

BGer 1C 133/2018 vom 3. Dezember 2018

Bundesgericht, 2018-12-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_1C_133_2018

FR: TF 1C 133/2018 du 3 décembre 2018

IT: TF 1C 133/2018 del 3 dicembre 2018

Regeste

Permis de construire | Aménagement du territoire et droit public des constructions

Erwägungen

E. 1

Dirigé contre une décision finale (art. 90 LTF) prise en dernière instance cantonale (art. 86 al. 1 let. d LTF) dans le domaine du droit public des constructions (art. 82 let. a LTF), le recours est en principe recevable comme recours en matière de droit public selon les art. 82 ss LTF , aucune des exceptions prévues à l' art. 83 LTF n'étant réalisée. Les recourants ont pris part à la procédure de recours devant le Tribunal cantonal. En tant que voisins directs du projet litigieux, ils sont particulièrement touchés par l'arrêt attaqué qui confirme l'autorisation de construire un "bâtiment de 11 halles artisanales en PPE" qu'ils tiennent pour contraire à la réglementation communale. Ils peuvent ainsi se prévaloir d'un intérêt personnel et digne de protection à l'annulation de l'arrêt attaqué. Les recourants ont dès lors qualité pour agir au sens de l' art. 89 al. 1 LTF . Les autres conditions de recevabilité sont au surplus réunies, si bien qu'il convient d'entrer en matière.

E. 2

Devant le Tribunal fédéral, les recourants se plaignent essentiellement d'une violation du droit cantonal, respectivement communal. Selon eux, il serait contraire au RPPA d'avoir prévu la réalisation d'un rez-supérieur (consid. 3). Le projet ne respecterait pas non plus l'ordre non contigu exigé au sein de la zone artisanale B1 (consid. 4). Compte tenu de la nature de ces griefs, il convient de rappeler que, sauf dans les cas cités expressément à l' art. 95 LTF , le recours ne peut pas être formé pour violation du droit cantonal en tant que tel. En revanche, il est toujours possible de faire valoir - à l'instar des recourants - que la mauvaise application du droit cantonal, respectivement communal, constitue une violation du droit fédéral, en particulier qu'elle est arbitraire au sens de l' art. 9 Cst. ou contraire à d'autres motifs de droit constitutionnel (ATF 137 V 143 consid. 1.2 p. 145). Ainsi appelé à revoir l'interprétation d'une norme cantonale - ou communale - sous l'angle restreint de l'arbitraire, le Tribunal fédéral ne s'écarte de la solution retenue par l'autorité cantonale de dernière instance que si celle-ci apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain. En revanche, si l'application de la loi défendue par l'autorité cantonale ne s'avère pas déraisonnable ou manifestement contraire au sens et au but de la disposition ou de la législation en cause, cette interprétation sera confirmée, même si une autre solution - même préférable - paraît possible (ATF 141 I 172 consid. 4.3.1 p. 177 et les références citées). Une exigence de motivation accrue prévaut pour la violation des droits constitutionnels tels que la prohibition de l'arbitraire. Selon le principe d'allégation, la partie recourante doit expliquer de façon circonstanciée en quoi consiste la violation, respectivement où réside

l'arbitraire (art. 106 al. 2 LTF ; cf. ATF 134 II 244 consid. 2.2; 133 II 396 consid. 3.2).

E. 3

Selon les recourants, le Tribunal cantonal aurait appliqué arbitrairement l'art. 7 let. a, al. 2 RPPA en autorisant la création d'un étage sur rez.

E. 3.1

L'art. 7 let. a, al. 1 RPPA dispose que la zone artisanale B/B1 est destinée aux petites industries, aux entrepôts, aux garages et aux établissements artisanaux ne présentant pas d'inconvénient majeur pour le voisinage (bruit, odeurs, fumées, dangers, trépidations). Le second alinéa précise que le secteur B1 est plus particulièrement destiné à des constructions basses (rez-de-chaussée). Les activités doivent être compatibles avec l'habitat.

