

Quelques décisions relatives aux plans d'extension vaudois

Autor(en): **G.W.**

Objektyp: **Article**

Zeitschrift: **Habitation : revue trimestrielle de la section romande de l'Association Suisse pour l'Habitat**

Band (Jahr): **34 (1962)**

Heft 1

PDF erstellt am: **13.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-125258>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Quelques décisions relatives aux plans d'extension vaudois

29

Une municipalité peut refuser un permis de construction, alors même qu'aucun plan d'extension ne s'y oppose, pour la raison que l'immeuble envisagé serait contraire aux dispositions d'un plan qu'elle projette. Lorsqu'elle refuse le permis, la municipalité est alors tenue de mettre son plan à l'enquête dans les six mois qui suivent la communication du refus. Si le Conseil communal ne s'est pas prononcé sur le nouveau plan dans le délai de six mois dès l'ouverture de l'enquête, ou s'il n'a pas demandé prolongation du délai, le propriétaire reprend la libre disposition de son immeuble dans les limites de l'ancien plan (RDAF 1957, p. 39).

Un bâtiment construit antérieurement au plan d'extension ou au règlement et contraire aux dispositions de celui-ci ne peut, dans la règle, être agrandi ou transformé (RDAF 1960, p. 43). Ce serait, en effet, perpétuer par une mise en valeur un état de choses contraire à la loi.

Une dérogation peut cependant être accordée par la municipalité, mais à condition que ladite municipalité soit autorisée, par le règlement, à accorder des dérogations. Si donc un règlement communal ne permet pas à une municipalité d'accorder des dérogations quant à la surface bâtie ou quant à la distance au voisin, l'autorisation d'agrandir ou de ne pas respecter la distance doit être refusée (RDAF 1957, p. 41; 1958, p. 41).

Lorsque les dérogations sont prévues à titre «exceptionnel», la municipalité n'est pas autorisée à en faire usage, par exemple dans le cadre des constructions de logements à loyers modestes, car un précédent serait invoqué par tous les constructeurs de tels logements, ce qui conduirait à la non-application de la loi (RDAF 1956, p. 44).

En revanche, lorsque l'application stricte du règlement aboutirait à une solution inesthétique et que la dérogation ne cause aucun préjudice aux voisins (RDAF 1957, p. 275), la dérogation (possible) peut être autorisée.

Si un règlement communal fixe le nombre des étages, la municipalité n'est pas autorisée à accorder une dérogation à ce règlement, en soutenant qu'elle est autorisée à apporter des dérogations sur la hauteur des bâtiments (RDAF 1956, p. 327).

Par ailleurs, la municipalité a le devoir d'appliquer le règlement et le plan d'extension même s'ils lui apparaissent inopportuns: elle a en tout temps la faculté de s'engager sur la voie d'une révision, en particulier si elle juge qu'il serait dans l'intérêt public qu'elle pût accorder des dérogations dans certains cas (RDAF 1957, p. 42).

Il ne faut d'ailleurs pas oublier qu'une construction, même conforme au plan d'extension, peut être interdite en vertu de l'article 57 de la loi sur la police des constructions, qui interdit: «toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque». De plus, pour en terminer avec les dérogations, celles-ci ne peuvent pas être accordées si elles sont de nature à porter préjudice aux voisins (RDAF 1957, p. 161).

La Commission cantonale de recours en matière de police des constructions a, d'autre part, été amenée à préciser le sens juridique de certaines notions (plus ou moins) courantes.

Il lui a fallu ainsi définir la notion de *villa* (qui peut jouer un rôle important dans une zone où seule la construction de villas est autorisée).

Qu'est-ce qu'une villa pour la Commission cantonale de recours? «C'est une maison destinée à l'habitation d'une seule famille (villa proprement dite) ou de plusieurs familles à raison d'une seule par étage (villa dite locative)» (RDAF 1958, p. 155-338).

Par conséquent, un bâtiment comportant plusieurs appartements par étage n'est pas une villa et ne saurait avoir sa place dans une zone de villas.

Cette définition a encore été précisée ultérieurement (RDAF 1960, p. 285) de la manière suivante: «Il faut entendre par villa toute maison comprenant au maximum un rez-de-chaussée, un premier étage et un étage de combles, avec des locaux annexes destinés aux besoins des locataires, et réservée à l'habitation d'une famille par étage seulement.» Par conséquent, la construction d'un institut de jeunes gens est contraire à la notion de zone de villas.

Autre définition jurisprudentielle, celle du *sous-sol*: «L'étage inférieur d'un bâtiment, bien que nommé «sous-sol» sur le plan, n'en est pas un, mais un rez-de-chaussée, s'il se trouve au ras de la chaussée, au niveau du terrain naturel sur la presque totalité de sa surface, sur ses trois côtés entièrement et en particulier sur une façade, même s'il comprend des locaux à l'usage commun des habitants, que l'on a coutume d'aménager au-dessous du niveau du sol (chauffage, buanderie, etc.)» Un «sous-sol» est en réalité un étage habitable si, d'une hauteur égale aux locaux prévus aux autres étages, il est destiné à l'aménagement d'un magasin et de ses annexes, tous locaux devant servir au travail sédentaire (RDAF 1958, p. 338; cf. également 1956, p. 163).

