

VD_OMNI AC.2006.0226 vom 23. Mai 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0226

FR: VD_OMNI AC.2006.0226 du 23 mai 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0226 del 23 maggio 2007

Regeste

PESENTI, RUMO PESENTI/Municipalité de Valeyres-sous-Montagny, ALLENBACH, ALLENBACH, LOPEZ, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Coefficient d'utilisation du sol. Il n'y a pas lieu de prendre en compte les terrasses prévues sur les garages dès lors qu'il s'agit d'éléments extérieurs non-couverts et non-habitables. Il en va de même des deux pergolas prévues à l'est et à l'ouest du bâtiment projeté, dès lors que ces éléments ne seront que partiellement couverts et munis de simples murs écrans (parois anti-vents) qui ne montent pas jusqu'à la toiture. Les combles n'ont également pas à être pris en compte, dès lors qu'il s'agit de locaux non-chauffés avec un sol en béton brut.

Erwägungen

E. 1

Dans un premier moyen, les recourants s'en prennent au permis de construire délivré le 5 septembre 2006 dans la mesure où ce dernier autorise formellement l'aménagement de trois places de parc sur la parcelle no 9. Ils relèvent que la création de ces places de parc implique la démolition du bâtiment sis à l'ouest de la parcelle no 9 (no ECA 36), soit un bâtiment bien intégré selon le PPA "Le village". Ils soutiennent que, en l'absence de tout descriptif ou plan relatifs à cette démolition, cette dernière ne saurait être autorisée. Dans la réponse au recours déposée le 20 novembre 2006, le conseil de la municipalité indique que, même si le permis de construire mentionne la création de trois places de parc, le projet autorisé ne portait pas sur ces aménagements. Ceci a été confirmé lors de l'audience, les représentants de la municipalité ayant précisé à cet égard que le permis de construire devrait être modifié en ce sens que les places de parc ne sont pas autorisées. Il convient de prendre acte de ce qui précède, la décision attaquée devant cas échéant être modifiée dans ce sens. Dès lors que le projet ne porte plus sur la création des places de parc, ce dernier n'a plus d'impact sur le bâtiment ECA no 36. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si, comme le soutiennent les recourants, la démolition de ce bâtiment ne peut pas être autorisée.

E. 2

Le permis de construire délivré le 5 septembre 2006 mentionne, sous chiffre 3, que le fractionnement de la parcelle no 9 sera exigé avant la délivrance du permis d'habiter. Les recourants soutiennent que le permis de construire lui-même aurait dû être subordonné au fractionnement effectif, dès lors que la réglementarité du projet dépend de ce fractionnement. Dans leurs déterminations finales, ils font valoir que le remaniement parcellaire qui est prévu implique la démolition partielle du bâtiment ECA no 36 en soutenant une nouvelle fois que cette démolition ne saurait être autorisée. La réglementarité du projet est effectivement subordonnée à la conclusion de l'acte d'échange immobilier qui fait l'objet de la promesse d'échange immobilier conditionnelle conclue le 27 octobre 2006 entre Manuel Lopez et Dominique et Alain Allenbach. Il convient par conséquent de

mentionner comme condition à l'octroi du permis de construire la conclusion de l'acte d'échange immobilier définitif, le permis de construire ne pouvant pas entrer en force avant la signature de cet acte. Dès le moment où le permis de construire est subordonné à la signature de l'acte d'échange définitif, peu importe de savoir si, comme le soutiennent les recourants, la signature de cet acte ne serait pas possible en raison de l'impossibilité de démolir le bâtiment ECA no 36 et de créer les places de parc. Si ceci devait se confirmer, le permis de construire n'entrera simplement pas en force et la construction litigieuse ne pourra pas être réalisée.