E. 3.2

Devant le Tribunal cantonal, la municipalité a reconnu que le projet était notamment composé de rez-de-chaussées surplombés de mezzanines. Elle a toutefois estimé que celles-ci, dès lors qu'elles étaient ouvertes sur le rez-de-chaussée, ne pouvaient être qualifiées d'étages supplémentaires. La commune a par ailleurs indiqué que cette conception résultait d'une nécessité d'adaptation à la différence de hauteur du terrain naturel entre la partie nord-ouest des constructions et leur partie sud-est. Confirmant cette interprétation, le Tribunal cantonal a jugé que l'on ne se trouvait pas en présence d'un étage supplémentaire prohibé par l'art. 7 let. a RPPA. Quoi qu'en disent les recourants, l'appréciation des autorités précédentes résiste au grief d'arbitraire. Tout d'abord, au vu de la rédaction de l'art. 7 let. a, al. 2 RPPA, on peut supposer que l'objectif poursuivi par le législateur communal est prioritairement la réalisation de constructions basses - restriction ayant un effet visible sur l'environnement - et non pas, en tant que tel, d'interdire strictement, et en toutes circonstances, un étage supplémentaire; la mise entre parenthèse de l'indication "rez-de-chaussée" plaide en ce sens. La notion de construction basse se trouve par ailleurs également et indirectement définie par l' art. 7 let. e RPPA, prévoyant, pour le secteur B1, une hauteur maximale au faîte, mesurée au centre du bâtiment depuis le sol naturel, de 5 m, contre 8 m pour le secteur B. Or, en l'espèce, les recourants ne prétendent pas que cette hauteur maximale aurait été dépassée. A la lumière des plans, il n'apparaît par ailleurs pas déraisonnable de retenir, avec le Tribunal cantonal, que le projet présentera, vu de l'extérieur, le gabarit d'une construction basse, au niveau de chacune des façades, en raison de la pente du terrain et de l'inclinaison de la toiture projetée (cf. plans "façades & coupes" "plans, façades et coupes" du 8 décembre 2015). Cette configuration particulière du terrain - que la cour cantonale a constatée de visu lors de l'inspection locale - permet d'ailleurs, à tout le moins dans le cadre d'un examen limité à l'arbitraire, de justifier objectivement la réalisation de ces mezzanines, afin d'assurer un accès de plain-pied aux locaux depuis chacune des façades. Que ces mezzanines soient susceptibles d'accueillir l'activité administrative des futurs exploitants/artisans, au vu de leurs dimensions (allant jusqu'à 51,10 m 2 , selon les recourants), ne permet pas non plus de tenir pour arbitraire la solution de l'instance précédente; en effet, rien n'autorise à conclure qu'une telle exploitation contreviendrait aux autres objectifs de la zone B1, en particulier qu'elle serait génératrice de nuisances (art. 7 let. a, al. 1 RPPA) ou qu'elle présenterait, pour un autre motif, une incompatibilité avec l'habitat (art. 7 let. a, al. 2 RPPA). Dans ces conditions, même si une interprétation littérale plus restrictive de l'art. 7 let. a, al. 2 RPPA eût aussi été défendable, la solution à laquelle aboutit le Tribunal cantonal n'apparaît arbitraire ni dans

ses motifs ni dans son résultat.

E. 3.3

Mal fondé, le grief est rejeté.

E. 4

Toujours sous l'angle de l'arbitraire, les recourants reprochent à la cour cantonale d'avoir autorisé le projet litigieux, pourtant contraire, selon eux, à l'ordre non contigu imposé par l'art. 7 let . c, al. 1 RPPA. Il serait en particulier contestable d'avoir accordé, en application de l'art. 7 let . c, al. 2 RPPA, une dérogation sur ce point, alors que celle-ci n'a été ni requise ni mise à l'enquête. Selon eux, les conditions matérielles d'octroi d'une dérogation, définies par l'art. 85 de la loi vaudoise sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RS/VD 700.11), ne seraient en tout état pas réunies.

E. 4.1

Il est rappelé que, selon l'art. 7 let. a, al. 1 RPPA, la zone artisanale B/B1 est destinée aux petites industries, aux entrepôts, aux garages et aux établissements artisanaux ne présentant pas d'inconvénient majeur pour le voisinage (bruit, odeurs, fumées, dangers, trépidations). L'ordre non contigu est en principe obligatoire (art. 7 let . c, al. 1 RPPA); la mitoyenneté peut être autorisée avec l'accord des propriétaires (art. 7 let . c, al. 2 RPPA). Selon l'art. 85 al. 1 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. L'art. 85a LATC prévoit, quant à lui, que la demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire.

