

VD_OMNI AC.2006.0091 vom 16. Mai 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-05-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0091

FR: VD_OMNI AC.2006.0091 du 16 mai 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0091 del 16 maggio 2007

Regeste

LUYET, LUYET/Municipalité de Pully, SHANGRI-LA DEVELOPMENT SA |
Réglementarité d'un projet consistant à édifier, sur une parcelle de 801 m², un bâtiment d'habitation de 160 m² au sol, de deux étages au rez plus combles et galerie, dont la forme de la toiture est celle d'un toit cintré. Toutes les possibilités réglementaires de construire ont, certes, été utilisées, mais le projet est conforme au PGA, du fait, notamment, que l'accès direct de la galerie à la cage d'escalier a été supprimé, de sorte que les surcombles constituent un prolongement spatial des combles.

Erwägungen

E. 1

a) Les conditions de l'art. 103 let. a OJ sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct, mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Il n'y a donc pas lieu de douter de la qualité d'Hiroko Luyet-Kawamichi de recourir, puisque cette dernière est propriétaire de la parcelle située juste en face de celle destinée à abriter le projet querellé. Elle est donc directement atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 37 al. 1 LJPA). On rappelle à cet égard que le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés, et l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit. Il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, matérielle ou idéale (cf. ATF 131 II 361 consid. 1.2 p. 365, et les références citées). Tel est bien le cas d'Hiroko Luyet-Kawamichi. b) En revanche, Pierre Luyet, pour les mêmes raisons, est dépourvu de la qualité pour agir. Celle-ci suppose en effet un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée ; le juge ne se prononcera que sur des recours dont l'admission élimine véritablement un préjudice concret (v. Pierre Moor, Droit administratif, vol. II, 2^{ème} éd., Berne 2002, n° 5.6.2.3). Pierre Luyet habite depuis août 2006 à une centaine de mètres de la parcelle n° 2'018. Il n'est donc plus touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. Son intérêt à recourir a dès lors disparu, puisqu'il n'a désormais plus aucun intérêt à ce que la décision attaquée soit modifiée. Le recours est ainsi irrecevable, en tant qu'il émane de lui.

E. 2

Quant au fond, la recourante invoque trois griefs à l'encontre de la construction projetée. Elle se plaint en premier lieu de ce que le projet utiliserait de manière trop intensive les

possibilités de construction réglementaire. 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) indique 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, thèse Lausanne 1988, 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). Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de rappeler que les communes peuvent préciser dans leur règlement quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol (cf. arrêts AC.2002.0132 du 26 juin 2003; AC.1999.0213 du 27 avril 2001). b) Les articles 10 et 11 du Règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (ci-après : RCATC) ont la teneur suivante : Article 10 - Coefficient d'occupation du sol « Le coefficient d'occupation du sol est le rapport numérique entre la surface bâtie et la surface constructible de la parcelle. Dans toutes les zones à bâtir, il ne peut excéder les 20% (1:5) de la surface de celle-ci. » Article 11 - Calcul de la surface bâtie « La surface bâtie d'un bâtiment est mesurée au niveau qui présente la plus grande surface en plan. Elle doit également tenir compte des dépendances telles que définies à l'article 26 du présent règlement. Ne sont pas pris en considération : a. les avants toits, les corniches et les marquises de dimensions usuelles ; b. les porches d'entrée lorsque ceux-ci ne dépassent pas 10 m² de surface et 3.00 m. de hauteur au dessus du sol aménagé ; c. les pergolas formées d'éléments verticaux et horizontaux espacés, jusqu'à une hauteur de 3.00 m. au dessus du sol aménagé ; d. les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m. par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes : - balcons ouverts : non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés ; - balcons loggias : dont la longueur cumulée n'excède pas à chaque étage, celle de la plus grande façade du bâtiment ; - jardins d'hiver : espace vitré de 12 m² au plus, couvert et fermé, associé à une pièce d'habitation principale, séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle. » Ainsi, cette disposition désigne les éléments de construction qui peuvent être déduits de la surface du bâtiment au niveau qui présente les plus grandes dimensions. Pour les ouvrages ou parties de construction qui ne font pas partie de cette liste, il convient toutefois de se référer à la jurisprudence cantonale (v. arrêt AC.2005.0005 du 31 octobre 2005, concernant précisément la Commune de Pully). En l'espèce, la parcelle n° 2'018 a une contenance de 801 m² ; cela signifie que le projet, pour être autorisé, doit avoir une surface constructible maximale de 160,20 m². Or, la surface au

