

# VD\_OMNI AC.2017.0192 vom 29. August 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-08-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0192](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0192)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0192 du 29 août 2018

IT: VD\_OMNI AC.2017.0192 del 29 agosto 2018

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_, D. \_\_\_\_\_/E. \_\_\_\_\_, Municipalité de Roche |  
Recours contre la décision de la Municipalité de Roche levant les oppositions et autorisant la construction d'un ensemble résidentiel de septente logements avec parking enterré. Lorsque le règlement communal impose que le dernier niveau constructible soit constitué de combles ou prévoit que les combles ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables, la jurisprudence exige, en l'absence de disposition contraire du règlement communal, que la hauteur du mur d'embouchature ne dépasse pas un mètre. Les règles communales limitant le nombre d'étages et autorisant la construction de combles habitables doivent être respectées même en présence d'autres dispositions limitant la volumétrie des bâtiments, telles une hauteur maximale à la corniche ou au faîte ou une pente minimale des toitures. La construction projetée ne respecte pas la limite précitée d'un mètre. Conditions pour que la constructrice puisse se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité pas remplies. Admission du recours.

## Erwägungen

### E. 1

La décision de la municipalité accordant un permis de construire est susceptible d'un recours au Tribunal cantonal (art. 92 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; RSV 173.36). La parcelle de base 745, qui jouxte celles où est prévu le projet litigieux, fait l'objet de la propriété par étages A. \_\_\_\_\_ dont l'administratrice est C. \_\_\_\_\_, laquelle a agi avec l'assentiment d'une majorité des autres copropriétaires d'étages. En outre, B. \_\_\_\_\_, C. \_\_\_\_\_ et D. \_\_\_\_\_ sont propriétaires, à titre individuel ou en main commune, de toutes les parts de copropriété par étages constituant A. \_\_\_\_\_, si bien qu'ils ont individuellement qualité pour recourir (art. 75 al. 1 LPA-VD). Déposé en temps utile compte tenu des fêtes (art. 95 et 96 LPA-VD), le recours répond aux autres exigences prévues par la loi (art. 79 et 99 LPA-VD) si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

### E. 2

Les recourants font d'abord valoir que l'autorité intimée ne pouvait délivrer l'autorisation contestée sans procéder à un contrôle incident de la planification communale compte tenu du surdimensionnement des zones à bâtir. Selon les recourants, la municipalité aurait dû refuser le permis de construire en se fondant sur l'art. 77 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) afin de conserver une marge de manœuvre pour redimensionner ses zones à bâtir. Les recourants se prévalent notamment du fait que la Commune de Roche aurait déjà dépassé le potentiel de croissance maximal fixé par le plan directeur cantonal (PDCn) pour l'horizon 2036 compte tenu des permis récemment délivrés si bien qu'elle n'aurait plus de marge de manœuvre pour