E. 3

Les recourants invoquent une violation des règles sur le coefficient d'utilisation du sol (CUS). a) Le PPA "Le Village" fait l'objet des art. 5 à 36 du règlement communal sur le plan général d'affectation et la police des constructions (ci après: RC). L'art. 20 RC a la teneur suivante : "Pour les constructions nouvelles et lors de la reconstruction totale d'un ou plusieurs bâtiments, ou lors de l'agrandissement de bâtiments existants, le coefficient d'utilisation du sol n'excèdera pas 0.5 (au sens des directives de l'ORL 514.420). En cas d'affectation mixte habitation/travail, le CUS peut exceptionnellement être augmenté de 20 %, pour autant que la surface de plancher supplémentaire soit affectée à une activité lucrative. Lorsqu'une parcelle comprend plusieurs bâtiments au sens de l'ECA, toutes les surfaces habitables sont prises en considération dans le calcul du CUS. Lors du calcul du CUS, on prendra en considération l'entier de la ou des parcelles sises à l'intérieur de la zone du plan partiel d'affectation du village, y compris les espaces de cours, vergers et jardins. Les constructions agricoles, à l'exception des logements, ne sont pas soumises au CUS." b) aa) Le CUS est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface de la parcelle. La norme ORL 514.420, à laquelle renvoie l'art. 20 RC, prévoit pour l'essentiel ce qui suit : "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en dessous et en dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements ; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples ; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail ; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles ; les portiques d'entrée ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursives." bb) En l'occurrence, la surface à prendre en considération totalise 1'554 m². Compte tenu d'un CUS de 0.5, la surface brute de plancher utile ne doit par conséquent pas dépasser 777 m². Dans le courant de la procédure, le constructeur a produit un calcul du CUS dont il ressort que la surface brute de plancher utile se monterait à 640.55 m², soit une réserve de 136.45 m². Les recourants soutiennent que, à cette surface, doivent s'ajouter celle des deux pergolas (qu'ils qualifient de "couverts") prévues à l'est et à l'ouest du bâtiment projeté (soit une surface de 35.40 m²), les terrasses prévues sur les garages qui, selon eux, seraient utilisées comme coursives (soit une surface de 50.054 m²), les combles et les surcombles du bâtiment ECA no 35, voire la surface habitable complémentaire du bâtiment ECA no 36. Ils soutiennent par conséquent que la surface admissible de 777 m² serait nettement dépassée. Contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'y a pas lieu de prendre en compte les terrasses prévues sur les garages

dès lors qu'il s'agit d'éléments extérieurs non couverts et non habitables. Il en va de même des deux pergolas prévues à l'est et à l'ouest du bâtiment projeté. Ces éléments ne seront en effet que partiellement couverts et munis de simples murs écrans (parois anti-vent) qui ne montent pas jusqu'à la toiture. On ne saurait ainsi considérer qu'il s'agit de surfaces "utilisables pour l'habitation" au sens de la norme précitée. S'agissant des combles du bâtiment ECA no 35, la vision locale a permis de constater l'existence de deux niveaux dans la toiture, avec un niveau supérieur décalé par rapport au niveau inférieur. La vision locale a en outre permis de constater que le sol est en béton brut et qu'il s'agit de locaux non chauffés. C'est par conséquent à juste titre que la municipalité a considéré que, en l'état, il s'agissait de locaux non habitables et qu'il n'y avait pas lieu d'en tenir compte dans le calcul du CUS. S'agissant du bâtiment ECA no 36, le tribunal n'a au surplus pas de raison de mettre en cause la surface prise en considération dans le calcul du CUS effectué par le constructeur. Vu ce qui précède, le grief des recourants relatif au CUS doit également être écarté.

E. 4

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement communal sur le nombre de niveaux et la hauteur au faîte. a) L'art. 21 RC a la teneur suivante : "Par souci d'intégration dans la structure du village, les nouvelles constructions et les reconstructions respecteront, dans la règle, la volumétrie, l'orientation et la forme des bâtiments environnants. La surface minimum au sol des bâtiments dont aucune façade n'est élevée sur la limite d'avec une parcelle jouxtant, est fixée à 100 m². Cette règle ne s'applique pas aux petites dépendances, au sens de l'art. 39 RATC. La hauteur à la corniche mesurée selon l'art. 72 est limitée à 6 m. Le nombre de niveaux habitables est limité à 3, rez, étage et combles. Les surcombles à l'usage de galeries ouvertes sont autorisés." b) aa) En l'occurrence, on constate que le projet comprend trois niveaux habitables. Le dernier niveau, qui n'est accessible que par un trappon et qui est insuffisamment éclairé, constitue un galetas et ne saurait par conséquent être considéré comme un niveau habitable. bb) S'agissant de la hauteur, on note que le règlement communal ne prévoit pas de disposition sur la hauteur au faîte, mais uniquement sur la hauteur à la corniche (art. 21 al. 3 RC) et sur la pente de la toiture (art. 22 RC). Or, les recourants ne prétendent pas que le projet ne serait pas conforme à ces dispositions. cc) S'agissant du volume du bâtiment, l'art. 21 al. 1 RC soulève au surplus une question d'esthétique et d'intégration, qui sera examinée ci-dessous.

