

VD_OMNI AC.2007.0140 vom 20. Dezember 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-12-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0140

FR: VD_OMNI AC.2007.0140 du 20 décembre 2007

IT: VD_OMNI AC.2007.0140 del 20 dicembre 2007

Regeste

ZVEREV, ZVEREVA/Municipalité de Paudex, KOTTELAT | Doit être pris en considération dans le calcul du COS un jardin d'hiver entouré d'un balcon dressé au 1er étage d'une villa et supporté par deux pilotis reposant sur une terrasse de plein pied. Le jardin d'hiver et son balcon ont en effet pour conséquence de créer une couverture étanche, l'utilisation de la terrasse n'étant pas exclue par temps de pluie. Il en va de même du balcon. Tant par sa longueur que par l'importance de la surface couverte au sol qu'il implique, un tel ouvrage ne peut être assimilé aux balcons typiques mais doit être comparé à une coursive. Admission du recours.

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal administratif examine d'office et avec un libre pouvoir d'examen la recevabilité des recours qui lui sont soumis (arrêts TA AC.1994.0062 du 9 janvier 1996, AC.1993.0092 du 28 octobre 1993 et AC.1992.0345 du 30 septembre 1993). a) Selon l'art. 37 al. 1 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette règle correspond à celle de l'art. 103 litt. a de l'ancienne loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ), ainsi qu'à l'art 89 al. 1 lettre c de la nouvelle loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007 (LTF) et elle peut donc être interprétée à la lumière de la jurisprudence du Tribunal fédéral concernant cette ancienne disposition (AC.1998.0005 du 30 avril 1999 et les arrêts cités). L'art. 37 al. 1 LJPA, comme l'art. 103 litt. a OJ, n'exige pas que le recourant soit touché dans ses droits ou ses intérêts juridiquement protégés; un simple intérêt de fait suffit. Mais lorsque la décision favorise un tiers, il faut que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés et qu'il se trouve avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 112 Ib 154 ss; 116 Ib 447); l'admission du recours doit lui procurer un avantage concret, de nature économique ou matérielle (ATF 121 II 39 spéc. 43). La qualité pour recourir est ainsi reconnue au voisin qui devrait tolérer une habitation nouvelle à proximité immédiate de sa propre maison (ATF 104 Ib 245 consid. 7d; v. aussi ATF 121 II 171 consid. 2b; 115 Ib 508 consid. 5c) ou qui serait menacé d'immissions telles que le bruit (ATF 119 Ib 179 consid. 1c), les odeurs (ATF 103 Ib 144 consid. 4c), les inconvénients causés par le trafic (ATF 112 Ib 170 consid. 5b), ou encore, qui subirait la perte d'un dégagement ou d'une vue sur un site (AC.1998.0005 du 30 avril 1999). b) En l'espèce, la qualité pour recourir des époux Zverev ne fait aucun doute, dans la mesure où ces derniers sont devenus les nouveaux propriétaires voisins de la villa de Marlène Kottelat, visée par la décision attaquée. Déposé en outre en temps utile, le recours

satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 31 LJPA. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

