

# VD\_OMNI AC.2013.0491 vom 26. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-26, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0491](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0491)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0491 du 26 juin 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0491 del 26 giugno 2014

## Regeste

CORÀ/Municipalité de Pully | Confirmation d'une décision de la Municipalité de Pully ordonnant la suspension des travaux de construction d'une villa de 3 appartements, au motif notamment que les jardins d'hiver aménagés à chaque étage ne sont conformes ni aux plans approuvés ni aux prescriptions réglementaires applicables. Celles-ci permettent de ne pas tenir compte, dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, des jardins d'hiver séparés de l'habitation principale et non destinés au logement ou à une activité professionnelle. Dans la mesure où, en l'occurrence, de simples vitres coulissantes divisent lesdits jardins d'hiver du séjour, contrairement aux plans qui prévoyaient des parois vitrées isolantes, l'autorité était légitimée à ordonner la suspension des travaux et la production de documents supplémentaires.

## Erwägungen

### E. 1

a) La municipalité, à son défaut le département, est en droit de faire suspendre et, le cas échéant, supprimer ou modifier, aux frais du propriétaire, tous travaux non conformes aux prescriptions légales et réglementaires (art. 105 al. 1 LATC). La municipalité ordonne la suspension des travaux dont l'exécution n'est pas conforme aux plans approuvés, aux prescriptions légales et réglementaires ou aux règles de l'art de construire (art. 127 LATC).  
b) En l'occurrence, la décision attaquée ordonnant la suspension des travaux se fonde sur les art. 127 et 105 al. 1 LATC. Ce genre de décision porte, en quelque sorte, sur une mesure provisionnelle : l'autorité se doit de prendre pareille décision avant que l'avancement des travaux n'ait créé un état de fait irréversible ou sur lequel on ne pourrait revenir qu'à grands frais, dès qu'il lui apparaît que les travaux n'ont pas été autorisés. Une telle décision est susceptible de recours en vertu de l'art. 74 al. 3 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD ; RSV 173.36 – (cf. arrêt AC.2013.0161 du 30 octobre 2013 consid. 1c).

### E. 2

Ne sont pas pris en considération : [...] d. les balcons ouverts, les balcons-loggias et les jardins d'hiver d'une saillie ne dépassant pas 2.50 m par rapport à la façade, pour autant que ceux-ci remplissent les conditions suivantes : [...] - jardins d'hiver : espace vitré de 12 m<sup>2</sup> au plus, couvert et fermé, accolé à une pièce d'habitation principale séparé de celle-ci par un mur, une cloison ou un vitrage, et non destiné au logement ou à l'exercice d'une activité professionnelle. » b) Ainsi, pour que la surface correspondante ne soit pas prise en compte dans le calcul de la surface bâtie – ce dont le recourant a bénéficié dans le cas particulier –, le jardin d'hiver doit correspondre à la définition qu'en donne l'art. 11 al. 2 let. d 3<sup>ème</sup> tiret RCATC. Selon le texte clair de cette disposition, il doit s'agir d'un espace accolé à une pièce d'habitation, dont il est séparé (par un mur, une cloison ou un vitrage), et qui n'est pas

