

VD_OMNI AC.2019.0027 vom 11. November 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-11-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0027

FR: VD_OMNI AC.2019.0027 du 11 novembre 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0027 del 11 novembre 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité de Bussy-sur-Moudon, D. _____, E. _____ | Recours des voisins contre une décision de la Municipalité autorisant la construction d'un bâtiment de 4 logements. - Nombre de niveaux: le règlement limite le nombre de niveaux à 2 sous la corniche et prévoit expressément la possibilité de créer des logements dans les combles et les surcombles, moyennant conditions. En revanche, il ne permet pas d'autoriser des locaux habitables au sous-sol. Grief admis (consid. 2). - Coefficient d'occupation du sol: les balcons qui dépassent la profondeur admise par la jurisprudence (1.50 m), lorsque le règlement communal ne contient pas de définition de ces ouvrages, ce qui est le cas en l'espèce, doivent être pris en compte dans la surface bâtie. Il s'ensuit un dépassement du COS autorisé. Grief admis (consid. 4). Admission du recours et annulation de la décision attaquée et du permis de construire.

Erwägungen

E. 1

Les recourants sollicitent la tenue d'une inspection locale. a) La procédure administrative est en principe écrite (art. 27 al. 1 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative: LPA-VD; BLV 173.36). Lorsque les besoins de l'instruction l'exigent, l'autorité peut tenir audience (art. 27 al. 2 LPA-VD). Le droit d'être entendu garanti par l'art. 29 al. 2 Cst. comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion (ATF 145 I 73 consid. 7.2.2.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; 138 III 374 consid. 4.3.2; 136 I 229 consid. 5.3; cf. aussi arrêts TF 6B_1155/2015 du 14 mars 2016 consid. 2.2; 1C_608/2014 du 3 septembre 2015 consid. 2.1). b) En l'espèce, le dossier paraît suffisamment complet pour permettre au Tribunal de statuer sans plus ample instruction. Au vu en outre du sort du recours qui doit être admis pour les motifs qui suivent, il n'est pas nécessaire de procéder à une inspection locale. Il n'est par conséquent pas donné suite à cette requête des recourants.

E. 2

Le nombre de logements est limité à quatre pour les bâtiments existants et pour les bâtiments nouveaux. " b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire

[LAT; RS 700]; arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée (cf. arrêt TF 1C_53/2013 du 7 mai 2013 consid. 5.4), la juridiction de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (arrêts TF 1C_150/2014 du 6 janvier 2015 consid. 2.2; 1C_629/2013 du 5 mai 2014 consid. 7.1 et la référence). 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 (arrêts TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6; AC.2017.0296, AC.2017.0297 du 23 octobre 2018 consid. 5). 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 (AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). c) En l'espèce, il ressort des plans au dossier que le bâtiment projeté comporte en totalité quatre niveaux habitables (un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles). Un logement est prévu au rez-de-chaussée. Deux logements en duplex sont prévus en partie à l'étage et en partie dans les combles. Ils peuvent être autorisés en vertu de l'art. 12 al. 2 RPGA. Au niveau du sous-sol en revanche, il est prévu d'aménager un studio qui donne sur la façade sud-est, laquelle est entièrement dégagée sur toute sa hauteur (cf. plan de la façade sud-est). Il ressort ainsi des plans que, contrairement à ce qu'indique la Municipalité, les logements sont répartis non pas sur deux, mais sur trois niveaux (sans compter les combles), dont le sous-sol. d) La Municipalité estime que l'aménagement de locaux habitables dans le sous-sol peut être autorisé. Dans ses écritures, elle expose que la règle de l'art. 12 RPGA poursuit le même but que l'art. 13 RPGA, traitant de la hauteur maximale des bâtiments, à savoir celui de garantir une cohérence architecturale dans le quartier et de préserver le dégagement dont jouissent les constructions voisines. Selon elle, si le but de l'art. 12 RPGA était de limiter le nombre de niveaux habitables à deux, il ne permettrait pas l'aménagement de combles habitables. D'autre part, la Municipalité fait valoir que l'art. 44 RPGA prévoit expressément la possibilité de créer un sous-sol, ce qui justifierait d'autoriser également un logement à ce niveau. Enfin, le bâtiment projeté sera moins haut que trois autres bâtiments voisins et ne posera ainsi pas de problème d'intégration. L'art. 44 RPGA, qui se trouve dans les règles applicables à toutes les zones, a la teneur suivante: "La hauteur sur la sablière ou au faîte est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai. La hauteur la plus élevée est déterminante. La hauteur sur la sablière se mesure sur la surface supérieure de celle-ci. La hauteur pourra être localement supérieure lorsque les conditions topographiques permettent aisément une entrée en sous-sol." e) L'art. 12 RPGA précité limite expressément le nombre de niveaux habitables à deux, soit un rez-de-chaussée et un étage au maximum. La possibilité d'affecter à l'habitation les combles est en outre expressément prévue par l'art. 12 ch. 2 RPGA. En revanche, cette disposition ne prévoit pas la possibilité d'aménager des locaux habitables au sous-sol. Quant à l'art. 44 al. 3 RPGA, auquel se réfère la Municipalité, cette disposition générale n'autorise pas l'aménagement d'un sous-sol habitable mais permet uniquement de déroger à la hauteur maximale à la sablière pour permettre une entrée en sous-sol lorsque les conditions topographiques (pente) le permettent. On ne saurait inférer de cette règle la