redimensionner ses zones à bâtir. Ce faisant, les recourants remettent en cause la planification actuelle qui affecte les parcelles sur lesquelles est prévu le projet litigieux à la zone à bâtir. a) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, le contrôle incident ou préjudiciel d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure relative à un acte d'application est en principe exclu. Un tel contrôle est néanmoins admis, à titre exceptionnel, lorsque les conditions d'un réexamen des plans au sens notamment de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) sont réunies et que l'intérêt public au maintien des restrictions imposées aux propriétaires concernés par la planification pourrait avoir disparu (cf. ATF 121 II 317 consid. 12c). Aux termes de l'art. 21 al. 2 LAT, lorsque les circonstances se sont sensiblement modifiées, les plans d'affectation feront l'objet des adaptations nécessaires; une modification sensible des circonstances au sens de l'art. 21 al. 2 LAT peut être purement factuelle, mais également d'ordre juridique, comme une modification législative (cf. ATF 127 I 103 consid. 6b). Le Tribunal fédéral a par exemple admis que l'entrée en vigueur de l'art. 75b Cst limitant la proportion de résidences secondaires constituait un changement de circonstances pouvant justifier le contrôle préjudiciel d'une planification (ATF 140 II 25; TF 1C\_568/2014 du 13 janvier 2016). L'art. 21 al. 2 LAT prévoit un examen en deux étapes: la première déterminera si les circonstances se sont sensiblement modifiées au point de justifier un réexamen du plan; si le besoin s'en fait alors réellement sentir, il sera adapté, dans une deuxième étape (cf. ATF 140 II 25 consid. 3; TF 1C\_326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5 et réf. citées). Selon l'art. 15 LAT, dans sa version révisée le 15 juin 2012, les zones à bâtir sont définies de telle manière qu'elles répondent aux besoins prévisibles pour les quinze années suivantes (al. 1); les zones à bâtir surdimensionnées doivent être réduites (al. 2). L'art. 8a LAT prévoit que, dans le domaine de l'urbanisation, le plan directeur définit notamment la manière d'assurer la conformité des zones à bâtir aux conditions de l'art. 15 (al. 1 let. d). Les dispositions transitoires du nouveau droit sont prévues par l'art. 38a LAT, qui impose aux cantons d'adapter leurs plans directeurs à l'art. 8a al. 1 LAT dans les cinq ans – à savoir jusqu'au 1er mai 2019 – (al. 1) et prévoit que la surface totale des zones à bâtir légalisées ne doit pas augmenter dans le canton concerné jusqu'à l'approbation du plan directeur adapté en conformité avec l'art. 8a LAT (al. 2; voir aussi les art. 5a al. 4 et 52a de l'ordonnance du Conseil fédéral du 2 avril 2014 entrée en vigueur le 1er mai suivant). La mesure A11 ("Zones d'habitation et mixtes") de la 4<sup>ème</sup> adaptation du Plan directeur cantonal (PDCn), adoptée par le Grand Conseil le 20 juin 2017 et approuvée sous réserve par le Conseil fédéral le 31 janvier 2018, prévoit à son al. 1 que les communes évaluent, avant de soumettre au canton tout plan d'affectation, la nécessité de redimensionner leurs zones à bâtir en vérifiant l'adéquation entre la capacité d'accueil en habitants et la croissance démographique projetée, limitée par type d'espace du projet de territoire cantonal. Un tableau définit la croissance annuelle maximale par type d'espace. Dans les périmètres des centres locaux, la croissance annuelle maximale est de 1,5 % de la population en 2016. S'agissant des villages et quartiers hors centre, la croissance annuelle maximale est de 0,75 % de la population en 2015. Selon l'al. 2 de la mesure A11, les communes qui doivent redimensionner leurs zones à bâtir révisent leur plan d'affectation et soumettent leur projet à l'approbation du canton au plus tard cinq ans après l'adoption du PDCn par le Grand Conseil. Jusqu'à cette date, les communes peuvent utiliser le 31 décembre 2036 comme horizon de planification. Pour répondre aux besoins à quinze ans, les communes, dans l'ordre, réaffectent les terrains excédant les besoins ou peu adéquats au développement (ch. 1), densifient le territoire urbanisé (ch. 2), mettent en valeur les réserves et les friches,

