

# **VD\_OMNI AC.2009.0241 vom 26. November 2010**

VD Tribunal cantonal, 2010-11-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2009.0241](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0241)

FR: VD\_OMNI AC.2009.0241 du 26 novembre 2010

IT: VD\_OMNI AC.2009.0241 del 26 novembre 2010

## **Regeste**

GROSSENBACHER/Municipalité de St-Sulpice | Projet de construction consistant en la réunion de trois parcelles, la démolition de deux bâtiments et l'agrandissement du bâtiment restant. Coefficient d'occupation du sol dépassé en raison des balcons à créer (consid. 5). Toiture de l'annexe du bâtiment non réglementaire (consid. 6). Le projet n'est pas satisfaisant du point de vue esthétique (consid. 7), notamment s'agissant des balcons et des percements. Le bâtiment, dont le volume doit être augmenté alors qu'il est déjà plus imposant que les bâtiments situés dans les alentours, est susceptible de péjorer l'aspect du site (port des Pierrettes). Confirmation de la décision refusant l'octroi du permis de construire.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

### **E. 2**

a) L'art. 79 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) dispose que dès l'ouverture de l'enquête publique concernant un plan ou un règlement d'affectation, la municipalité refuse toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Selon la jurisprudence, lorsque la commune adopte une nouvelle réglementation, celle-ci est dotée d'un effet anticipé négatif et, dans cette mesure, s'applique conjointement avec la réglementation antérieure, toujours en vigueur, jusqu'à son approbation; pendant cette phase, seules peuvent être autorisées les constructions à la fois conformes à l'actuelle et à la future réglementation; l'obligation de refuser toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet peut désormais s'exercer sans délai, jusqu'à l'octroi ou au refus de l'approbation (RDAF 1990 p. 247, 1986 p. 192, 1975 p. 62, 1971 p. 338). Dès son approbation, la nouvelle réglementation s'applique seule (AC.2009.0112 du 11 février 2010 consid. 3a et b; AC.2009.0222 du 4 janvier 2010 consid. 4a; AC.2007.0100 du 26 novembre 2007 consid. 6b). b) Le règlement communal sur le plan d'affectation et la police des constructions de la Commune de St-Sulpice (ci-après: RPA) a été approuvé par le Conseil d'Etat le 18 décembre 1992. Un nouveau règlement ("règlement général sur l'aménagement du territoire et les constructions"; ci-après: nRGA) est cependant en voie d'élaboration. Il a été approuvé par le Département de l'économie le 25 mai 2009. On se trouve donc dans un cas d'application de l'art. 79 LATC. Partant, le projet de construction doit être conforme tant au RPA qu'au nRGA.

### **E. 3**

La cour prend acte de ce que les recourantes renoncent à la construction du garage double. Cet aspect du projet ne sera donc pas traité.

#### **E. 4**

La municipalité considère que le nombre de logements de la future construction n'est pas réglementaire. a) L'art. 14.1 nRGA, relatif à la zone faible densité, en laquelle sont colloquées les parcelles des recourantes selon le nouveau plan d'affectation, a la teneur suivante: "AFFECTATION 14.1 La zone faible densité est affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes. Les bâtiments d'habitation sont implantés sur des biens-fonds de 800 m<sup>2</sup> au moins. Ils comprennent au plus 2 logements qui peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée. [...]" En l'occurrence, au final, après démolition du bâtiment n° ECA 217 – le bâtiment n° ECA 530 ayant déjà été détruit –, le nouveau bien-fonds, créé par réunion des parcelles n os 572, 581, 582, comptera trois logements et un commerce, répartis dans trois bâtiments accolés (n os ECA 321a, 321b, 321c). Ce nombre résulte de la demande de permis de construire, notamment de la fiche 1, et des plans de la construction, qui montrent qu'un appartement occupera le rez supérieur des bâtiments n os ECA 321a et 321b, un duplex les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages du bâtiment n° ECA 321a et un second duplex le rez supérieur et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment n° ECA 321c. Il est ainsi faux de prétendre, comme l'a d'abord fait la municipalité, que le projet de construction comprendra quatre logements. Nonobstant cette erreur, le nombre de logements – trois – excède les possibilités offertes par l'art. 14.1 nRGA. b) Le bâtiment n° ECA 321 comprend actuellement deux logements et un commerce. On précisera que l'affirmation du conseil des constructrices en audience citée ci-dessus, selon laquelle l'annexe comprend actuellement un appartement est erronée. Auparavant, le bâtiment n° ECA 321 contenait trois logements dès lors que les constructrices ont réuni deux des appartements pour en faire un duplex. Ce nombre de trois ne sera pas modifié par le projet de construction. Il n'y a donc pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation s'agissant du nombre de logements.

