

# VD\_OMNI AC.2006.0232 vom 7. Mai 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-05-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2006.0232](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0232)

FR: VD\_OMNI AC.2006.0232 du 7 mai 2007

IT: VD\_OMNI AC.2006.0232 del 7 maggio 2007

## Regeste

SAUTER, BURLET, BALMER, SCHUPP, MATTHEY, MACCIO, JOSEFOWITZ, LUBOMIRSKI, PEDRUCCI, SCHWANDER/Municipalité de Pully | Une toiture, mélange d'un toit à deux pans (dans sa partie supérieure) et d'un toit brisé, caractéristique des toits à la Mansart, n'est pas conforme à l'art. 22 RCACT de Pully qui énumère expressément quatre typologies ("à deux pans et plus", "cintrés", "à la Mansart" et "plats") illustrées par des croquis. Les exigences relatives à la pente des toits ne sont au surplus pas respectées, la solution mixte permettant aux constructeurs d'augmenter le volume de l'étage des combles.

## Erwägungen

### E. 1

Seules restent litigieuses la question de la forme de la toiture, celle de la volumétrie des bâtiments et celle de la dimension des balcons.

### E. 2

L'art. 86 LATC à la teneur suivante : "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." Le RCATC prévoit ce suit : "Article 1 - But Le présent règlement a pour but d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal. Il fixe à cet effet les règles destinées : - à protéger le paysage, les sites et le patrimoine architectural, - à créer et à maintenir un milieu harmonieusement bâti, - à assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions. Article 2 - Concertation (nouveau) A l'occasion de projets complexes et/ou importants, les propriétaires ou leurs mandataires peuvent s'adresser à la Municipalité dès le stade des études préliminaires, afin d'une de garantir la prise en compte et l'application des buts, objectifs ou mesures préconisées dans le plan directeur communal, le plan général d'affectation et le présent règlement et d'autre part engager un échange de réflexions profitable au résultat final. Article 22 - Formes des toits "La forme des toits correspond à l'une des quatre typologies suivantes, illustrées par les croquis annexés (cf. page 20) au présent règlement : ● toits à deux pans et plus (croquis I) ● toits cintrés (croquis II) ● toits à la Mansart (croquis III) ● toits plats (croquis IV). (...)" Article 32 - Intégration "Conformément à l'article 2 du présent règlement, la Municipalité peut prendre des dispositions exceptionnelles (notamment en application de l'article 86 LATC) pour sauvegarder les qualités particulières d'un lieu ou pour tenir compte de situations acquises. Elle peut ainsi recourir aux articles 64 et suivants de la LATC." Les

art. 38 et 39 RCATC régissent la zone de villas dans laquelle est colloquée la parcelle n° 1806. La notion de villa est définie à l'art. 38 al. 2 RCATC en ces termes : "On entend par villa toute construction destinée à l'habitation, abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés. L'art. 39 al. 1 et 2 RCATC limite la hauteur et le nombre de niveaux, soit : "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. (...)"

### **E. 3**

Les constructeurs contestent la condition qui leur est imposée quant à la forme de la toiture (cond. 2.1 b du permis de construire). a) Selon les constructeurs, l'art. 32 RCATC ne permettrait pas à la municipalité d'imposer une forme de toiture correspondant à son goût, sans motif explicite et sans raison valable. Ils soulignent l'aspect architectural de leur projet qui est satisfaisant et qui permet aux trois villas une parfaite intégration à l'environnement. Le secteur ne présentant aucune qualité particulière, des dispositions pour sauvegarder une unité de style ne seraient pas nécessaire. De plus, le quartier ne se prêterait pas à des villas avec une toiture à croupe, qui les ferait ressembler à des copies de fermes vaudoises. L'exigence d'une telle toiture ne relèverait en outre pas d'une pratique des autorités pulliéraines. Les constructeurs relèvent enfin que leur projet favoriserait un éclairage naturel des logements et un développement durable, dans le respect des principes posés par la norme "Minergie". b) Il est rappelé que la forme de la toiture a fait l'objet d'une concertation (art. 2 RCATC) dans le cadre de l'enquête d'implantation, entre les constructeurs d'une part et la municipalité d'autre part. La municipalité a opté parmi les variantes proposées par les constructeurs pour celle dont elle pensait qu'elle s'intégrait le mieux à l'environnement (v. les quatre croquis des constructeurs illustrant les variantes avec ou sans croupes et le "schéma façades 7" du bureau ACArchitecture & Concept Marius Pasquier - Bernard Reichert et Partners SA qui reprend la variante "pignon inversé avec croupe" ). A cet égard, on peut se demander si les constructeurs n'adoptent pas un comportement contradictoire, contraire aux règles de la bonne foi, en contestant finalement ce choix. Quoi qu'il en soit, point n'est besoin d'examiner plus avant les arguments des constructeurs, étant donné qu'aucune des deux variantes proposées par les constructeurs n'est de toute façon réglementaire, comme on le verra ci-après (consid. 4 c). Il n'est pas non plus nécessaire de trancher définitivement la question de savoir si les toits à croupe ou à demi-croupe ou encore les lucarnes à croupe sont ou non autorisés par le règlement communal. Il suffit de constater que celui-ci ne les proscribit pas expressément. D'ailleurs les toitures à deux pans et plus sont autorisées par l'art. 22 al. 1 RCATC.