notamment par la densification (ch. 3). Le Tribunal fédéral a précisé récemment (arrêts 1C\_326/2016 du 7 décembre 2017 consid. 5, publication ATF prévue; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.) que, même si la réduction de zones surdimensionnées relève d'un intérêt public important, la réalisation de cet objectif ne saurait constituer le seul critère pertinent pour déterminer la nécessité d'entrer en matière à titre exceptionnel sur un contrôle incident d'un plan d'affectation dans le cadre d'une procédure d'autorisation de construire (art. 21 al. 2 LAT). Pour que l'entrée en vigueur de la nouvelle du 15 juin 2012 constitue une modification des circonstances qui, sur le plan législatif, puisse être qualifiée de sensible au sens de l'art. 21 al. 2 LAT, il faut que s'y ajoutent d'autres circonstances. Parmi celles-ci se trouvent notamment la localisation de la parcelle par rapport à la zone à bâtir existante, le niveau d'équipement de la parcelle et la date d'entrée en vigueur du plan d'affectation (TF 1C\_326/2016 du 7 décembre 2017 précité consid. 5.2; 1C\_244/2017 du 17 avril 2018 consid. 3.1.2; ATF 130 II 25 consid. 3.1). b) L'art. 77 al. 1 LATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi, aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Dans les mêmes conditions, le département peut s'opposer à la délivrance du permis de construire par la municipalité lorsqu'un plan cantonal d'affectation ou une zone réservée sont envisagés. La décision du département lie l'autorité communale. Le refus du permis de construire sur la base de cet article s'apparente à une mesure provisionnelle qui doit empêcher que la réalisation d'un projet conforme à une réglementation devenue inadaptée ne compromette la révision de cette dernière (TF 1C\_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1). L'application de l'art. 77 LATC suppose que l'intention de réviser la réglementation en vigueur ait fait l'objet d'un début de concrétisation, au moins sous la forme d'études préliminaires (TF 1C\_694/2013 du 31 janvier 2014 consid. 2.2; 1C\_197/2009 du 28 août 2009 consid. 5.1; arrêts AC.2008.0230 du 18 septembre 2009 consid. 3a et b; AC.2009.0030 du 6 août 2009 consid. 1a; AC.2008.0074 du 27 mars 2009 consid.

## **E. 5**

Selon les recourants, l'ordre non contigu entre bâtiments ne serait pas respecté dès lors que le projet comporterait plusieurs bâtiments distincts les uns des autres. Ils se réfèrent notamment aux photomontages ainsi qu'à l'absence de liaisons fonctionnelles entre les bâtiments desservis par des cages d'escaliers propres et des accès séparés. Chaque bâtiment disposerait en outre de sa toiture à deux pans. Ils font valoir que le seul élément commun serait le parking, ce qui serait insuffisant pour que l'on considère qu'il s'agit d'un seul bâtiment. L'autorité intimée fait valoir qu'en l'espèce il ne s'agit pas de bâtiments distincts mais d'un bâtiment relié par des infrastructures communes et de corps unis avec des décrochements destinés à rompre la monotonie et à éviter la création d'une muraille. Selon la constructrice, il s'agit d'un seul et même bâtiment parce que les étages sont pleins et constitués d'appartements adjacents, que la toiture est d'un seul tenant, les décrochements en façade étant dictés par des soucis d'intégration. a) L'art. 12 RPE a la teneur suivante: "Partout où les bâtiments ne sont pas construits en ordre contigu, l'ordre non contigu est obligatoire. Toutefois, la Municipalité peut autoriser la construction en ordre contigu lorsqu'il y a entente entre les voisins pour construire simultanément". L'art. 13 RPE a la teneur suivante: "L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La profondeur des murs mitoyens ou aveugles ne doit pas dépasser 16m au maximum. La distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine est

