

# VD\_OMNI AC.2007.0294 vom 16. Juni 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-06-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2007.0294](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0294)

FR: VD\_OMNI AC.2007.0294 du 16 juin 2009

IT: VD\_OMNI AC.2007.0294 del 16 giugno 2009

## Regeste

JAUNIN/Municipalité de Renens, MAURIAND | Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peu être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée, que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus au moins bref délai. Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (consid. 4).

## Erwägungen

### E. 1

L'actuelle parcelle n ° 882 a été incluse dans le périmètre du plan d'extension partiel (PEP) " changement de zone pour la région des Côtes du Mont de By " par un "additif « P18 A » " approuvé le 3 décembre 1982. Le règlement du PEP « P18 » (ci-après: RPEP) a été modifié le 7 novembre 1990. Selon cette réglementation, la zone résidentielle à caractère spécial " est destinée aux maisons familiales et ensembles résidentiels tirant parti de leur situation sur des terrains en pente forte ou moyenne ". Les dispositions du règlement du plan d'extension approuvé par le Conseil d'Etat le 4 juillet 1947 (ci-après : RPE) sont applicables à la construction de villas. La municipalité peut " autoriser la construction de bâtiments ou ensembles de bâtiments défini par « habitations en terrasses » " auxquelles s'appliquent les prescriptions spéciales des ch. 3 à 15 RPEP. Les dispositions du RPE demeurent applicables dans la mesure où les prescriptions spéciales du RPEP n'y dérogent pas (v. ch. 15 RPEP). Pour les habitations en terrasses, l'indice d'utilisation du sol est fixé à 0,5, avec une tolérance de 10% laissé à l'appréciation de la municipalité. Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité (ch. 5 RPEP). La hauteur maximum entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel est fixée à 8 m (cf. 8 RPEP).

### E. 2

Le recourant reproche aux plans soumis à l'enquête publique de présenter des lacunes, des erreurs et des incohérences que les plans complémentaires produits ultérieurement ne suffisent pas à corriger, de sorte qu'il ne serait pas possible de se faire une représentation convenable du projet. La municipalité considère pour sa part que les nombreuses erreurs qui avaient été signalées par le recourant dans son opposition ont été corrigées par la remise de nouveaux plans. Bon nombre d'erreurs, de lacunes et d'imprécisions subsistent néanmoins. Ainsi, par exemple, si un plan du rez-inférieur -1 figurant le sous-sol de la villa existante a bien été produit, en revanche il n'existe toujours aucun plan du rez-de-chaussée de ladite

villa quant bien même ce niveau est également modifié, par l'adjonction d'une nouvelle cage d'escalier desservant l'étage en façade nord et par un agrandissement comportant une véranda en façade sud. De manière singulière, le plan représentant le niveau inférieur de cette cage d'escalier figure sur le plan original du rez-inférieur -1, c'est-à-dire au niveau correspondant au sous-sol de la villa existante. En outre, l'emplacement de la porte extérieure donnant accès à cette cage d'escalier, tel qu'il est figuré sur les plans du rez-inférieur -1 et de l'étage, ne correspond pas à ce qui est représenté sur l'élévation de la façade ouest. Les balcons représentés sur les plans du rez-inférieur -1 sont en réalité des vérandas, si l'on en croit l'élévation des façades est, sud et ouest, ainsi que le plan de l'étage. Si l'on s'en tient au plan de situation (n o 02), la toiture de l'étage ajouté à la villa existante couvre entièrement le balcon aménagé à ce niveau en façade sud. Ce n'est pas le cas sur l'élévation des façades est et ouest, où la toiture est en retrait du balcon. Sous ce balcon, l'agrandissement du niveau du rez-de-chaussée de la villa existante, qui se prolonge au sud par une véranda sur la terrasse que forme la toiture du rez-inférieur -1, n'est pas documenté (puisque'il n'existe pas de plan de ce niveau). A noter encore que les dessins des façades, particulièrement de la façade sud, sont particulièrement peu clairs au sujet des modifications apportées au bâtiment actuel, en particulier pour ce qui concerne les ouvertures au niveau du rez-de-chaussée, dont on ne sait pas si elles sont existantes, nouvelles ou modifiées. D'une manière générale, les plans ne respectent que très approximativement l'obligation de teinter en gris les constructions existantes, en rouge les constructions projetées et en jaune les constructions démolies (art. 69 al. 1 ch. 9 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions [RLATC; RSV 700.11.1]; art. 111 cf. 1 RPE). Ils sont difficiles à lire, ne concordent pas toujours entre eux, et leurs cotes présentent parfois des divergences avec les grandeurs mesurées à la règle. Comme on le verra plus loin, ces défauts ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions, ce qui constitue un motif d'annulation du permis de construire (v. Cour de droit administratif et public, arrêt AC.2008.0127 du 17 mars 2009 consid. 2a in fine; Tribunal administratif, AC 2002/0228 du 8 juillet 2003; AC 2000/0119 du 10 octobre 2001; AC 1996/0220 du 19 août 1998; AC 1995/0120 du 18 décembre 1997 et les références citées).

