

VD_OMNI AC.1993.0125 vom 2. Mai 1994

VD Tribunal cantonal, 1994-05-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1993.0125

FR: VD_OMNI AC.1993.0125 du 2 mai 1994

IT: VD_OMNI AC.1993.0125 del 2 maggio 1994

Regeste

GANDER François et csrts c. St-Légier | Recours rejeté. Opposition à un projet de construction de 2 locatifs avec garage souterrain commun. Zone d'habitation collective atteinte à la vue et au paysage.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 02.05.1994 AC.1993.0125

GANDER François et csrts c. St-Légier | Recours rejeté. Opposition à un projet de construction de 2 locatifs avec garage souterrain commun. Zone d'habitation collective atteinte à la vue et au paysage.

canton de vaud TRIBUNAL ADMINISTRATIF - A R R E T - _____ 2 mai 1994 sur le recours interjeté par François GANDER et consorts, dont le conseil est l'avocat Romano Buob, à 1800 Vevey, contre la décision de la Municipalité de Saint-Légier-La Chiésaz du 13 avril 1993 (construction de deux bâtiments locatifs).

***** Statuant à huis clos, le Tribunal administratif, composé de MM. J.-A. Wyss, président P. Blondel, assesseur J. Widmer, assesseur Greffier : M. T. Thonney, sbt. constate en fait : _____ A. Louis Philippe Dupraz et Jean Paul Dupraz, deux fils d'Alfred Edouard Dupraz, sont propriétaires en mains communes de la parcelle n° 1'880 du registre foncier de la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz. Ce bien-fonds de 3'285 m², sur lequel on trouve un verger d'une quinzaine d'arbres fruitiers à longue tige, a conservé pour l'essentiel une nature de pré-champ. Il est contigu par sa limite ouest à plusieurs parcelles qui supportent des villas individuelles dont celles de Jean Falconnier (parcelle 1'881) et de Gabrielle Defago (parcelle 1'882). Les terrains situés au nord, à l'ouest et au sud sont encore vierges de toute construction. Un accès est juridiquement assuré depuis le chemin des Cerisiers par une servitude de passage pour tous véhicules qui grève la parcelle 1'886, propriété d'Edith Grand d'Hauteville. Situé au lieu dit "En Grandchamp", ce terrain fait partie d'une campagne entièrement classée en zone d'habitations collectives au sens des art. 13 et suivants du règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat le 13 mai 1983 (ci-après RPE), qui s'étend en aval du village depuis le pied du coteau viticole classé en zone de protection "Les Curtis" (art. 28 et ss RPE), jusqu'en amont de l'autoroute N9. B.

Le 15 janvier 1993, une S.I. en formation, à Vevey, au titre de promettant-acquéreur, a requis l'autorisation de construire sur la parcelle 1'880 deux immeubles d'habitations collectives avec garage souterrain commun et voie d'accès au travers de la parcelle 1886 depuis le chemin des Cerisiers. Le projet a été soumis à l'enquête publique du 2 au 22 février 1993. En substance, il porterait sur la réalisation de deux bâtiments de 12 logements chacun répartis sur 4 étages habitables dont le dernier serait aménagé dans les combles. Les surcombles formés par la pente du toit

demeureraient vides. En sous-sol, un garage d'un seul niveau et d'une capacité de 28 places relierait ces deux objets. Dix-huit cases de stationnement seraient créées à l'est de la parcelle, en bordure du chemin d'accès. Le dossier d'enquête comportait, outre les plans usuels, une étude géotechnique (rapport CSD Ingénieurs Conseils S.A. du 23 décembre 1992), un acte du 12 août 1992 constitutif d'une modification de la servitude de passage grevant la parcelle 1'886 ainsi qu'une évaluation du niveau sonore engendré par l'autoroute sur la parcelle en cause (rapport Transitec Ingénieurs-Conseils S.A. du 23 septembre 1992). Cette procédure a suscité le dépôt de trois oppositions dont l'une d'entre elles était constituée de seize lettres identiques signées par 51 personnes. Il ressort des observations formulées à cette occasion que les habitants du voisinage reprochaient essentiellement au projet son aspect massif matérialisé par la hauteur et le volume des bâtiments ainsi que l'absence d'intégration dans le site existant. Par décisions du 13 avril 1993, la municipalité a écarté les oppositions précitées. Elle a joint à son envoi les décisions et préavis des autorités cantonales concernées réunies dans les documents de synthèse de la Centrale des autorisations (Camac) des 18 février et 11 mars 1993. C. Le 23 avril 1993,