possibilité d'aménager des locaux habitables au sous-sol. Le RPGA limite au contraire expressément le nombre de niveaux habitables et ne contient pas, à l'instar d'autres règlements communaux, de règles qui prévoient la possibilité d'aménager des locaux habitables au sous-sol dans des terrains situés en pente, moyennant qu'une façade soit entièrement dégagée (voir par ex. AC.2014.0194 du 20 mai 2015 consid. 5). Il résulte de ce qui précède que l'appréciation de la Municipalité n'est pas conforme au texte clair de l'art. 12 RPGA, quand bien même l'intégration du bâtiment litigieux n'apparaît pas poser de problème. Il s'ensuit que le projet, en tant qu'il prévoit un studio dans le sous-sol, ne peut pas être autorisé. La décision doit par conséquent être annulée pour ce motif.

E. 3

Les recourants font valoir une violation de l'art. 13 RPGA qui fixe la hauteur maximale à la sablière. a) L'art 13 RPGA a la teneur suivante: "1. La hauteur maximale à la sablière est de 6,50 m. 2. Pour les constructions agricoles, la hauteur au faite ne dépassera pas 15 mètres. La mesure de ces hauteurs est précisée à l'art. 44." Selon l'art. 44 al. 3 RPGA précité, auquel renvoie l'art. 13 RPGA, la hauteur pourra être localement supérieure lorsque les conditions topographiques permettent aisément une entrée en sous-sol. b) En l'occurrence, la Municipalité ne conteste pas que la hauteur du bâtiment projeté dépasse la hauteur réglementaire, soit 6.50 m (art. 13 RPGA précité). Sur la façade sud-est, la hauteur à la sablière est manifestement supérieure à 8.00 m. La Municipalité expose que le but de l'art. 44 al. 3 RPGA est de permettre aux terrains en pente de profiter du dénivelé pour aménager un espace supplémentaire. Elle estime que la surélévation de la façade sud-est, en l'occurrence de l'ordre de 2 m n'a pas d'impact sur la vue dont bénéficie le voisinage puisque les "mètres excédentaires" sont pris au sous-sol. Elle estime que la topographie particulière du terrain, qui présente un important dénivelé, doit être prise en compte, de manière à optimiser l'espace. Elle ajoute que le projet prévoit de faire bénéficier le studio aménagé au sous-sol d'une terrasse joutant la façade sud-est et qu'un escalier extérieur permet d'accéder à cette terrasse depuis le niveau du rez-de-chaussée du bâtiment. Les conditions permettant de considérer que l'entrée en sous-sol est aisée sont réalisées selon la Municipalité, ce qui justifierait, selon elle, d'admettre un dépassement de la hauteur autorisée. c) Il ressort effectivement des informations qui figurent sur le guichet cartographique de l'Etat de Vaud (www.geoplanet.ch) que la parcelle n° 246 est en pente, plus particulièrement dans sa partie sud. Quoi qu'il en soit, si l'application de l'art. 44 ch. 3 RPGA peut se poser dans le cas présent, il est douteux qu'une différence de plus de 2 mètres par rapport à la hauteur réglementaire se justifie sur cette base. Cette question peut souffrir de rester indécise vu le sort du recours.

