

## **VD\_OMNI AC.2010.0250 vom 7. Juni 2011**

VD Tribunal cantonal, 2011-06-07, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0250](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0250)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0250 du 7 juin 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0250 del 7 giugno 2011

### **Regeste**

FAVRE c/Municipalité du Mont-sur-Lausanne, YAO SIN SA | Recours contre une décision d'octroi d'un permis de construire portant sur l'agrandissement (surélévation d'un étage) d'une villa. Quoiqu'en disent l'autorité intimée et la constructrice, la hauteur du projet n'est pas conforme à la réglementation communale, et ce même à déduire du calcul de la hauteur le supplément d'isolation de la toiture en regard des normes SIA 380/1. Par ailleurs, il résulterait de l'exécution du projet une augmentation du COS (de l'ordre de 1 pour-cent), alors même que le COS actuel de la villa est d'ores et déjà largement supérieur au maximum autorisé; à cet égard, une dérogation à la réglementation communale ne saurait être justifiée pour le seul motif que l'aggravation de l'atteinte serait peu importante. Recours admis.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Aux termes de l'art. 75 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), applicable par analogie par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a), respectivement toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). b) Selon la jurisprudence, l'intérêt digne de protection consiste en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant, en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait. Un tel intérêt implique que le recourant soit touché de manière directe, concrète et dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. En outre, l'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais peut être un intérêt de fait - doit se trouver, avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt général ou dans l'intérêt d'un tiers, soit l'action dite populaire, est exclu. La qualité pour recourir suppose en outre l'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation de la décision attaquée (ATF 131 II 649 consid. 3.1 et les références; arrêt AC.2010.0059 précité, consid. 3). En matière de droit des constructions, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à proximité immédiate de celui-ci, voire, en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare son immeuble de la construction projetée (ATF 121 II 171 consid. 2b et les références; pour la casuistique, cf. ATF 1C\_63/2010 du 14 septembre 2010 consid. 4.1 et les références). Le voisin doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée; il doit ainsi invoquer des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur sa situation de

fait ou de droit. Dans ce cadre, le voisin a un intérêt digne de protection à se prévaloir notamment de dispositions relatives à la hauteur d'une construction, à sa densité, à la distance aux limites et aux immixtions (ATF 135 II 145 consid. 6.2 et les références), respectivement de celles relatives à l'esthétique et au volume du projet litigieux (ATF 1C\_2/2010 précité, consid. 5; arrêt AC.2010.0059 précité, consid. 4). c) En l'espèce, la parcelle sur laquelle est projetée la construction litigieuse jouxte directement, à son coin nord-est, celle sur laquelle se trouve la part d'étage des recourants, lesquels ont par ailleurs pris part à la procédure antérieure devant l'autorité intimée. Leurs griefs étant liés à la hauteur et à la densité (en terme de COS) de la construction en cause, les recourants ont à l'évidence un intérêt direct et pratique à l'annulation, respectivement à la modification, de la décision attaquée. Dans ces conditions, ils ont la qualité pour recourir.

## **E. 2**

(let. b) est de 7 mètres pour les parties basses, respectivement de 10 mètres pour le faîte. b) Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut 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 (arrêt AC.2009.0228 du 15 décembre 2010 consid. 9b et les références). La troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas, par le seul écoulement du temps, un terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (arrêt AC.2007.0294 du 16 juin 2009 consid. 4). c) En l'espèce, concernant la hauteur au faîte de la villa (pignon ouest), l'autorité intimée estime qu'il convient de prendre en compte, à titre de base, le terrain tel qu'existant perpendiculairement au faîte en cause, dans la mesure où il n'est pas modifié par le projet de transformation; elle a ainsi calculé la hauteur à partir du muret de soutènement situé au droit du faîte (cf. le plan de la façade ouest reproduit ci-dessus, let. B). Force est de constater d'emblée que ni l'inspection locale ni les plans datant de décembre 1963 produits par l'autorité intimée à cette occasion n'auront permis de se faire une représentation claire et fiable du terrain naturel (avant transformations) sur la parcelle sur laquelle se situe le projet litigieux. Cela étant, on ne saurait dans tous les cas retenir, en tant que référence pour le calcul de la hauteur, une altitude supérieure à celle de 683.06 mètres s'agissant de la partie située à gauche du muret de soutènement sur le plan de la façade ouest, peu important à cet égard que cette altitude soit prise en compte à titre de terrain naturel ou de terrain aménagé au-dessous du terrain naturel (déblai) - indépendamment de l'hypothèse selon laquelle le terrain naturel se situerait au-dessous de cette altitude. Dès lors, même à admettre que les conditions permettant de considérer le terrain aménagé en tant que sol naturel, selon la jurisprudence rappelée ci-dessus (consid. 2b), soient remplies dans le cas d'espèce, le projet n'est pas conforme au règlement. En effet, quoi qu'en dise l'autorité intimée, un examen attentif laisse apparaître que le muret de soutènement ne se trouve pas exactement au droit du faîte, mais bien plutôt quelques dizaines de centimètres à droite d'une telle perpendiculaire; ainsi la hauteur au faîte (pignon ouest) s'élève-t-elle, en regard de l'altitude de référence de 683.06 mètres, à 10.19 mètres selon le plan soumis à l'enquête publique (7.70 mètres + 2.49 mètres), de sorte que la hauteur réglementaire maximale est dépassée. On relèvera au demeurant, à toutes fins utiles, qu'il résulte de l'art. 64 du règlement que la