E. 5

Les recourants soutiennent que le projet ne respecte pas les dispositions du règlement communal relatives au percement des toitures. a) L'art. 24 RC prévoit notamment ce qui suit : "Les combles prendront jour, dans la règle, sur les murs pignons. Toutefois, lorsque ces ouvertures ne peuvent pas être créées ou qu'elles ne sont pas suffisantes, et que la pente de la toiture est supérieure à 30° (58 %), la création de lucarnes, dômes, tabatières, balcons-terrasses, est autorisée sur un seul niveau. Cependant, les pignons secondaires sont interdits. Un 2^{ème} niveau de percements peut exceptionnellement être admis sous forme de tabatières de petites dimensions pour l'éclairage des surcombles, sous forme de galeries. Par souci de conservation de l'aspect général des toitures, seuls deux types différents de percement sont admis par toiture : - lucarnes ou dômes plus châssis rampants - balcon-terrace plus châssis rampant La somme des largeurs de tous les percements de la toiture, mesurée hors tout au même niveau, n'excédera pas le tiers de la longueur du pan de la toiture Les percements seront distincts les uns des autres. ... " b) En l'occurrence, le

projet prévoit des châssis rampants pour éclairer les combles et une petite lucarne pour éclairer les surcombles. S'agissant des combles, l'utilisation d'un châssis rampant est admissible dès lors que celui-ci peut être assimilé à une tabatière. Même si, selon l'art. 24 al. 2 RC, un deuxième niveau de percements n'est admissible que sous forme de tabatières, le fait d'y substituer des lucarnes de très petite dimension s'avère également admissible. Par rapport à une tabatière, cette solution a notamment l'avantage de permettre une ouverture en tout temps, même en cas de pluie. En outre, compte tenu de la dimension des lucarnes qui sont prévues, cette solution n'aura pas d'impact sur l'esthétique ou le voisinage. Partant, l'interprétation extensive faite par la municipalité pour autoriser un 2^{ème} niveau de percements sous forme de petites lucarnes peut être admise. Au demeurant, on relève que l'art. 24 al. 3 RC prévoit expressément que la toiture peut être percée par les lucarnes ou dômes plus châssis rampants. 6.

Les recourants soutiennent que le projet n'est pas admissible sous l'angle des règles sur l'esthétique et l'intégration. Ils mentionnent la proximité avec le village de Valeyres-sous-Montagny et le manque d'intégration par rapport à la lignée de bâtiments sis à l'ouest (nos ECA 34 à 37). Ils insistent à cet égard sur la différence de hauteur par rapport au bâtiment voisin no ECA 35 sis sur la même parcelle, ainsi que sur l'implantation perpendiculaire à la pente du projet alors que les bâtiments sis à l'ouest suivent la pente et s'inscrivent dans cette dernière. Ils soutiennent également que la contiguïté serait imposée par le RC, ce que ne permettrait pas l'implantation du projet. De manière générale, ils invoquent une violation des art. 17, 21, 27 et 71 RC. a) Les art. 17, 21 al. 1 et 27 RC sont compris dans une section intitulée "domaine à bâtir" du chapitre du règlement communal relatif à la zone du PPA "Le Village". L'art 17 RC a la teneur suivante : "Ce domaine, constitué en majorité par des espaces libres situés à l'intérieur ou en prolongement immédiat du village, ainsi que par quelques constructions récentes ou sans grand intérêt, se caractérise par des mesures de conservation de la structure traditionnelle de la localité et des mesures d'intégration des constructions nouvelles ou des reconstructions." L'art. 21 al. 1 RC a la teneur suivante : "Par souci d'intégration dans la structure du village, les nouvelles constructions et les reconstructions respecteront, dans la règle, la volumétrie, l'orientation et la forme des bâtiments environnants." L'art. 27 RC a la teneur suivante : "Pour des raisons d'intégration, la Municipalité peut imposer une autre implantation, ainsi que la pente des toitures ou l'orientation des faîtes." L'art. 71 RC, qui se trouve dans les règles générales applicables à toutes les zones, a la teneur suivante : "Les nouvelles constructions à l'intérieur d'un territoire bâti doivent s'intégrer aux bâtiments existants en ce qui concerne l'implantation et la direction des faîtes." b) Les dispositions du règlement communal mentionnées ci-dessus constituent des dispositions d'application de l'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11), qui prévoit ce qui suit : "La municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles ; tel est par exemple le cas

lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (voir notamment les ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b et l'arrêt TA AC 94/0062 du 9 janvier 1996 consid. 3 c aa/c bb p. 9 à 10 et arrêt AC 1998/0005 du 30 avril 1999). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée correcte et consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Ainsi, lorsqu'un plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire basée sur l'art. 86 LATC en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment projeté avec les constructions voisines ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 I a 213, consid. 6c, p. 222-223). c) aa) Il convient en premier lieu d'examiner si, dans la partie est du compartiment de terrain comprenant les parcelles nos 350, 7, 533, 8, 9 et 10, le PPA "Le Village" exige des constructions dont la façade principale longe le chemin des Perry et le respect de l'ordre contigu (soit le pendant des constructions existant dans la partie ouest de ces parcelles). L'instruction, qui a consisté à faire verser au dossier le rapport 26 OAT (actuellement 47 OAT) et les travaux préparatoires du PPA, ainsi que d'éventuels esquisses ou croquis émanant de l'urbaniste auteur du PPA, n'a pas permis d'établir formellement que telle était l'intention des auteurs du projet. Les travaux préparatoires et le rapport 26 OAT sont en effet muets sur ce point et la municipalité a indiqué ne pas disposer d'éléments complémentaires (esquisses ou croquis) susceptibles de donner des indications sur les intentions de l'urbaniste. bb) Outre une disposition générale sur l'intégration des nouvelles constructions (art. 71), le règlement comprend des dispositions spécifiques à la zone village, soit plus particulièrement l'art. 21 al. 1 RC, qui démontrent une volonté de garantir un respect de la volumétrie, de l'orientation et de la forme des bâtiments environnants lors de nouvelles constructions. Force est de constater que, à cet égard, le projet pose problème notamment par rapport à la lignée de bâtiments existants à l'ouest. Ces bâtiments, qualifiés de "bien intégrés" dans le

cadre du recensement architectural (cf. annexes au rapport 26 OAT), suivent la ligne de pente correspondant au chemin du Levant et s'intègrent par conséquent au terrain. Ces bâtiments se trouvent à la limite est de l'ancien village, à l'extrémité d'une sorte de combe, le terrain remontant ensuite en direction de l'est. Cette configuration crée une situation délicate pour l'intégration de nouvelles constructions destinées à s'implanter dans la partie est du secteur considéré, dès lors que l'on se trouve sur un point haut par rapport au bâti existant à l'ouest. Compte tenu de cette situation, la solution pour permettre une intégration satisfaisante consiste à réaliser les nouveaux bâtiments longitudinalement par rapport au chemin des Perry, avec une implantation comparable à celle de la lignée de bâtiments existant à l'ouest. On peut d'ailleurs penser que cette solution correspondait aux intentions de l'auteur du PPA. En l'occurrence, on constate que le projet se démarque complètement de cette conception puisque la façade principale est prévue perpendiculairement à la pente. Contrairement aux bâtiments environnants, le bâtiment projeté ne s'intègre ainsi pas à la pente, dont il émerge très nettement. Avec une façade d'une hauteur de 12 mètres (et même de 15 mètres si l'on part du bas des garages), ce bâtiment va former un contraste fort avec l'environnement. On relève à ce propos que, même s'ils ont une façade aval de hauteur comparable, le bâtiment projeté ne saurait être comparé au bâtiment ECA no 37 situé au sud de la rangée de bâtiments existant à l'ouest, ne serait-ce que parce qu'il s'agit d'un ancien bâtiment rural, très massif, qui est intégré dans une lignée de bâtiments épousant la pente. Ce bâtiment n'a par conséquent pas du tout le même impact sur le plan esthétique. On relèvera enfin que, même si le village de Valeyres-sous-Montagny n'est que d'importance locale selon l'ISOS et qu'aucun bâtiment d'importance cantonale ou nationale ne se trouve à proximité (cf. déterminations de la division Monuments et Sites et Archéologies du 17 octobre 2006), le vieux village a conservé une bonne homogénéité et comprend une majorité de bâtiments bien intégrés avec quelques bâtiments mis à l'inventaire (cf. rapport 26 OAT p. 3). Dès lors que le projet litigieux doit s'implanter à proximité des bâtiments marquant la limite est du village ancien, la municipalité ne saurait être suivie lorsqu'elle soutient que celui-ci s'inscrit dans un quartier qui ne serait pas "digne d'un intérêt particulier". Enfin le fait, non contestable, qu'il existe déjà ailleurs dans le village des constructions peu esthétiques et mal intégrées ne saurait justifier que l'on autorise à nouveau de telles constructions dans l'environnement immédiat du village ancien. d) Vu ce qui précède, on constate que le projet ne respecte pas les exigences spécifiques posées par l'art. 21 al. 1 RC, même si l'on tient compte du pouvoir d'appréciation qui doit être reconnu à la municipalité s'agissant d'un projet qui, au surplus, est réglementaire. Il convient par conséquent d'admettre le recours et d'annuler le permis de construire. Conformément à la pratique du tribunal, les frais sont mis à la charge du constructeur. Ce dernier versera en outre des dépens aux recourants, qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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