

VD_OMNI AC.2008.0149 vom 12. August 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-08-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0149

FR: VD_OMNI AC.2008.0149 du 12 août 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0149 del 12 agosto 2009

Regeste

LONCHAMP/Municipalité de Cully, HAAM, Service des forêts, de la faune et de la nature, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Annulation de la décision municipale levant les oppositions et accordant un permis de construire, en raison du dépassement du COS autorisé par le règlement communal. Les avant-toits recouvrent d'importantes surfaces au sol (notamment un vaste espace assurant une protection des intempéries entre les garages et l'entrée de la maison, ainsi que des balcons latéraux totalement recouverts), entraînant une extension de la surface construite. Ils constituent ainsi une saillie importante par rapport à l'ensemble de la construction et font donc partie des ouvrages qui doivent être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (consid. 5). Si les capteurs solaires prévus peuvent justifier la forme particulière d'une partie de la toiture, ils ne peuvent à eux seuls justifier une dérogation aux dispositions réglementaires sur le COS et sur les distances aux limites pour l'ensemble du toit (consid. 6). Recours des opposants admis.

Erwägungen

E. 1

Le recours est dirigé contre la décision de la municipalité du 19 mai 2008 levant l'opposition des deux copropriétaires de la parcelle n° 328 et délivrant le permis de construire à la constructrice. Le recours émane toutefois d'une seule des deux copropriétaires et de son époux, lequel n'a pas participé à la procédure d'opposition. La question de la recevabilité du recours de l'époux souffre en l'espèce de rester ouverte, dans la mesure où celui de la copropriétaire est recevable. En effet, la copropriété (art. 646 ss CC) ne crée pas de consorité active nécessaire, si bien que la recourante a qualité pour agir sans sa copropriétaire [voir art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008 et applicable à la recevabilité d'un recours dont le délai est venu à échéance avant cette date (AC.2008.0305 du 2 février 2009) et l'art. 75 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009 qui reprend une règle identique].

E. 2

Les recourants estiment que les ascenseurs pour voitures doivent être compris dans le coefficient d'occupation du sol (COS); en outre, vu la configuration et l'ampleur des pans de la toiture, les avant-toits devraient également être pris en compte dans le calcul du COS, ainsi que dans celui de la distance réglementaire entre les limites de propriété. Finalement, la toiture est également critiquée pour des motifs d'esthétique.

E. 3

a) L'art. 84 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) a la teneur suivante : " 1 Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération: - dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments; - dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. 2 Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage." Comme la jurisprudence cantonale le rappelle régulièrement (AC.2008.0283 du 15 avril 2009; AC.2006.0083 du 27 décembre 2006; AC.2005.0167 du 8 mars 2006; AC.2005.0054 du 16 décembre 2005; AC.2005.0005 du 31 octobre 2005; AC.2004.0081 du 12 novembre 2004; AC.2002.0132 du 26 juin 2003; AC.1999.0213 du 27 avril 2001), les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale (AC.2002.0229 du 12 mai 2003). Il est également possible qu'un règlement communal procède inversement en définissant spécialement ce qui doit être inclus dans la surface bâtie. En tous les cas, on rappellera 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 (v. p. ex. AC.2005.0167 déjà cité ou AC.1998.0043 du 30 septembre 1998). b) A Cully, l'art. 51 du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, approuvé par le Conseil d'Etat le 21 décembre 1983 (ci-après "RCAT") prévoit: "La surface bâtie, définie à l'article 86, ne peut dépasser le 1/8 de la surface totale de la parcelle." Selon l'art. 86 RCAT: "La surface d'un bâtiment se mesure sur le plan du rez-de-chaussée, sans tenir compte des terrasses et terre-pleins non couverts, des seuils, des balcons et des perrons. Le cas échéant, cette surface est augmentée de celle des locaux construits en encorbellement, quelle que soit leur destination. La surface des dépendances situées totalement en dessous du niveau du terrain naturel ou qui ne présentent qu'une face visible une fois le terrain aménagé, ainsi que la surface des tennis et piscines non couverts, n'entrent pas dans le compte de la surface bâtie." c) La surface totale de la parcelle étant de 957 m², la surface bâtie autorisée, conformément à l'art. 51 RCAT, est de 119,6 m². La demande de permis indique une surface au sol de 119,56 m².