de 5m au minimum. Cette distance est doublée entre bâtiments sis sur une même propriété. En cas de destruction par incendie, les bâtiments construits en limite de propriété pourront être reconstruits en ordre contigu." La jurisprudence a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Elle se base sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier, en tenant compte de l'ensemble des circonstances. Cette jurisprudence a en particulier été utilisée pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles de l'ordre non contigu en faisant passer deux bâtiments distincts pour un seul bâtiment (voir notamment arrêts AC.2016.0367 du 26 janvier 2018 consid. 2a; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 2; AC.2014.0251 du 14 juillet 2015; AC.2013.0493 du 19 mars 2015 consid. 4; AC.2013.0462 du 21 mai 2014; AC.2012.0320 du 3 octobre 2013). b) En l'espèce, la construction se présente sous son aspect extérieur comme un ensemble d'un seul tenant. Cela étant, comme le relèvent les recourants, la construction prévue présente plusieurs décrochements dans la toiture qui peuvent laisser penser qu'il y aurait en réalité plusieurs bâtiments accolés. Cette impression doit toutefois être nuancée. Les décrochements opérés dans les façades, qui ne sont pas réguliers, ne modifient pas fondamentalement l'impression qu'il s'agit d'un seul bâtiment. Il s'agit en outre, comme pour la structure complexe de la toiture, d'un choix architectural permettant d'éviter l'impression d'une grande muraille. Un seul parking souterrain est en outre prévu pour l'ensemble de la construction. S'il existe deux locaux techniques et cinq buanderies, cela s'explique par le nombre élevé de logements prévus. Six cages d'escaliers permettent d'accéder aux niveaux supérieurs. Le rez-de-chaussée présente une particularité en ce sens que les parties nord-ouest et sud-est du bâtiment sont séparées par un espace de 10 m sur 14,2 m, ce qui permet, selon les explications de la constructrice, de garantir la circulation piétonne Est-Ouest sur la parcelle. Au niveau du 1<sup>er</sup> étage, tous les appartements sont accolés. Tel est également le cas aux étages supérieurs si bien que le vide du rez-de-chaussée ne crée pas l'impression de deux bâtiments distincts. En outre, la circulation à l'intérieur de la construction est prévue de telle manière qu'il n'est pas possible d'accéder à l'ensemble des appartements, ceux-ci étant distribués par rapport aux six cages d'escalier qui montent depuis le parking souterrain. Toutefois, cet élément n'est pas décisif dans la mesure où il est compréhensible que les architectes aient privilégié cette distribution interne pour éviter une impression de trop grand ensemble. En définitive, compte tenu des critères utilisés par la jurisprudence, la municipalité n'a pas excédé son pouvoir d'appréciation en considérant que la construction prévue devait être analysée comme un seul bâtiment. Il s'ensuit que les dispositions relatives à l'ordre non contigu et à la distance entre bâtiments sont respectées.

## **E. 6**

Selon les recourants, la distance aux limites prévue par la réglementation communale ne serait pas respectée compte tenu des modifications parcellaires envisagées. Selon l'art. 64 RPE, la municipalité peut autoriser exceptionnellement des dérogations aux distances aux limites dans les différentes zones moyennant l'inscription au registre foncier d'une servitude personnelle à laquelle la distance réglementaire serait mesurée pour le fonds voisin. Le 20

juillet 2017, soit en cours de procédure, la municipalité a notifié à la constructrice un avenant au permis de construire subordonnant son octroi à la condition que le fractionnement projeté dans le plan de situation mis à l'enquête soit opéré et que l'inscription au registre foncier d'une servitude selon l'art. 64 RPE permettant des dérogations à la distance aux limites soit inscrite. Il résulte de ce qui précède que le grief formulé par les recourants est devenu sans objet.