E. 4

La surface habitable minimale des bâtiments (surface au sol) est de 100 m². La Municipalité peut accorder une dérogation lorsqu'une surface habitable est créée par changement d'affectation d'un bâtiment existant." Cette disposition exclut ainsi du calcul du COS les terrasses non couvertes et les balcons. Le RPGA ne comporte en revanche pas de définition des terrasses couvertes ni des balcons. Dans un tel cas, il convient de se référer à la jurisprudence de la Cour de céans, relative à la notion de balcon et d'avant-corps lorsque la réglementation communale utilise ces notions sans autre précision. Peuvent ainsi être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit leur longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade d'une profondeur de 1.50 m au plus et qui se recouvrent l'un l'autre, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. Ils ne sont alors pas pris en considération

dans le calcul du COS et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (AC.2017.0296, AC.2017.0297 précité consid. 11b; AC.2017.0245 du 26 juin 2018 consid. 6c, et les références citées; AC.2017.0043 du 28 mai 2018 consid. 6c/bb; AC.2017.0333 du 16 mai 2018 consid. 10b, et les références citées). b) En l'occurrence, la surface de la parcelle n° 246 est de 800 m². Avec un COS de 1/6, la surface bâtie autorisée est de 133.33 m² (1/6 de 800 m²). Selon le formulaire de demande du permis de construire figurant au dossier, la surface bâtie du bâtiment projeté est de 130 m², de sorte que le COS réglementaire est pratiquement épuisé. Il ressort du plan du sous-sol que la terrasse contestée a une profondeur de 3 m et que le balcon du rez-de-chaussée, situé au-dessus de la terrasse est de 2.50 m. Ce balcon recouvre ainsi partiellement la terrasse du sous-sol. La terrasse est donc couverte au 2/3. L'art. 10 al. 3 RPGA précité exclut du calcul du COS les terrasses non couvertes. Compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont dispose la Municipalité pour appliquer ses règlements (cf. supra consid. 2b), son appréciation selon laquelle une terrasse partiellement couverte ne compte pas dans la surface bâtie est admissible. S'agissant par contre des balcons, il ressort du plan du rez-de-chaussée que le balcon à ce niveau a une surface de 31 m² et sa profondeur atteint 2.50 m. Les balcons supérieurs ont également une profondeur de 2.50 m. Ces balcons excèdent ainsi la limite jurisprudentielle de 1.50 m et doivent en conséquence être comptabilisés dans le COS. Dès lors que le projet litigieux épuise pratiquement déjà le COS réglementaire de l'art. 10 RPGA, sans compter les balcons, il n'apparaît pas réglementaire. Le recours doit être admis pour ce motif également.

E. 5

Les recourants font valoir une violation des règles sur la distance aux limites, en particulier l'art. 8 al. 4 RPGA. Ils font valoir que l'angle sud-ouest du balcon du rez-de-chaussée dépasserait la distance aux limites, de même que la partie nord-ouest du bâtiment, par rapport à la parcelle n° 209. a) Comme le relève à juste titre la Municipalité, le bâtiment n'est pas construit en ordre contigu, de sorte que l'art. 8 RPGA n'est pas applicable. Il convient en revanche de se référer à l'art. 9 RPGA, applicable à l'ordre non contigu. Cette disposition prévoit ce qui suit: "1. [...] 2. La distance entre la façade d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine est de 6 mètres au moins; elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété. La distance par rapport au domaine public est déterminée par la loi sur les routes en l'absence de plan d'affectation fixant la limite des constructions; elle est de 6 mètres au minimum. 3. [...] 4. La Municipalité peut accorder des dérogations par rapport à la distance prescrite à l'alinéa 2 lorsque l'état des lieux présente des problèmes particuliers, notamment en raison de la topographie du terrain, de la forme des parcelles, des accès, de l'intégration des constructions dans l'environnement bâti, pour autant qu'il n'en résulte pas d'inconvénient majeur pour les voisins." Cette disposition est complétée par l'art. 54 RPGA, intitulé " Distances aux limites ", qui se trouve dans les règles applicables à toutes les zones, dont la teneur est la suivante: "1. La distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée dès l'élément de façade le plus proche de la limite, sans tenir compte des terrasses non couvertes, des seuils, des perrons, des balcons en porte à faux et autres installations semblables, perpendiculairement à la limite. 2. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre." b) La Municipalité ne conteste pas ces dépassements mais estime qu'ils restent conformes à l'art. 54 RPGA dès lors que les façades litigieuses seraient implantées