E. 4.2

La cour cantonale a rappelé que, selon sa jurisprudence, l'ordre non contigu a pour but, en imposant certaines distances jusqu'aux propriétés voisines ou entre bâtiments situés sur une même parcelle, non seulement d'assurer certaines conditions d'hygiène, ainsi qu'une protection contre la propagation des incendies, mais aussi de créer des espaces libres pour améliorer la qualité de vie des habitants. Ces règles sur les distances n'ont en revanche pas pour objectif de limiter directement la densité d'occupation du sol. Dans l'hypothèse où le règlement communal autoriserait un bâtiment unique, de même volume que plusieurs constructions accolées, rien ne s'opposerait à la construction d'un ensemble d'éléments comptant pour une unité. Il s'agit ainsi, dans ce dernier cas de figure et selon la jurisprudence, de déterminer si ces divers éléments accolés constituent un seul ou plusieurs bâtiments; cette question doit être résolue en tenant compte de l'ensemble des caractéristiques du projet, tant intérieures qu'extérieures.

E. 4.2.1

En l'espèce, l'instance précédente a constaté que les 11 halles artisanales projetées se présentaient sous la forme d'une série de modules identiques juxtaposés. Ces différents modules n'avaient pas de locaux communs et fonctionnaient indépendamment les uns des autres. Elle en a déduit que l'on se trouvait a priori en présence de plusieurs bâtiments juxtaposés et non d'un seul bâtiment, ceci indépendamment de l'utilisation d'une seule couleur et de matériaux identiques, éléments pouvant donner l'impression visuelle d'un

bâtiment unique. La cour cantonale a néanmoins laissé cette problématique indécise. L'art. 7 let . c RPPA donnait à la municipalité la faculté de déroger à l'exigence de l'ordre non contigu et d'autoriser la mitoyenneté avec l'accord des propriétaires, condition remplie en l'espèce. Le Tribunal cantonal a ensuite estimé que, sur le plan urbanistique, la réalisation à cet endroit d'une série de bâtiments accolés formant une "barre" (construction en longueur) se justifiait. Cette solution s'avérait adéquate dans la mesure où elle permettait aux bâtiments de former une coupure entre l'autoroute et les maisons d'habitations sises au sud, ce qui apparaissait opportun à cet endroit. Cette solution était notamment intéressante pour les recourants sur le plan de la réduction des nuisances sonores.

E. 4.3

Les recourants affirment que la cour cantonale aurait, ce faisant, validé le projet en lui accordant une dérogation, au sens de l'art. 85 LATC, alors même que la question d'une exception à l'ordre non contigu n'a été envisagée ni par la commune ni par la constructrice. Ils rappellent à cet égard que, dans sa décision de levée d'opposition, la municipalité a considéré que le projet portait sur la réalisation d'un seul bâtiment, formant un tout architectural, auquel l'ordre non contigu ne s'appliquait pas, de sorte qu'une dérogation n'était pas nécessaire; la constructrice n'a d'ailleurs jamais sollicité une telle dérogation.

E. 4.3.1

A l'appui de ces premières considérations, les recourants évoquent l'obligation faite par le droit cantonal de solliciter une dérogation déjà au stade de la demande du permis de construire et la nécessité de mettre celle-ci à l'enquête (art. 85a LATC); ces formalités n'ont de fait pas été respectées si l'on part du postulat - soutenu par les recourants - que le Tribunal cantonal a effectivement validé le projet en le mettant, en cours d'instance, au bénéfice d'une dérogation. Les recourants ne tirent cependant aucune conséquence de ces aspects formels, de sorte qu'il n'y a pas lieu de s'y attarder (art. 106 al. 2 LTF ; sur ces questions, cf. arrêt 1C_154/2015 du 22 décembre 2015 consid. 5 et les arrêts cités). Ces critiques se révèlent en tout état sans pertinence, l'art. 85 LATC n'étant en l'occurrence pas applicable pour les motifs exposés ci-après.

E. 4.3.2

On l'a dit, les recourants soutiennent que le Tribunal cantonal aurait validé le projet en le mettant au bénéfice d'une dérogation. Selon eux, une telle dérogation serait soumise à deux conditions. La première résiderait dans l'accord des propriétaires prévu à l'art. 7 let . c, al. 2 RPPA. A cet égard, ils soutiennent qu'il serait contestable d'avoir considéré cette condition réalisée dès lors que le projet n'est en main que d'un seul propriétaire. Ils ne fournissent cependant aucune explication permettant de conclure que le législateur communal entendait exclure ce cas de figure particulier. S'agissant du projet en lui-même, les recourants ne prétendent pas que la juxtaposition de constructions mitoyennes contreviendrait aux règles d'hygiène ou encore compromettrait la qualité de vie des habitants, que les règles sur les distances, en particulier l'exigence de l'ordre non contigu, cherchent, selon la jurisprudence cantonale, à préserver. Leurs affirmations selon lesquelles le législateur aurait précisément voulu éviter, par le biais de l'ordre non contigu, un projet du genre de celui en cause sont d'ailleurs purement appellatoires. Il n'apparaît par conséquent pas arbitraire d'avoir jugé que la condition de l'art. 7 let . c, al. 2 RPPA se trouvait en l'occurrence remplie et que le projet pouvait, pour ce motif, être admis.