## **E. 7**

Les recourants invoquent une violation des dispositions limitant le nombre d'étages. Le projet comporterait quatre étages et serait donc contraire à la réglementation communale. L'étage qualifié de combles serait en réalité un étage supplémentaire compte tenu de la hauteur supérieure à 1 m du mur d'embouchature. En outre, les combles seraient habitables sur deux étages ce qui serait également contraire à la réglementation communale. Se référant à sa pratique en la matière, l'autorité intimée considère que l'étage entièrement compris dans la toiture doit être qualifié de comble. Elle a en outre produit des plans relatifs à une construction récente autorisée sur la parcelle 194 qui prévoit trois étages et un étage de combles dont la hauteur du mur d'embouchature est supérieure à 1 m. Elle soutient que les surcombles ne seraient pas des surfaces habitables mais des surfaces de rangement (galetas). Selon la constructrice, seul le respect de la hauteur à la corniche – soit 9 m – serait exigé en l'espèce. Il n'y aurait, selon elle, pas de sens à fixer une hauteur maximale du mur d'embouchature lorsque le règlement fixe une hauteur à la corniche. a) L'art. 14 RPE a la teneur suivante: "La hauteur à la corniche est limitée à 9 m. Le nombre d'étages, rez-de-chaussée compris, est limité à 3 sous la corniche. Les combles pourront être habitables sur un seul étage". L'art. 17 al. 3 RPE précise que la pente des toitures sera comprise entre 29 et 39 degrés (55% et 81%). Les communes disposent d'une large marge de manœuvre pour édicter et interpréter leurs dispositions réglementaires (AC.2016.0085 du 21 mars 2018 consid. 4c et les références citées). Selon le Tribunal fédéral, la Cour de céans ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (cf. ATF 1C\_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2 et les réf. citées). En l'espèce, l'art. 14 RPE contient une double exigence: d'une part, la hauteur à la corniche ne doit pas dépasser 9 m; d'autre part, les bâtiments peuvent compter au maximum trois étages sous la corniche. S'agissant des combles, il résulte de l'art. 14 al. 2 RPE que le règlement autorise qu'ils soient habitables tout en précisant qu'ils ne peuvent l'être que sur un seul étage, ce qui exclut des surcombles habitables. Le règlement communal ne contient pour le surplus pas de définition des combles. Lorsque la disposition communale impose que le dernier niveau constructible soit constitué de combles ou prévoit que les combles ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables, la jurisprudence exige, en l'absence de dispositions contraires du règlement communal, que ce niveau habitable réponde à certaines exigences afin de le distinguer d'un étage ordinaire. S'agissant de la définition des combles, la jurisprudence cantonale retient que les combles sont une construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le langage courant, dans la charpente. Un étage de combles est un étage aménagé dans les combles. Par extension, sont qualifiés de combles les espaces, habitables ou non, aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage. Un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit est un étage de combles. Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la jurisprudence considère, sous réserve de dispositions contraires du règlement

communal au sujet des combles, que la hauteur du mur d'embouchature, soit celle séparant le sol des combles de l'arête supérieure de la sablière sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieure à un mètre. Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (cf. parmi d'autres AC.2017.0010 du 28 décembre 2017 consid. 1; AC.2016.0438 du 26 octobre 2017 consid. 4a; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2013.0151 du 31 décembre 2014 consid. 4a; AC.2013.0389 du 3 novembre 2014 consid. 6b; AC.2009.0059 du 14 juillet 2009, confirmé par ATF 1C\_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.2; AC.1997.0078 du 13 mars 1998, RDAF 1999 I 116; cf. aussi Benoît Bovay/Raymond Didisheim/Denis Sulliger/Thierry Thoney, Droit vaudois de la construction, 4<sup>ème</sup> éd., Lausanne 2010, glossaire, p. 604 s.). Selon la jurisprudence, les règles communales limitant le nombre des étages et autorisant cas échéant la construction de combles, voire de surcombles, habitables, doivent en outre être respectées même si la réglementation communale prévoit d'autres dispositions pour limiter la volumétrie des bâtiments telles qu'une hauteur maximale à la corniche, une hauteur au faite ou encore une pente minimale des toitures (AC.2009.0059 précité consid. 3b, faisant état de deux arrêts isolés en sens contraire soit AC.1999.0002 du 25 juin 1999 et AC.2000.0179 du 21 novembre 2001). Au vu de la teneur de l'art. 14 RPE, qui n'autorise que trois véritables étages sous la corniche, seules des combles stricto sensu – soit correspondant à la définition jurisprudentielle précitée – sont autorisés au-dessus du dernier étage (cf. AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 consid. 2, concernant un cas où un règlement permettait que le dernier niveau constructible ne soit pas constitué de combles). b) En l'espèce, il résulte du plan de coupe C-C – dont l'interprétation ne fait pas l'objet de divergences entre les parties sur ce point – que, sur le niveau qualifié de combles, la hauteur des murs d'embouchature à la sablière dépasse largement 1 m, soit respectivement 1 m 20 et 1 m 50. Il s'ensuit que ce niveau ne peut être qualifié de combles et qu'il constitue en réalité un véritable étage supplémentaire, prohibé par le règlement communal. On ne saurait considérer comme suffisant le respect de la hauteur à la corniche, celle-ci pouvant être artificiellement baissée par le prolongement d'un avant-toit. Une telle interprétation irait également à l'encontre de la lettre de l'art. 14 RPE qui limite non pas la hauteur à la corniche mais le nombre de niveaux habitables et qui poursuit ainsi également d'autres objectifs. La municipalité soutient qu'elle a pour pratique constante d'autoriser une hauteur à la sablière supérieure à 1 m pour autant que l'étage de combles s'inscrive dans la toiture et que les autres dispositions du règlement communal, notamment sur la hauteur à la corniche, soient respectées. Ainsi, selon la constructrice et la municipalité, les combles de plusieurs bâtiments situés dans le voisinage immédiat de la parcelle 744, dont celui propriété des recourants abritant B. \_\_\_\_\_, auraient un mur d'embouchature à la sablière supérieur à 1 m. La municipalité a produit des plans d'un projet de construction concernant la parcelle 194 de la commune de Roche dont il résulte (plan de coupe) que, dans l'étage de combles qui surplombe trois autres niveaux, la hauteur du mur d'embouchature à la panne sablière est en partie supérieure à 1 m (1 m 11). Pour le surplus, les conditions pour que la constructrice puisse se prévaloir de l'égalité dans l'illégalité ne sont en l'espèce pas remplies. D'abord, la municipalité n'a fait état que d'un cas où la hauteur du mur d'embouchature de l'étage de combles était supérieure à 1 m, ce qui ne saurait être suffisant pour démontrer une pratique constante. Ensuite, même dans l'hypothèse où la municipalité a appliqué de

