

VD_OMNI AC.2012.0323 vom 23. September 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-09-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0323

FR: VD_OMNI AC.2012.0323 du 23 septembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0323 del 23 settembre 2013

Regeste

PERRET, PERRET/Municipalité de Mont-sur-Rolle | Agrandissement en sous-sol d'une construction existante. Détermination du coefficient d'occupation du sol (COS). Le projet litigieux, dont plus de 75% du volume se situe en dessous du terrain naturel, correspond bien à la notion de construction enterrée selon la réglementation communale. Les espaces ainsi créés ne sauraient toutefois être exclus du calcul relatif à la détermination de la surface bâtie dès lors que le profil et la nature du sol se trouvent sensiblement modifiés du fait de l'agrandissement prévu. C'est ainsi à juste titre que la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire litigieux, constatant que la surface totale de l'habitation des recourants allait excéder le ratio prévu dans la zone. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

p. 188, 229 consid. 5.2 p.236 et les arrêts cités). b) En l'occurrence, il est vrai que seul le caractère habitable de l'installation projetée est invoqué par l'autorité intimée dans le cadre dans la décision querellée alors qu'elle s'appuie essentiellement sur son impact visuel pour conclure au rejet du recours. Cette substitution de motifs n'entraîne toutefois aucune conséquence majeure au niveau de la motivation de la décision querellée dès lors que, dans un cas comme dans l'autre, l'autorité intimée se fonde sur les prescriptions relatives au coefficient d'occupation du sol afin de contester la réglementarité de l'installation projetée. Les recourants ont au demeurant eu l'occasion de s'exprimer à plusieurs reprises sur la question de l'impact de la construction litigieuse sur le profil et la nature du sol au cours de la présente procédure, notamment dans leurs observations du 31 janvier 2013 et lors de l'inspection locale du 22 mai 2013. Dans ces conditions, on ne saurait conclure à une violation de leur droit d'être entendus du fait de l'inobservation des règles relatives à la motivation en cas de refus du permis de construire au sens de l'art. 115 de la loi vaudoise du

E. 4

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) . Ce grief doit par conséquent être rejeté. 2. Sur le fond, les recourants soutiennent pour l'essentiel que le projet litigieux constitue une construction souterraine qui ne doit pas être comptabilisée dans le cadre de la surface bâtie réglementaire. Ils font en particulier valoir que la configuration et l'affectation des locaux permettent en l'espèce d'exclure que ceux-ci puissent servir à l'habitation ou au travail sédentaire. a) aa) L'art. 84 LATC délègue aux communes une compétence limitée ou restreinte pour la réglementation des constructions souterraines; cette norme fixe, comme pour les dérogations (art. 85 LATC), les limites dans lesquelles un 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, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1).

Une telle réglementation n'est en effet applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et qu'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). bb) La Commune de Mont-sur-Rolle a concrétisé cette délégation législative en matière de surface bâtie à l'art. 63 RPZPC 1988, lequel définit notamment ce qu'il faut entendre par " construction souterraine " : " La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, non compris les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons en saillie et autres installations semblables. Pour le calcul de la surface bâtie, il n'est pas tenu compte des dépendances souterraines et des piscines non couvertes. Sont considérées comme souterraines les dépendances dont la moitié au moins du volume est situé en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente, une fois le terrain aménagé, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur. La municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture si la création et le maintien de surfaces de verdure suffisantes sont par ailleurs garantis. " Eu égard aux travaux législatifs en cours au niveau communal, le projet de construction litigieux doit respecter à la fois le RPZPC 1988, actuellement en vigueur, et le RPGA 2011, mis à l'enquête et approuvée par le Conseil communal, mais pas encore par le département cantonal compétent. En effet, conformément aux art. 77 et 79 LATC, lorsque la commune a adopté la 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 (arrêts AC.2010.0032 du 22 mars 2011; AC.2000.0212 du 12 juillet 2006). A son art. 73, le RPGA 2011 reprend l'essentiel de la réglementation communale antérieure tout en prévoyant des conditions plus restrictives en ce qui a trait à la comptabilisation des constructions souterraines dans le cadre des surfaces bâties: " La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, non compris les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons, les balcons en saillie et autres installations semblables. Il n'est pas tenu compte des constructions souterraines ni des piscines non couvertes. Sont considérées comme souterraines les constructions dont 75% au moins du volume est situé en dessous du niveau du terrain naturel, dont une face au plus est apparente et dégage un accès de largeur limité une fois le terrain aménagée, et dont la toiture est en principe recouverte d'une couche de terre végétale de 50 cm d'épaisseur. Dans ces locaux, l'usage d'habitation est proscrit. La Municipalité peut toutefois autoriser l'aménagement d'emplacements de stationnement sur la toiture si la création et le maintien de surface de verdure suffisants sont par ailleurs garantis. Les constructions et installations de minime importance ne servant pas à l'habitation ou à l'activité professionnelle, ne comportant qu'un seul rez-de-chaussée avec une hauteur maximum de 3 m à la corniche, de maximum 40 m² par logement, ne sont pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie. " b) aa) En l'occurrence, le terrain à prendre en considération pour déterminer si on se trouve en présence d'une construction souterraine est celui existant au niveau duquel se trouve la maison des constructeurs et non pas la route du Château, sise en contrebas. A cet égard, on se trouve bien en présence d'une construction souterraine. Il importe en revanche peu de déterminer si le projet litigieux constitue une dépendance souterraine (art. 63 RPZPC

