

VD_OMNI AC.2011.0230 vom 4. April 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-04-04, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0230

FR: VD_OMNI AC.2011.0230 du 4 avril 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0230 del 4 aprile 2012

Regeste

KRONENBERG, BELLON, PPE chemin de la Possession 3, ORTEU, STAUFFER, ALLEMANN, CHAPPUIS, STANTON, TAILLENS/Municipalité de Prilly, SCHECHINGER | Projet de surélévation d'une construction existante avec l'adjonction d'un étage destiné à abriter un logement. Accès à ce logement par un escalier extérieur de 7 marches débouchant sur un perron s'inscrivant dans les espaces réglementaires. Escalier pouvant être assimilé à une dépendance au sens de l'art. 39 RLATC et respectant les exigences posées par cette disposition, notamment l'art. 39 al. 4 RLATC. Disposition du règlement communal qui prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de la parcelle voisine est de 5m si la plus grande dimension en plan est inférieure à 12m et de 6m si cette dimension est supérieure à 12m. Dès lors que la longueur de 12 m est dépassée uniquement en raison de la pose d'une installation périphérique, application par analogie de l'art. 97 ch. 6 LATC qui prévoit que l'isolation périphérique d'un bâtiment existant peut être posée dans les espaces réglementaires, ce qui permet de maintenir l'exigence d'une distance à la limite de 5m. Constat que l'art. 97 ch. 6 LATC s'applique également à l'étage supplémentaire qui est prévu dès lors qu'on est en présence d'une transformation d'une construction existante et non pas d'une construction entièrement nouvelle.

Erwägungen

E. 1

Selon les recourants, le bâtiment actuel ne respecte pas les règles relatives au coefficient d'occupation du sol (COS). Ils soutiennent par conséquent que la surélévation projetée constitue une aggravation d'une situation non-conforme au droit qui n'est pas admissible. Ils contestent au surplus qu'une dérogation puisse être octroyée en application des art. 85 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) et 96 RPE. a) La parcelle n° 1131 se situe dans une zone du plan d'extension partiel « Derrière le Château » réservée à la construction de villas conformes aux art. 57 à 67 du règlement communal concernant le plan d'extension légalisé par le Conseil d'Etat le 15 décembre 1951 (ci-après : «RPE »). Pour ce qui est du COS, l'art. 61 RPE prévoit que la surface bâtie ne peut pas excéder 1/7 de la surface totale de la parcelle et que les art. 31 et 31 bis RPE sont applicables. L'art. 31 RPE a la teneur suivante : "En bordure des voies publiques et privées, la surface du terrain est mesurée dès le milieu de la chaussée. Les dimensions du bâtiment sont définies par le plan du rez-de-chaussée. Dans le calcul de la surface construite, n'entrent pas en ligne de compte les terrasses non couvertes sur terre-pleins, les balcons, etc. Par contre, les annexes telles que terrasses sur sous-sols, ou autres terrasses habitables et locaux en encorbellement doivent être inclus dans le calcul. Les constructions, même non apparentes, faites en dessous du niveau du sol naturel ou aménagé, sont considérées comme surface bâtie. L'article 31 bis est réservé." b) Les parties