a) Les recourants s'en prennent principalement au coefficient d'occupation du sol (COS) applicable à la zone concernée, lequel ne serait pas respecté par le projet en cause. Aux termes de l'art. 26 al. 2 RPGA consacré à la zone de villas de faible densité, "(...) Le coefficient d'occupation du sol est de 0.10 au maximum. Il se calcule conformément à l'art.46." Selon l'art. 46 al. 1 et 2 RPGA, "Le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport existant entre la surface bâtie d'une parcelle et sa surface totale. Il se calcule sur le niveau présentant les plus grandes dimensions en plan, compte tenu de tous les éléments architecturaux, y compris les loggias, et autres avant-corps. Les dépendances souterraines au sens de l'article 62, les balcons ouverts ou fermés, les perrons d'entrée couverts ou non, les piscines privées non couvertes, les terrasses non couvertes et les avant-toits jusqu'à 1.40 m. de largeur ne sont pas pris en compte dans le calcul du COS. (...)." Comme l'a déjà précisé le tribunal de céans dans son arrêt du 21 décembre 2006, la surface bâtie actuelle s'élève à 249,3 m², la surface constructible maximale à 251,2 m² et la surface constructible disponible à 1,9 m². Le projet litigieux implique la démolition d'une véranda de 6,1 m² et son remplacement par un jardin d'hiver d'une surface de 7,88 m². Ainsi, l'augmentation de la surface construite ne sera en définitive que de 1,78 m², ce qui est inférieur au solde disponible mentionné ci-dessus. b) S'agissant de la terrasse de plain-pied rendue couverte et devenant habitable grâce au projet envisagé, les recourants estiment qu'elle aurait dû être prise en compte dans le calcul du COS, en application de l'art. 46 al. 2 RPGA. Le critère de la couverture (ou non couverture) des terrasses mentionné dans la disposition précitée se rapproche de celui que la jurisprudence a développée en matière de COS. Celle-ci a été exposée de manière exhaustive dans un arrêt du tribunal du 26 juin 2003 (AC.2002.0132), et de manière plus synthétique, dans un arrêt subséquent, du 12 novembre 2004 (AC.2004.0081, considérant 4, p. 11-12). Doivent également être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie, à défaut de règles communales contraires, les courts de tennis et les piscines (RDAF 1980 p. 61), les dépendances (RDAF 1969 p. 288), notamment les garages pour deux voitures ou les garages enterrés attenants au bâtiment d'habitation principal (RDAF 1983 p. 167). Le Tribunal administratif a repris la jurisprudence de la Commission de recours en matière de construction et il a confirmé le principe selon lequel, à défaut de règles communales contraires, une prolongation purement artificielle de la toiture, destinée à couvrir des espaces au sol, de même que la création de terrasses couvertes, constituait une augmentation de la surface construite qui entrainait en ligne de compte dans le calcul de la surface bâtie (voir notamment les arrêts AC.1996.0131 du 29 mai 1997, AC.1996.0072 du 26 mai 1998 et AC.2000.7476 du 30 novembre 1993). De cette jurisprudence, il convient de retenir le critère selon lequel, en définitive, doivent compter dans la surface bâtie celles des constructions qui sont munies d'une couverture étanche. Il convient toutefois de rappeler, comme l'a fait le tribunal dans l'arrêt AC 2004.0081, que les critères jurisprudentiels, développés pour dégager le sens de dispositions réglementaires communales nécessitant une interprétation, ne sauraient supplanter les règles claires édictées par le législateur communal (cf. également AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). En l'occurrence, le règlement communal n'est pas absolument clair sur ce qu'il faut entendre par "terrasse couverte". Il convient par conséquent de se référer au critère jurisprudentiel de l'étanchéité. Le jardin d'hiver et son balcon, tels que mis à l'enquête, ont sans aucun doute pour effet de créer cette étanchéité et l'utilisation de la terrasse n'est ainsi pas exclue par

temps de pluie. La décision municipale, selon laquelle la surface de cet espace extérieur - au demeurant non négligeable puisqu'il atteint plus de 26 m² (18,97 m² pour le balcon + 7,88 m² correspondant à la surface du jardin d'hiver) - n'a pas été comptée dans le calcul de la surface bâtie, prête ainsi flanc à la critique. La surface de la terrasse doit dès lors être englobée dans le calcul du COS. Or, après déduction de la surface du jardin d'hiver (7,88 m²), le solde disponible s'avère quasiment nul (surface constructible de 251,2 m²; surface bâtie actuelle de 249,3 m² + jardin d'hiver de 1,78 m² (7,88 m² ./ 6,1 m² résultant de la démolition de la véranda), soit un solde disponible de 0,12 m²) et le projet dépasse, en tenant compte de la terrasse, largement la limite de 1/10 prescrite par l'art. 26 al. 2 RPGA. Le recours doit ainsi être admis sur ce point.

E. 3

On relèvera, par surabondance, que le balcon entourant le jardin d'hiver dépasse les limites en deçà desquelles il peut échapper à la prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. a) Ici encore, le Tribunal administratif a repris la jurisprudence de la Commission de recours sur la notion de balcon et les conditions auxquelles de tels ouvrages sont exclus du calcul des dimensions de la construction, de la distance à respecter à la limite de propriété et des indices d'utilisation ou d'occupation du sol (voir notamment arrêt AC.1996.0110 du 20 janvier 1997). Le tribunal a ainsi jugé qu'un élément de construction pouvait être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiment et limite de propriété s'il était de dimension réduite et s'il conservait un caractère accessoire par ses fonctions par rapport au bâtiment principal ainsi que par ses effets sur l'aspect (apparence extérieure) et la volumétrie du bâtiment. Ainsi, des éléments de construction se recouvrant les uns les autres, d'une profondeur de 2 mètres 40 et recouverts par un avant-toit, ne pouvaient être assimilés à des balcons mais constituaient des terrasses couvertes destinées au séjour, prolongeant l'espace vital et les pièces d'habitation pendant la belle saison et devant être pris en considération dans le calcul de la longueur du bâtiment et de la distance à la limite de propriété (arrêt AC.2001.0247 du 17 juillet 2003, voir aussi prononcé CCRC no 3298 du 13 juillet 1977). Le tribunal a également considéré qu'une terrasse, aménagée dans le prolongement de la cuisine et du séjour d'un logement situé au niveau des combles, présentant une profondeur de 3 mètres, recouverte d'un avant-toit d'une largeur légèrement supérieure à un mètre avec une saillie de 2 mètres par rapport au nu de la façade, ne pouvait être assimilée à un balcon et que l'empiétement d'un tel ouvrage sur le périmètre d'implantation des constructions, qui déterminait les espaces réglementaires inconstructibles entre bâtiments et limites de propriété, n'était pas admissible. Il s'agissait d'un avant-corps partiellement couvert destiné au séjour et assurant le prolongement de l'espace applicable pendant la belle saison. Par ses dimensions et l'importance de la saillie avec l'impact visuel lié aux fermetures latérales et sa fonction de prolongement extérieur du séjour, un tel élément devait être pris en compte pour déterminer les dimensions maximales de la construction et ne pouvait dépasser le périmètre d'implantation fixé par le plan spécial (voir arrêt TA AC.2004.0025 du 21 juin 2004). Il en va de même pour des terrasses présentant une profondeur de 3 mètres sur toute la longueur de la pièce de séjour, superposées les unes aux autres jusqu'au niveau de l'attique et reliées entre elles par des éléments verticaux. De tels éléments constituent des avant-corps assurant le prolongement de l'espace habitable du séjour pendant la belle saison et ne peuvent être assimilés à des balcons (arrêts AC.2003/0256 du 7 septembre 2004 et AC.2006/0044 du 30 octobre 2006). Il a également été jugé que des éléments se recouvrant les uns les autres et recouverts par un large avant-toit d'une longueur inhabituelle de 2,30 m courant sur toute la façade frontale en se