### **E. 4**

Les recourants opposants critiquent aussi la forme de la toiture, mais tout d'abord dans le cadre plus général de la volumétrie des villas, à leur avis excessive dans ce quartier. Il s'agirait en fait de petits bâtiments locatifs, entraînant un surcroît de densité effective et de circulation. La surface bâtie serait excessive, en raison de prétendus balcons tournant autour des bâtiments et constituant de véritables avant-corps. La typologie de la toiture serait contraire à l'art. 22 RCATC, puisqu'il ne s'agit ni d'un toit à deux pans, ni d'un toit à la Mansart, mais d'un mélange des deux. a) Selon la jurisprudence constante du Tribunal administratif (v. p. ex. AC.2002.0168 du 17 décembre 2002), le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 118 consid. 3d;

AC.1999.0148 du 20 mars 2000; AC.1996.0160 du 22 avril 1997). Toutefois, ce large pouvoir d'appréciation ne signifie pas absence de contrôle judiciaire, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (AC.1996.0160 du 22 avril 1997 et les références citées). Dans ce cadre, l'autorité doit notamment veiller à ne pas appliquer la clause d'esthétique de telle sorte que cela viderait pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (AC.2000.0195 du 3 décembre 2002; ATF 114 Ia 345 consid. 4b; RDAF 1996 p. 103 consid. 3b et les références citées), mais dans le respect du principe de la proportionnalité à l'instar de toute restriction à la garantie de la propriété (ATF 1P. 581/1998 du 1er février 1998, consid. 3c, in RDAF 2000 I 288, sp. p. 292). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de constructions. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant (arrêts AC.2000.0044 du 26 octobre 2000; AC.2000.0036 du 10 juillet 2000). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (voir les arrêts AC.2000.0195 du 3 décembre 2002; AC.2000.0179 du 21 novembre 2001; AC.2000.0119 du 10 octobre 2001, p. 7 citant les ATF 115 Ia 114; 385; ATF 114 Ia 345; ATF 101 Ia 233 ss. et l'arrêt AC.1993.0125 du 2 mai 1994). b) Il est vrai, comme le relève à juste titre la municipalité, que chacune des villas projetées respecte la définition de la villa au sens de l'art. 38 al. 2 RCATC, soit toute construction destinée à l'habitation, abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés. Selon l'art. 39 RCATC, le nombre de niveaux est limité à trois, soit un rez-de-chaussée, un étage et combles, la hauteur au faîte étant limitée à 10 mètres. Il est à noter que ces dispositions réglementaires n'imposent aucune apparence extérieure déterminée. En outre, dans la mesure où la création de trois logements est possible dans toute construction de la zone villas, les recourants opposants ne sauraient se plaindre des nuisances que causerait un projet qui ne dépasserait pas les possibilités offertes par le RCATC. Ils ne peuvent en outre s'opposer au projet parce que les constructeurs ont utilisé les possibilités de construire (surface bâtie) dans leur intégralité, car leur utilisation n'apparaît ni déraisonnable, ni irrationnelle. c) S'agissant par contre de la typologie de la toiture, il convient de constater qu'elle ne correspond à aucun des croquis de toits qui figurent en annexe à l'art. 22 RCATC. La municipalité a expliqué son choix de la variante du toit avec croupes pour les trois bâtiments, parce qu'elle lui paraissait la plus intéressante et qu'elle réduisait le volume des toitures. Bien que la solution choisie réduise l'impact visuel de la construction, par rapport à une construction avec un toit sans croupe, elle ne respecte pas les dispositions du RCATC, lequel énumère expressément quatre types de toit, à savoir les toits à deux pas et plus, les toits cintrés, les toits à la Mansart et les toits plats (art. 22 al. 1 RCATC et les croquis annexés). Quant aux toits à la Mansart, ils doivent répondre aux trois conditions suivantes, soit "se développer sur toutes les façades du bâtiment; les frontons et jambages des lucarnes doivent se profiler en relief sur les pans du toit; les balcons de toute nature y sont interdits." (art. 22 al. 5 RCATC). En outre, s'agissant des toits à deux pans et plus, le croquis I montre que la pente doit être au minimum de 55 %, tandis que le croquis III indique que la pente des toits à la Mansart doit se situer entre un minimum de 26 % et un maximum de 36 % pour ce qui concerne la partie supérieure (terrasson), la pente de la partie

