

VD_OMNI AC.2014.0207 vom 13. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-13, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0207

FR: VD_OMNI AC.2014.0207 du 13 mai 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0207 del 13 maggio 2015

Regeste

GRAÇA DOS SANTOS, DOS SANTOS GOMES/Municipalité de Gland | Rejet du recours formé contre le refus du permis de transformer et réhausser deux bâtiments mitoyens. L'art. 80 LATC est exhaustif; le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif. Pas d'aggravation de l'atteinte aux art. 7 et 71 RPE relatifs à la surface bâtie par l'ajout de balcons ouverts sur trois côtés dont la profondeur n'excède pas 1.5 m, qui n'entrent pas dans le calcul de cette surface. Les avant-toits n'ont pas non plus à être pris en considération dans ce calcul en application de l'art. 68 RPE. Question laissée ouverte concernant l'isolation périphérique, le dossier ne permettant pas de statuer et la décision attaquée devant être confirmée pour un autre motif. L'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété. Il en va en revanche différemment en l'espèce de la surélévation projetée des constructions, qui s'inscrit dans le prolongement des gabarits des bâtiments existants et ne respecte pas la distance à la limite par rapport aux propriétés voisines. La création de volumes supplémentaires dans l'espace réglementaire où la construction est proscrite constitue une aggravation de l'atteinte à l'art. 6 RPE.

Erwägungen

E. 1

Les recourants, destinataires de la décision leur refusant le permis de construire sollicité, ont la qualité pour recourir (art. 75 al. 1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RVS 173.36]). Le recours a de plus été formé devant le tribunal compétent, dans le délai et le respect des formes prescrites (art. 79, 92, 95 et 99 LPA-VD). Il est donc recevable et il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants requièrent une vision locale ainsi que l'audition de leur architecte. a) La garantie constitutionnelle du droit d'être entendu (art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 [Cst.; RS 101]) comprend le droit de fournir des preuves pertinentes, d'avoir accès au dossier et de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 I 279 consid. 2.3; 129 II 497 consid. 2.2; 124 II 132 consid. 2b). Ce droit n'empêche cependant pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont proposées, elle a la certitude que celles-ci ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; 137 III 208 consid. 2.2; 136 I 229 consid. 5.3). b) La Cour de céans s'estime suffisamment renseignée pour statuer en toute connaissance de cause sur la base du dossier, ainsi que cela ressort des motifs exposés

ci-après, auxquels il est renvoyé, de sorte qu'il n'apparaît pas nécessaire de procéder à une vision locale ni d'entendre l'architecte des recourants. Il n'est pas donné suite à leur réquisition en ce sens.

E. 3

Les recourants invoquent en outre un manque de motivation de la décision attaquée. a) Le droit d'être entendu implique notamment, pour le juge, respectivement pour l'autorité, l'obligation de motiver sa décision, afin que l'intéressé puisse la comprendre et l'attaquer utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Aussi, l'autorité doit mentionner, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause. Elle n'a toutefois pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais elle peut au contraire se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige (ATF 138 I 232 consid. 5.1; 137 II 266 consid. 3.2; 136 I 229 consid. 5.2; 134 I 83 consid. 4.1). Par ailleurs, pour autant qu'elle ne soit pas d'une gravité particulière, la violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable a la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 137 I 195 consid. 2.3.2; 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1; 130 II 530 consid. 7.3; art. 98 LPA-VD). b) Dans la décision litigieuse, la Municipalité a indiqué que le projet dérogeait aux articles 7 RPE et 80 LATC, dont elle a rappelé la teneur de l'alinéa 2, ainsi qu'à l'art. 9 RPE si la surface du rez-de-chaussée devait ne pas être affectée totalement à des activités commerciales, artisanales ou de services. Elle a retenu que la surface construite dépassait la surface autorisée au sol de 100,75 m², de sorte que la surélévation du bâtiment sur la surface dépassée aggravait l'atteinte à la réglementation de la zone. Bien que sommaire, cette motivation est néanmoins suffisante. Les recourants ont effectivement été en mesure d'attaquer utilement cette décision, puisqu'ils ont fait valoir, devant la Cour de céans, les motifs pour lesquels ils estiment que la surélévation des bâtiments n'aggraverait pas l'atteinte à la réglementation en vigueur, celle-ci n'augmentant pas la surface bâtie au sol. Par ailleurs, si la Municipalité a par la suite indiqué, dans sa réponse au recours, que le projet violait aussi les dispositions communales relatives à la distance minimale entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine ainsi qu'à la hauteur des constructions, la possibilité a été donnée aux recourants de se déterminer. Ils ont d'ailleurs répondu, dans leur réplique, à chacun des motifs soulevés par l'autorité intimée. Le grief de violation de leur droit d'être entendu doit en conséquence être rejeté.

