

VD_OMNI AC.2013.0479 vom 2. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0479

FR: VD_OMNI AC.2013.0479 du 2 juillet 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0479 del 2 luglio 2014

Regeste

DEBEY/Municipalité d'Essertines-sur- Yverdon | Construction de trois villas contiguës, séparées par les garages. Décision de la Municipalité d'Essertines-sur-Yverdon refusant, dans le cadre d'une mise à l'enquête complémentaire, l'autorisation de construire un étage supplémentaire sur l'une des trois villas, au motif que la hauteur maximale du bâtiment (7m selon le règlement communal) ne serait pas respectée. Question de savoir s'il s'agit de trois bâtiments distincts, respectivement de trois corps de bâtiments distincts, auquel cas la hauteur maximale devrait être calculée séparément pour chacun d'eux, ou s'il s'agit au contraire d'un seul et même bâtiment, impliquant une mesure unique. Compte tenu du fait que le projet soumis à l'enquête principale a été considéré comme un seul bâtiment de trois logements, à défaut de quoi il n'aurait pas pu être autorisé, et qu'il forme en outre une unité architecturale, avec trois villas d'un volume équivalent, la municipalité pouvait considérer que la hauteur maximale devait être mesurée à partir du même niveau de référence pour les trois villas. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Le litige porte sur le respect de la hauteur maximale. a) Selon l'art. 24 RCAT, la hauteur maximale des constructions nouvelles est de 7 m en zone village. En vertu de l'art. 26 RCAT, la hauteur se mesure depuis le niveau du sol, conformément au plan no 2 annexé au présent règlement, jusqu'au-dessus de la sablière. Le plan en question est le suivant : Selon ces figures, la hauteur des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel dans le premier cas et à partir du terrain aménagé en déblai dans le second. b) aa) Les recourants contestent le calcul des opposants, suivis par l'autorité intimée dans la décision entreprise, qui arrivent à une hauteur de 7,99 m, dépassant de près d'un mètre le maximum autorisé par l'art. 24 RCAT. Cette valeur – indiquée sur les plans mis à l'enquête complémentaire – s'obtient en prenant comme niveau de référence – figurant lui aussi sur ces plans – la cote à l'angle sud-ouest (aval) de la villa C. Les recourants soutiennent que les trois villas constituent des bâtiments distincts, construits en contiguïté, comme le RCAT le permet pour les villas jumelées (art. 19 al. 2 ch. 3). La hauteur devrait dès lors être calculée séparément pour chacun des bâtiments. La situation ne serait d'ailleurs pas différente si l'on devait admettre que les trois villas représentent un seul bâtiment. En effet, les villas constitueraient alors des corps de bâtiment distincts. Or, selon la jurisprudence, en présence d'un bâtiment composé de plusieurs corps et situé sur un terrain en pente, le calcul de la hauteur maximale doit s'opérer de manière distincte pour chacun des corps (cf. arrêts AC.1992.0101 du 7 avril 1993 et AC.2010.0019 du 12 novembre 2010). Compte tenu de ce qui précède, la hauteur maximale de la villa A devrait ainsi être mesurée au droit de la villa A et non au droit de la villa C, comme l'a fait l'autorité intimée. Or, la hauteur de la villa A par rapport au terrain

naturel correspondant serait au maximum de 6,56 m. Partant, le projet serait conforme à l'art. 24 RCAT. bb) Dans sa réponse, l'autorité intimée relève qu'en rendant la décision attaquée, elle est partie de l'idée que les trois villas jumelles constituaient un seul bâtiment, comme elle l'avait fait déjà lors de l'octroi du permis de construire le 6 août 2012. Si maintenant l'on devait admettre qu'il s'agit de trois bâtiments distincts, le projet serait contraire au moins aux règles du RCAT sur les distances entre bâtiments (art. 21) et sur la surface constructible minimum (selon l'art. 22, une surface d'au moins 1250 m² permet de construire un bâtiment de 3 logements, mais non plusieurs bâtiments). Dans la mesure où la construction a été autorisée par le permis délivré, les recourants sont certes au bénéfice de certains droits acquis. En revanche, la modification projetée (étage supplémentaire) ne saurait être autorisée, car elle aurait pour effet d'aggraver la non-conformité du point de vue des distances entre bâtiments et de la surface minimum. Par ailleurs, l'autorité intimée fait valoir que la jurisprudence citée par les recourants n'est pas pertinente en l'espèce. Il ne serait donc pas question d'admettre que l'on est en présence d'un seul bâtiment composé de plusieurs corps et que le calcul de la hauteur maximale doit s'effectuer séparément pour chacun d'eux. D'ailleurs, à supposer même que l'on ait affaire à trois bâtiments distincts ou à trois corps distincts du même bâtiment, de sorte que la hauteur doive être mesurée séparément pour chaque villa, la villa A des recourants ne serait pas conforme à l'art. 24 RCAT. En effet, sur la façade nord de la villa A, spécialement à l'angle nord-est, la hauteur du bâtiment (construit en déblai) est d'environ 7,5 m et dépasse ainsi le maximum de 7 m.