Jean et Cécile Falconnier, Christiane de Paola, Antoinette Vulliamy, Hella Montavon, Liliane Guisolan, Violette Regamey, François Gander, André et Madeleine Jacot, Marcel Birukoff, Régine Perry, Jean Petignat, Yvonne Peter, Gabrielle Defago et Rosemay Bosshard ont interjeté recours devant le Tribunal administratif contre la décision écartant leur opposition au projet susmentionné. Cet acte a été suivi d'un mémoire daté du 3 mai 1993 dont il ressort que les recourants invoquent essentiellement une violation des dispositions cantonales et communales concernant l'obligation d'intégrer les constructions nouvelles dans l'environnement bâti ou naturel existant. Ils font valoir en substance que le volume des deux immeubles projetés, mais surtout la hauteur de leur faîte seraient incompatibles avec les qualités du site. A cet égard, ils mettent en évidence la proximité de la zone de protection "Les Curtis" dont le but est de préserver la vue offerte sur les Alpes depuis la route de Hauteville. Ils soutiennent que les deux locatifs projetés porteraient atteinte à la vue et constitueraient un élément architectural aux proportions choquantes par rapport aux villas individuelles existantes. Ils estiment en outre que le vallon de Grandchamp, dont la partie centrale a conservé un aspect rural en l'absence de toute construction, mériterait que l'on apporte un soin tout particulier à son aménagement. Ils soulèvent encore divers griefs qui ont trait à la précision des plans d'enquête ainsi qu'à la largeur des lucarnes. La municipalité s'est déterminée et a conclu au rejet du recours. Elle a précisé, afin de prévenir toute discussion à ce sujet, que le permis de construire serait assorti d'une condition impérative limitant la largeur des tabatières à la grandeur prévue par le règlement communal. D.

Le Tribunal administratif a tenu son audience finale le 15 décembre 1993 à Saint-Légier-La Chiésaz en présence: pour les recourants, de François Gander, Jean Falconnier, Hella Montavon et André Jacot, assistés de leur conseil l'avocat Romano Buob et accompagnés de l'architecte Yves Filipozzi; pour la municipalité de Daniel Rubli, conseiller municipal, assisté de son conseil l'avocat Alexandre Bonnard; pour la S.I. constructrice, Armand Granoli accompagné de l'architecte Georges Ribes. Le tribunal a entendu les parties et les intéressés. Il a effectué une visite des lieux en leur présence et a tenté en vain la conciliation. et considère en droit : _____

1. Le Tribunal administratif examine d'office avec un libre pouvoir d'examen, la recevabilité des recours qui sont interjetés devant lui (art. 53 LJPA). La qualité pour recourir devant le Tribunal administratif contre l'octroi d'un permis de construire doit être reconnue au moins dans les mêmes limites qu'en matière de recours de droit