obliquement par rapport à la limite de propriété. Cette appréciation peut être confirmée à la lecture du plan de géomètre qui permet de constater que le projet litigieux se présente de manière oblique par rapport à la distance aux limites avec les parcelles n° 209 au nord-ouest et n° 24 au sud. Dans cette mesure, les distances aux limites sur ces deux façades respectent l'art. 54 al. 2 RPGA. En effet, il ressort des plans que l'angle sud-ouest du balcon du rez-de-chaussée est situé à une distance de 5.8 m de la limite entre les parcelles n os 246 et 24. Quant à l'angle nord-ouest du bâtiment, il se trouve à une distance de 5 m de la limite entre les parcelles n os 246 et 209. Ce grief est rejeté.

E. 6

Les recourants font valoir une violation de l'art. 46 RPGA, en relation avec le local à vélo et poussette. a) L'art. 46 RPGA, applicable à toutes les zones, a la teneur suivante: "1. La notion de dépendance dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal est fixée par l'art. 39 RATC. 2. La distance entre une dépendance et la limite de la propriété voisine est de 3 mètres au minimum. En cas d'accord écrit du voisin, cette distance peut être diminuée jusqu'à être nulle (dépendance en limite de propriété). 3. Les toitures des dépendances respecteront l'art. 14 ci-dessous, ou l'article 22 si la construction est située dans la zone de villas." b) En l'occurrence, selon le plan de géomètre, le local à vélo/poussette est situé à 1 m de la limite de propriété entre les parcelles n os 246 et 25 d'une part, et 246 et 209 d'autre part. Le dossier produit par la Municipalité comporte l'accord des propriétaires de la parcelle n° 25 et celui du propriétaire de la parcelle n° 209, pour l'implantation du local à vélo/poussette à 1 m de la limite de propriété desdites parcelles (cf. pièce 9 du dossier de la Municipalité qui comporte un plan figurant l'implantation du couvert qui est signé par les propriétaires de ces parcelles). Pour le surplus, les recourants indiquent expressément qu'ils ne contestent pas le caractère de dépendance du local précité. Les exigences de l'art. 46 RPGA permettant l'implantation du local projeté à 1 m de la limite des parcelles voisines (n os 25 et 209) sont donc réalisées. Ce grief est rejeté.

E. 7

Les recourants se plaignent en dernier lieu d'une violation de l'art. 53 RPGA. Cette disposition, qui se trouve dans les règles applicables à toutes les zones, a la teneur suivante: "1. Lors de la construction d'un immeuble, la parcelle sera convenablement arborisée à raison d'un arbre au moins par tranche ou fraction de 250 m² de terrain. Le choix des essences se portera de préférence sur des espèces indigènes ou en station. 2. Les surfaces boisées non soumises au régime forestier (allées d'arbres, haies vives, bosquets, arbres et arbustes isolés) et autres biotopes (marais, prairies humides, pelouses sèches, etc.) sont protégées par les législations fédérales (en particulier art. 18 LPN), cantonales (en particulier Plan de classement communal des arbres). Aucune atteinte ne pourra leur être portée sans autorisation préalable de la Municipalité, qui au besoin consultera les instances cantonales compétentes (Conservation de la nature, Conservation de la faune). 3. Les dispositions du Code rural et foncier sont réservées." b) En l'occurrence, la surface de la parcelle étant de 800 m², l'art. 53 RPGA exige au minimum quatre arbres. La Municipalité se réfère au plan d'implantation de l'architecte et relève que le projet prévoit la plantation de 4 arbres de sorte qu'il respecte l'exigence d'arborisation prévue par l'art. 53 ch. 1 RPGA. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et peut être confirmée. Ce grief est rejeté.

E. 8

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée, ce qui entraîne également l'annulation du permis de construire. Les frais de la cause seront supportés par le seul constructeur, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD), les propriétaires n'ayant pas procédé. Les recourants, assistés par un mandataire professionnel, ont droit à une indemnité à titre de dépens, qui sera mise à la charge du constructeur (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]).

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