Autre problème: celui de savoir quand il y a *ordre contigu* ou non: pour décider si des bâtiments sont déjà construits dans l'ordre contigu, il faut prendre en seule considération le bâtiment de celui qui s'oppose à la construction d'un bâtiment contigu. Si celui-ci est construit dans l'ordre non contigu, cet ordre-là s'impose au constructeur. S'il est construit sur la limite, son propriétaire ne peut s'opposer à une construction contiguë (RDAF 1956, p. 162).

Disons enfin que les règles du plan d'extension n'ont, en principe, pas un caractère impératif, en ce sens qu'elles déterminent un volume maximum des constructions et que le constructeur est, par conséquent, libre de le réduire – ainsi, en édifiant un immeuble moins haut que le

maximum prévu, ou dont les façades sont inférieures aux dimensions autorisées. Rien n'empêche donc le constructeur de n'utiliser qu'une partie de la surface constructible. Ce principe n'est cependant pas valable lorsque l'ordre contigu est imposé. Demeurent réservées également les prescriptions sur l'esthétique des constructions (RDAF 1960, p. 225).

Nous ne voudrions pas terminer ce bref aperçu de jurisprudence sans dire un mot sur les conséquences de la non-observation des prescriptions contenues dans le plan ou le règlement d'extension.

Les travaux exécutés contrairement aux prescriptions du plan d'extension ne peuvent, en cas d'expropriation, entrer en ligne de compte pour le calcul de l'indemnité.

De plus, comme aucun travail concernant des constructions ou de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol ne peut être exécuté avant d'avoir été autorisé (art. 68 LPC), si tel travail est commencé avant la délivrance du permis de construire, la municipalité est en droit de faire arrêter, et le cas échéant, démolir les travaux exécutés en contravention de ladite disposition (cf. RDAF 1958, p. 105).

(«Le Bulletin immobilier».)

G. W.

Le prix du confort

Le bonheur ne dépend pas du confort. Il faut le dire tout de suite pour n'avoir pas à revenir sur ce point plus tard. Il est possible en effet d'être très malheureux dans un appartement de grand luxe, comme il est aussi possible d'être heureux dans un appartement démuné de confort. Comme le dit le livre des Proverbes: «Mieux vaut un morceau de pain sec avec la paix qu'une maison pleine de viande avec des querelles.»

Le rythme de la vie moderne, et celui du travail en particulier, rendent indispensable que l'homme et la femme, au terme d'une journée d'effort, puissent retrouver dans un intérieur paisible les forces nécessaires à la poursuite du

travail. Mais sous peine de succomber à un cercle vicieux, le travailleur ne doit pas payer le prix du repos d'un prix trop élevé. En effet, si pour payer un logement, l'ouvrier ou le salarié modeste se voit contraint de faire travailler sa femme, toute la vie familiale risque d'en être perturbée.

On aime à citer le cas de ces ménages d'ouvriers où la femme travaille pour le superflu. Ces cas ne sont pas imaginaires; mais on oublie trop vite les nombreux cas de ceux qui sont obligés de travailler à deux pour pouvoir s'en tirer décemment.

Il est anormal qu'aujourd'hui des familles soient perturbées dans leur équilibre financier, et moral, et spirituel par des questions de prix de logement. Le bonheur n'est pas lié au confort, certes; François d'Assise connaissait la joie dans le dénuement, mais c'était un saint et c'était aussi un célibataire...

André Clerc
pasteur, La Coudre (NE)

Je veux écarter dans cette petite étude le côté spéculatif dont on parle, avec raison, avec tant de rigueur. Je veux l'écarter parce qu'il est honnête de reconnaître qu'il y a beaucoup d'immeubles qui se construisent normalement, c'est-à-dire dans le cadre de nos institutions économiques, aujourd'hui, et sans esprit spéculatif. Il y en a; il y a des constructeurs encore qui construisent dans cet esprit-là, je vous prie de le croire.

(M. Dubois s'applique à démontrer que ce qu'on appelle le «confort» ne coûte en fait pas aussi cher qu'on le croit. Prenons le cas d'une maison locative de cinq étages (vingt-deux logements), normalement construite, sur un terrain dont le prix n'était pas excessif. Le loyer d'un appartement de trois chambres est de 223 fr. par mois. Si l'on cherche quels sont les éléments de «confort» de cette maison, on trouve un ascenseur, des volets à rouleau (au lieu de contrevents), des «buffets suédois» dans la cuisine, des sols assez soignés, des papiers peints agréables. Eliminons tous ces éléments de confort: on réalise, sur un loyer de 223 fr. une économie de 8 fr. 50 seulement par mois.)

En guise de conclusion, serait-ce sortir du cadre qui m'est assigné que de dire que le vrai problème du confort ne réside pas, à mon avis, dans l'enlèvement de quelques plumes ici ou là dans le bâtiment? Le vrai confort, c'est le nôtre; c'est le nôtre quand nous confondons la liberté avec celle que nous prenons en matière de terrains. C'est notre refus – ou du moins notre prudente réserve – de nous appuyer sur une économie collective, généralisée, pour le logis. Les seules réussites, il faut le dire et le reconnaître, sont celles des associations communautaires. Mais elles ne forment encore que des prototypes et des exemples trop rares. Nous sommes tous confortablement associés dans un système, dans le système du profit, et dès lors, pour ce confort-là, il n'y a pas lieu de s'étonner outre mesure si la facture est si souvent salée.

(«La Vie protestante».)

Bernard Dubois
architecte, Neuchâtel