administratif devant le Tribunal fédéral (cf. art. 103 OJF) lorsqu'est invoquée la violation de dispositions donnant un contenu concret à la planification comme celles fixant la destination, l'implantation ou les dimensions de la construction projetée (art. 33 al. 2 LAT; ATF 118 Ib 26 sp. 31 consid. 4 b; Tribunal administratif, arrêt AC 92/191, du 5 mars 1993). Les exigences de l'art. 103 OJF sont également applicables par l'instance cantonale de recours lorsque sont en jeu des dispositions dont le respect peut être vérifié dans le cadre d'un recours de droit administratif. Tel est notamment le cas des dispositions de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement et de ses ordonnances d'application (ATF 115 I 370; 112 Ib 71; 112 Ib 415 et références citées). Selon l'art. 103 let. a OJF, a qualité pour recourir quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Cette disposition n'exige pas que le recourant soit touché dans ses droits ou ses intérêts juridiquement protégés; un intérêt de fait suffit. L'art. 103 OJF permet donc au recourant de faire valoir ses droits lorsqu'il est menacé dans ses intérêts de nature matérielle, économique ou idéale, et cela même si son intérêt privé ne correspond pas à l'intérêt protégé par la norme invoquée (ATF 104 Ia 248 ss, notamment 249 consid. 5b et 255/256 consid. 7c). Mais pour contester une décision, le recourant doit être touché de façon plus intense que n'importe quel citoyen et se trouver avec l'objet du litige dans un rapport spécial, direct et digne d'être pris en considération (ATF 116 Ib 450, consid. 2b). Selon la jurisprudence du tribunal de céans, la seule qualité de propriétaire ou de titulaire d'un droit réel sur le territoire communal ne suffit pas à fonder la qualité pour recourir contre l'octroi d'un permis de construire accordé à un tiers (RDAF 1992 p. 207 et ss). Il faut toutefois reconnaître la qualité pour agir des propriétaires voisins qui en raison de la situation et de la proximité de leur parcelle, subiront plus particulièrement l'impact de la construction projetée (Tribunal administratif, arrêt AC 92/191, du 5 mars 1993). En revanche, la qualité pour recourir de locataires dont le logement se trouve proche de la parcelle en cause n'a pas été tranchée sur le plan cantonal (Tribunal administratif, arrêt AC 92/450, du 30 août 1993). Dans le cas particulier, peut demeurer ouverte la question de savoir si tous les recourants, dont certains sont locataires ou propriétaires relativement éloignés du terrain où seront construits les bâtiments contestés, peuvent justifier d'un intérêt digne de protection au sens de la jurisprudence précitée. En effet, les recourants Falconnier et Defago sont propriétaires de parcelles contiguës à celle de la constructrice. De ce fait, ils seront indéniablement touchés plus que quiconque par les travaux envisagés et la qualité pour recourir doit leur être reconnue. Le pourvoi doit donc être examiné sur le fonds quelle que soit la légitimité pour agir des autres recourants.

2. Dans ses déterminations, la municipalité a précisé qu'elle assortirait le permis de construire d'une condition relative au respect des dimensions réglementaires des tabatières prévues dans la toiture des deux bâtiments projetés. Le tribunal en prend acte et constate que, dans ces conditions, le grief des recourants sur ce point n'a plus d'objet.

3. Les recourants considèrent que les plans d'enquête ne sont pas suffisamment précis. En particulier, ils relèvent que le plan des aménagements extérieurs ne mentionne pas un talus qui serait aménagé dans le terrain, entre les deux immeubles, ainsi que cela ressort expressément des plans de façades est et ouest. Selon l'art. 69 ch. 3 RATC, le dossier d'enquête doit comporter les coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé. Lorsque les plans d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles ne permettent pas de se faire une idée précise claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux

règles de la police des constructions (Tribunal administratif, arrêt AC 92/193, du 2 août 1993; AC 92/191, du 5 mars 1993 et les références citées), faute de quoi, l'autorité de recours verserait dans le formalisme excessif (AC 93/066, du 28 septembre 1993; voir sur la question Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, Lausanne 1988, p. 64 et suivantes, et les références citées). En l'espèce, les plans d'enquête ne comportent pas d'imprécisions qui auraient pu induire en erreur les recourants ou les gêner dans l'exercice de leurs droits. Les plans de façades est et ouest figurent clairement le profil du terrain aménagé entre les deux immeubles et font office, à cet égard, de plans de coupes au sens de l'art. 69 ch. 3 RATC. En outre, le talus mis en cause serait exclusivement constitué d'un mouvement de terre de l'ordre de 60 cm de dénivellation ne nécessitant pas d'ouvrage particulier. Le fait de faire figurer sur les plans d'aménagements extérieurs serait non seulement peu explicite, mais également superflu tant les éléments principaux de cet aménagement peuvent être déduits des autres plans d'enquête. Par conséquent, la procédure ne saurait être invalidée pour ce motif. 4.