hauteur des façades doit être mesurée "en tous points" dès le terrain naturel ou aménagé en déblai (cf. également le croquis accompagnant l'art. 27 du règlement); à cet égard, la hauteur maximale prévue pour le faîte constitue la hauteur maximale des façades du bâtiment, et ne saurait être dépassée en un autre point du toit. Dès lors, même dans l'hypothèse où le muret de soutènement se trouverait bel et bien précisément au droit du faîte, et en admettant qu'il puisse servir de référence pour le calcul de la hauteur en cause - ce dont on peut sérieusement douter, dans la mesure où il ne s'agit pas à proprement parler d'un "terrain", compte tenu de sa surface minimale, et où l'on ne saurait considérer qu'il rende effectivement compte de l'effet visuel de la hauteur de la façade (pour comparaison, cf. arrêt AC.2006.0098 du 26 décembre 2006 consid. 2) - la hauteur maximale de 10 mètres serait dépassée en autre point, savoir à la gauche immédiate de ce muret, de sorte que le projet ne serait pas davantage conforme au règlement. d) L'autorité intimée fait également valoir qu'il conviendrait de déduire de la hauteur au faîte le supplément d'isolation de la toiture en regard des normes SIA 380/1, de sorte que le projet apparaîtrait dans tous les cas conforme au droit public. La constructrice invoque également le bien-fondé de cette déduction, et soutient que, en application des principes de la bonne foi et de la proportionnalité, un dépassement minimal de la hauteur sur une toute petite surface ne saurait remettre en cause la décision attaquée. Si la pertinence d'une telle déduction n'est en effet pas exclue, en application de l'art. 97 al. 3 LATC (cf. également art. 40d al. 1 du règlement vaudois d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions, du 19 septembre 1986 - RLATC; RSV 700.11.1 -, qui renvoie à l'art. 19 al. 1 du règlement vaudois d'application de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie, du 4 octobre 2006 - RLVLEne; RSV 730.01.1), la constructrice a indiqué lors de l'audience du 9 février 2011 que l'isolation de la toiture aurait une épaisseur de 26 centimètres en lieu et place des 18 centimètres prévus par les normes en cause, soit un dépassement de 8 centimètres (dans ses déterminations du 21 février 2011, elle évoque un dépassement de 7 centimètres); la hauteur au faîte de la façade ouest serait ainsi dans tous les cas supérieure d'une dizaine de centimètres à la hauteur maximale prévue par le règlement. Or, aucun motif ne justifie d'autoriser un tel dépassement en l'occurrence, ce d'autant moins que le volume du bâtiment est d'ores et déjà contraire au règlement en terme de COS (cf. consid. 3c infra), d'une part, et que la constructrice a expressément admis qu'il serait possible d'abaisser la construction prévue d'une vingtaine de centimètres (singulièrement de 25 centimètres, selon ses déterminations du 21 février 2011) sans que cela soit dommageable au projet, d'autre part; on ne voit pas, dans ces conditions, en quoi la constructrice pourrait se prévaloir des principes de la bonne foi et de la proportionnalité. En définitive, il s'impose de constater que la hauteur de la construction projetée est contraire au règlement, sans qu'une telle irrégularité ne se justifie. Le recours doit dès lors être admis sur ce point, la constructrice étant invitée, le cas échéant, à soumettre un nouveau projet dans le sens d'un abaissement de la hauteur de l'agrandissement prévu.

### **E. 3**

Les recourants soutiennent par ailleurs que le projet litigieux serait contraire au règlement s'agissant du COS du bâtiment après l'agrandissement prévu. a) Selon l'art. 15 du règlement, la surface bâtie, sous-sol non compris, est mesurée sur l'étage de la plus grande surface, sans tenir compte des terrasses découvertes, seuils, perrons, escaliers non couverts n'excédant pas 1.50 mètres et d'autres éléments semblables. S'agissant de la zone de villas, l'art. 63 al. 1 du règlement prévoit que la surface constructible totale au sol ne peut excéder le 1/8 de la surface totale de la parcelle, sous réserve de l'art. 26 - aux termes duquel la surface de la

parcelle prise en considération correspond à la surface de la partie affectée à la construction.