1988) ou une construction souterraine (art. 73 RPGA 2011). Cette différence sémantique entre la réglementation en vigueur et celle en voie d'élaboration n'emporte en effet aucune conséquence sur le plan juridique en l'espèce. La notion de dépendance ne saurait en particulier être interprétée de manière identique à ce qui prévaut dans le cadre des objets réalisés dans les espaces réglementaires au sens de l'art. 39 al. 2 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Rien ne s'oppose ainsi à ce qu'une dépendance ou une construction souterraine telle que prévue par la réglementation communale soit considérée comme salubre ou que le volume prévu soit relativement important par rapport au bâtiment principal. Seul est en effet déterminant le volume de la construction enterrée, lequel correspond en l'espèce à plus de 75% de l'installation litigieuse. Sur ce point, le projet satisfait donc tant à la réglementation communale actuellement en vigueur qu'à celle en voie d'élaboration. bb) Reste encore à déterminer si la construction litigieuse présente des caractéristiques telles qu'elle peut être exclue de la surface bâtie dans le cadre de la détermination du coefficient d'occupation du sol. Le droit cantonal n'autorise en effet les communes à exclure les constructions souterraines du calcul de la surface bâtie que si le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (v. notamment arrêts AC.2012.0064 du 15 novembre 2012 consid. 3; AC.2009.0233 du 21 mai 2010 consid. 1b). C'est ainsi que l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit doit être pris en compte indépendamment du fait que celle-ci se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel. A ce titre, l'inspection locale a notamment permis au tribunal de constater que la construction litigieuse ne présente pratiquement aucune surélévation par rapport au terrain naturel à l'angle ouest de la surface visible de l'installation. En revanche, du côté est, la construction s'élève d'environ deux mètres au-dessus de ce niveau, la façade visible étant de plus de 25 mètres de long (cf. compte-rendu d'audience du 22 mai 2013). Il est vrai que les aménagements paysagers prévus tendent à limiter la façade visible de l'installation litigieuse dès lors que celle-ci sera partiellement recouverte par un remblai végétalisé et en partie dissimulée par un mur de soutènement existant. Il n'en demeure pas moins que la construction litigieuse s'inscrit dans un paysage essentiellement viticole qui, de par la faible densité de l'habitat et l'absence d'arborisation, bénéficie d'un très grand dégagement. A ce titre, il n'est pas anodin de souligner que l'ampleur des mouvements de terre prévus se rapproche de la limite absolue de deux mètres fixée par la réglementation communale en matière de construction (art. 79 RPGA 2011). Au vu de la faible déclivité de la pente, force est dès lors de constater que l'impact visuel de l'installation projetée est relativement important, notamment depuis le bas du village. C'est dès lors à bon droit que l'autorité intimée a considéré que la surface bâtie de cette construction souterraine ne pouvait être exclue du calcul relatif à la détermination de la surface bâtie au sens de l'art. 84 al. 2 LATC. cc) Dans ces circonstances, la question liée au caractère habitable des surfaces que les recourants entendent réaliser peut souffrir de demeurer indéterminée. Il suffit en effet de constater que, si l'ensemble de l'installation projetée doit être comptabilisée, la surface bâtie excède largement le coefficient d'occupation du sol autorisé dans la zone de faible densité II dans laquelle est située la parcelle litigieuse. S'agissant des constructions sises dans cette zone, le règlement communal en vigueur prévoit en effet que la surface bâtie ne peut excéder 1/8 ème de la surface de la parcelle (art. 31, applicable par renvoi de l'art. 36 RPZPC 1988). La nouvelle réglementation est moins restrictive, fixant ce ratio à 1/6 ème (art. 35, applicable par renvoi de l'art. 40 RPGA 2011). En l'espèce, la parcelle des recourants a une surface totale de 1534 m², ce qui implique que la surface bâtie ne peut

excéder 191.75 m² selon la réglementation actuelle ou 255.7 m² selon la nouvelle réglementation. Sous déduction du garage de 39 m² devant être démoli au nord de la parcelle, la surface bâtie est actuellement de 155 m². A l'évidence, le projet litigieux de 167 m² excède donc largement le potentiel de construction résiduel de la parcelle n° 431 tant sous l'angle de la réglementation actuelle que de la réglementation en cours d'adoption. C'est par conséquent à juste titre que la municipalité a refusé de délivrer le permis de construire litigieux. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision de la municipalité confirmée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter l'émolument de justice. L'autorité intimée ayant été représentée par un mandataire professionnel, elle a droit à des dépens à charge des recourants (cf. art. 45, 49, 55 et 99 LPA-VD).

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