

VD_OMNI AC.2022.0069 vom 14. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0069

FR: VD_OMNI AC.2022.0069 du 14 septembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0069 del 14 settembre 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Pully, C. _____, Direction générale de l'environnement DGE-DIREV | Rejet du recours contre le permis de construire un nouveau bâtiment. Pas de violation des règles de l'OPB; il est établi qu'avec les mesures de construction prévues - vitrages fixes et garde-corps plein de 1.5 m -, les VLI ne seront pas dépassées dans les pièces habitables (consid. 2). Nombre de niveaux réglementaire (consid.3). Pas de violation du COS, la réglementation communale prévoyant que la surface cédée à titre gratuit à la commune pour la réalisation d'un trottoir peut continuer à être prise en considération dans le calcul de la surface constructible de la parcelle (consid.4). Les panneaux solaires, qui ne dépassent pas de l'arête supérieure du toit plat de plus de 1 m (art. 32a 1bis OAT), n'entrent pas dans le calcul de la hauteur (consid.6).

Erwägungen

E. 1

Le recours est recevable, pour les motifs exposés dans le premier arrêt concernant cette contestation (arrêt AC.2021.0125 du 29 septembre 2021 consid. 1). Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Si les mesures fixées à l'al. 1 ne permettent pas de respecter les valeurs limites d'immission, le permis de construire ne sera délivré qu'avec l'assentiment de l'autorité cantonale et pour autant que l'édification du bâtiment présente un intérêt prépondérant.

E. 3

Les recourants font valoir que le nombre de niveaux du bâtiment litigieux ne correspond pas aux exigences de l'art. 39 du règlement communal sur l'aménagement du territoire et les constructions (RCATC), qui prévoit pour la zone de villas que "le nombre de niveaux est limité à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage et combles" (al. 1). Ils reprochent à la municipalité d'avoir autorisé à tort un niveau supplémentaire, en l'occurrence le rez inférieur. a) L'art. 39 al. 2 RCATC, qui renvoie à l'art. 37 al. 2 RCATC, prévoit une exception à la règle de l'alinéa 1. Cet art. 37 al. 2 RCATC dispose ce qui suit: " Sur les terrains en forte pente, mais à l'exclusion de ceux orientés au Nord, la création d'un seul niveau partiellement habitable au-dessous du rez-de-chaussée est autorisée si les conditions suivantes sont remplies: la façade aval doit être dégagée du terrain naturel moyen, jusqu'au plancher du sous-sol; la surface habitable brute ne peut excéder 50% de la surface bâtie. " La première question à résoudre est de savoir si le terrain est en forte pente. Le règlement communal ne précise pas à partir de quel degré de pente cette norme s'applique; il laisse donc à la municipalité une certaine marge d'appréciation à ce propos. Cette autorité indique dans sa réponse qu'elle a pour pratique constante de considérer qu'un terrain qui présente

une pente moyenne de 14% est en forte pente au sens de l'art. 37 al. 2 RCATC. La constructrice a produit un plan de géomètre calculant la "pente moyenne générale" dans un rectangle d'environ 4'500 m² (82 m x 55 m) au centre duquel se trouve la parcelle n° 1759. A l'ouest de ce rectangle, cette pente est de 16%, au milieu de 13% et à l'est de 14%. La pente moyenne à l'intérieur des limites de la parcelle n° 1759 est estimée à 18%. Il convient encore de relever que d'après les données du guichet cartographique cantonal (altimétrie), la cote d'altitude de la rue directement en amont de cette parcelle (avenue de Senalèche) est à 492 m, tandis que le chemin de Rennier, en aval de la parcelle, est à 485 m. Cette différence de 7 m, sur une longueur de 36 m, équivaut à une pente de 19%. Quoi qu'il en soit, une appréciation globale est admissible, sans calcul détaillé qui tiendrait compte de terrasses aménagées retenues par des murs et atténuant la pente à certains endroits, comme le proposent les recourants. Cela a pu être constaté sur place à l'inspection locale: il n'est manifestement pas critiquable de considérer que la parcelle de la constructrice se trouve dans un secteur bâti, traversé par le chemin de Rennier, qui est constitué de terrains en forte pente au sens de la règle précitée. b) L'art. 37 al. 2 RCATC fixe en outre un coefficient de surface habitable, par rapport à la surface bâtie, pour le niveau rez inférieur (50%). Les recourants estiment que ce coefficient n'est pas respecté car, selon eux, la surface habitable brute de ce niveau serait de 71.57 m², et la surface bâtie de 136.08 m² (proportion de 52%). La constructrice a produit un plan de son architecte comportant un calcul précis des surfaces du rez inférieur, habitables et non habitables, avec des explications au sujet des éléments pris en compte (en fonction de l'isolation, du caractère non rectiligne de murs, notamment – il est renvoyé à ces explications détaillées, remises lors de l'inspection locale). Il en résulte que la zone non habitable représente une surface de 84.2 m², tandis que la zone habitable est de 83.8 m²; cette dernière n'atteint donc pas la moitié de la surface totale (168.0 m²). Pour délivrer le permis de construire et admettre la réalisation de la condition réglementaire précitée, la municipalité a estimé que les données de l'architecte étaient correctes. Les recourants mettent en doute la détermination de la surface totale de ce niveau mais ils n'expliquent pas précisément quels éléments du calcul seraient erronés et c'est à tort qu'ils affirment qu'une surface serait prise en compte deux fois, dans la partie non habitable et dans la partie habitable. En définitive, il n'y a aucun motif de considérer que la municipalité aurait fait une mauvaise application de la clause en question. Les griefs de violation de l'art. 37 al. 2 RCATC, en relation avec l'art. 39 RCATC, sont donc mal fondés.