b) A teneur de l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone; les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2). Comme cela ressort de son texte clair, l'art. 80 LATC ne peut, selon l'expression consacrée, "profiter qu'aux bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation" (cf. arrêt AC.2009.0259 du 26 août 2010 consid. 1b/aa et la référence). Selon la jurisprudence, un agrandissement n'est admissible que s'il est rigoureusement conforme aux prescriptions en vigueur. Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée (arrêt AC.2006.0029 du 13 octobre 2006 consid. 2 et les références). Lorsque la réglementation comporte une limite de densité sous forme de coefficient d'utilisation du sol, on ne saurait voir une aggravation de l'atteinte si l'augmentation de la construction reste dans les limites de ce coefficient (arrêt AC. 2008.0207 du 12 avril 2010 consid. 5b et les références). Selon l'art. 85 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient; l'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers (al. 1). Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières (al. 2). Concernant les bâtiments non conformes, l'art. 36 let. a du règlement prévoit que les constructions en zone à bâtir non frappées par une limite des constructions, qui ne correspondent pas aux exigences des plans et règlements d'affectation, mais ont été édifiées avant l'adoption de ceux-ci, peuvent être transformées ou agrandies, à condition que la transformation ou l'agrandissement ne porte pas atteinte à la destination, au caractère et au développement de la zone et n'entrave pas la réalisation d'un plan de quartier. L'agrandissement doit respecter les règles de la zone.

c) En l'espèce, compte tenu de la surface de la parcelle n° 338 (1'220 m<sup>2</sup>) et de la surface au sol du bâtiment actuel (213 m<sup>2</sup>), le COS s'élève à 0.175, ce qui est nettement supérieur au COS maximal autorisé ( $1/8 = 0.125$ ). A cet égard, l'autorité intimée a en substance exposé dans sa réponse du 9 septembre 2010 que le COS maximum était de  $1/6$  (0.167) lorsque le bâtiment avait été construit, au début des années 60; le COS maximum étant alors déjà dépassé, les propriétaires auraient acquis la parcelle n° 1338 (d'une surface de 156 m<sup>2</sup>), attenante - la réunion des bien-fonds n° 338 et 1338 n'ayant ensuite pas été effectuée pour une raison inconnue. Quoi qu'il en soit, il s'impose de constater que, même en prenant en compte la surface des deux parcelles en cause - ainsi que l'a fait la constructrice dans sa demande de permis de construire -, on aboutit, en l'état, à un COS de 0.155, largement supérieur au maximum actuellement autorisé. Dans ces conditions, on relèvera que l'on peut attendre de la constructrice, avant de prévoir un agrandissement du bâtiment litigieux, qu'elle fasse formellement procéder à la réunion des deux parcelles en cause, respectivement qu'elle grève la parcelle n°1338 d'une interdiction de bâtir par le biais d'une mention au registre foncier, ainsi qu'elle s'est déclarée disposée à la faire. Cela étant, contrairement à ce que soutiennent les recourants, il n'apparaît pas qu'il serait prévu de fermer la terrasse située au sud-ouest, de sorte que le COS demeurerait à cet égard

inchangé. Au vrai, les seules modifications du COS après l'agrandissement projeté tiennent à l'isolation périphérique envisagée, d'une part, ainsi qu'au fait que le léger décrochement du sous-sol au droit de l'entrée ne serait pas reconduit au rez-de-chaussée et à l'étage - ce dernier point entraînant, selon la décision attaquée, une augmentation du COS de 2.3 m<sup>2</sup>, soit de 1.08 pour-cent. Concernant l'isolation périphérique, l'argument de l'autorité intimée, selon lequel sa prise en compte dans le calcul du COS serait incohérente en regard de l'art. 97 al. 6 LATC, n'apparaît pas d'emblée insoutenable - pour peu qu'il soit établi que l'isolation en cause permette de répondre aux nouveaux standards en la matière, et qu'aucune autre solution ne soit à cet égard possible et raisonnablement exigible de la constructrice. En revanche, comme le relèvent à juste titre les recourants, on ne s'explique pas pour quels motifs l'autorité intimée a sans autre admis une dérogation au règlement s'agissant de l'augmentation du COS en lien avec le léger décrochement au rez-de-chaussée, alors même que cette augmentation aggrave l'atteinte à la réglementation en vigueur (art. 80 al. 2 LATC), respectivement ne respecte pas les règles de la zone (art. 36 let. a in fine du règlement); à l'évidence, le fait que l'ampleur de cette aggravation ne soit que de moindre importance ne suffit pas à justifier une telle dérogation, ce d'autant moins que, comme déjà relevé, le COS actuel du bâtiment est d'ores et déjà largement supérieur au COS maximal autorisé. Dans ces conditions, il apparaît que l'augmentation de la surface bâtie projetée, partant du COS, aggrave encore l'atteinte à la réglementation y relative, sans qu'une dérogation ne se justifie. Le recours doit ainsi également être admis sur ce point, étant précisé qu'il est dans tous les cas exigible de la constructrice qu'elle fasse formellement procéder à la réunion des parcelles n° 338 et 1338, respectivement qu'elle grève la parcelle n° 1338 d'une interdiction de bâtir par le biais d'une mention au registre foncier, avant de présenter, le cas échéant, un nouveau projet.

#### **E. 4**

al. 1 du tarif du 11 décembre 2007 des frais judiciaires en matière de droit administratif et public - TFJAP; RSV 173.36.5.1), doivent être mis à la charge de la constructrice, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Celle-ci devra également verser des dépens, par 2'500 fr., aux recourants, lesquels ont procédé avec le concours d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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