

# **VD\_OMNI AC.2015.0114 vom 6. September 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-09-06, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0114](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0114)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0114 du 6 septembre 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0114 del 6 settembre 2016

## **Regeste**

MAEDER/Municipalité d'Ursins, PELLISSIER | La municipalité, dans son calcul de la surface brute de plancher n'a tenu compte d'aucune surface des rez inférieurs. Or, les halls de ces derniers sont directement reliés (il n'y a notamment aucune porte), par des escaliers intérieurs, aux rez supérieurs, entièrement dédiés à l'habitation. Quant au balcon nord du rez supérieur, qui peut servir de voie d'accès aux logements projetés, il doit être considéré comme une coursive. La prise en considération de ces surfaces a pour effet de condamner le projet (consid. 2 a)). L'autorité intimée ne saurait persévérer dans l'application d'un mode de calcul de la surface brute de plancher contraire à son règlement. Elle n'a pas documenté l'existence de cette pratique ni n'a exprimé ses intentions futures à l'égard de celle-ci. N'ayant rien entrepris dans le sens d'une révision de son règlement, il y a lieu de conclure qu'elle appliquera la norme ORL-EPF qui y est prévue (consid. 2 b)). Les escaliers extérieurs ainsi que le balcon nord, dans sa partie ouest, empiètent sur la limite des constructions fixée par le plan d'affectation. En l'absence de règles communales spéciales, il convient de s'en tenir à la règle générale, selon laquelle aucun empiètement n'est en principe admissible sur une telle limite (consid. 3). Recours du voisin admis et décision de la municipalité annulée.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La décision attaquée est une décision d'octroi du permis de construire et de levée d'opposition susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le recours a été déposé dans le délai de 30 jours dès la notification de la décision attaquée et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Les propriétaires d'un bien-fonds directement voisin, qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont en principe qualité pour recourir lorsqu'ils critiquent la hauteur, le volume ou les effets du bâtiment projeté. Ces conditions sont manifestement remplies dans le cas d'espèce, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond du litige.

### **E. 2**

LAT (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2 et les arrêts cités). Elle ne doit donc pas a priori décider d'adopter une pratique contraire aux règles du plan de quartier car il lui incombe d'abord de prendre l'initiative d'une révision du plan; ce n'est qu'en cas d'échec de cette procédure de révision que la possibilité d'une pratique contraire au plan, pour des motifs

d'égalité, devrait être envisagée (arrêt TF 1C\_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1). bb) En l'espèce, l'autorité intimée n'a nullement documenté la pratique constante dont elle se prévaut, de sorte que son existence n'est pas établie. Par ailleurs, elle n'a pas exprimé ses intentions futures quant à la pratique alléguée, de sorte qu'il y a lieu de conclure qu'elle appliquera la norme ORL-EPF prévue dans son règlement à l'avenir. L'autorité intimée ne saurait partant persévérer dans l'application d'une pratique contraire à son règlement, ce d'autant moins qu'elle n'a rien entrepris dans le sens d'une révision de ce dernier.