manière constante l'art. 14 RPE dans ce sens et où elle entend continuer à le faire, il y a lieu de considérer que la réglementation prévoyant l'existence de combles et non d'un véritable quatrième étage protège les intérêts des propriétaires voisins en limitant la hauteur du bâtiment et sa surface habitable, un étage de combles au sens de la jurisprudence précitée étant nécessairement de surface inférieure aux autres étages (cf. à ce sujet AC.2017.0193 du 18 juin 2018 consid. 6a et réf. citées). Enfin, peu importe que les recourants aient pu bénéficier de la pratique illégale de l'autorité intimée en matière de combles. Ils n'ont pas pour autant perdu la possibilité d'exiger que les futures constructions bâties dans l'environnement immédiat respectent les dispositions réglementaires. Il s'ensuit que le projet litigieux n'est pas conforme à la réglementation communale sur ce point, ce qui doit conduire à l'admission du recours.

#### **E. 8**

Les recourants soutiennent que le nombre de places de stationnement prévues – soit 90 places, 85 dans le parking souterrain et 5 en surface – serait trop élevé compte tenu des normes VSS qui impliquent la création de 77 places (70 + 7 visiteurs) si l'on se fonde sur le nombre d'appartements. Selon l'autorité intimée, le renvoi de l'art. 70 RPE aux normes VSS ne vaudrait pas pour les logements. La règle d'une place de stationnement par logement serait au surplus respectée. La constructrice fait valoir que la marge de 20 places serait raisonnable compte tenu de l'utilisation prévisible. a) L'art. 70 al. 1 RPE a la teneur suivante: "La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur leur terrain, en rapport avec l'importance et la destination des constructions, mais au minimum une place de stationnement ou de garage par logement. Les emplacements de stationnement doivent être aménagés en arrière des limites de construction. Pour le surplus, les normes de l'Union suisse des professionnels de la route sont applicables (USPR)." b) Il est vrai que, compte tenu du nombre de logements prévus, le projet prévoit la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à celui prévu par les normes VSS. La réglementation communale ne renvoie toutefois à ces normes que "pour le surplus" et laisse donc une marge d'appréciation à l'autorité communale, sous réserve de l'exigence d'une place de stationnement ou d'un garage par logement. La municipalité n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en approuvant le projet litigieux sur ce point.