retournant sur les façades latérales constituait une terrasse couverte destinée au séjour, augmentant l'espace vital à l'abri du vent et des intempéries pendant la belle saison. De tels éléments ne peuvent être qualifiés de balcons. Faute de dispositions communales contraires, ils doivent être pris en considération pour le calcul de la surface bâtie et la distance entre bâtiments et la limite de propriété (RDAF 1978, p. 421 plus réf. cit.) b) En l'espèce, le RPGA ne définit pas la notion de balcon et ne précise pas non plus à quelles conditions les balcons doivent être pris en considération dans le calcul du COS. L'art. 46 RPGA se limite à préciser que la surface bâtie ne tient pas compte des balcons ouverts et fermés (art. 46 al. 2). Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal pour définir si l'ouvrage litigieux doit compter dans le calcul de la surface bâtie. Le balcon projeté atteint une surface totale de 18,97 m² (soit 2 x 1,40 m x 5,90 m + 1,40 m x 1,75 m). Sa profondeur est de 1,40 m et sa longueur totale de 4,55 m. Il est soutenu par deux piliers; il n'est pas fermé latéralement et n'est pas couvert non plus, mais il présente néanmoins un impact visuel important et a aussi pour effet de créer, comme exposé sous chiffre 3 b) ci-dessus, une terrasse couverte de plus de 26 m² au rez-de-chaussée. Ainsi, tant par sa longueur (plus de 4 m) que par l'importance de la surface couverte au sol qu'il implique (supérieure à 25 m²), le balcon projeté ne peut être assimilé aux balcons typiques; un tel ouvrage, qui peut être comparé à une coursive, doit être considéré comme un avant-corps qu'il convient de compter dans le calcul du COS. Or, dans ces circonstances et vu que la surface constructible est pratiquement entièrement atteinte par la création du jardin d'hiver lui-même, les exigences de l'art. 26 al. 2 RPGA ne sont à nouveau manifestement pas respectées. c) Quant au sous-sol de la villa, dont l'aménagement a été autorisé récemment, il n'entre pas dans le calcul du COS pour autant qu'il soit conforme aux exigences de l'art. 62 RPGA (soit 2/3 au moins du volume sont entièrement situés sous le niveau du terrain naturel, dont la toiture est soit située sous un bâtiment, soit recouverte de terre et engazonnée, et dont une seule façade ainsi que les éventuelles rampes d'accès sont visibles une fois le terrain aménagé), ce que les recourants contestent. Pour ces derniers, le toit de cette surface n'est ni sous le bâtiment ni engazonné dès lors que, selon les plans d'enquête, un puits de lumière en aplomb du carnotzet était prévu. Lors de l'inspection locale, la constructrice a déclaré avoir abandonné ce projet de puits de lumière. Quoi qu'il en soit, le recours devant être admis pour les motifs exposés ci-dessus, le tribunal peut se dispenser d'examiner l'éventuel bien-fondé de ce grief. N. Les recourants invoquent encore la violation des normes communales relatives à la hauteur des constructions et critiquent l'esthétique du projet, estimant que le jardin d'hiver se détacherait singulièrement du bâtiment principal, présenterait un aspect beaucoup plus intrusif dans le terrain que la véranda à détruire. Ici encore, le tribunal peut se dispenser d'examiner ces griefs dès lors que le recours doit de toute façon être admis pour des motifs liés au non respect des exigences en matière de COS.

E. 4

En conclusion, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Vu l'issue du pourvoi, les frais du présent arrêt seront mis à la charge de la constructrice. Obtenant gain de cause et ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, les recourants ont droit à des dépens, à charge de la constructrice. Il n'en sera en revanche pas alloué à la municipalité (art. 55 al. 1 LJPA).