### **E. 3**

Le recourant estime encore que les escaliers extérieurs ainsi que le balcon nord, dans sa partie ouest, empiètent, de manière inadmissible sur la limite des constructions fixée par le plan d'affectation. Il ressort clairement du plan de situation dressé pour l'enquête qu'une partie des escaliers extérieurs et de la coursive côté nord, ainsi que l'angle sud-est du bâtiment projeté empiètent effectivement sur la limite des constructions telle que délimitée par le plan d'affectation communal. Reste à déterminer si cet empiètement est admissible selon la réglementation en vigueur. a) L'art. 36 al. 1 et 2 loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; RSV 725.01) prescrit ce qui suit: "1 A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes : [...] 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales." L'art. 37 al. 1 LRou a la teneur suivante: "A défaut de plan fixant la limite des constructions souterraines, l'autorité compétente peut autoriser celles-ci ainsi que les dépendances de peu d'importance à une distance de 3 mètres au moins du bord de la chaussée; l'autorisation est refusée lorsque la sécurité du trafic ou la stabilité de la chaussée l'exigent." b) De la jurisprudence applicable aux art. 36 et 37 al. 1 LRou, il ressort que ces articles ont un caractère impératif, mais que la réglementation communale peut prévoir une distance inférieure à 3 mètres, soit en instituant une limite de construction spéciale, soit par le biais d'une disposition réglementaire obligatoire autorisant expressément certains aménagements dans l'espace grevé par la limite des constructions (AC.2006.0251 du 27 juin 2007; AC.2003.00160 du 28 janvier 2004; AC.2001.0099 du 18 avril 2002). Il a en effet été jugé qu'une commune peut fixer, dans la réglementation applicable aux plans d'affectation, sur la base de l'art. 47 al. 2 ch. 1 LATC, des règles sur les distances à respecter par rapport au domaine public plus restrictives ou plus sévères que celles prévues par l'art. 36 LRou (cf. arrêts AC.2009.0094 précité consid. 4a; AC.2010.0243 précité consid. 2c). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêt AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 5b et références). Les règles relatives à la distance aux limites et entre bâtiments et les limites des constructions poursuivent des buts différents. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle, comme on l'a vu, tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Les limites des constructions, en revanche, sont instituées essentiellement pour préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics (plus particulièrement les routes) ou à la protection d'un objet comme un cours d'eau ou la rive d'un lac. Elles ont notamment pour but d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupes de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique. Le but visé par un plan communal d'alignement est à cet égard sensiblement le

même que celui poursuivi par les limites des constructions instituées par la LRou. Le Tribunal administratif a ainsi jugé qu'une disposition communale accordant à la municipalité la possibilité d'autoriser des dépendances dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété n'est pas applicable, même par analogie, à un empiètement sur une limite des constructions, (AC.2006.101 du 6 décembre 2006, Letter et consorts c/ Dully, in RDAF 2007 I 205, n°21). L'ancienne commission de recours en matière de police des constructions a déjà jugé que les avant-corps ne pouvaient être autorisés en anticipation sur la limite des constructions résultant d'un plan d'extension cantonal ou communal (Lucien Meroz c. Municipalité de Montreux, prononcé n° 2672 du 22 décembre 1972, résumé in RDAF 1975 I p. 62). La problématique de l'empiètement de balcons à proprement parler sur une limite des constructions a été traitée dans les arrêts AC.2013.0041 et AC. 2013.0323 du 12 juin 2014 (voir également AC.2014.0020 du 16 février 2015 consid. 2). c) L'art. 28 RPGA prévoit que lorsque les constructions sont prévues en bordure de voies publiques, le plan d'affectation fixant la limite des constructions est applicable (al. 1). Pour les domaines publics non couverts par le plan d'affectation fixant la limite des constructions, la loi sur les routes est applicable (al. 2). L'art. 41 al. 3 RPGA dispose que les constructions souterraines et semi-enterrées ne pourront empiéter sur les limites des constructions. Le RPGA ne mentionne pas d'autres règles spéciales relatives à la possibilité d'empiéter sur la limite des constructions ou sur les voies publiques. En l'absence de règles communales spéciales, il convient de s'en tenir à la règle générale, selon laquelle aucun empiètement n'est en principe admissible sur une limite des constructions. d) Il en découle que la réglementation communale ne permet pas l'implantation des escaliers extérieurs et du balcon nord telle que projetée (dans sa partie ouest), ni le dépassement de l'angle sud-est, étant précisé que l'art. 45 al. 1 RPGA invoqué par la municipalité n'est applicable qu'aux distances entre bâtiments et limites de propriété. Cette disposition est en outre d'autant moins applicable dans le cas particulier que ses conditions, à savoir l'établissement d'une convention entre les propriétaires intéressés et la municipalité au sujet de la dérogation d'une part et sa mention au registre foncier d'autre part, font défaut.

#### **E. 4**

Il résulte de ce qui précède que le projet n'est pas réglementaire, ce qui conduit à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Il n'est ainsi pas nécessaire d'examiner plus avant les autres griefs du recourant. Lorsque, comme en l'espèce, 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.2010.0250 du 7 juin 2011 et les références). Les frais de justice sont donc mis à la charge de la constructrice, qui succombe (art. 49 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le recourant, qui obtient gain de cause par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, a droit à des dépens, à la charge de la constructrice (art. 55 LPA-VD).