#### **E. 9**

Les recourants ont encore fait valoir lors de l'inspection locale qu'il serait impossible pour des véhicules d'accéder à l'entrée du parking souterrain sans empiéter sur leur parcelle. Ils soutiennent en outre que les servitudes grevant la parcelle 2 ne permettraient pas le passage de véhicules. a) Conformément à l'art. 22 al. 2 let. b LAT, l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert (ATF 121 I 65 consid. 3a; TF arrêt 1C\_532/2012 du 25 avril 2013 et les références citées). Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) – celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier – soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de

véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 129 II 238 consid. 2; TF arrêt 1C\_246/2009 du 1<sup>er</sup> février 2010 consid. 2 et les références citées). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière (cf. notamment CDAP arrêts AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 13; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3).

b) En vertu de l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette disposition, qui vise à créer une situation de droit privé qui soit claire pour l'autorité administrative, a pour but de prévenir des conflits ultérieurs. On doit en déduire, en cas de doute sur l'ampleur des droits conférés par une servitude, que l'autorité doit attendre que cette incertitude touchant un droit privé soit levée avant de délivrer le permis de construire (AC.1995.0154 du 6 décembre 1995). La jurisprudence a toutefois précisé que l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel les questions de droit relevant d'une autre autorité si celle-ci n'a pas encore statué (AC.2004.0286 du 9 février 2005 et les arrêts cités). Il est ainsi admis que, lorsque le propriétaire grevé refuse de signer les plans et la demande d'un permis de construire pour un projet comportant des travaux sur l'assiette d'une servitude, l'autorité administrative peut examiner à titre préjudiciel si le refus du propriétaire grevé est abusif ou non (AC.2004.0286 précité; AC.2001.0236 du 6 août 2003; AC.2002.0202 du 30 mai 2001; AC.2000.0136 du 27 février 2001; AC.2000.0095 du 4 octobre 2001). Cette jurisprudence est fondée sur le constat que, compte tenu de la durée d'une procédure civile, l'obligation pour le constructeur d'ouvrir action devant le juge civil en prenant des conclusions tendant à ordonner à l'opposant de signer les plans équivaudrait (à supposer que de telles conclusions soient recevables) en réalité à un refus du permis de construire. Toutefois, lorsque le contenu d'une servitude de passage n'est pas facilement déterminable ou lorsque le contrat constitutif de la servitude ne peut pas être interprété de manière sûre, le permis de construire doit être refusé jusqu'à ce que le constructeur puisse suffisamment justifier de son droit de passage, au besoin avec l'aide du juge civil compétent (voir ZBl 1981 p. 464). En d'autres termes, la municipalité qui accorde un permis de construire peut connaître de questions préjudicielles de droit civil lorsqu'elle peut y répondre facilement et de manière sûre. En revanche, dès qu'il existe un doute sur le contenu ou sur l'étendue des droits civils dont elle a à connaître, elle doit renvoyer les parties à agir devant le juge civil compétent et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier (AC.1995.0256 du 13 mars 1998). Selon l'art. 739 CC, " les besoins nouveaux du fonds dominant n'entraînent aucune aggravation de la