E. 4

Sur le fond, les recourants admettent que leur projet doit être examiné en application de l'art. 80 LATC. Ils contestent en revanche toute aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur du fait de la surélévation du bâtiment, tant du point de vue de la surface constructible que sous l'angle de la distance minimale à la limite de propriété et de la hauteur. a) A teneur de l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, 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). L'art. 124 al. 1 et 2 RPE, relatif aux bâtiments non conformes existants dans les zones à bâtir, est par ailleurs libellé comme il suit: "Les bâtiments existants, non frappés par une limite de construction, qui ne correspondent pas aux exigences de la réglementation applicable à la zone, mais qui ont été édifiés avant l'entrée en force de celle-ci, peuvent être transformés ou agrandis, à l'exclusion de toute reconstruction, à condition que la transformation ou l'agrandissement ne porte pas atteinte à la destination, au caractère et au développement de la zone. L'agrandissement doit respecter les règles de la zone. Les bâtiments existants et l'agrandissement doivent respecter le coefficient d'utilisation du sol fixé par la réglementation." D'après la jurisprudence, l'art. 80 LATC est exhaustif en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (cf. notamment arrêts AC.2013.2011 du 22 juillet 2014 consid. 3b et la référence; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c et les références). A teneur de cette disposition "l'atteinte à la réglementation en vigueur" ou les "inconvénients qui en résultent pour le voisinage" ne doivent pas être aggravés. La notion d'aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur s'apprécie au regard du but visé par la norme transgressée. Cette disposition n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (cf. notamment arrêts AC. 2013.0327 du 1 er juillet 2014 consid. 3b et les références; AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5b et les références; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c et les références). b) En l'espèce, même si la réglementation communale contient une disposition relative au sort des bâtiments existants non conformes à la zone à bâtir, il convient d'examiner le projet litigieux et la décision attaquée sous l'angle de l'art. 80 LATC, qui règle exhaustivement la question, et de la jurisprudence développée en application de cette disposition.

E. 5

Les recourants relèvent en premier lieu que la surélévation projetée des bâtiments n'augmentera pas la surface bâtie et n'aggravera par conséquent pas l'atteinte à l'art. 7 RPE.

a) Cette disposition est libellée comme il suit: "La surface constructible ne peut excéder $\frac{1}{4}$ de la surface de la parcelle." Le COS a pour fonction d'assurer une limitation de l'emprise des constructions sur une parcelle en maintenant des espaces de verdure autour de chaque construction; il permet d'assurer à la fois des conditions d'aération et d'ensoleillement du bâtiment en limitant la densité de la surface construite au sol dans un quartier donné et de maintenir une proportion de surface verte. Le COS assure une fonction importante d'aménagement du territoire en influant sur la structure et la trame urbanistique et architecturale d'un quartier et en permettant de préserver les caractéristiques d'un tissu bâti ou d'un quartier. 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 par conséquent en rien l'emprise au sol de la construction (cf. notamment arrêts AC.2013.0327 du 1 er juillet 2014 consid. 3c et les références; AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 5b et les références; AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid.3 et les références). b) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la surface constructible est dépassée de 100.75 m². Le projet prévoit une surélévation des bâtiments existants dans le même gabarit, sous réserve des balcons prévus sur les façades nord-ouest et sud-est, des avant-toits ainsi que de l'isolation périphérique sur

