

VD_OMNI AC.2003.0002 vom 31. Dezember 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-12-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2003.0002

FR: VD_OMNI AC.2003.0002 du 31 décembre 2003

IT: VD_OMNI AC.2003.0002 del 31 dicembre 2003

Regeste

OTTENSMEYER Gunter et Nicole c/ Belmont-sur-Lausanne/KOHUT Michel | Peuvent être prévus dans les espaces réglementaires un remblai peu important (~5 m), ainsi que des éléments de construction secondaires tels qu'escaliers, une piscine non couverte de 32 m², un balcon et un avant-toit de dimension limitée (~1,5 m). Recours rejeté.

Volltext

Vaud Tribunal cantonal Cour de droit administratif et public 31.12.2003 AC.2003.0002

OTTENSMEYER Gunter et Nicole c/ Belmont-sur-Lausanne/KOHUT Michel | Peuvent être prévus dans les espaces réglementaires un remblai peu important (~5 m), ainsi que des éléments de construction secondaires tels qu'escaliers, une piscine non couverte de 32 m², un balcon et un avant-toit de dimension limitée (~1,5 m). Recours rejeté.

CANTON DE VAUD TRIBUNAL ADMINISTRATIF Arrêt du 31 décembre 2003 sur le recours interjeté par Gunter et Nicole OTTENSMEYER, à Belmont, dont le conseil est l'avocat Jean-Claude Perroud, à Lausanne, contre la décision du 17 décembre 2002 de la Municipalité de Belmont-sur-Lausanne, représentée par Me Benoît Bovay, avocat à Lausanne, levant l'opposition des époux Ottensmeyer et autorisant Michel Kohut, dont le conseil est l'avocat Thierry Thonney, à Lausanne, à construire une villa individuelle, un couvert pour deux voitures et une piscine non chauffée sur la parcelle 206 de Belmont-sur-Lausanne. * * * * * Composition de la section: M.

Jean-Claude de Haller, président; M. Alain Matthey et M. Olivier Renaud, assesseurs. Vu les faits suivants: A.

La parcelle no 205 de Belmont-sur-Lausanne se trouve sur un coteau. De configuration rectangulaire dans le sens nord-sud, elle abrite une propriété par étages (PPE) épousant en longueur la même forme que le bien-fonds. Sur cette parcelle sont érigés deux bâtiments d'habitation (ECA no 697a et 698a) de plusieurs niveaux qui comprennent en leur milieu des garages accessibles depuis le chemin du Grand Clos.

Gunter et Nicole Ottensmeyer sont copropriétaire depuis 1994 d'un des deux lots de cette PPE. Leur part comprend un droit exclusif sur l'immeuble ECA no 698a comprenant la maison d'habitation et sur les bâtiments ECA no 698c correspondant au garage et ECA no 698b relatif à l'entrée devant le garage et le logement. Le lot de copropriété des époux Ottensmeyer se situe dans la partie plus au sud de la parcelle de base 205 alors que l'autre lot, propriété de Christian et Marielle Fellay, se trouve dans la direction opposée.

B. Michel Kohut est propriétaire de la parcelle no 206 depuis le 22 mai 1984. Sa surface a été augmentée en 1989 à la suite d'un échange de terrain entre le prénommé et son père. Le bien-fonds no 206, qui compte 1'032 m² actuellement en places-jardins (1'036 m² selon la limite future) auxquels s'ajoute un pavillon ECA no 487 de 12 m² (à démolir), est situé en zone de villas, en aval des parcelles 205 et 115 plus au sud. Il se trouve en limite avec environ la moitié ouest de la parcelle de base 205, c'est-à-dire devant la partie qui

correspond pratiquement à tout le côté ouest du lot de PPE des époux Ottensmeyer.

