

VD_OMNI AC.2006.0036 vom 28. Dezember 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-12-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0036

FR: VD_OMNI AC.2006.0036 du 28 décembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0036 del 28 dicembre 2006

Regeste

ADDOR, ADDOR/Municipalité de St-Sulpice, PPE du Chemin des Chantres 2 & 2bis, Allemann, Allemann, PÊTE, REY PÊTE | Permis de construire refusé; effet anticipé négatif de futures mesures de planification; la révision du plan général d'affectation se trouve à un stade avancé et elle répond aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire en prévoyant en particulier une "zone de faible densité". Le projet des constructeurs est de nature à compromettre la réalisation des objectifs de la nouvelle planification, de sorte qu'il doit être refusé en application de l'art. 77 LATC. Toutefois, les restrictions qui en découlent doivent être limitées dans le temps pour être conformes au principe de la proportionnalité, ce qui est le cas en l'espèce.

Erwägungen

E. 1

Il convient de déterminer en premier lieu si les projets en cause respectent la règle communale relative au coefficient d'occupation du sol. a) La loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (ci-après : LATC) ne définit pas la notion de coefficient d'occupation du sol qui est simplement mentionnée à l'art. 48 al. 3 LATC. Il ressort de l'art. 47 al. 1 LATC que le législateur cantonal a délégué aux communes la compétence de fixer de manière précise dans leurs plans et règlements d'affectation les prescriptions relatives à la mesure de l'utilisation du sol, par quoi il faut entendre également la définition du coefficient d'occupation du sol (arrêt AC 1999/0213 du 27 avril 2001). Le coefficient d'occupation du sol (COS), ou indice d'occupation du sol (IOS) fixe la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné. Il a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur les parcelles en maintenant des espaces de verdure non construits autour de chaque bâtiment; il permet donc d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement des bâtiments en limitant la densité de la surface construite au sol dans une zone déterminée et en maintenant une proportion de surface verte (voir notamment Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, p. 151-152). Le coefficient ou l'indice d'occupation du sol assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influençant sur la structure, la trame et la forme urbaine d'un quartier donné et il permet aussi de définir ou de maintenir les caractéristiques du tissu bâti (AC 2004/0100 du 27 décembre 2004). b) La jurisprudence fédérale a encore précisé que les règles sur la distance aux limites et sur la densité des bâtiments organisent la relation spatiale existant entre le bâtiment et le terrain. Elles exercent ainsi un effet direct sur l'implantation du bâtiment dans la zone considérée compte tenu de la forme de la parcelle. La conjonction de ces règles suppose donc que la parcelle présente une forme telle que les normes fixées puissent s'appliquer sans aboutir à un résultat étranger aux buts pour lesquels elles ont été édictées.

Dans ce sens, ces prescriptions ont aussi une influence indirecte sur le périmètre des biens-fonds qui ne peut être modifié lorsque les dispositions en cause risquent d'être violées. L'art. 83 LATC interdit d'ailleurs tout fractionnement ou toute modification de limite d'une parcelle ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire; il est vrai que cette disposition prévoit la possibilité de demander une dérogation à ce principe en déposant au registre foncier une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Mais le fractionnement ne doit pas entraîner une division insolite des biens-fonds et il ne doit pas avoir pour effet de corriger de manière artificielle les atteintes aux règles de la zone apportées par un fractionnement ou une modification de limite (RDAF 1990, p. 79). Aussi, parmi les différents objectifs recherchés par les coefficients qui fixent le rapport entre la surface bâtie de la construction et son environnement direct, il faut mentionner l'aménagement des prolongements extérieurs des logements et des espaces communs tels que les places de jeux; le coefficient ou l'indice d'occupation du sol doit ainsi garantir des dégagements suffisants par rapport à l'importance de la construction et de son emprise au sol (ATF non publié du 10 décembre 1986 en la cause F contre M). c) L'art. 33 RPA renvoie notamment à l'art. 28 qui dispose que la surface bâtie ne peut excéder le 1/10^{ème} de la surface totale de la parcelle. Or, la surface de la parcelle n° 110 s'élève à 1'935 m² de sorte que la surface bâtie du projet de construction ne peut dépasser 193.5 m². Or, la surface bâtie du second projet s'élève à plus de 235 m² de sorte que le projet ne respecte pas l'exigence du coefficient d'occupation du sol de 1/10. C'est ainsi à juste titre que la municipalité a refusé la seconde demande de permis de construire par sa décision du 10 juillet 2006. En ce qui concerne le premier projet déposé le 13 octobre 2005, le tribunal constate que la surface bâtie calculée conformément à l'art. 53 RPA s'élève à 190 m² et respecte ainsi la réglementation communale.