#### **E. 5**

Les recourantes contestent que le coefficient d'occupation du sol dépasse le maximum autorisé. a) L'art. 28 RPA, applicable en zone résidentielle A, dispose que " la surface bâtie ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle ". La réunion des parcelles n os 572, 581 et 582 doit permettre la création d'une parcelle de 2'175 m<sup>2</sup>, surface annoncée dans la demande de permis de construire. La surface bâtie ne peut donc excéder 217,5 m<sup>2</sup>. b) La municipalité estime que la surface des balcons doit être incluse dans la surface bâtie, en application de l'art. 53 RPA, ainsi formulé: " Art. 53. La surface bâtie est mesurée sur le plan horizontal et correspond à la projection des niveaux situés en dehors du terrain naturel. Ne sont pas comptés comme surface bâtie, les dépendances prévues à l'article 54 et les terrasses sur terre-plein ainsi que les seuils, les perrons, les balcons ouverts et autres installations semblables dont la saillie n'excède pas 1,20 m. Néanmoins, la Municipalité autorise des balcons jusqu'à 2 m pour autant que le bâtiment soit retiré de la limite de la différence et qu'il n'en résulte aucun inconvénient pour le voisinage. [...]" Les parties sont en litige quant à l'interprétation de la dernière phrase de l'art. 53 al. 1 RPA. En substance, les recourantes y voient une règle spéciale qui permet, sous certaines conditions, de ne pas compter les balcons dans la surface bâtie lorsqu'ils mesurent entre 1m 20 et 2 mètres. La municipalité considère pour sa part qu'il ne s'agit là que d'une règle de distance à la limite,

les balcons étant en somme systématiquement inclus dans la surface bâtie lorsque leur profondeur excède 1m 20. Dans son arrêt AC.1996.0171 du 18 avril 2000, le Tribunal administratif (auquel a succédé, le 1<sup>er</sup> janvier 2008, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal) avait entériné l'interprétation qu'avait alors faite la Municipalité de St-Sulpice de l'art. 53 RPA (cf. consid. 3b), interprétation équivalente à celle que soutiennent les recourantes de la présente cause. La cour de céans n'a pas de raison de s'écarter de la solution de l'arrêt précité et retient que les balcons dont la profondeur est comprise entre 1m 20 et 2 m peuvent, sous certaines conditions, ne pas être comptés dans la surface bâtie. Aucune modification du RPA n'étant intervenue, l'ancienne pratique de la municipalité, dont le bien-fondé avait été constaté par l'autorité de recours, n'a pas à être modifiée. c) Comme la profondeur des balcons de la construction est de 2 m, le corps du bâtiment doit être éloigné de la limite de construction de 80 cm, soit la différence entre 2 m et 1m 20. La façade sud-est de la construction se trouve à une distance de plus de 80 cm à la limite des constructions. A cet égard, la surface du balcon ne compte pas dans la surface bâtie. En revanche, le bâtiment empiète sur la limite des constructions au sud-ouest et il n'est ainsi pas implanté en retrait de celle-ci. Il en découle qu'une partie du balcon au sud-ouest, de 80 cm sur 2 mètres, doit être prise en compte dans le calcul du COS. Selon la demande, la surface bâtie de la construction est de 217 m<sup>2</sup>, alors qu'elle peut atteindre au maximum 217,5 m<sup>2</sup>. L'inclusion d'une partie du balcon du rez supérieur dans la surface bâtie entraîne donc un dépassement du coefficient d'occupation du sol. Les transformations ne sont par conséquent pas réglementaires. Le conseil des recourantes a déclaré, lors de l'inspection locale du 15 juin 2010, qu'il était envisageable de modifier le balcon du rez supérieur. On ne peut cependant ordonner cette modification du projet par le biais d'une condition ajoutée au permis de construire; comme ce changement est susceptible de bouleverser l'esthétique de la façade, le projet doit être retravaillé et faire l'objet d'une nouvelle décision de la municipalité.