E. 4

S'agissant des ascenseurs à voiture, les recourants considèrent qu'il s'agit de constructions s'élevant hors du terrain naturel et donc à prendre en compte dans le calcul du COS, ce que la municipalité conteste. La constructrice a quant à elle confirmé que le but des ascenseurs est de les garder fermés et serait prête à s'engager par écrit dans ce sens. a) L'art. 52 RCAT dispose: "La Municipalité peut autoriser, aux conditions qu'elle fixera de cas en cas, des constructions souterraines entre les bâtiments, ou entre bâtiments et limites de propriétés. Dans la mesure où elles ne s'élèvent pas hors du terrain naturel, ces constructions n'entrent pas en compte dans le calcul de la surface bâtie. Ces constructions peuvent avoir un accès direct vers l'extérieur." L'art. 59 RCAT régit les places de stationnement: "Pour chaque logement, il doit être aménagé au moins trois emplacements pour voitures (garages ou

places de stationnement) en dehors des limites des constructions. Les garages sont en principe construits avec un toit couvert de tuiles. Les garages partiellement enterrés peuvent être recouverts d'une dalle; ils comptent dans la surface bâtie. Si les conditions le permettent, deux places de stationnement peuvent être provisoirement aménagées à l'intérieur des limites de constructions, les emplacements réglementaires étant prévus et bien définis." b) En l'espèce, les garages se situent en dessous du niveau naturel et n'ont ainsi pas à être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie selon l'art. 52 al. 2 RCAT. Quant au fait que les ascenseurs à voiture s'élèvent hors du terrain naturel, on relèvera que cette configuration paraît limitée: en effet, l'un des buts des ascenseurs est de permettre un accès direct au rez-de-chaussée de la maison, où se trouvent les pièces de vie (cuisine, salon, etc.), qui se situe au niveau des ascenseurs en position fermée. Par ailleurs, une troisième place de stationnement se situe sur la toiture d'un des ascenseurs, ce qui implique en principe que celui-ci soit en position fermée. Quoiqu'il en soit, même à supposer que ces ascenseurs puissent, à l'usage, se trouver régulièrement en position ouverte, les constructeurs ont déclaré être disposés à s'engager à maintenir ceux-ci fermés. Dans la mesure où le projet n'apparaît pas conforme à la réglementation pour un autre motif exposé au considérant suivant, cette question peut souffrir de rester ouverte.

E. 5

a) S'agissant de la toiture, les recourants lui reprochent son ampleur, de sorte qu'il faudrait tenir compte de la surface au sol recouverte par le toit dans le calcul de la surface bâtie, ainsi que dans le calcul de la distance aux limites. Cette appréciation est contestée par la municipalité et la constructrice, pour qui il n'y a pas de volonté de tirer un parti abusif du toit: sa forme particulière aurait notamment été conçue pour permettre la création d'un vaste puits de lumière et l'installation de capteurs solaires dans sa partie septentrionale. b) ba) L'art. 56 RCAT prévoit: "Les toitures seront à deux pans issus du même faîte et en descendant de part et d'autre. Si la longueur du faîte est suffisante, la Municipalité peut autoriser des toitures à quatre pans, ou la création de croupes. Les pans seront en principe égaux en surface et en pente; de faibles différences peuvent être admises dans la longueur des pans. Les avant-toits dépasseront les façades d'au moins 60 cm. Les bâtiments dont l'orientation n'est pas définie par un plan spécial seront implantés de façon à avoir leur faîte parallèle au courbe de niveau ou ceux des bâtiments principaux de alentours." Ainsi, si l'art. 56 al. 3 RCAT prévoit une grandeur minimale des avant-toits par rapport aux façades de 60 cm, aucune limite maximale n'est prévue. Quant à l'art. 86 RCAT, s'il exclut la prise en compte notamment de balcons dans le calcul de la surface des bâtiments, il reste muet sur la question des toits et avant-toits, de sorte qu'il convient de se référer à la jurisprudence sur ce point. En matière d'avant-toit, la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de constructions, reprise ensuite par le Tribunal administratif (auquel a succédé la CDAP le 1^{er} janvier 2008) a établi qu'une prolongation purement artificielle de la toiture, envisagée aux fins de couvrir les espaces au sol, constitue une réelle extension de la surface construite et doit être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie; en revanche, des avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doivent pas être pris en considération ni dans le calcul de la surface construite, ni dans celui des distances à partir de l'ouvrage (voir notamment AC.2004.0200 du 13 février 2006). bb) L'art. 49 al. 1 RCAT prévoit une limite minimale de 6 m entre un bâtiment et la limite de propriété voisine. Toutefois, dans le chapitre des règles d'application générale, l'art. 84, intitulé "Petites dérogations", prévoit ce qui suit: "Lorsque l'état des lieux suscite des difficultés, notamment du fait de la