Les recourants ont fait allusion à plusieurs reprises aux conditions actuelles du marché du logement. Ils ont fait valoir notamment que celles-ci s'opposaient à la réalisation immédiate du projet et que par conséquent la municipalité aurait dû surseoir à l'octroi du permis de construire. Cette argumentation qui porte sur des considérations de politique économique ne saurait être prise en compte par le Tribunal administratif dont la tâche n'est pas de s'assurer de l'opportunité ou de la viabilité d'un projet mais du respect des règles de droit public en matière de construction et d'aménagement du territoire ou d'autres législations du droit administratif touchées par un projet de construction. A défaut de base légale en la matière, les autorités administratives et donc à plus forte raison le Tribunal administratif, ne sauraient utiliser un tel critère pour restreindre l'étendue des droits des propriétaires fonciers. Sans autre développement, il y a donc lieu d'écarter ce moyen également. 5.

Les recourants craignent que les constructions prévues, en raison de leur hauteur et de leur volume, ne portent atteinte au panorama offert par le vallon de Grandchamps sur le lac Léman et la chaîne des Alpes depuis la route de Hauteville. Ils invoquent un manque d'intégration du projet dans le site bâti existant constitué de petites villas individuelles et critiquent l'architecture choisie. A cet égard, ils font valoir que la proximité de la zone de protection "Les Curtis" justifie que l'on apporte un soin tout particulier à la conception des constructions qui peuvent prendre place dans le secteur. Enfin ils soutiennent qu'une pente de toiture plus faible aurait amélioré l'aspect et l'impact des bâtiments. a) Aux termes de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement. Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle. L'art. 55 RPE précise que la municipalité prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Selon la jurisprudence, une clause d'esthétique ne doit pas être appliquée de manière à vider pratiquement de sa substance la réglementation sur les zones en vigueur. Lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans un tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213 ss). La pesée des

intérêts en présence implique que l'on examine jusqu'où s'étend l'intérêt public, quels sont les objets dignes de protection et dans quelle mesure ils le sont (ATF 115 Ia 370). C'est aux autorités municipales qu'il appartient, au premier chef, de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF Commune de Rossinière c/ CCR, du 16 avril 1986, RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction, Payot Lausanne 1987, note 3 ad art. 86 LATC). Seul peut donc être censuré par le Tribunal administratif un abus de cette liberté d'appréciation (voir art. 36 litt. a LJPA; Tribunal administratif, arrêt AC 92/101, du 7 avril 1993). b) Dans le cas particulier, le projet prendrait place dans une zone d'habitations collectives. Les terrains colloqués dans un tel secteur sont voués par définition à recevoir des constructions d'un certain volume selon une occupation relativement intensive. Les art. 13 et suivants RPE définissent les contours volumétriques des bâtiments qui peuvent être admis dans la zone en question. Les recourants ne prétendent pas que les deux immeubles litigieux contreviendraient à ces règles. Ils voient en réalité dans l'utilisation des possibilités de bâtir offertes par la réglementation en vigueur une atteinte au paysage ainsi qu'un manque d'intégration avec les villas situées sur les parcelles voisines. Lors de sa visite des lieux, le tribunal a pu constater que l'observateur qui marche le long de la route de Hauteville bénéficie effectivement d'un panorama tout particulièrement digne d'intérêt sur les Alpes et le lac Léman. Cet élément n'a jamais été contesté par la municipalité. Il a du reste été expressément retenu par le planificateur qui a défini une zone de protection en aval de la route dont l'objet est de restreindre la hauteur des bâtiments qui peuvent y être érigés de telle sorte qu'aucune construction ne puisse former un écran visuel à cet endroit. La parcelle en cause ne se trouve toutefois pas dans le périmètre de la zone de protection précitée. Il s'agit donc d'examiner si, nonobstant sa situation à l'extérieur du secteur protégé, la hauteur des immeubles projetés porte atteinte à l'intérêt public matérialisé par le panorama qu'offre le dégagement du vallon de Grandchamps. Certes, il est vrai que les deux bâtiments prévus seront particulièrement visibles depuis les hauteurs du vallon et ceci notamment en raison du fait qu'ils seront les premières réalisations à prendre place à l'extrémité d'un espace encore largement vierge de toute construction. Cependant, ainsi que les gabarits posés en attestent, la hauteur des futures habitations et la distance séparant le point de vue des terrains concernés sont dans des proportions telles que la vue ne sera pas diminuée. La situation est différente lorsque l'on se déplace dans le creux du vallon et que l'on se rapproche du lieu où seront édifiées les constructions envisagées. Il est alors indéniable qu'elles formeront un écran considérable notamment pour les habitants des villas voisines. Pour cette raison, les recourants Falconnier et Defago sont indéniablement touchés par le projet. Toutefois, la position défendue par ces derniers, bien que digne de considération, ne recouvre qu'un intérêt privé à pouvoir bénéficier de la vue depuis leur propriété et d'un certain dégagement autour de leur maison. Cet intérêt n'est pas défendu par la clause d'esthétique mais exclusivement par les règles du plan d'extension limitant la hauteur et le volume des constructions ainsi que la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Certes, il faut reconnaître qu'il y aura une disproportion évidente entre les villas des recourants et les deux bâtiments envisagés. Cette différence volumétrique sera d'autant plus frappante que les parcelles concernées sont contiguës. Elle ne doit cependant pas porter préjudice à la constructrice dont le projet correspond parfaitement à la vocation de la zone alors que les maisons des recourants auraient pu trouver place par définition dans une zone de villas. Leur présence en zone d'habitations collectives ne saurait donc faire obstacle à la mise en valeur du secteur conformément aux objectifs fixés lors de la planification. Sur ce