## **E. 6**

La municipalité considère que la toiture du bâtiment n° ECA 321c ne correspond pas aux possibilités offertes par les règlements actuel et futur. a) L'art. 31 RPA a la teneur suivante: " Art. 31. La pente des toitures ne sera pas inférieure à 22°. Cependant, la Municipalité peut autoriser des toits à faible pente, plats ou toits-terrasses, s'ils s'harmonisent avec le site ou les constructions avoisinantes." L'art. 6.2 nRGA prévoit ce qui suit: TOITURES 6.2 Les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle de 2 à 4 pans, de pentes identiques comprises entre 40 et 80 %. Certaines toitures ou parties de toitures peuvent cependant être plates ou à très faible pente notamment : - pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance, - pour les constructions enterrées ou en grand partie enterrées, - pour les réalisations d'utilité publique, - pour les bâtiments implantés dans la zone mixte, la zone mixte arborée, ou dans la zone activités. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée. [...]" b) En l'occurrence, le toit du bâtiment n° ECA 321c, tel que représenté sur les plans du projet de construction, a une pente plus faible que le minimum prévu par les deux règlements. Il faut donc examiner si, au regard de chacune de ces réglementations, une exception est possible. Les bâtiments situés aux alentours de la construction litigieuse ne comportent pas de toits plats ou à faible pente, en sorte qu'on ne peut soutenir que le bâtiment s'harmonise avec le site ou les constructions avoisinantes. Un tel type de toit ne s'accorderait pas avec l'architecture usuelle des lieux. Les recourantes soutiennent que ce choix est logique et cohérent du point de vue architectural, car il permet de rendre le

bâtiment n° ECA 321c plus discret. Ce raisonnement ne peut être suivi dès lors qu'il présente comme nécessaire une dérogation au règlement alors qu'il ne s'agit que d'une manière de pallier un inconvénient dont les recourantes sont elles-mêmes la cause; l'augmentation de volume du bâtiment n° ECA 321c – notamment en raison de l'ajout d'un étage – procède d'un choix architectural et non d'une contrainte extérieure et ne saurait donc justifier l'octroi d'une dérogation. Le projet n'est donc pas conforme à l'art. 31 RPA. Le projet de construction ne correspond à aucune des exceptions de l'art. 6.2 nRGA permettant la création d'un toit plat ou à faible pente. En effet, le bâtiment n° ECA 321c, rehaussé d'un étage, ne peut être qualifié de construction basse; comprenant un appartement entier, il ne répond pas à la définition d'annexe ou de dépendance. Il n'est pas enterré, ni complètement ni en grande partie, et n'est pas d'utilité publique. Enfin, il n'est pas compris dans une des zones énumérées à l'art. 6.2 nRGA. La liste des exceptions n'est certes pas exhaustive – ce que dénote l'adverbe " notamment " – mais on ne voit pas de raison qui justifierait de s'écarter de la règle de base de l'art. 6.2 nRGA. C'est donc à raison que la municipalité a considéré que le toit du bâtiment n° ECA 321c n'était pas réglementaire. c) Les recourantes font valoir que cette irrégularité ne saurait justifier le refus du permis de construire, mais commande tout au plus que celui-ci soit assorti de conditions. Dès lors que d'autres griefs mènent au rejet du recours, la solution préconisée par les recourantes n'est pas envisageable.