topographie, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement construit, la Municipalité peut accorder des dérogations aux règles concernant la distance entre bâtiment et limite de propriété, à condition que cette distance ne soit pas rendue inférieure à 3 mètres et pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénients majeurs pour les voisins." Selon la jurisprudence, la prise en compte d'un élément de construction dans le calcul de la distance aux limites doit, de manière générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règles. La réglementation sur la distance aux limites et entre bâtiments sur une même parcelle tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine les écrase (AC.2003.0089 du 9 juin 2004; AC.2003.0118 du 25 février 2004; Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 87); elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC.1991.0129 du 24 novembre 1992). En application de ces principes, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie: si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible (AC.2003.0256 du 7 septembre 2004). bc) En résumé, un élément de construction peut ainsi être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (voir notamment AC.2007.0278 du 14 octobre 2008; consid. 5; AC.2006.0134 du 30 mars 2007 consid. 1a, AC. 2004.0129 du 30 juin 2005 consid. 2, AC 2004.0025 du 21 juin 2004 consid. 1a, AC 2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 6a). c) En l'espèce, selon le plan A1.1 "Situation et plan de toit", l'avant-toit côté nord mesure approximativement entre 5.50 m (au centre) et 2 m par rapport à la façade; la disjonction entre les deux pans laisse apparaître un vide variant de 60 à 80 cm. Côté sud, les avant-toits mesurent entre 3 m (au centre) et 1.40 m. Selon le plan A3.6, l'avant-toit nord mesure entre 4.80 m aux niveaux supérieurs et plus de 5.00 m au niveau principal; l'avant-toit sud mesure quant à lui entre 2.9 m et 3.30 m. Le balcon sud mesure 1.50 m sur 7.60 m; il est ainsi quasiment totalement recouvert par l'avant-toit sud. Quant aux avant-toits latéraux, ils mesurent entre 2.40 m (là où le corps du bâtiment est le plus large) et 1m. Ces derniers recouvrent totalement les deux balcons latéraux de 1.40 m sur 1.80, prévus de chaque côté du bâtiment. Au vu de leurs dimensions, les avant-toits sont ainsi d'une taille conséquente. Certes, le bâtiment qu'ils recouvrent est de dimension importante et atténue d'autant l'impression de grandeur qu'ils suscitent. Cependant, il apparaît qu'ils recouvrent d'importantes surfaces au sol, entraînant une extension de la surface construite. En particulier, l'avant-toit nord s'avance nettement en direction de la porte des garages, créant ainsi, malgré la disjonction en deux pans, un vaste espace recouvert à l'entrée de la maison, pouvant être assimilé, dans sa fonction, à une marquise,

assurant une certaine protection des intempéries entre les garages et l'entrée de la maison. Les balcons latéraux sont également totalement recouverts. Vu les dimensions de l'avant-toit, on est loin ici des 1,50 m de largeur habituellement tolérés par la jurisprudence pour la construction de saillies à l'intérieur des espaces réglementaires (voir en matière de marquise, AC.2007.0154 du 9 septembre 2008 et les références citées: AC.2003.0067 du 19 janvier 2005, consid. 4b (balcon) et AC.2003.0002 du 31 décembre 2003 consid. 4 (avant-toits)). On ne peut que constater que l'avant-toit donne une impression de prolongation du bâtiment sur tout son pourtour et comporte un impact visuel certain. Il constitue ainsi une saillie importante par rapport à l'ensemble de la construction et fait donc partie des ouvrages qui doivent être pris en compte dans le calcul de la surface bâtie et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Le bâtiment en lui-même exploitant déjà le maximum du COS autorisé (voir consid. 3c), il n'est, compte tenu de la prise en compte des avant-toits, plus réglementaire. Il en est de même concernant la distance aux limites: elle n'est, sur les côtés latéraux du bâtiment, que de 2 m, soit inférieur au 3 m minimum requis par l'art. 84 RCAT en cas de dérogation aux limites. On relève pour le surplus que le toit tel qu'il est prévu occasionnera des inconvénients majeurs (art. 84 RCAT) pour les recourants: vu l'étroitesse des parcelles et la hauteur du bâtiment litigieux, il se dégagerait, depuis la parcelle des recourants, une impression d'écrasement; ces derniers se verraient par ailleurs vraisemblablement privés de soleil et de lumière dès le début d'après-midi. En définitive, l'avant-toit du bâtiment projeté devant être pris en compte tant pour le calcul de la surface bâtie que pour celui de la distance aux limites, le projet n'apparaît pas réglementaire, à moins qu'une dérogation, due à la présence de capteurs solaires sur le toit, puisse entrer en ligne de compte.