servitude ". En vertu de cette disposition, l'aggravation d'une servitude est inadmissible si elle est importante; pour en juger, il faut mettre l'intérêt du fonds dominant et la charge du fonds servant au moment de la constitution de la servitude en balance avec les intérêts respectifs actuels (ATF 122 III 328 consid. 2c). En vertu du principe de l'identité de la servitude, celle-ci ne peut toutefois pas être utilisée dans un but différent de celui pour lequel elle a été constituée, même s'il n'en résulte aucune aggravation pour le propriétaire du fonds servant (ATF 117 II 536 consid. 4b; 107 II 331 consid. 3; 100 II 105 consid. 3b; arrêt non publié 5C.73/2001 du 17 juillet 2001; 5C.13/2007 du 2 août 2007). Dans sa casuistique, le Tribunal fédéral a notamment jugé qu'une servitude de passage "à pied et à char" devait s'accommoder de l'utilisation de véhicules à moteur compte tenu des circonstances particulières du cas dans lequel la servitude était empruntée depuis de nombreuses années par des véhicules automobiles (arrêt 5C.38/2001 du 10 décembre 2001 consid.4). Si le propriétaire du fonds servant doit en principe accepter une charge accrue en raison d'une modification objective des circonstances, le développement de la technique par exemple, il n'est en revanche pas tenu d'accepter une charge accrue en raison d'une modification arbitraire de l'utilisation du fonds dominant (ATF 91 II 342 consid. 4b, JdT 1966 I 246). Ainsi, le droit de passage à pied et à char concédé en faveur d'une exploitation agricole avec habitation ne doit pas servir à des besoins nouveaux résultant de la transformation d'une grange en une maison d'habitation pour deux familles avec garage attenant (ATF 117 II 536, JdT 1993 I 333). De même, le principe de l'identité de la servitude s'oppose à ce qu'un droit de passage constitué en 1985 pour donner accès à une grange uniquement soit utilisé par les habitants de trois villas mitoyennes, cela même s'il ne devait pas en résulter d'aggravation de la servitude (ATF 5C.73/2001 du 17 juillet 2001). c) Il résulte du plan de situation que l'accès au parking souterrain se ferait en passant par le Chemin de la Buanderie puis, par une voie existante située sur la parcelle 2 permettant déjà d'accéder au bâtiment industriel sur la parcelle 9. Il résulte des extraits du Registre foncier produits par la constructrice que la parcelle 2 est grevée d'une servitude de passage à char au bénéfice des parcelles 9 et 744 permettant d'emprunter ces voies ainsi que d'une servitude de passage public à pied et à char dont l'assiette est identique. Il résulte des pièces au dossier ainsi que des constatations faites par le tribunal lors de l'inspection locale que tant le chemin de la Buanderie que la voie permettant d'accéder au bâtiment industriel sur la parcelle 9 sont bitumés et empruntés par des véhicules à moteur. Les servitudes constituées en 1894 et en 1923 doivent manifestement être interprétées en ce sens qu'elles permettent également la circulation des véhicules à moteur, si bien que l'art. 104 al. 3 LATC est en l'espèce respecté. S'agissant de la rampe d'accès au parking souterrain, elle présentera, selon le plan de construction de la voie de liaison produit par la constructrice le 26 mars 2018, une largeur minimale de 3 m 25 à son passage le plus étroit. Il résulte de la norme VSS 640 291a (Stationnement: Disposition et géométrie des installations de stationnement, valable dès le 1<sup>er</sup> février 2006, ch. 18) qu'une largeur minimale de 3 m 25 de la voie de liaison est considérée comme suffisante lorsque, comme en l'espèce, le rayon extérieur de la voie de liaison est de 7 m. Les manœuvres d'accès des véhicules seront donc possibles en utilisant l'actuelle voie d'accès sur la parcelle 2 sans empiéter sur la parcelle des recourants. Il s'ensuit que l'accès à la parcelle doit être considéré comme suffisant et que ce grief doit être rejeté.

## **E. 10**

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis et les décisions du 6 avril 2017 de la Municipalité de Roche annulées

## **E. 11**

Selon les art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD, les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. D'après la jurisprudence toutefois, 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 (arrêts AC.2016.0027 du 10 mars 2017 consid. 16; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 9 et les arrêts cités). En l'espèce, les frais de justice seront supportés par la constructrice (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, ont droit à des dépens, à la charge de la constructrice (art. 55 al. 1 et 2, 91 et 99 LPA-VD).

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