E. 2

Il convient de déterminer encore si les dispositions relatives à la hauteur des constructions sont respectées par les projets en cause. a) L'art. 34 RPA prévoit que la hauteur des façades ne dépassera pas 9.10 m à la corniche. L'art. 5

E. 9

RPA précise encore que la hauteur des constructions à la corniche ou au faîte (à leur arête supérieure) est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction. Cette cote se calcule en prenant la moyenne des altitudes du terrain naturel aux angles du bâtiment. En l'espèce, la cote moyenne du terrain naturel du second projet s'élève à 392 m. environ et le niveau de la corniche longeant toutes les façades du bâtiment ne dépasse pas la hauteur de 9 m., de sorte que le projet respecte la disposition réglementaire sur la hauteur des bâtiments. b) En ce qui concerne le premier projet déposé le 13 octobre 2005, la cote moyenne du terrain naturel s'élève aussi à 392 m. environ. Mais la conception de la toiture et des façades de ce projet se caractérise par l'absence d'une corniche. Le projet est conçu avec quatre façades pignons principales sans même qu'une seule corniche ne longe l'une des façades. Il est vrai que les façades nord et sud présentent une forme d'avant - toit à chacune des extrémités, qui se trouve en porte - à - faux sur les deux tiers de leur longueur. De tels avant s - toits ne peuvent en aucune manière être assimilés à des corniches. De même les pignons secondaires des façades est et ouest ne peuvent ne peuvent non plus être assimilés à des lucarnes qui ne peuvent être placées à l'aplomb des murs de façades (art. 57 RPA). De plus l'avant - toit ne peut être interrompu au droit des lucarnes. Enfin, l'art. 59 al. 2 RPA distingue d'une part les façades

longitudinales et d'autre part les façades pignons en excluant implicitement la possibilité de créer des constructions avec quatre façades pignons. c) En définitive, le découpage et la conception de la toiture donnent à l'observateur une hauteur apparente largement supérieure à celle de 9.10 m. exigée par la réglementation communale. La hauteur au faîte, supérieure à 12 m., apparaît clairement sur chacune des façades et donne ainsi l'impression visuelle d'une construction nettement plus haute que ce qui a été voulu par le législateur communal en fixant la hauteur de la corniche à 9.10 m. La conception d'une telle toiture est en définitive constitutive d'un abus de droit (André Grisel, *Traité de droit administratif*, vol. I p. 397). Même si la liberté de conception qui doit être reconnue à l'architecte lui laisse le choix entre différentes formes de toitures, il faut que la construction prise dans son ensemble respecte l'objectif recherché par le législateur communal sur l'impact et l'effet visuel de la hauteur des constructions et leur volumétrie. Tel n'est pas le cas du premier projet refusé par la commune l'autorité intimée le 15 février 2006. La décision communale doit ainsi être maintenue sans qu'il soit nécessaire d'examiner les questions relatives au parking et à son accès. 3. L'autorité intimée soutient que les deux projets de construction litigieux contreviendraient au nouveau règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions en voie d'élaboration depuis 2002, ce qui justifierait le refus du permis de construire sollicité. Ce nouveau règlement prévoit en effet que la parcelle des recourants sera désormais colloquée en « zone de faible densité » entraînant en particulier l'adoption d'un coefficient d'utilisation du sol (ci-après : CUS) de 0.30 (art. 3.2 du projet). a) L'article 77 LATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi ainsi qu'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 des infrastructures 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. L'art. 77 LATC vise, comme l'art. 27 LAT relatif aux zones réservées, à garantir la liberté de décision des autorités de planification en leur permettant d'interdire provisoirement des constructions qui exerceraient une influence négative sur de nouvelles mesures d'aménagement projetées. On reconnaît ainsi un effet anticipé négatif à de futures mesures de planification en autorisant uniquement des constructions qui ne compromettent pas la future planification projetée. Cette réglementation doit permettre de réaliser la mission constitutionnelle de l'aménagement du territoire et peut donc se fonder sur un intérêt public important. Mais les mesures en vue d'assurer la réalisation des plans d'aménagement provoquent aussi des restrictions au droit de propriété, qui ne sont admissibles que dans le respect du principe de la proportionnalité (ATF 103 Ia 482 consid. 8b, ATF 100 Ia 151 consid. 2b ATF 93 I 340 consid. 4, voir aussi ATF 109 Ib 22 consid. 4a). C'est pourquoi la durée de l'effet anticipé négatif est limitée par les délais fixés à l'alinéa 2 de l'art. 77 LATC pour la mise à l'enquête publique de la mesure d'aménagement et à l'alinéa 3 pour l'adoption par le conseil de la commune (voir ATF 118 Ia 510 ss). b) La jurisprudence du tribunal a encore précisé que l'intention de réviser le plan d'affectation en vigueur doit avoir fait l'objet d'une décision explicite de l'autorité de planification et reposer sur des motifs objectifs. Il faut que l'autorité ait exprimé une volonté claire de modifier la planification en vigueur, ce qui peut résulter d'une décision municipale, d'un vote du conseil de la commune ou du mandat d'étude confié à un bureau d'urbanisme. La modification de planification doit être en harmonie avec les objectifs de développement fixés par les plans directeur au niveau local,

