

# VD\_OMNI AC.2014.0151 vom 30. Juli 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-07-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0151](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0151)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0151 du 30 juillet 2014

IT: VD\_OMNI AC.2014.0151 del 30 luglio 2014

## Regeste

DUCREY c/ Municipalité de Prilly, MACHEREL, JEANNET | Rappel du pouvoir d'appréciation de la municipalité dans l'interprétation des règlements communaux, notamment pour les concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal. Doit prévaloir l'interprétation qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public. En l'espèce, on ne peut pas faire grief à la municipalité de ne pas avoir cherché à étendre l'interdiction des attiques à celle des terrasses dont l'altitude correspond à celle des combles, en tout cas lorsque la terrasse ne présente qu'une surface réduite par rapport au bâtiment principal. Rejet du recours par le Tribunal fédéral (1C\_407/2014 du 8 juin 2015).

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant invoque une violation de l'interdiction des toits plats selon l'art. 65 du règlement communal: pour lui, le toit de l'agrandissement serait recouvert d'un toit plat, utilisé comme terrasse, à une hauteur de 6,94 m, soit pratiquement à la hauteur maximum de 7 m autorisée pour les façades par l'art. 63 du règlement communal. a) Est applicable le règlement communal concernant le plan d'extension (RPE) approuvé initialement par le Conseil d'État en 1951 et dont les amendements ont été approuvés en dernier lieu par l'autorité cantonale le 23 février 1990. Il prévoit notamment ce qui suit : " Art. 31 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. (...) Art. 60 - Dimensions des bâtiments La plus grande dimension en plan des bâtiments ne devra pas dépasser 16 m Art. 61 La surface bâtie ne peut excéder le 1/7 de la surface totale de la parcelle. Les articles 31 et 31 bis sont applicables. Art. 62 - Distances réglementaires (...) Art. 63 Hauteur des constructions La hauteur des façades est limitée à 7 m. à la comiche et au bord supérieur du chéneau de l'avant-toit. La hauteur sur terrasse surélevée doit être mesurée dès la base du talus ou du mur de soutènement de la terrasse. Cependant, cette hauteur peut être mesurée dès le sol de la terrasse aménagée, à condition que celle dernière ait une largeur d'au moins 8 m. et qu'elle règne sur toute la longueur de la façade. Art. 64 Le nombre d'étages est limité à - 1 rez-de-chaussée - 1 premier étage - 1 étage de combles. Les dispositions ci-après sont applicables aux combles habitables: - La hauteur du mur d'embouchure supportant la sablière ne peut dépasser 1.00 m. - L'éclairage est assuré

par des ouvertures, principalement sur les pignons des façades et, accessoirement, dans le pans de la toiture, limitées au strict nécessaire et intégrées à la construction. - Les surcombles incorporés (galeries ouvertes) sont autorisés. Art. 65 - Toitures La pente des toitures ne pourra dépasser 60 %. Les attiques et les toits plats sont interdits ; sont considérés comme toits plats, ceux dont la pente est inférieure à 15 %. L'article 20 est applicable. Quant à l'art. 31 auquel renvoie l'art. 61, il prévoit ce qui suit : Art. 31 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. Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (v. p. ex. AC.2013.0230 du 4 février 2014, consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). En l'espèce, la municipalité fait valoir que si le règlement se réfère, pour la surface habitable, aux "autres terrasses habitables et locaux en encorbellement" à ses art. 61 et 31, c'est qu'il les autorise. Subsidiairement, la municipalité invoque le principe de l'égalité dans l'illégalité en fournissant des photographies et documents illustrant d'autres terrasses qu'elle a autorisées, selon une pratique qu'elle entend maintenir. A la lettre du règlement, l'interdiction des toits plats ne dit encore rien des terrasses et comme le relève à juste titre la municipalité, on ne peut en tout cas pas considérer d'emblée que les terrasses seraient proscrites puisque l'art. 31 du règlement envisage expressément l'existence, en particulier lorsqu'elles sont aménagées sur un terre-plein ou sur un sous-sol, ou encore en encorbellement, ce qui semble les rapprocher d'un balcon. L'interdiction s'étend en outre aux attiques, terme par lequel on désigne en principe un étage, généralement au sommet d'un bâtiment, dont la surface est inférieure à celle des autres étages. Ainsi, le règlement communal ne permet assurément pas d'interdire d'accoler à un bâtiment existant une terrasse accessible depuis l'un des niveaux inférieurs. Les illustrations que la municipalité a jointes au dossier montre des exemples de telles terrasses dans le même périmètre, à l'avenue du Château 7 et au chemin de Perréaz 43. La question qui se pose est celle de savoir si l'interdiction des attiques empêche la création d'une terrasse dont l'altitude correspond à celle des combles, ce qui a pour effet que si les combles sont bien comprises dans la toiture en pente exigée, celle-ci ne recouvre en revanche pas, ou pas entièrement, la terrasse. L'un des exemples au

moins fournis par la municipalité, au chemin de Bel-Orne, présente cette dernière configuration. On ne peut pas faire grief à la municipalité de ne pas avoir cherché à étendre l'interdiction des attiques à celle des terrasses présentant cette configuration-là. En tous les cas, la latitude de jugement qui revient à la municipalité lui permet d'autoriser une telle terrasse lorsque celle-ci ne présente qu'une surface réduite par rapport au bâtiment principal (en l'espèce une surface de 20 m<sup>2</sup> accolée au bâtiment d'origine dont la surface est trois ou quatre fois supérieure). Les griefs du recourant et donc mal fondé.

## **E. 2**

Le recourant soutient par ailleurs que l'art. 80 LATC, applicable aux bâtiments non conforme aux règles de la zone, ne serait pas respecté, parce que la hauteur des façades du bâtiment existant est supérieure aux 7 m autorisés par l'art. 63 du règlement et que la pente du toit excéderait la limite de 60 % fixée par l'art. 65 du règlement. L'aggravation de l'atteinte au règlement proviendrait de ce que l'agrandissement de l'ouverture existante sur le pignon secondaire de la façade Ouest permettrait l'aménagement d'un passage qui ne serait pas praticable si la pente et la hauteur étaient conformes au règlement. On ne voit pas comment on pourrait suivre ce raisonnement. Si la façade du bâtiment existant présente effectivement un excédent de hauteur d'environ 60 cm, les combles existants à cet endroit (autorisés par l'art. 64) ne sont pas modifiés pour autant. Quant à la façade de l'annexe projetée, elle respecte la hauteur maximale de 7 m.

## **E. 3**

Le recourant soutient enfin que l'agrandissement de l'ouverture existante sur le pignon secondaire aggraverait une atteinte à la réglementation de l'art. 64 al. 2 du règlement communal. Il semble considérer que dans les combles, les ouvertures prenant jours sur la façade pignon devraient être limitées au strict nécessaire. En réalité, comme dans la plupart des règlements analogues, la disposition invoquée a pour but de limiter les ouvertures en toiture. C'est donc bien sur les façades pignon que les combles doivent prendre jour et ce ne sont pas ces ouvertures-là qu'il s'agit de limiter.

## **E. 4**

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais du recourant, qui doit des dépens à la municipalité et aux constructeurs, assistés d'un mandataire rémunéré.

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