### **E. 3**

Selon le chiffre 5 du RPEP, pour les habitations en terrasses, l'indice d'utilisation du sol est fixé à 0,5 avec une tolérance de 10% laissée à l'appréciation de la municipalité. Pour la parcelle n o 882, d'une surface de 1'459 m<sup>2</sup>, la surface brute de plancher utile (SBPU) est donc au maximum de 802,45 m<sup>2</sup>. Selon les données figurant dans la demande de permis de construire (questionnaire général, p. 4), la SBPU actuelle serait de 170 m<sup>2</sup> et la surface ajoutée de 552 m<sup>2</sup>, soit au total 722 m<sup>2</sup>. En l'absence de plan figurant le rez-de-chaussée du bâtiment existant, il est impossible de contrôler précisément l'exactitude de ces chiffres. Un examen sommaire des plans existants suffit toutefois à douter de leur exactitude. En effet, si les surfaces indiquées pour le rez-inférieur -2, la partie nouvelle du rez-inférieur -1 et l'étage sont à première vue exactes (sous réserve de l'apparente non prise en compte de la cage d'escalier en ce qui concerne l'étage), il n'en va pas de même pour la surface annoncée comme existante: selon les chiffres donnés par la constructrice sur le plan du rez-inférieur -1 modifié le 10 septembre 2007, le sous-sol de la villa existante devrait comporter une SBPU du 125,5 m<sup>2</sup>, quant au rez-de-chaussée, sa SBPU ne devrait pas être inférieure à celle annoncée pour l'étage (130,7 m<sup>2</sup>), augmenté de celle de la cage d'escalier, de l'espace

situé sous le balcon de l'étage et de la véranda (jardin d'hiver). C'est donc à une SBPU sensiblement supérieure à 800 m<sup>2</sup> que paraît conduire le projet litigieux. A tout le moins la municipalité ne pouvait-elle pas, comme elle l'a fait, se contenter des données fournies par le questionnaire général pour affirmer que, même en tenant compte de la partie aménagée du sous-sol de la villa existante, le CUS n'est en aucun cas dépassé. Un calcul complet et documenté du CUS devrait être fait.

#### **E. 4**

Le chiffre 8 RPEP dispose : " La hauteur maximum entre tout point d'un bâtiment et le terrain naturel est fixé à 8.00 m. Seules les cheminées peuvent être exceptées de cette limitation, la Municipalité étant compétente pour en fixer leur (sic) hauteur ". Le recourant affirme que cette prescription ne serait pas respectée, d'une part parce que les hauteurs mesurées sur les plans excéderaient 8 m en certains points de la construction, d'autre part parce que les plans d'indiquent pas correctement le niveau du terrain naturel. La municipalité considère pour sa part les aménagements actuels comme étant le terrain naturel et, dans sa réponse à l'opposition, elle déclare qu'elle exigera dans le permis de construire le contrôle des niveaux par un géomètre officiel. L'imprécision des plans d'enquête légitime les craintes du recourant de voir certains points de la construction dépasser de plus de 8 m le niveau du sol. Par exemple l'angle sud-ouest du nouveau bâtiment projeté est dessiné à 84 mm du sol sur le dessin à l'échelle 1:100 de la façade ouest et 78 mm sur celui de la façade sud (compte non tenu de la balustrade entourant la toiture en terrasse). Il n'a pas été possible au tribunal de vérifier les différences signalées par le recourant dans les plans modifiés le 14 août 2007, ces plans ne se trouvant pas au dossier. Quoi qu'il en soit, l'opinion de la municipalité selon laquelle la hauteur maximum du bâtiment doit être mesurée à partir du terrain tel qu'il est aménagé actuellement ne peut être suivie. Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peu être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus au moins bref délai (RDAF 1984 p. 156, voir aussi RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, en laissant néanmoins la question indécise (AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 et AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Il a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait aujourd'hui de réaliser qu'elle ne correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (AC.2004.0107 précité). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente, et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, il a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (AC.2002.0016 précité). En l'occurrence la condition temporelle serait remplie