## **E. 7**

La décision querellée ne contient aucune critique à l'égard de l'esthétique du projet, pas plus que rapport de la CCU n° 16/09 du 19 mai 2009. La municipalité a cependant déclaré lors de l'inspection locale du 15 juin 2010 que le projet n'était pas satisfaisant à cet égard, mais qu'elle n'avait pas jugé nécessaire d'en faire état dans sa décision, car d'autres éléments justifiaient le refus d'octroi du permis. a) Les deux premiers rapports de la CCU relevaient déjà le caractère peu esthétique des solutions esquissées; aussi, même si la décision querellée était muette à ce sujet, c'est sans surprise que la municipalité a fait grief aux recourantes, lors de l'inspection locale, de l'esthétique du projet. Comme ce nouveau motif de refus du permis de construire a été évoqué en présence du représentant et du conseil des recourantes, ceux-ci ont pu se déterminer séance tenante sur cet aspect du litige ; les recourantes ont également pu le faire dans le cadre des observations sur le procès-verbal d'audience. Il n'y a donc pas de violation du droit d'être entendu à tenir compte dans le présent arrêt d'un grief qui n'est pas mentionné dans la décision querellée. b) Le projet de construction présente plusieurs défauts qui, cumulés, lui donnent une apparence disgracieuse et compromettent son intégration dans le tissu bâti. Les balcons, particulièrement visibles depuis le sud-est car aucun bâtiment ne sépare la construction du port des Pierrettes et du lac, présentent des dimensions importantes et péjorent l'aspect de la façade, trop chargée. Cet inconvénient est essentiellement dû au balcon du rez supérieur, qui court tout au long des façades des bâtiments nos ECA 321a et 321b. Un balcon ramené aux dimensions de ceux des étages supérieurs aurait pour effet, en rendant une certaine unité à la façade, de la rendre plus harmonieuse et discrète. L'arête orientale du bâtiment n° ECA 321a présente une chaîne d'angle qui n'apparaît pas sur la représentation des façades des plans soumis à l'enquête publique. La rupture des chaînes d'angle doit être maintenue afin de conserver au bâtiment n° ECA 321a une apparence propre, distincte du bâtiment n° ECA 321b. Les percements de la façade sud-est du bâtiment ne sont pas satisfaisants. Il n'y a pas de cohérence dans leurs formes (certains sont arrondis au sommet, d'autres rectangulaires) et leurs hauteurs (les fenêtres situées à l'ouest sont plus élevées que les autres). Leur rythme est également malheureux; la façade manque de symétrie et le

déséquilibre entre les côtés gauche et droit est marqué. L'agrandissement de l'annexe fait perdre à celle-ci son caractère spécifique et relativement discret. Auparavant corps de bâtiment accessoire, elle prend l'apparence d'une aile de bâtiment, augmentant le caractère massif de l'ensemble. Ses percements sont également particulièrement inesthétiques, sans rapport avec les façades nord-est et sud-est du bâtiment n° ECA 321a. Enfin, s'agissant de l'intégration de la construction dans le tissu bâti, il sied de relever le volume actuel important du bâtiment n° ECA 321, que les transformations augmenteraient encore sensiblement. Il convient de rappeler que la zone résidentielle A est destinée à l'habitation, le commerce et l'artisanat pouvant y être tolérés dans la mesure où ces activités n'entraînent aucun inconvénient pour le voisinage (bruit, odeurs, etc.) (art. 24 RPA). Cette zone ne peut accueillir que des immeubles de 6 m 40 à la corniche et de deux niveaux habitables (art. 30 RPA). Le nouveau règlement place cette construction en zone de faible densité affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation dans la mesure où ils s'exercent dans un bâtiment destiné en partie au logement de personnes, les bâtiments ne pouvant contenir plus de 2 logements (art. 14.1 nRGA). Or, les constructions situées dans les alentours présentent en général des dimensions moindres, en sorte que le projet, qui prévoit 3 logements et un restaurant réunis dans le même volume, semble surdimensionné. Le contraste est particulièrement marqué en comparaison des bâtiments des parcelles n os 564 et 557, petits cabanons de pêcheurs qui présentent un grand intérêt et dont la conservation a paru nécessaire à la cour de céans et au Tribunal fédéral. Certes, le projet de construction ne modifie en rien lesdites parcelles; cependant, prenant place non loin de celles-ci et à proximité immédiate du port des Pierrettes, il est susceptible de péjorer l'aspect du site dans sa globalité. Enfin, le projet ne prend pas suffisamment en compte le fait que le parti pris de démolir le bâtiment n° ECA 217 afin de dégager du terrain et de réunir les logements en un seul bâtiment aboutit à créer une construction volumineuse, qui ne correspond pas aux caractéristiques urbanistiques des lieux et qu'il convient à tout le moins de prendre des mesures architecturales pour diminuer cette impression de volume.

#### **E. 8**

Le tribunal prend acte du nouveau calcul de surface de plancher déterminant produit par les recourantes durant la présente procédure. Comme le recours doit être rejeté pour d'autres motifs, la cour de céans renonce à se prononcer sur la pertinence de ce calcul et la réglementarité de la construction à cet égard.

#### **E. 9**

L'émolument de justice sera mis à la charge des recourantes, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Elles supporteront également des dépens en faveur de l'autorité intimée, qui a été représentée par un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD).

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