sol du bâtiment projeté est effectivement de 160 m². La constructrice projette cependant d'adjoindre à la façade sud deux garages de 75 m² chacun. La municipalité fait valoir sur ce point l'art. 26 al. 3 RCATC, à teneur duquel : « (...) Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites : · les dépendances dont la surface est équivalente ou inférieure à 36 m² ; · les garages souterrains lorsque : - la moitié de leur volume est situé en dessous du terrain naturel, - ils n'ont qu'une façade entièrement visible, - ils s'intègrent harmonieusement dans le terrain. (...) » A teneur des plans produits, il s'avère que les deux garages semi-enterrés répondent aux prescriptions de la disposition précitée ; la moitié de leur volume est situé au dessous du terrain naturel, d'une part, seule la façade est de l'un et la façade ouest de l'autre sont entièrement visibles, d'autre part. A cela s'ajoute que leur intégration dans le terrain est optimale. Quant à la place de parc (v. sur ce point, arrêt AC 1999.0018 du 19 juillet 1999), sa surface, soit 12,50 m², fait qu'elle n'a pas non plus à être prise en considération dans le COS. En outre, bien que la recourante n'ait pas soulevé ce moyen, on constate que le projet prévoit en l'occurrence quatre balcons ouverts sur la longueur de la façade sud du bâtiment litigieux avec un retour sur les façades ouest et est. Or, ces ouvrages ont une profondeur de 2,50 m. Sans doute, la dimension de tels balcons ne peut en règle générale excéder une profondeur de 1,50 m selon la jurisprudence pour être exclue du calcul du coefficient d'utilisation du sol (arrêts AC.2004.0025 du 21 juin 2004 ; AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 ; AC.2001.0247 du 17 juillet 2003, voir aussi prononcé CCRC n° 3298 du 13 juillet 1977). En effet, par leur dimension, l'importance de l'impact visuel, ainsi que la fonction de prolongement extérieur du logement, ces balcons doivent être pris en compte pour déterminer les dimensions maximales de la construction et le calcul de la surface bâtie (v. dans le même sens, arrêt AC.2006.0044 du 30 octobre 2006). Il reste que la profondeur et la configuration de ces balcons se situe dans la limite spécifique fixée à l'art. 11 al. 2 litt. d RCATC, de sorte qu'ils n'entrent pas en considération dans le calcul du COS. c) L'ouvrage projeté est ainsi conforme aux possibilités constructibles.

E. 3

La recourante critique en outre le projet en ce qu'il contreviendrait, s'agissant du nombre d'étages prévus, à l'art. 37 RCATC. Cette disposition, s'agissant des constructions dans la zone à moyenne densité, précise ce qui suit : « (...) Le nombre de niveaux est limité à 4, soit rez-de-chaussée, trois étages et combles. La hauteur au faîte, calculée conformément à l'article 19, est limitée à 15.00 m. (...)» a) Il n'est pas contesté que la hauteur au faîte du bâtiment, qui n'est pas mise en cause par la recourante, est conforme à la règle précitée. b) La règle précitée précise en outre que les surcombles (mezzanines) sont autorisés. Ils ne sont pas considérés comme un niveau mais comme un prolongement spatial au niveau des combles (v. arrêt AC 2006.0108 du 28 novembre 2006, concernant également la Commune de Pully). Or, la lecture des plans permet de confirmer que les surcombles projetés sont ouverts par rapport au niveau des combles et constituent, contrairement aux explications de la recourante, un prolongement spatial de celui-ci. Dans sa réponse, l'autorité intimée a fort opportunément rappelé que la constructrice avait modifié son projet en supprimant l'accès initialement projeté aux surcombles depuis la cage d'escalier ; c'est du reste sur cette base que l'autorisation a été délivrée à la constructrice (cf. chiffre 1.2). Il en résulte que le projet est réglementaire à cet égard.