E. 6

a) La réglementation communale comporte en effet un art. 113 en matière de capteurs solaires, qui dispose: "De cas en cas, et au fur et à mesure de l'évolution des techniques, la Municipalité accordera les dérogations nécessaires pour faciliter l'installation des capteurs solaires qui s'intégreront le mieux dans les bâtiments, compte tenu des caractéristiques propres de ceux-ci." Selon la jurisprudence récente du tribunal, si l'utilisation des énergies renouvelables, plus spécifiquement de l'énergie solaire, constitue un intérêt public (et privé) important, soutenu par un arsenal législatif conséquent, cet intérêt ne saurait l'emporter dans tous les cas sur l'intérêt public à l'esthétique d'un bâtiment et à son intégration dans son environnement, intérêt également consacré par la législation. Ainsi, si les communes doivent encourager l'utilisation de l'énergie solaire et peuvent dans ce sens accorder des dérogations aux règles communales (cf. art. 29 LVLÉne), les installations de capteurs solaires doivent être adaptées aux constructions, notamment par la position et la proportion des capteurs, ainsi que par leur traitement architectural (art. 30 RLVLÉne). Le droit fédéral lui-même n'autorise pas les installations solaires dans les toits et façades dans tous les cas, mais à condition qu'elles y soient soigneusement intégrées (art. 18a LAT). Le tribunal a ainsi considéré qu'il convenait d'accepter la dérogation à l'orientation du faîte du toit d'une maison à reconstruire pour permettre l'utilisation de tous les toits orientés au sud pour y installer des panneaux photovoltaïques: le développement des énergies renouvelables repose sur un intérêt public manifeste et la municipalité avait déjà admis des telles dérogations (AC.2008.0267 du 16 juin 2009). Il a par contre estimé, dans le cas d'un toit classé à l'inventaire des monuments historiques d'un bâtiment classé à plusieurs titres, que l'intérêt public et privé à la production d'énergies renouvelables devait céder le pas face à l'intérêt public à la protection des monuments historiques (AC.2008.0215 du 20 mai 2009).

Dans un autre arrêt, le tribunal a retenu que la municipalité n'avait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en refusant d'autoriser la pose de panneaux solaires dans une pente de 31° et en exigeant qu'ils soient intégrés au toit de la véranda, incliné à 7°, pour des motifs esthétiques (AC.2008.0162 du 22 janvier 2009). b) En l'espèce, la demande de permis de construire indique que l'agent énergétique de chauffage prévu est une pompe à chaleur et celui pour l'eau chaude un capteur solaire; le " justificatif de la part d'énergies non renouvelables E72 " et le document " installations de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire (ECS) E3 *" indiquent qu'un panneau solaire thermique de 4 m² est prévu. Les plans produits par la constructrice, en particulier le plan A1.1, indiquent deux capteurs solaires sur les pans arrière inclinés de la villa, mesurant approximativement 1,8 m sur 1m. Au vu de ces éléments, les capteurs solaires prévus apparaissent relativement modestes et situés sur une partie très réduite de la toiture. S'ils peuvent justifier la forme particulière de la partie de toiture sur laquelle ils sont destinés à être installés, on ne voit en revanche pas qu'ils puissent à eux seuls justifier une dérogation aux dispositions réglementaires sur le coefficient d'occupation du sol et sur les distances aux limites pour l'ensemble de la toiture.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le caractère non réglementaire du projet entraîne l'admission du recours et l'annulation de la décision attaquée. Dans la mesure où le projet devra être revu, s'agissant en particulier de la toiture, le tribunal renonce à examiner ici le grief relatif à l'esthétique du toit.

E. 8

Un émolument de justice de 2'500 (deux mille cinq cents) francs est mis à la charge de la constructrice (art.49 LPA-VD). La constructrice versera à la recourante une indemnité de 2'000 (deux mille) francs à titre de dépens (art.55 LPA-VD).

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