

VD_OMNI AC.2019.0374 vom 16. Juni 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-06-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0374

FR: VD_OMNI AC.2019.0374 du 16 juin 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0374 del 16 giugno 2020

Regeste

A. _____/Municipalité de Pully, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____ |
Recours d'une opposante contre la décision de la municipalité autorisant la transformation et à l'agrandissement d'une maison individuelle en villa de 3 logements. Le bâtiment existant étant conservé et restant une partie importante de la construction après transformation, on se trouve en présence d'un agrandissement et non pas d'une reconstruction (consid. 2). Aucune aggravation de l'atteinte aux dispositions relatives à la distance aux limites (consid. 3). Les balcons projetés comptent des saillies inférieures au seuil réglementaire communal de 2,5 m dans le calcul de la surface bâtie déterminante. Ils ne sont en outre pas fermés latéralement au niveau de l'attique et n'apparaissent pas comme des éléments constituant un volume supplémentaire du bâtiment dans la mesure où ils s'inscrivent dans la continuité de la villa existante. Confirmation de la pratique de la municipalité qui analyse selon les mêmes critères la situation d'un balcon dans le calcul du COS et dans le calcul de la longueur du bâtiment. La dimension du balcon doit se mesurer depuis sa ligne extérieure jusqu'à la façade (consid. 4). Un avant-toit dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doit pas être pris en considération dans le calcul de la surface construite (consid. 5). Vu la fonction des terrasses projetés (qui est typiquement celle dévolue aux aménagements extérieurs) et leur impact visuel réduit, l'appréciation de la municipalité selon laquelle on est en présence d'aménagements extérieurs et non de volumes supplémentaires du bâtiment ne prête pas le flanc à la critique. Ces éléments peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (consid. 6) Fondamentalement, l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public (consid. 7). Reours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Elle est au minimum de 5.00 m. par rapport aux façades ne dépassant pas 16.00 m. de longueur.

E. 3

La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire.

E. 3.00

m." Pour déterminer si on se trouve en présence d'une dépendance, il faut par conséquent se référer à l'art 39 RLATC, qui définit le statut des "dépendances de peu d'importance et autres aménagements assimilés". Cette disposition a la teneur suivante: " 1 A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. 3 Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment. 4 Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. 5 Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings". Le seul fait qu'une annexe soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée comme une dépendance; un garage, certes accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci, a ainsi été qualifié de façon constante comme tel (cf. AC.2010.0213 du 15 septembre 2011 consid. 3a; AC.2009.0108 du 15 janvier 2010 consid. 3a; AC.2006.0209 du 16 janvier 2008; AC.2002.0229 du 12 mai 2003 consid. 2a/b et les nombreuses références citées). Dans l'application de l'art. 39 al. 2 RLATC, est décisif le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; la jurisprudence ne fixe pas une proportion maximale mais prévoit une appréciation au cas par cas (cf. AC.2012.0174 du 6 février 2013 consid. 3c, AC.2010.0346 du 14 mars 2012 consid. 3). On relèvera que l'art. 39 al. 4 RLATC tend à protéger les occupants de la parcelle jouxtant les espaces réglementaires dans lesquels la dépendance est implantée, et non pas les occupants d'un bien-fonds sis à l'autre extrémité (cf. AC.2011.0296 du 27 mars 2013 consid. 5c). La qualité de la recourante pour se prévaloir de cette disposition apparaît ainsi douteuse s'agissant des dépendances enterrées au nord et à l'ouest, alors qu'elle est propriétaire de la parcelle voisine à l'est. L'impact de ces remises doit de toute manière être relativisé dès lors que ces constructions ne présentent aucun impact visuel. Compte tenu de l'éloignement de ces installations, on ne saurait retenir que ces remises impliqueront pour la recourante des inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs. Quoiqu'il en soit, en l'espèce, les conditions des art. 26 RCATC et 39 RLATC sont remplies tant pour les remises enterrées côté nord au niveau du rez-de-chaussée qui représentent un total de 33,6 m², et la remise côté ouest au sous-sol, à côté du studio d'une surface de 8,6 m². La recourante ne démontrent pas que les remises en question ne satisferaient pas aux conditions prévues à l'art. 26 al. 3 RCATC. Ces dépendances sont certes accolées au bâtiment principal, mais en sont distinctes et ne possèdent pas de communication interne avec celui-ci. Leur volume est de peu d'importance par rapport au bâtiment principal et elles ne peuvent servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle. Vu ce qui précède, c'est à juste titre que ces remises ont été considérées comme des dépendances au sens des art. 39 RLATC et 26 RCATC pouvant s'implanter dans les espaces réglementaires. C'est à tort que la recourante laisse entendre qu'il faut tenir compte des remises et remises/jardin qui se