E. 4

Les recourants dénoncent une violation de l'art. 10 RCATC qui prévoit que, dans toutes les zones à bâtir de la commune, l'indice d'occupation du sol (rapport entre la surface bâtie déterminante et la surface constructible de la parcelle [IOS ou COS]) ne peut excéder les 20% de la surface de la parcelle. Ils reprochent à la municipalité d'avoir compté, dans cette surface, celle d'une bande de terrain de 82 m² qui devra être cédée à la commune pour la réalisation d'un trottoir le long du chemin de Rennier. Cette cession a fait l'objet d'une convention entre la commune et la constructrice (cession à titre gratuit, la mise en œuvre de la convention étant conditionnée à l'obtention d'un permis de construire définitif et exécutoire). Les recourants ne contestent cependant pas que l'exigence de l'art. 10 RCATC serait respectée en prenant en considération la surface totale de la parcelle (sans la cession de 82 m²). La décision attaquée retient que la prise en compte de la surface totale actuelle de la parcelle est correcte, en vertu de l'art. 13 RCATC, ainsi libellé: " Garantie en cas de cession de terrain gratuite Si, lors de la construction, de la correction ou de l'élargissement d'une voie publique, le terrain nécessaire est cédé gratuitement à la commune, la

Municipalité peut garantir au propriétaire intéressé que la surface ainsi cédée continuera à être prise en considération dans le calcul de la surface constructible. Cette faculté n'est toutefois applicable qu'à des cessions n'excédant pas 10 % de la surface originale de la parcelle. " Une telle règle, qui fait partie des normes du droit communal définissant la mesure de l'utilisation du sol, n'est en soi pas contraire au droit cantonal, de sorte que la municipalité peut l'appliquer dans un cas concret (cf. arrêts AC.2008.0323 du 18 août 2009 consid. 2d, AC.1995.0234 du 5 novembre 1996 consid. 3b). Cette autorité bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (art. 2 al. 3 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; cf. notamment ATF 145 I 52 consid. 3.6; AC.2022.0193 du 8 février 2023 consid. 3a). En l'occurrence, il est clair que l'application de l'art. 13 RCATC n'est pas critiquable. Cette solution n'a au demeurant pas pour effet d'augmenter les possibilités de construire dans le quartier, la surface cédée à la commune ne pouvant pas être prise en compte une seconde fois dans la calcul d'un COS, la route communale (avec le trottoir) n'étant pas destinée à être construite en application des règles sur la zone de villas ou une autre zone à bâtir. Aussi l'argumentation des recourants, selon laquelle il faudrait que la municipalité rende une décision, qui ferait l'objet d'une mention au registre foncier, ayant pour effet de "corriger l'atteinte portée aux règles de la zone" (cf. art. 83 al. 1 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC]; BLV 700.11), est-elle dépourvue de pertinence. Ce grief est donc mal fondé.

E. 5

Les recourants affirment que le but du COS est détourné et violé parce que les deux dépendances projetées, respectant certes les dimensions prescrites à l'art. 26 RCATC, donneraient, du côté de l'avenue de Senalèche (au Nord) et en partie du côté du chemin de Rennie (au Nord-Est), l'impression que l'entier de la surface de la parcelle est construite dans sa longueur. Ce grief est inconsistant car on ne saurait reprocher à une autorité communale de violer une règle fixant un indice d'occupation ou d'utilisation du sol quand elle prend correctement en compte, dans le calcul, les éléments quantitatifs pertinents.

E. 6

Les recourants se plaignent d'une violation de l'art. 39 RCATC qui prévoit que la hauteur au faîte est limitée à 10 m – en l'occurrence à la cote d'altitude 500.04 m, étant donné que le niveau moyen du terrain naturel est à la cote 490.04 m (cf. art. 19 RCATC). Ils admettent que le toit plat est à la hauteur de cette cote maximale mais ils exposent que la superstructure constituée par les panneaux solaires dépasse cette limite de 40 cm. Dans sa réponse, la municipalité indique que c'est le faîte – le toit plat dans le cas particulier – qui est l'élément déterminant pour le calcul de la hauteur, et non pas les superstructures posées sur le toit. Dans la réglementation communale, les superstructures font l'objet d'une norme spécifique, à l'art. 25 RCATC qui dispose qu'elles sont "limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment" . Une interprétation de cette norme retenant que les superstructures sont en principe admissibles nonobstant la limitation de la hauteur au faîte, et admettant la pose de panneaux solaires sur un toit plat parce que cette installation est intégrée architecturalement, est compatible avec le texte de la réglementation communale; aussi la municipalité peut-elle retenir cette solution dans le cadre de l'exercice de son pouvoir d'appréciation (cf. consid. 4). Au surplus, le droit fédéral prescrit, à l'art. 18a al. 1 LAT, que dans les zones à bâtir, les installations solaires suffisamment adaptées aux toits ne

nécessitent pas d'autorisation de construire. Au vu de cette disposition du droit fédéral, la municipalité ne pouvait pas faire obstacle, sur la base du règlement communal, à l'installation de la superstructure litigieuse (à propos du critère de l'adaptation, cf. art. 32a al. 1bis de l'ordonnance du 28 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]; ce critère est satisfait si l'installation solaire ne dépasse pas de l'arête supérieure du toit plat de plus de 1 m). Ce grief du recours est par conséquent mal fondé.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à verser des dépens à la constructrice ainsi qu'à la commune, qui ont consulté un avocat (art. 55 LPA-VD).

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