure d'autoriser leur construction au bénéfice de cette disposition dérogatoire. Le recours doit être admis sur ce point. c) Le recourant fait valoir que le coefficient d'occupation du sol (COS) dépasserait la valeur maximum autorisée (art. 6 RPQ). Le COS de la maison des constructeurs ne peut en aucun cas dépasser 0,18 (art. 6 RPQ), soit 144 m² en l'espèce (0,18 x 800 m² de superficie de la parcelle). La surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes et des garages enterrés dont une seule face est visible et qui sont recouverts d'une couche de terre de 50 cm au moins (art. 41 RPQ). Au sens de cette disposition, la superficie du réduit projeté ne peut pas être exclue du calcul de la surface bâtie de la parcelle, dans la mesure où il ne s'agit pas d'un garage et qu'il ne sera pas recouvert d'une couche de terre de 50 cm au moins. Le fait que le réduit soit une construction souterraine avec une terrasse en toiture ne suffit donc pas aux termes de l'art. 41 RPQ. Il en va de même des garages projetés au nord-est, dans la mesure où ils ne sont ni enterrés ni recouverts d'une couche de terre. Ainsi, l'étage de plus grande surface est le sous-sol qui présente une superficie au sol de 152 m², soit 100 m² pour la maison actuelle, 25 m² pour les garages et 27 m² pour le réduit. La surface au sol de la maison après les constructions envisagées dépasse donc de 8 m² le maximum autorisé. En l'absence de disposition dérogatoire permettant d'étendre cette limite, le recours doit également être admis sur ce point. d) Le recourant conteste la hauteur à la corniche des garages projetés. La hauteur des façades de la maison des constructeurs, mesurée à la corniche, ne peut pas dépasser 6.50 m (art. 7 RPQ). La corniche doit être mesurée à l'extrémité du pan incliné du toit, sur sa partie supérieure (Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^e édition, Lausanne 2010, planches 2 et 3, p. 688 s.); selon la jurisprudence fédérale, c'est plus précisément l'arête supérieure de la gouttière qui doit être prise en compte (ATF 98 Ia 271, cons. 3); si le chéneau est encastré dans le toit, la hauteur doit être mesurée sur l'arête supérieure du bord du toit (RDAF 2009 I 36 n° 45). Il ressort des plans d'architecte du 10 février 2012 que la façade des deux garages projetés s'élève à une hauteur de 6.70 m calculée sous la corniche. Cette cote est donc inférieure à la hauteur calculée " à la corniche " au sens de l'art. 7 RPQ, soit sur la partie supérieure de l'extrémité du pan incliné. Ainsi, la hauteur à la corniche des garages projetés n'est pas indiquée au dossier comme elle devrait l'être, mais dépasse en tous cas la hauteur maximum prévu à l'art. 7 RPQ. Le permis de construire a en effet été délivré avec une dérogation à la hauteur de la corniche. Toutefois, aucune disposition réglementaire ne prévoit la possibilité pour la Municipalité d'accorder une telle dérogation. Ce faisant, la Municipalité apparaît ainsi avoir excédé son pouvoir d'appréciation. Le recours doit dès lors être admis sur ce point. 3. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et les décisions écartant l'opposition et accordant le

permis de construire, annulées. Les frais sont mis à la charge des constructeurs (art. 49 LPA-VD). Il n'y a pas lieu d'allouer des dépens, puisque le recourant a agi sans l'assistance d'un mandataire (art. 55 LPA-VD).

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