E. 4

Enfin, la recourante s'en prend à la forme du toit cintré, telle que prévue par la constructrice. A cet égard, l'art. 22 RCATC a la teneur suivante : « La forme des toits correspond à l'une des quatre typologies suivantes, illustrées par les croquis annexés (cf. page 20) au présent règlement : a. toits à deux pans et plus (croquis I) b. toits cintrés (croquis II) c. toits à la Mansart (croquis III) d. toits plats (croquis IV) Leur partie inférieure est soulignée par un avant-toit et/ou par une corniche de dimensions usuelles. Le niveau supérieur de ces éléments n'est pas surélevé de plus de 0.50 m. par rapport au plancher des combles. Les toits plats ne sont autorisés qu'aux emplacements indiqués sur le plan général d'affectation. La création d'attiques ou de toitures terrasses intégrées à la morphologie du bâtiment est autorisée. Ils remplacent alors les combles et leur surface ne peut excéder les 3/5 de la surface de l'étage inférieur. Les avants-corps de bâtiments ou de parties de bâtiments ayant une hauteur inférieure au corps principal peuvent avoir une toiture plate à la condition que celle-ci n'excède pas le tiers de la surface du bâtiment considéré dans son ensemble. Les toits à la Mansart répondent aux conditions suivantes : (...). » a) En ce qui concerne la toiture, les communes jouissent d'une latitude très importante. Chacune d'entre elles établit des règles en fonction notamment de la typologie des constructions, de la topographie des lieux, dans bâtiments existants, du type architectural qu'elle veut imposer. La réglementation sur les toitures constitue l'une des composantes les plus importantes du droit de la police des constructions du point de vue de l'esthétique. En effet, le bâtiment est l'élément de construction dont l'impact dans le paysage peut être perçu depuis des endroits forts éloignés; c'est lui qui façonne en grande partie la silhouette d'une localité; il convient dès lors d'y vouer une attention un peu particulière de cas en cas et pour chaque commune (Marti, op. cit., p. 185). b) Le projet incriminé prévoit une toiture cintrée dans sa partie supérieure qui se termine par un segment vertical de 50 cm au-dessus de la corniche. Celle-ci, arrêtée à 9,11 m, se situe 50 cm au dessus du niveau des combles, soit 8,61 m. selon les plans du 7 février 2006 et la modification du 24 mars 2006. Les toits cintrés sont expressément autorisés par le RCATC qui n'a prévu aucune exigence supplémentaire pour les toitures de ce type. La toiture projetée est conforme à ce type de toiture. Sans doute, le projet exploite au maximum les possibilités prévues par la forme du cintre, en adoptant une courbure qui commence véritablement à 50 cm au-dessus de la corniche, ce contrairement à ce qui est prévu au croquis II de l'annexe à l'art. 22 RCATC, lequel n'est cependant qu'illustratif (v. AC 2006.0108, déjà cité), lequel prévoit une forme arrondie à partir de la corniche. Il est vrai que les toits cintrés offrent en principe davantage de volume dans les combles que les toits à deux pans, notamment, et permettent en réalité aux constructeurs de bénéficier d'un plein étage supplémentaire, ce qui est proscrié. Dans l'arrêt précité, le Tribunal administratif a déjà jugé que cette possibilité n'était en soi pas critiquable, même si l'impact visuel du toit projeté, réglementaire, sera plus grand pour les voisins que celui d'un toit à deux pans.

E. 5

Le recours d'Hiroko Luyet-Kawamichi doit ainsi être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Les recourants en supporteront les frais, solidairement entre eux. Au surplus, des dépens seront alloués à la Municipalité de Pully qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat.

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