E. 4.3.3

La seconde condition à remplir pour l'octroi d'une dérogation à l'ordre non contigu serait, à suivre les recourants, l'existence de motifs objectifs, exigée par l'art. 85 LATC. A ce propos, ils estiment qu'il serait absurde et arbitraire d'avoir jugé que la réalisation d'une barre formant une coupure entre l'autoroute et les centres d'habitation, puisse répondre à cette condition. Ce raisonnement ne peut être suivi. En effet, comme l'a d'ailleurs encore précisé ceans le Tribunal cantonal, le texte de l' art. 7 let . c RPPA permet en lui-même à la municipalité de renoncer à l'exigence de l'ordre non contigu. Ainsi l' art. 7 let . c, al. 1 RPPA emploie-t-il la locution "en principe"; l'alinéa 2 prévoit, quant à lui, expressément que la mitoyenneté peut être autorisée avec l'accord des propriétaires, condition qu'il n'est en l'espèce pas arbitraire de tenir pour remplie (cf. consid. 4.3.2). Dans ces circonstances, l'autorisation de construire des bâtiments mitoyens dans le secteur B1 ne peut être considérée comme étant le fruit d'une dérogation; elle procède, au contraire, de l'interprétation et de l'application de l' art. 7 let . c RPPA (cf. également art. 7 let . e al. 3 RPPA a contrario). Le Tribunal cantonal pouvait ainsi s'abstenir d'examiner si les conditions de l'art. 85 LATC étaient en l'occurrence réunies (cf. arrêt 1C_478/2015 du 8 avril 2016 consid. 3.3) et se limiter à la question de la conformité du projet au RPPA.

E. 4.3.4

A ce sujet, les recourants n'avancent toutefois aucun élément permettant de conclure que le projet serait contraire à la réglementation communale, alors que cette démonstration leur incombe (art. 106 al. 2 LTF). Ils rappellent certes que ce dont ils se sont toujours plaints est la présence inesthétique, volumineuse et totalement incongrue d'une longue barre de propriétés successives écrasant le quartier de villas et ne laissant aucune respiration au site. Cette critique s'avère toutefois sans rapport direct avec l'application de l' art. 7 let . c RPPA ici discutée. Elle relève de l'appréciation esthétique du projet. Or cet aspect a fait l'objet de développements circonstanciés dans l'arrêt attaqué (cf. arrêt attaqué, consid. 5), que les recourants ne prennent cependant pas la peine de discuter; ils ne se prévalent en particulier plus, à ce stade, d'une violation de l'art. 86 LATC (clause générale d'esthétique sur le plan cantonal). Il n'appartient dès lors pas au Tribunal fédéral d'examiner cette question (art. 106 al. 2 LTF). Pour le surplus, les recourants ne soutiennent pas que, de par leurs dimensions, les constructions en cause contreviendraient à d'autres dispositions règlementaires liées notamment à l'occupation du sol, ou encore à la distance aux limites; ils ne prétendent d'ailleurs pas qu'un bâtiment unique présentant, par hypothèse, des dimensions identiques aurait été contraire au RPPA.

E. 4.4

Sur le vu de ce qui précède, on ne discerne pas de raison, sous l'angle de l'arbitraire, de sanctionner le projet litigieux. A la limite de la recevabilité, sous l'angle des exigences de motivation, le grief doit partant être rejeté. Il est dès lors sans conséquence sur le sort du litige, que le Tribunal cantonal ait considéré, sans toutefois disposer - il est vrai - d'éléments techniques concrets ni soumettre cet aspect aux recourants, que le projet, de par sa configuration, permettait de réduire le bruit lié à l'autoroute; on ne saurait partant y voir une violation de leur droit d'être entendus (art. 29 al. 2 Cst ; cf arrêt 2C_97/2018 du 5 juin 2018 consid. 3.1 et les arrêts cités).

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours dans la mesure de sa recevabilité, aux frais des recourants, qui succombent (art. 65 al. 1 et 66 al. 1 et 5 LTF). Ces

derniers verseront en outre des dépens à l'intimée, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 68 al. 1 et 4 LTF). La commune n'a en revanche pas droit à des dépens (art. 68 al. 3 LTF).

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