inférieure (brisis) devant être comprise entre 214 % et 275 % (v. croquis de la forme des toits, annexe art. 22 RCATC). Or, en l'espèce, aucune des deux variantes présentées par les constructeurs à la municipalité ne respecte les exigences relatives à la pente des toits. Si, dans l'hypothèse d'un toit à deux pans, les exigences relatives à la pente (55 %) sont respectées pour la partie supérieure du toit, elles ne le sont cependant pas pour la partie inférieure du toit (dont la pente serait de 210%). Le brisis, caractéristique du toit à la Mansart, ne saurait en effet être admis pour un toit à deux pans. Si les constructeurs avaient opté pour le toit à la Mansart, ils n'auraient pas pu prévoir une pente de 55 %, qui est limitée à 36 %, pour la partie supérieure du toit, ni une pente de 210 % qui doit être comprise entre 214 et 275 % s'agissant du brisis. De plus, dans cette dernière hypothèse, le toit devrait se dérouler sur toutes les façades des bâtiments et les balcons ne seraient pas admis à l'étage des combles. La solution mixte, qui reprend des éléments de deux typologies de toits permet aux constructeurs d'augmenter le volume de l'étage des combles. Ils invoquent certes des arguments liés à des économies d'énergie et au développement durable, sans toutefois démontrer à satisfaction de droit en quoi une forme de toiture réglementaire aurait une incidence défavorable eu égard aux standards "Minergie". Etant manifestement contraires aux dispositions claires du RCATC, les solutions proposées par les constructeurs, en particulier celle choisie par la municipalité et objet de la présente cause, ne sauraient être autorisées. d) Les balcons ouverts, non fermés latéralement ou frontalement par des éléments pleins ou ajourés, ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie, s'ils ne dépassent pas 2.50 mètres par rapport à la façade (art. 11 al. 2 let. d RCATC). La lecture des plans mis à l'enquête montre que les balcons prévus par les constructeurs ne dépassent pas 2.50 mètres et qu'ils sont ouverts sur les trois côtés. Il se justifie donc de ne pas inclure leur surface dans la surface bâtie. Cette solution n'est toutefois valable que dans l'hypothèse où les constructeurs choisiraient la variante du toit à deux pans et modifieraient les plans en conséquence. S'ils devaient opter pour un toit à la Mansart, il est rappelé que la présence de balcons serait interdite (art. 22 al. 5 RCATC). Enfin, étant donné la modification apportée par les constructeurs aux plans du sous-sol, la surface bâtie est en l'état conforme à l'art. 11 RCATC.

## **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours des opposants doit être admis, celui des constructeurs étant rejeté. La décision de la municipalité du 6 septembre 2006 est annulée. Obtenant gain de cause avec l'assistance d'un avocat, les opposants ont droit à des dépens qui leur seront versés par les constructeurs qui supportent les frais de justice et qui n'ont pas droit à des dépens.

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