pour l'aménagement de terrasses, maintenues par des murs de soutènement, dans la partie supérieure de la parcelle; selon la constructrice, ces aménagements, liés à la construction de la villa existante, remontent à 1950. En revanche, il ne s'agit pas de travaux de remblayage portant sur un secteur d'une certaine étendue, mais de travaux de terrassement qui se limitaient à une partie de la parcelle n° 882 en relation avec la construction de la villa existante. La jurisprudence qui vient d'être rappelée ne saurait conduire à ce que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée devienne par le seul écoulement du temps le terrain naturel auquel on se référera, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle. C'est dans ce sens qu'il faut sans doute comprendre la troisième condition posée par la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction (soit que l'apport de terre n'ait pas été effectué en vue d'une construction édifiée à plus ou moins bref délai), plutôt comme une condition qui se confondrait avec la première. Quant aux murs de soutènement et aux terrassements liés à la construction de la ligne du métro M1, si l'on peut admettre qu'ils concernent, eux, un relativement vaste secteur, puisqu'ils touchent toutes les parcelles bordant la voie ferrée, il n'est en revanche pas sûr qu'ils soient suffisamment anciens pour être pris en considération. En tout état de cause, la situation complexe consécutive aux nombreuses modifications du terrain naturel intervenues successivement sur la parcelle n° 882 ne permettait pas à la municipalité de considérer sans autre que le terrain aménagé représenté sur les plans correspondait au terrain naturel, ni qu'il suffisait de faire contrôler ultérieurement, en cours de travaux ou une fois la construction réalisée que sa hauteur respecterait le maximum prescrit. La municipalité devait exiger que l'altitude du terrain naturel soit déterminée par un géomètre et dûment reportée sur les coupes et les dessins de façade (art. 69 al. 1 ch. 3 LATC; art. 111 ch. 4 RPE). En l'état du dossier, il n'est pas possible de s'assurer que la construction projetée respectera le ch.

## **E. 8**

RPEP. 5. Le projet litigieux est soumis aux prescriptions spéciales applicables aux habitations en terrasses. Contrairement à d'autres législations (v. par exemple l'art. 44 du règlement d'exécution de la loi neuchâteloise sur l'aménagement du territoire [RSN 701.02] qui définit comme maisons en terrasses " des habitations superposées mais décalées les unes par rapport aux autres selon un angle parallèle (ou proche) de celui de la pente du terrain naturel, ce décalage permettant de doter chaque niveau d'une terrasse ouverte aménagée sur la dalle qui couvre le niveau immédiatement inférieur "), le RPEP ne définit pas ce qu'il faut entendre par "habitations en terrasses". Le chiffre 11 dispose toutefois : " Toute habitation doit avoir une terrasse ouverte ou un accès direct sur une surface réservée à cet effet, correspondant aux 25% de la surface habitable au minimum. Les terrasses comprendront les ouvrages nécessaires pour sauvegarder leur caractère privé. " Le rez-inférieur -1 et l'étage ne répondent manifestement pas à cette exigence. Le premier ne comporte aucune terrasse ni accès direct à une surface privative qui pourrait être considérée comme telle. Le second ne comporte que deux balcons dont la surface n'atteint pas le quart de la SBPU. Sur ce point également, le projet ne paraît pas conforme à la réglementation. 6. Le chiffre 13 RPEP impose d'aménager simultanément à la construction une place de stationnement ou de garage par tranche ou fraction de 80 m<sup>2</sup> de surface habitable brute. La municipalité admet qu'avec 8 places de stationnement pour 722 m<sup>2</sup> (annoncés) de surface brute de plancher utile, il manque une place de stationnement. Elle considère toutefois que le plan des mesures OPair de l'agglomération Lausanne-Morges, qui préconise l'application d'une politique de stationnement basée sur la fourchette basse des besoins limites de la norme

VSS 640 290, lui permet en l'occurrence de déroger à la réglementation communale. Cette justification n'apparaît pas d'emblée pertinente. En effet, le plan des mesures recommande l'application de la norme VSS 640 290 dans les procédures de planification et de mise à l'enquête, ainsi que l'introduction de son application dans les réglementations communales sur les constructions. Il ne fait pas de cette norme une règle de rang supérieur qui s'imposerait sans autre aux dispositions en vigueur. Il n'est cependant pas nécessaire d'examiner ce grief plus avant. On ne voit en effet pas quel avantage procurerait au recourant une augmentation du nombre de places privées sur la parcelle voisine de la sienne. Rien n'indique qu'il serait impossible de créer une huitième place (au détriment par exemple d'une partie de la terrasse à l'ouest de la villa existante), de sorte que cette contrainte mettrait en cause le reste du projet. Imposer le strict respect du chiffre 13 RPE n'aurait ainsi aucune influence sur la situation de fait ou de droit du recourant, si bien que celui-ci ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer la violation de cette disposition (v. ATF 133 II 249 consid. 1.3.2 p. 253). 7. Conformément aux art. 45 et 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), un émolument sera mis à la charge de la constructrice. Le recourant, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtient gain de cause, a droit à des dépens, à charge de la constructrice (art. 55 LPA-VD).

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