trouvent au niveau du rez-de-chaussée à moins de 5 m de la limite nord de propriété dans le calcul de la distance aux limites. Le même raisonnement vaut pour la remise de 8,6 m² est située à l'ouest au niveau du sous-sol. Le grief tiré d'une violation de l'art. 16 RCATC est ainsi dénué de pertinence. On relèvera s'agissant du caractère enterré des locaux au niveau du sous-sol que l'art. 21 RCATC ne contient pas une définition du "sous-sol". Il n'exige en particulier pas qu'un volume minimal de cet étage soit enterré. Il n'est en l'occurrence pas contestable que le niveau inférieur de l'extension abritant un studio puisse être qualifié de sous-sol, pour autant que sa destination effective corresponde à celle prévue par le règlement communal. L'art. 21 al. 1 RCATC précise que le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal (carnotsets, salle de jeux, ateliers, piscines, saunas, réfectoires, salles de conférence, locaux d'exposition, etc.). L'art. 21 al. 2 RCATC réserve l'art. 37 alinéa 2 RCATC qui autorise la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée sur les terrains en forte pente à certaines conditions qui sont remplies en l'espèce, sans que cela soit contesté. C'est précisément une application de l'art. 37 al. 2 RCATC qui a été faite en l'occurrence compte de la déclivité que présente la parcelle et qui a pu être constatée lors de l'inspection locale. b) Pour les terrasses, la recourante mentionne en particulier que les terrasses du rez-de-chaussée sont qualifiées d'aménagement de jardin par les constructeurs, alors qu'il ne resterait en réalité plus de jardin du côté est et ouest, après réalisation (à l'est, on a un mur de soutènement pratiquement en limite de propriété, avec aménagement d'un escalier). Du côté ouest, la terrasse de 4,2 m de large se trouve à 1 m de la limite de propriété. Pour la recourante, ces constructions ne sauraient être considérées comme des aménagements de jardin et doivent également compter dans la distance aux limites. Pour la terrasse, l'art 42 RCATC, figurant au chapitre 15 "Aménagements extérieurs", prévoit ce qui suit: "Les espaces non construits forment l'ensemble des aménagements extérieurs. Ils sont destinés aux accès et voies de circulation des véhicules, aux parkings, aux accès et voies de circulation des piétons, aux espaces verts, aux jardins, piscines et plans d'eau, terrains de sports, etc." Il n'est pas contesté que les terrasses-jardin mises en cause par la recourante ne respectent pas les distances réglementaires à la limite. De manière générale, on constate que ces terrasses seront bien intégrées dans le terrain, compte tenu de la nature de ce dernier, et que leur impact visuel ne sera pas significatif. Vu leur fonction (qui est typiquement celle dévolue aux aménagements extérieurs) et leur impact visuel réduit, l'appréciation de la municipalité selon laquelle on est en présence d'aménagements extérieurs et non pas de volumes supplémentaires du bâtiment faisant partie intégrante de ce dernier ne prête pas le flanc à la critique. Partant, ces éléments peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir". Il en est de même s'agissant de la terrasse figurant au niveau rez-de-chaussée à l'ouest. Il serait abusif, en l'absence de dispositions communales contraires, de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les aménagements extérieurs ne nécessitant pas d'intervention particulière sur le niveau du sol et ne constituant pas à proprement parler des constructions en volume. (AC.2014.0286 du 10 décembre 2015 consid. 4f et les références citées). Dans un arrêt du 31 octobre 2005 relatif à un projet de construction à Pully, le Tribunal administratif avait notamment considéré qu'une terrasse non couverte, formée d'un remblai surmonté d'un dallage, et dont la hauteur respectait l'exigence réglementaire d'un mètre ne devait pas être compté dans le calcul de la surface bâtie (cf. arrêt AC.2005.0005 consid. 2c). Ainsi que cela a été relevé plus haut, les terrasses prévues ne sont pas des constructions en volume qui, par leur importance, seraient

susceptibles de porter atteinte aux intérêts protégés par les règles sur les distances aux limites, soit notamment l'intérêt à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel et l'intérêt à éviter que les habitants de biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrasent. Ces terrasses ne sauraient dès lors être considérées comme une façade du bâtiment au sens de l'art. 16 RCAT. Partant, ces griefs doivent être écartés.

E. 4

Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'article 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement.

E. 5

Sous réserve des autres dispositions légales, la distance minimale entre bâtiments construits sur une même parcelle est de 5.00 m.