les façades, à l'exception de la façade sud-ouest. aa) L'art. 71 RPE prévoit en particulier ce qui suit: "La surface constructible est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, sans tenir le compte des terrasses non couvertes, seuils, perrons, balcons et autres éléments semblables. Dans le calcul de la surface constructible, il n'est pas tenu compte des balcons, dans la mesure où ils sont hors de la projection de la façade, ouverts de trois côtés et n'excédant pas 2 m hors tout. Dans le cas contraire, ils comptent pour le tout. [...]" Selon la jurisprudence, en général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons, soit 1.50 mètres (sauf disposition contraire), ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (cf. arrêts AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4c; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 4a; AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9). Selon les plans mis à l'enquête publique, les balcons prévus sur les façades nord-ouest et sud-est du bâtiment projeté ont une profondeur qui n'excède pas 1.5 mètres et ils sont ouverts sur trois côtés. Ils n'entrent par conséquent pas dans le calcul de la surface bâtie. bb) Concernant les toitures, l'art. 68 RPE prévoit que: "[...] Au-delà de 1.40 m, la largeur supplémentaire de l'avant-toit compte comme surface bâtie. [...] D'après la jurisprudence rendue en application de l'art. 80 al. 2 LATC, une prolongation purement artificielle de la toiture, envisagée aux fins de couvrir les espaces au sol, constitue une réelle extension de la surface construite qui doit être prise en compte dans le calcul de cette surface. En revanche, des avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doivent pas être pris en considération dans le calcul de la surface construite (cf. arrêt AC.2013.0211 du 22 juillet 2014 consid. 4e et les références). Il ressort des plans mis à l'enquête que les avant-toits mesurent 80 centimètres. Ils ne dépassent le gabarit des bâtiments actuels que d'une trentaine de centimètres. Ils n'ont donc pas non plus à être pris en considération dans le calcul de la surface bâtie. cc) Les recourants estiment par ailleurs que l'isolation périphérique du bâtiment n'a pas à être prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, selon l'art. 97 al. 3 LATC. Aux termes de cette disposition, la surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment. D'après l'art. 40d du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), sont considérées comme exigences supérieures aux normes en vigueur au sens de l'art. 97 al. 3 LATC, les valeurs du coefficient de transmission thermique (valeurs limites ponctuelles) meilleures que celles exigées à l'art. 19 al. 1 du règlement du 4 octobre 2006 d'application de la loi du 16 mai 2006 sur l'énergie (RLVLEne; RSV 730.01.1). Selon cette dernière disposition, tous les bâtiments, à l'exception des locaux frigorifiques, des serres agricoles et artisanales et des halles gonflables, sont soumis aux exigences requises en matière d'isolation thermique des constructions, telles qu'elles sont définies dans la norme SIA 380/1, édition 2009. En l'absence d'une prise de position du service cantonal spécialisé, il n'est pas possible, en l'état, de déterminer si les constructeurs peuvent bénéficier de l'art. 97 al. 3 LATC et, partant, de statuer sur la question de savoir si l'isolation périphérique doit être prise en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, auquel cas on se trouverait en présence d'une aggravation de l'atteinte à l'art. 7 RPE, non admissible au regard de l'art. 80 al. 2 LATC. En l'espèce, dans la mesure où, pour les motifs exposés ci-dessous, la décision par laquelle la Municipalité a refusé le permis de construire doit être confirmée, il n'y a pas

lieu d'examiner cette question plus avant. Elle devra l'être en cas de présentation d'un nouveau projet par les constructeurs (à propos de la procédure à suivre, cf. arrêts AC.2012.0226 du 15 octobre 2013 consid. 8c; AC.2009.0059 du 14 juillet 2009 consid. 2b).