admettent que la surface bâtie actuelle correspond à la surface du rez-de-chaussée de la villa à laquelle s'ajoute la surface de la terrasse couverte. Les recourants soutiennent que cette surface est de 144 m² en se fondant sur des notes de séance établies par la Direction de l'urbanisme de la Commune de Prilly à la suite d'une séance tenue sur place le 11 mai 2011. La municipalité soutient que cette surface se monte à 141 m² et les constructeurs à 139 m². La demande de permis de construire de la villa établie à l'époque mentionnait pour sa part une surface projetée de 141,60 m². Sur la base des vérifications faites sur les plans, le tribunal constate finalement que la surface bâtie est d'environ 141,80 m², les plans ne permettant pas une détermination exacte. c) Pour ce qui est de la surface de la parcelle à prendre en considération pour le calcul du COS, il n'est pas contesté qu'une surface de 68,99 m² correspondant au domaine public de l'avenue du Château doit s'ajouter aux 805 m² de la parcelle n° 1131 en application de l'art. 31 RPE. La municipalité soutient que la bande de terrain longeant le chemin de la Possession correspondant à la parcelle n° 1136 doit également être considérée comme faisant partie du domaine public et qu'il convient dès lors d'ajouter une surface de 90,52 m² avec pour conséquence que la surface totale à prendre en considération pour le calcul du COS est de 979,61 m², ce qui permet en application de l'art. 61 RPE une surface construite maximale de 140 m². On relèvera que la surface totale indiquée par la municipalité en prenant en compte l'avenue du Château et le chemin de la Possession, (surface qui résulte d'un document de la Direction de l'urbanisme intitulé « Demande de renseignements – parcelle 1131 ») apparaît erronée dans la mesure où elle exclut deux « triangles » à proximité de l'angle sud-ouest de la parcelle n° 1131 correspondant à une surface de 4,5 m². Il apparaît dès lors que la surface totale à prendre en considération dans l'hypothèse retenue par la municipalité serait plutôt de 984,1 m². En l'occurrence, la question de savoir si cette surface supplémentaire de 4,5 m² doit être prise en considération souffre toutefois de demeurer indéterminée pour les motifs développés ci-dessous. d) aa) Pour justifier la prise en compte de la bande de terrain longeant le chemin de la Possession, la municipalité se réfère à un acte de cession-vente du 30 août 1979 relatif à cette parcelle n° 1136 qui, au chapitre « épuration des servitudes », prévoit que la bande de terrain vendue à la commune de Prilly est destinée à passer au domaine public et qu'elle est considérée comme appartenant déjà audit domaine public. L'acte de cession-vente prévoit également que, jusqu'au moment des travaux projetés d'élargissement du chemin de la Possession, les cédants-vendeurs (soit les propriétaires des parcelles n° 1131, 1126 et 375) conserveront la jouissance des surfaces vendues et en assumeront l'entretien, aucune plantation ou aménagement ne devant être réalisés. La municipalité précise que la procédure de décadastation sera engagée en 2012 en vue de l'élargissement du chemin. Les recourants contestent ce raisonnement. Ils relèvent que la parcelle des constructeurs est séparée du domaine public correspondant au chemin de la Possession par la parcelle n° 1136 qui appartient à la Commune au titre non pas du domaine public mais du patrimoine financier. Ils font valoir que cette parcelle n'a jamais été décadastée au profit du domaine public et qu'elle ne le sera pas dès lors que le projet d'élargissement du chemin de la Possession aurait été abandonné, ce que confirmerait différentes mesures prises récemment pour modérer le trafic sur ce chemin. Les recourants soutiennent par conséquent que la surface de la parcelle à prendre en considération est de 874 m² (à savoir la surface de la parcelle n° 1131 [805 m²] et 69 m² du domaine public correspondant à l'avenue du Château en application de l'art. 31 al. 1 RPE), ce qui permet une surface bâtie maximale de 125 m². bb) Le raisonnement de la municipalité concernant la prise en compte du chemin de la Possession dans la surface à prendre en considération en application de l'art. 31 RPE

ne saurait être suivi. Le fait que l'acte de cession-vente du 30 août 1979 mentionne que la parcelle n°1136 doit d'ores et déjà être considérée comme appartenant au domaine public ne saurait en effet avoir de portée s'agissant de la qualification juridique de cette parcelle. Est au contraire décisif le fait que, en l'état, la bande de terrain correspondant à la parcelle n°1136 séparant la parcelle des constructeurs du chemin de la Possession n'a toujours pas été transférée au domaine public, la procédure de décadastation étant en cours. La parcelle n° 1131 ne borde par conséquent pas directement ce chemin, ce qui implique que ce dernier ne peut pas être compris dans la surface à prendre en considération pour le COS. e) aa) Vu ce qui précède, c'est à tort que la municipalité a considéré en 1982 que la villa projetée respectait le COS de 1/7 et l'on se trouve par conséquent dans l'hypothèse d'une construction infractionnelle dès son édification. Selon la jurisprudence, en cas de projet de transformation d'une construction se trouvant dans cette situation, il y a lieu d'appliquer par analogie l'art. 80 LATC relatif aux bâtiments existants non-conformes aux règles de la zone à bâtir, quand bien même cette disposition ne vise selon son texte que les bâtiments dont l'irrégularité est due à un changement postérieur de la réglementation (CDAP, arrêt AC.2007.0256 du 24 décembre 2008 consid. 3b). Il convient par conséquent d'examiner si les transformations du bâtiment qui sont projetées ont pour effet d'"aggraver l'atteinte à la réglementation ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage" (art. 80 al. 2 LATC). bb) Selon la jurisprudence, le simple fait de surélever dans le même gabarit un bâtiment existant dont le COS est dépassé ne provoque pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation puisque cette opération n'augmente pas la surface bâtie et ne modifie en rien l'emprise au sol de la construction (CDAP, AC.2008.0026 du 24 février 2009 consid. 3b). En l'occurrence, le projet de transformation ne consiste pas simplement dans l'adjonction d'un niveau supplémentaire sans modification de l'emprise au sol. Ce projet inclut en effet l'application d'une isolation périphérique qui a pour conséquence d'augmenter la surface bâtie. Cette augmentation de surface n'est a priori pas admissible au regard des exigences posées par l'art. 80 al. 2 LATC. S'agissant d'une isolation périphérique, elle pourrait toutefois être admise en application de l'art. 97 al. 3 LATC qui prévoit que la surface supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur n'est pas prise en compte dans le calcul du COS. On note sur ce point que, selon le constat figurant dans la décision municipale - dont le tribunal n'a pas de raison de s'écarter - l'isolation périphérique aura une épaisseur de 10 cm dont seulement 2 cm répondent aux exigences de l'isolation supplémentaire et peuvent par conséquent bénéficier de l'art. 97 al. 3 LATC (cf. à cet égard les critères posés à l'art. 40d du règlement d'application de la LATC, du 19 novembre 1986 [RLATC; RSV 700.11.1]). Comme le relève la municipalité, ceci a pour conséquence que, pour ce qui est de la surface supplémentaire de 3,85 m² correspondant à l'isolation périphérique, 3 m² ne peuvent pas bénéficier de l'art. l'art. 97 al. 3 LATC et comptent par conséquent comme surface bâtie supplémentaire. Partant, le projet litigieux implique une augmentation de la surface bâtie et on se trouve dès lors en présence d'une aggravation de l'atteinte aux règles sur le COS, qui n'est pas admissible au regard de l'art. 80 al. 2 LATC. On relèvera que ce dépassement du COS ne saurait être admis sur la base d'une dérogation octroyée en application du règlement communal. En effet, l'art. 80 LATC est exhaustif, le droit communal ne pouvant être ni plus strict ni plus permissif (cf. Bovay, Didisheim, Sulliger Thonney, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd, ad. Art. 80 LATC ch. 6.2 ; AC.2008.0026 précité consid. 2b) . f) Vu ce qui précède, le grief des recourants relatifs à l'art. 80 LATC est fondé et le recours doit être admis pour ce motif.