C. La parcelle 206 est située à proximité immédiate d'une zone de glissements de terrains. Dans le but de réaliser une construction de type villa sur son terrain, Michel Kohut a fait établir un rapport par le bureau d'ingénieurs-conseils De Cerenville Géotechnique SA qui a procédé à une étude géotechnique concernant une villa d'une surface de sol rectangulaire de 17 x 6 m environ, comprenant trois niveaux et des combles habitables, avec un sous-sol complètement enterré et un niveau partiellement enterré, ainsi qu'un garage de 7 x 7m accolé à l'amont de la villa. Le rapport du 29 mai 2000 recommande notamment des ancrages permanents scellés dans le terrain et pouvant résister aux eaux agressives et à la corrosion, conseille fortement de dissocier le garage de la villa et soumet la création de terrasses en remblai à des restrictions importantes. D. Du 6 au 25

juillet 2001, Michel Kohut a mis à l'enquête publique un projet de construire sur son terrain une villa individuelle avec un couvert pour deux voitures et une piscine extérieure. Les recourants Gunter et Nicole Ottensmeyer ont formé opposition en invoquant le caractère non réglementaire du couvert à voitures, devant être construit entre la limite de la parcelle no 106 et une façade de la villa. E.

La Municipalité de Belmont ayant délivré le permis de construire le 29 octobre 2001, les recourants se sont pourvus contre cette décision auprès du Tribunal administratif. Ce dernier a admis le recours le 28 mai 2002 et annulé la décision municipale au motif, en substance, que les dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire (RCAT), relatives au COS n'étaient pas respectées. En ce qui concerne le couvert à voitures, le tribunal a considéré que le projet n'était pas compatible avec les dispositions de l'art. 39 RATC. F. Un recours de Michel Kohut auprès du Tribunal fédéral a été rejeté par arrêt du 3 février 2003.

G. Michel Kohut a demandé à la société ABA GEOL SA à Payerne d'effectuer une étude géotechnique complémentaire. Le rapport de cet expert, déposé le 23 juin 2002, détaille les mesures de confortement nécessaires. Il conclut que leur exécution assurera la stabilité des terrains durant les travaux et après la construction de la villa. H.

Alors que le recours au Tribunal fédéral était toujours pendant, Michel Kohut a modifié son projet en supprimant notamment le garage et en proposant une nouvelle solution en ce qui concerne les mesures d'ancrage en sous-sol (création d'une paroi dite "berlinoise" en amont). Les recourants Ottensmeyer ont derechef formé opposition, qui a été rejetée le 17 décembre 2002 par la municipalité. C'est contre cette décision qu'est dirigé le présent recours, déposé le 7 janvier 2003. I.

Le constructeur Michel Kohut et la Municipalité de Belmont se sont déterminés le 10 février 2003, concluant tous deux au rejet du recours. Sur requête du constructeur, un deuxième échange d'écritures a eu lieu, qui s'est terminé le 6 mai 2003. Le Tribunal administratif a statué le 13 juin et notifié le dispositif du présent arrêt le 18 juin 2003. Considérant en droit: 1. Déposé en temps utile et

selon les formes légales par les propriétaires d'un immeuble immédiatement voisin de la construction litigieuse, le recours est recevable à la forme. Sur le fond, les recourants s'en prennent essentiellement aux aménagements extérieurs et soulèvent des objections quant aux mesures prises par les auteurs du projet pour assurer la stabilité du bâtiment et de ses annexes, au plan géotechnique. 2.

Les recourants font tout d'abord valoir que le projet prévoit un "immense remblai" sur la partie sud de la parcelle, de manière à pouvoir aménager tant la terrasse que la piscine. Selon eux, cet aménagement ne saurait être assimilé à une dépendance admissible au sens de l'art. 39 RATC, et il augmenterait sensiblement les risques de glissement de terrain dans la partie sud de la parcelle. Ils se réfèrent à cet égard au rapport établi par le bureau De Cerenville du 29 mai 2000.