lui-même destiné au logement (ni à l'exercice d'une activité professionnelle). Au vu de cette dernière caractéristique, l'autorité intimée était fondée à considérer, en l'occurrence, que les jardins d'hiver ne doivent pas faire partie des surfaces habitables et chauffées. Cela revient à dire que l'enveloppe thermique du bâtiment doit entourer les pièces d'habitation, qui doivent être séparées des jardins d'hiver par des éléments isolants. Contrairement à ce que soutient le recourant, il ne suffit pas, selon le texte clair de l'art. 11 al. 2 let. d 3<sup>ème</sup> tiret RCATC, que le jardin d'hiver soit séparé de la pièce d'habitation principale par un vitrage; il faut encore que le jardin d'hiver ne soit pas destiné au logement (ni à une activité professionnelle), ce qui implique qu'il ne fasse pas partie des surfaces chauffées. Par conséquent, s'il est séparé de la pièce d'habitation par un vitrage, il doit l'être par un vitrage isolant. c) En l'occurrence, tel était bien ce qui était prévu par les plans approuvés. En effet, sur les plans soumis à l'enquête, la séparation entre les jardins d'hiver et les séjours est identique aux parois vitrées extérieures des jardins d'hiver pour le rez supérieur et pour l'étage, mais pas pour les combles (où la séparation figure seulement sous la forme d'un traitillé). Dans son courrier du 21 septembre 2011 à l'architecte du recourant, la Direction de l'urbanisme a évoqué la question des jardins d'hiver dans les termes suivants: « Occupation du sol - RCATC chapitre 3, art. 10 et suivants • Selon la demande en cours, le projet bénéficie d'un bonus de 5% de COS pour construction certifiée Minergie. Cependant, malgré cette bonification, le projet est en dépassement du COS maximal admis. En effet, les jardins d'hiver entrent dans le calcul du COS pour 50% car ils ont une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> en surface brute de plancher. Il en résulte un dépassement du COS maximal admis de 6.2 m<sup>2</sup> malgré la bonification Minergie de 10.3 m<sup>2</sup>. Toitures, combles et lucarnes - RCATC chapitre 6, art. 22 et suivants • La surface brute de plancher de l'attique dépasse de 20 m<sup>2</sup> le 3/5 du COS maximal admis avec bonification Minergie. Même dans le cas où l'on soustrait le jardin d'hiver, la surface de l'attique dépasse de 6 m<sup>2</sup> le 3/5 du COS maximal admis avec bonification Minergie. • En l'état, le jardin d'hiver ne peut pas être considéré comme tel, il n'est pas séparé du reste de l'habitation par un vitrage et est chauffé. En outre, le jardin d'hiver a une surface supérieure à 12 m<sup>2</sup> en surface brute de plancher. En admettant qu'il soit conforme, il entrerait dans le calcul de la surface de l'attique pour 50%. » La Direction de l'urbanisme a donc soulevé non seulement la question de la surface des jardins d'hiver (problème qui a été réglé par la suite, puisque, sur les plans modifiés du 14 novembre 2011, les jardins d'hiver mesurent moins de 12 m<sup>2</sup>), mais aussi, en relation avec les combles, celle de leur séparation du reste de l'habitation et le fait qu'ils étaient intégrés à la partie habitable et chauffée. Sur les plans modifiés du 14 novembre 2011, la séparation entre les jardins d'hiver et le séjour est identique aux parois vitrées extérieures du jardin d'hiver aussi s'agissant des combles. Quoi qu'en dise le recourant, ces circonstances antérieures à la délivrance du permis doivent être prises en considération, dans la mesure notamment où elles permettent d'interpréter la décision d'octroi du permis. d) Au vu de ce qui précède, l'autorité intimée pouvait admettre que la séparation des jardins d'hiver des pièces d'habitation par des vitres simples coulissantes – telles qu'aménagées à l'étage et dans les combles du bâtiment litigieux – n'est conforme ni à l'art. 11 al. 2 let. d 3<sup>ème</sup> tiret RCATC, ni aux plans approuvés, sur lesquels figurent des vitrages isolants, identiques à ceux des parois vitrées extérieures des jardins d'hiver. Partant, elle était fondée, en vertu de l'art. 127 LATC, à ordonner la suspension des travaux y relatifs et à exiger notamment la production d'une coupe et d'un plan de détail du vitrage de séparation, modalité que le recourant ne conteste d'ailleurs pas.

### E. 3

Dans son courrier du 28 mai 2014, l'autorité intimée relève que le recourant a admis, dans son écriture du 17 mai 2014, que la vanne contrôlant le chauffage du jardin d'hiver est bloquée. Cela ressort toutefois déjà du compte-rendu d'audience, aux termes duquel " [...] le recourant montre à la Cour, dans un local de chauffage situé au même niveau, que la vanne contrôlant le jardin d'hiver est bloquée. Il reconnaît toutefois qu'une simple connexion différente des fils permettrait d'actionner le chauffage". Quoi qu'il en soit, à la différence du vitrage de séparation, cet aspect de l'aménagement des jardins d'hiver ne fait pas l'objet de la décision attaquée et il n'y a donc pas lieu de l'examiner plus avant.

#### **E. 4**

Compte tenu de ce qui précède, le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Succombant, le recourant supportera les frais de justice ainsi que les dépens en faveur de la Municipalité de Pully, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (cf. art. 49 al. 1 et 55 al. 1 LPA-VD).

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