E. 2

Les recourants relèvent que l'escalier extérieur prévu pour accéder au nouveau logement ne respecte pas la distance à la limite par rapport à la parcelle n° 1126, propriété de la PPE Chemin de la Possession

E. 3

Les recourants soutiennent que, avec la construction projetée et la couverture de la terrasse par une toiture, la façade sud-est mesurera 12,35 m de long. En application de l'art. 62 RPE, la distance à la limite de la parcelle voisine devrait être de 6 m, exigence qui ne serait pas respectée. a) Selon l'art. 62 RPE, la distance minimum entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est fonction de sa plus grande dimension en plan. Elle est de 5 m si la plus grande dimension en plan est inférieure à 12 m et de 6 m si cette dimension est supérieure à 12 m. b) En raison de l'adjonction de l'isolation périphérique, la plus grande dimension en plan du bâtiment dépassera effectivement 12 m. Dès lors que ce dépassement est dû uniquement à l'application d'une isolation extérieure, le tribunal de céans estime que doivent s'appliquer par analogie les principes résultant de l'art. 97 ch. 6 LATC, disposition qui prévoit que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété. On constate en effet que l'intention du législateur était d'éviter qu'un propriétaire renonce à poser une isolation périphérique uniquement en raison du fait que celle-ci allait s'implanter dans les distances réglementaires. Par analogie, il convient d'éviter qu'un propriétaire renonce à une meilleure isolation de son bâtiment uniquement en raison du fait que cela entraînera l'application d'une règle communale plus stricte en ce qui concerne les distances à la limite. Dès lors que l'art. 97 ch. 6 LATC ne mentionne que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant, se pose la question de savoir si cette disposition peut bénéficier également à l'étage supplémentaire qui doit être construit. Même si on peut hésiter sur ce point, le tribunal estime que la règle peut également s'appliquer à la partie nouvelle de la construction dès lors qu'on se trouve en présence d'une transformation d'un bâtiment existant et non pas d'une construction entièrement nouvelle. Une telle interprétation va également dans le sens de la volonté exprimée par le législateur en ce qui concerne les mesures d'économie d'énergie. Pour le même motif, l'implantation de l'isolation périphérique du niveau supplémentaire dans les distances réglementaires est admissible.

E. 6

Les recourants Kronenberg font valoir que le plan d'arborisation prévu dans le dossier d'enquête n'a pas été établi. La réglementation communale ne prévoit pas que la délivrance d'un permis de construire est subordonnée à l'établissement d'un plan d'arborisation. Partant, c'est à juste titre que ce grief n'a pas été pris en compte. 7. Il résulte des considérants que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Vu le sort du recours, les frais sont mis à la charge du constructeur (pour la répartition des frais entre le constructeur et la municipalité, v. RDAF 1994 p. 324). Le constructeur versera en outre des dépens aux recourants Catherine et André Bellon, PPE chemin de la Possession 3, Robert et Madeleine Orteu, Dominique Stauffer, Paul et Béatrice Allemann, Catherine Chappuis, Brian et Elena Stanton et Gisèle Taillens qui ont agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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