E. 6

Les recourants contestent par ailleurs toute aggravation de l'atteinte à la réglementation concernant la distance à la limite des parcelles voisines. Ils font valoir que la distance par rapport à la parcelle n° 1620 ne sera pas modifiée, puisque la façade sud-ouest ne sera pas recouverte d'une isolation extérieure, et que cette isolation, qui mesurera 20 cm, ne portera pas atteinte à la parcelle n° 1616, dont la bande de terrain qui jouxte leur bien-fonds n'est pas constructible. Ils ajoutent que les voisins ne subiront pas d'inconvénient. a) L'art. 6 RPE prévoit en particulier que: "L'ordre contigu est obligatoire. La municipalité peut exceptionnellement autoriser la non-contiguïté pour autant qu'elle soit admise de part et d'autre de la limite de propriété. Dans ce cas la distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. Elle est doublée entre bâtiments non accolés l'un à l'autre sis sur la même propriété. [...] Pour les façades non mitoyennes, les bâtiments seront implantés en bordure de la voie publique, sur l'alignement des constructions légal ou voté ou en retrait, mais parallèlement à celui-ci. Ailleurs, la distance entre les façades non mitoyennes et la limite de propriété voisine sera de six mètres." La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit notamment être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (cf. notamment arrêt AC.2013.0327 du 31 juillet 2014 consid. 3d et les références; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 5b et les références; AC.2011.0230 du 31 juillet 2012 consid. 2c/aa et les références; AC.2009.0184 du 12 mai 2010 consid. 2a). D'après l'art. 97 al. 6 LATC, l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété. A cet égard, la pose d'une isolation périphérique dans l'espace réglementaire séparant la construction de la limite de propriété est admise selon la jurisprudence, même en cas de dépassement nouveau de la limite des constructions (arrêt AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 5c et la référence). b) En l'occurrence, la pose d'une isolation périphérique sur les façades nord-ouest, nord-est et sud-est, en particulier sur la façade nord-ouest dans la mesure où la distance à la limite de propriété avec la parcelle n° 1616 n'est pas respectée, ne saurait donc faire obstacle à la délivrance de l'autorisation de construire. Il en va en revanche différemment du rehaussement projeté des bâtiments. Cette surélévation s'inscrit dans le prolongement des gabarits des bâtiments existants et se situe à une distance inférieure à 6 mètres par rapport à la parcelle n° 1616 et en limite de propriété des parcelles n° 1614 et n° 1620. La distance entre le projet litigieux et le bâtiment érigé sur cette dernière parcelle est en outre inférieure à 6 mètres. Le rehaussement projeté ne respecte ainsi pas la distance aux limites par rapport aux propriétés voisines. La création de volumes supplémentaires (combles et sur-combles), dans l'espace réglementaire séparant le bâtiment de la limite des propriétés voisines où la construction est proscrite constitue une aggravation de l'atteinte à l'article 6 RPE (cf. arrêts AC.2009.0184 du 12 mai 2010 consid. 2; AC.2005.0171 du 9 février 2007 consid. 3). Pour ce motif, la décision de refus de l'autorisation de construire doit être confirmée. En présence d'une atteinte à la

réglementation en vigueur, il n'est pas nécessaire d'examiner au surplus si le projet occasionne des inconvénients pour le voisinage.

E. 7

Compte tenu de ce qui précède, il n'est pas nécessaire non plus d'examiner le grief relatif à la hauteur de la construction, étant précisé que la Municipalité semble désormais admettre la conformité du projet à la réglementation sur ce point, moyennant l'inscription d'une mention au Registre foncier relative à l'affectation du rez-de-chaussée du bâtiment. Il n'y a pas lieu non plus de se prononcer sur la question de la pente de la toiture, puisque le projet devra être redimensionné, la surélévation du bâtiment devant respecter l'art. 6 RPE.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, les recourants supporteront l'émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de la Municipalité, qui a procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel (art. 49, art. 55 al. 1, 91 et 99 LPA-VD).

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