E. 6

Dans un autre grief, la recourante considère que les terrasses et la structure de la nouvelle construction se trouvent beaucoup trop proches des limites. Elle évoque en particulier la terrasse du rez-de-chaussée de l'immeuble, qui, à l'ouest, s'étend jusqu'à moins d'un mètre de la limite, et qui repose en partie sur une structure nouvelle au sous-sol intitulée remise et qui n'apparaît pas enterrée, en tous les cas au sud et sur les flancs. Elle évoque également la remise et remise jardin sises au rez-de-chaussée au nord de la parcelle sous le porche d'entrée actuelle. Selon la recourante, le tout ne paraît pas au surplus pouvoir être considéré comme enterré, également en fonction de l'art. 84 LATC qui renvoie au règlement communal concernant la non-prise en compte de constructions souterraines. Selon la recourante, l'art. 16 dernier alinéa du RCATC fait état de garages souterrains exclusivement, qui ne comptent pas dans le calcul de la distance aux limites. Elle l'estime qu'en l'espèce, il n'y a pas de garages au sous-sol puisque d'après les plans à disposition, en particulier le plan de situation, le garage enterré se trouve séparé et au sud de l'immeuble. a) L'art. 15 RCATC précise que la longueur maximum d'un bâtiment se calcule par rapport à la "façade" d'un bâtiment qui est limitée à 30 m, étant précisé que les balcons ouvertes, marquises et "dépendances accolées" ne sont pas compris dans le calcul de la longueur de façade (a fortiori s'agissant d'une dépendance accolée souterraine). La distance des façades de la nouvelle extension sud et la limite de propriété respecte l'art. 16 RCATC. Dans ce contexte, il y a lieu de souligner que, d'après l'art. 26 RCATC, la municipalité peut autoriser de petites dépendances au sens de l'art. 39 du règlement d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) ou de dépendances souterraines dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. L'art. 26 RCATC a en effet la teneur suivante : "1 La Municipalité peut autoriser la construction de petites dépendances au sens de l'article 39 RLATC ou de dépendances souterraines dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété. 2 La surface des dépendances est comptée pour les 50 % de sa valeur dans le calcul de la surface bâtie. Cette surface ne peut excéder la moitié de celle du bâtiment principal. 3 Les dépendances dont la surface est équivalente ou inférieure à 36 m² ne sont pas prises en compte ni dans le calcul de la surface bâtie ni dans celui de la distance aux limites. 4 La hauteur à la corniche des dépendances, calculée conformément à l'article 19 est limitée à

E. 7

La recourante fait encore valoir l'augmentation de la surface habitable, respectivement sur la multiplication du voisinage que représente ce nouvel immeuble, avec trois niveaux habitables et des terrasses qualifiées d'envahissantes pour le voisinage. Manifestement, il y aura pour elle accroissement des nuisances pour le voisinage, des deux côtés de la future construction. Effectivement, la nouvelle construction fera passer la villa individuelle actuelle à un bâtiment comportant deux appartements et un studio en sous-sol, soit trois logements, ce que prévoit le règlement communal pour la zone (art. 38 RCATC). Au surplus, il respecte les art. 39 RCATC et 22 al. 3 RCATC qui permettent trois niveaux dont un attique; le niveau partiellement habitable sous le rez-de-chaussée respecte les conditions posées sur ce point par l'art. 37 al. 2 RCATC, au vu du terrain en pente; le tribunal a pu constater à l'occasion de l'inspection locale que des bâtiments sur plusieurs étages abritant des logements étaient progressivement devenus la norme dans le quartier et que le bâtiment de la recourante est lui-même relativement massif. Selon la jurisprudence récente, fondamentalement, l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public. En effet, la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact. C'est pourquoi, lorsque des constructions d'un certain volume sont autorisées, une réduction de leur volume ne peut être imposée que si elle est justifiée par des intérêts publics prépondérants, comme par exemple en présence de bâtiments ou d'ensembles protégés en tant que monuments (ATF 145 I 52 consid. 4.4; AC.2016.0207 du 16 avril 2019 consid. 4). Or, tel n'est pas le cas en l'espèce. Dans ces circonstances, on ne voit pas comment la municipalité aurait pu refuser le permis de construire au motif qu'on serait en présence d'une "surdensification" ou au motif que le projet impliquerait un effet "d'étouffement" pour les propriétés voisines.

E. 8

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être rejeté et la décision attaquée, confirmée. Succombant, la recourante supporte les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de l'autorité intimée, qui a agi avec l'assistance d'un avocat (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]).

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