E. 2

Le cas d'espèce a ceci de particulier que la question litigieuse du respect de la hauteur maximale est examinée dans le cadre d'une procédure d'enquête complémentaire faisant suite à la procédure de mise à l'enquête principale qui s'est achevée le 6 août 2012 par la délivrance du permis. Or, dans la procédure de mise à l'enquête principale, le projet de trois villas contiguës a été considéré comme un seul bâtiment de 3 logements. En effet, selon l'art. 22 RCAT, une parcelle d'au moins 1250 m² permet de construire un bâtiment de 3 logements, mais non trois bâtiments distincts. Or, aucune dérogation à cette disposition n'a été demandée ni accordée. Il faut donc en déduire que les trois villas ont été considérées comme formant un seul bâtiment. En outre, à la lecture des plans soumis à l'enquête principale, il apparaît que le projet présente une unité architecturale, avec trois villas d'un volume équivalent. S'agissant de la contrainte de hauteur, la villa C, située en aval, n'utilise pas les 7 m (à la sablière) à disposition, les plans indiquant une hauteur de 4,7 m à la corniche. Compte tenu d'une pente relativement faible (de l'ordre de 5%), le projet initial a ainsi été conçu de telle manière que les trois villas respectent la hauteur maximale de 7 m en prenant un niveau de référence commun, déterminé par rapport à la villa C. Dans ces conditions, l'autorité intimée pouvait, dans le cadre de la mise à l'enquête complémentaire, considérer que la hauteur maximale doit être mesurée à partir du même niveau de référence pour les trois villas. Or, il n'est pas contesté – et cela ressort d'ailleurs des plans soumis à l'enquête complémentaire – que, mesurée depuis le niveau de la villa C la hauteur à la sablière de la villa litigieuse est de 7,99 m et dépasse ainsi le maximum de 7 m prévu par l'art. 24 RCAT. Quant à la jurisprudence, dont se prévalent les recourants, selon laquelle, lorsque l'on se trouve en présence d'un bâtiment unique, composé de plusieurs corps et situé dans un terrain en pente, le calcul de la hauteur maximale s'opère de manière distincte pour chacun des corps, elle n'est pas pertinente en l'espèce. En effet, dans l'arrêt AC.1992.0101 du 7 avril 1993 (publié à la RDAF 1995 285), il s'agissait d'une construction composée de trois corps de bâtiment partiellement accolés, formant un fer à cheval, et qui, à en juger par

l'apparence extérieure, donnait l'impression de trois unités d'habitation distinctes, revêtues d'une toiture propre et pourvues chacune d'une entrée séparée ; la construction de ces trois corps de bâtiment était par ailleurs prévue dans une pente assez prononcée. La situation est différente en l'espèce, où la contiguïté des trois villas donne une impression d'unité, contrairement à la configuration en fer en cheval dans le précédent en question. Quant à l'autre affaire citée par les recourants, elle ne leur est d'aucune aide, puisque l'existence d'un corps de bâtiment distinct, dont la hauteur aurait dû être mesurée séparément, y a été niée (AC.2010.0019 consid. 4c).

E. 3

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, les recourants supporteront, solidairement entre eux, les frais de justice ainsi que les dépens en faveur de la Municipalité d'Essertines-sur-Yverdon, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (cf. art. 49 al. 1 et 55 al. 1 LPA-VD).

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