régional ou cantonal ou encore reposer sur des circonstances nouvelles nécessitant une révision du plan au sens de l'art. 21 al. 2 LAT (voir notamment ATF 120 Ia 232 consid. 2c). En l'espèce, les parties ne contestent pas que la Commune de St. - Sulpice a entrepris de manière sérieuse et effective la révision de son plan général d'affectation. Les plans produits par la municipalité montrent que les études ont débuté dès 2002 et la révision du plan général d'affectation se trouve déjà à un stade avancé avec un premier retour de l'examen préalable (art. 56 LATC). Dans le secteur concerné, la révision du plan répond en outre aux buts et principes régissant l'aménagement du territoire en permettant tant de réduire la densité des constructions dans le secteur sensible situés à proximité des rives du lac et répond à cet égard à l'exigence de l'art. 3 al. 2 let. c LAT. Par ailleurs, une densification est conforme aux exigences de développement durable si elle est localisée judicieusement à proximité des centres bien desservis par les transports publics (arrêt TA AC 2004/0213 du 22 juin 2006, consid. 3b), ce qui n'est pas le cas de la du secteur en cause. c) Le projet de nouvelle planification prévoit en particulier une « zone de faible densité », pour laquelle différentes mesures ont été adoptées. Tout d'abord il est prévu de réduire la densité pour fixer un coefficient ou indice d'utilisation du sol à 0.30 (art. 3.2 du projet) alors que la réglementation actuelle le fixe permet à 0.375 (art. 3.2). En outre, la hauteur à la corniche a été réduite de 9.10 m. à 6.50 m. (art. 4.6 du projet) tout en limitant le nombre de logements admis par bâtiment (art. 2.4 du projet). Or, les deux projets présentés par des recourants présentent un coefficient d'utilisation du sol de l'ordre de 0.375, qui dépasse le coefficient de 0.30 prévu par la nouvelle réglementation à l'étude. De même, tant la hauteur des deux projets que le nombre de logements prévus dans le bâtiment s'écartent des nouvelles règles que la commune entend mettre à l'enquête publique. Les projets présentés par les recourants sont de nature à compromettre la réalisation des objectifs de la nouvelle planification et peuvent donc être refusés en application de l'art. 77 LATC. Mais Toutefois, les restrictions qui résultent de cette disposition sont limitées dans le temps et ne subsistent que si le plan est mis à l'enquête publique dans le délai qui a été prolongé au 15 avril 2007 par le Service de l'aménagement du territoire; les restrictions qui résultent de cette mesure sont ainsi compatibles avec le principe de proportionnalité et peuvent être maintenues. 4. Il résulte ainsi des considérants qui précèdent que les recours doivent être rejetés et les décisions attaquées maintenues. Au vu de ce résultat, un émolument de justice sera mis à la charge des recourants solidairement entre eux. En outre, pour tenir compte des contacts qui se sont établis entre le recourant et les représentants de la municipalité lors de l'étude des différents projets, il y a lieu de compenser les dépens entre les deux parties concernées. En revanche, l'opposante PPE du Chemin des Chantrés 2 & 2bis, qui obtient gain de cause avec l'aide d'un homme de loi, a droit aux dépens qu'elle a requis, arrêtés à 1'000 fr. anc. qui obtiennent

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