

## **VD\_OMNI AC.2006.0118 vom 26. Juli 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-07-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0118](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0118)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0118 du 26 juillet 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0118 del 26 luglio 2007

### **Regeste**

DU BOIS/Municipalité de Pully, HERMINJARD, BOBAND | Ne constitue pas un sous-sol, même si plus de la moitié du volume se situe en dessous du terrain naturel, un niveau comportant 3 façades entièrement dégagées, qui comporte plusieurs ouvertures importantes dont toute la surface est réservée à l'habitation et qui donne l'apparence d'un niveau entier depuis les 3 façades dégagées.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé dans le délai de vingt jours prescrit par l'art. 31 de la loi sur la procédure et la juridiction administratives (LPJA ; RSV 173.36), le recours a été interjeté en temps utile. Bien que sommairement motivé, le recours est recevable en la forme. Le recourant est propriétaire de la parcelle No 1676. Sa qualité de voisin lui confère la qualité pour agir, la construction envisagée pouvant lui occasionner des inconvénients.

#### **E. 2**

Le recourant allègue que le « rez-inférieur » doit être considéré comme un sous-sol, en application du règlement, et qu'à ce titre, il ne peut être habitable. La municipalité considère pour sa part que le rez-inférieur est un rez-de-chaussée au sens du règlement, le sous-sol étant un niveau partiellement habitable. Le RCATC dispose ce qui suit : art. 20 – Nombre de niveaux et rez-de-chaussée « Le nombre de niveaux maximum est déterminé par les dispositions particulières applicables à chaque zone. Est considéré comme rez-de-chaussée le premier niveau dont la surélévation par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée conformément à l'art. 19, n'excède pas 1,50 m. Dans les cas de demi niveaux, c'est la destination des locaux ainsi que les relations entre l'amont et l'aval qui sont déterminantes pour la définition du rez-de-chaussée. art. 19 – Hauteur des constructions La hauteur des constructions est mesurée depuis le niveau moyen du terrain naturel, calculé en prenant la moyenne des cotes d'altitude à tous les angles du bâtiment (hauteur au faîte) et ceux de la façade concernée (hauteur à la corniche). (...) S'agissant de constructions en zone villas, il est précisé ce qui suit : Art. 39 – Hauteur et nombre de niveaux Le nombre de niveaux est limité à 3, soit rez-de-chaussée, un étage et combles. La hauteur au faîte, mesurée conformément à l'article 19, est limitée à 10.00 m. L'art 37 alinéas 2 et 3 est applicable. art. 37 al. 2 – Hauteur et nombre de niveaux Sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au Nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisé si les conditions suivantes sont remplies : a) la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol, b) la surface habitable brute ne peut excéder les 50% de la surface bâtie En l'espèce, selon le plan de situation soumis à l'enquête, le niveau moyen du terrain naturel s'élève à 451,95 m. L'altitude du rez-inférieur s'élève quant à elle à 450,59 m, soit à 1,36 m en dessous du

niveau moyen du terrain. Il ne contrevient dès lors pas à l'art. 20 al. 2 RCATC puisqu'il n'excède pas 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel. On relève toutefois que l'altitude du rez supérieur s'élève à 453,42 m, soit à 1,47 m au dessus de ce même niveau et qu'il pourrait donc également être considéré comme rez-de-chaussée au sens de la disposition précitée. Toutefois, pour les motifs exposés ci-après, le rez-inférieur ne peut être considéré comme un sous-sol. Selon la jurisprudence du Tribunal administratif qui a repris celle de l'ancienne commission de recours en matière de construction, pour qualifier un sous-sol il convient de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale en se référant à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes. Par exemple, lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Mais lorsque ce niveau n'est pas affecté à l'habitation et que plus de la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, il peut être qualifié de sous-sol, pour autant qu'il ne donne pas à un observateur l'apparence d'un étage supplémentaire, que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et qu'en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification de sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone (TA AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 ; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005 ; AC.2003.0256 du 7 septembre 2004). En l'occurrence, le niveau du rez-inférieur comporte trois façades entièrement dégagées, seul le niveau du rez-inférieur en façade nord-ouest étant partiellement enterré et la partie découverte comportant des fenêtres de petites dimensions de 140/50 cm dans la cuisine, au dessus de l'évier et de la cuisinière. Au surplus, toute la surface du niveau est réservée à l'habitation. Certes, plus de la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel. Cependant, certains éléments du projet de construction tendent à écarter la qualification de sous-sol. Ainsi en va-t-il des ouvertures en nombre et grandeur importants, du dégagement devant la façade aval, de l'affectation à l'habitation de toute la surface considérée et de l'apparence d'un niveau entier qu'elle donne à l'observateur depuis les façades sud-ouest, sud-est et nord-ouest. Au vu de ce qui précède, le rez-inférieur n'a pas à être considéré comme un sous-sol mais comme un niveau habitable et ne doit en conséquence pas être analysé sous l'angle de l'art. 37 al. 2 RCATC comme le suggère le recourant. Le sous-sol tel que prévu, dont on rappelle qu'il est entièrement enterré en façade sud-ouest, nord-est et nord-ouest et entièrement dégagé en façade sud-est et qu'il comprend deux bureaux de 19,1 m<sup>2</sup>, deux salles d'eau et des locaux techniques, est en revanche un niveau partiellement habitable qui doit satisfaire aux conditions posées par l'art. 37 al. 2 RCATC. Tel est le cas en l'espèce. En effet, d'une part la façade aval est dégagée du terrain naturel moyen jusqu'au plancher du sous-sol, puisque celui-ci s'aligne en façade aval à l'avenue de Rochettaz, d'autre part, la surface habitable brute des deux bureaux et des deux salles d'eau n'excède pas les 50% de la surface bâtie puisqu'elle est de 50 m<sup>2</sup> environ sur une surface bâtie totale de 123,5 m<sup>2</sup> (ceci en ne comptabilisant pas le couloir d'accès à la cage d'escalier).

### **E. 3**

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté et la décision entreprise confirmée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt de même que les dépens auxquels a droit la municipalité qui a agi par l'intermédiaire d'un avocat seront mis à la charge du

recourant débouté.

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