point, il y a lieu de relever que le législateur communal n'a pas jugé opportun de protéger la campagne de Grandchamps au titre de site champêtre ou de la colloquer en zone non constructible. Les recourants n'ont pas non plus manifesté la volonté de faire réviser le règlement sur ce point. Il n'appartient donc pas au tribunal de céans de remettre en cause les choix opérés lors de l'adoption du plan des zones qui est actuellement en vigueur. Les recourants critiquent également le projet du point de vue architectural; ils n'apportent toutefois aucun élément concret à l'appui de leur argumentation si ce n'est qu'ils estiment qu'une pente de toiture plus faible aurait permis de diminuer la hauteur du faîte. Le tribunal n'entend pas substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée. Il se bornera donc à constater que la pente de toiture choisie par la constructrice et qui répond aux désirs de la municipalité se situe au milieu de la fourchette donnée par l'art. 59 RPE (45 % à 90 %). Elle répond à des impératifs techniques et permet d'aménager un étage habitable dans les combles. Au surplus, il s'agit d'un choix qui ne compromet pas l'esthétique du bâtiment. Une toiture plus plate n'aurait pas été plus agréable à l'oeil. Du point de vue de la volumétrie, l'abaissement du faîte de la toiture d'environ un mètre n'aurait pas été de nature à modifier l'impact subi par les voisins du fait de la présence de bâtiments locatifs à proximité de leur villa. c) La municipalité n'a donc pas commis un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation en considérant que la clause de l'esthétique ne faisait pas obstacle au projet litigieux qui apparaît au surplus parfaitement conforme à la définition de la zone d'habitations collectives. Le grief des recourants doit donc être écarté. 5.

Les considérants qui précèdent conduisent ainsi au rejet du recours dans la mesure où il est recevable. Les frais de l'arrêt sont mis à la charge des recourants qui succombent. Ceux-ci verseront en outre des dépens à la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz qui a procédé à l'aide d'un homme de loi (art. 55 LJPA). Par ces motifs, le Tribunal administratif a r ê t e :

I. Le recours est rejeté, en tant que recevable. II. La décision rendue le 13 avril 1993 par la Municipalité de Saint-Légier-La Chiésaz est confirmée.

III. Un émoulement de justice de Fr. 2'000.-- (deux mille francs) est mis à la charge des recourants François Gander et consorts, solidairement entre eux. IV.

Une somme de Fr. 1'200.-- (mille deux cents francs) est allouée à la Commune de Saint-Légier-La Chiésaz à titre de dépens à la charge des recourants François Gander et consorts, solidairement entre eux. Lausanne, le 2 mai 1994 Au nom du Tribunal administratif : Le président

:
greffier :

Le