Conformément à l'art. 89 LATC, celui qui entreprend des travaux de construction sur un terrain ne présentant une solidité suffisante ou exposé à des dangers d'éboulement spéciaux doit prévoir des travaux propres, à dire d'expert, à écarter ces dangers. Conformément à la jurisprudence, cette disposition n'est applicable que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales, la pente accentuée du sol ne constituant pas à cet égard un indice suffisant (Droit fédéral et vaudois de la construction, troisième édition, remarque ad art. 89 LATC et les références citées). En l'espèce, les auteurs du projet litigieux ont pris les précautions nécessaires, tenant compte notamment des observations résultant du rapport du bureau De Cerenville. Le tribunal peut se référer ici notamment au point 6.4.1 du rapport géotechnique établi par le bureau ABA GEOL, en juin 2002. En substance, la dernière variante retenue pour stabiliser la fouille de la villa consiste à réaliser une "paroi berlinoise" ancrée, ce qui permet d'éviter des ancrages empiétant sous les parcelles voisines. Cette paroi, fichée dans la roche, joue un rôle important dans la stabilité du bâtiment en réduisant les poussées des terrains amont et rendant vraisemblablement inutile des enclaves supplémentaires. A supposer que ces derniers soient encore nécessaires, ils peuvent être réalisés sans empiéter sur le terrain voisin (voir lettre du bureau ABA GEOL du 24 avril 2003, P. 105 du bordereau II du constructeur). Le tribunal considère ainsi que les caractéristiques du terrain à cet endroit ont été suffisamment prises en compte au moyen des mesures techniques précitées, relevant par ailleurs que toutes les parcelles voisines ont été construites, avec parfois des mouvements de terrain aussi importants, voire plus que ceux qui sont envisagés par le projet. Les exigences de l'art. 29 LATC sont ainsi satisfaites. 3.

Les recourants font aussi valoir que différents éléments de la construction projetée ne respectent pas les distances aux limites prévues par le RATC. Sont en particulier en cause la piscine et le remblai réalisé à l'aval de celle-ci. Le tribunal constate que la piscine en elle-même, d'une surface de 32 m², peut être considérée comme une dépendance de peu d'importance, comme le prévoit le règlement lui-même et comme l'admet la jurisprudence (RDAF 1986 p. 194). Il en va de même du remblai, qui s'inscrit dans une dépression naturelle et ne surplombe pas une ou des parcelles immédiatement voisines et construites (à la différence du cas jugé par le tribunal et cité par les recourants, AC 2000/0190 du 5 juin 2001). Cet aménagement du terrain est certes important, mais il n'atteint la hauteur de 5 mètres qu'en son milieu, soit à plus de 6 mètres de la distance à la limite de propriété. Les constructeurs font, à cet égard, remarquer à juste titre que ce remblai est tout-à-fait comparable à celui qui a été réalisé par les recourants eux-mêmes en aval de leur propriété, en limite de la parcelle appartenant à Michel Kohut. Cet ouvrage est admissible dans les espaces réglementaires en tant qu'aménagement de peu d'importance au sens de l'art. 39 RATC, étant précisé qu'il ne peut provoquer aucun inconvénient pour le voisinage, et surtout pas pour les recourants eux-mêmes dont l'immeuble est en amont. 4.

Les griefs des recourants ne sont pas davantage fondés lorsqu'ils mettent en cause, toujours en ce qui concerne le respect des distances aux limites, différents éléments, soit les escaliers, le mur de soutènement, les avants-toits le balcon et la paroi berlinoise. Le tribunal considère que les escaliers prévus tant en façade nord du bâtiment qu'à l'est de la piscine doivent être considérés comme des aménagements extérieurs, épousant pour le terrain pour l'un, intégré pour l'autre à la paroi berlinoise. De tels aménagements peuvent sans autre être autorisés dans les espaces réglementaires, le tribunal faisant sienne à cet égard l'argumentation développée par le constructeur Michel Kohut (chiffre 5 du mémoire du 10 février 2003, et les références citées). La mise en cause par les recourants du balcon n'est pas davantage fondée. D'une

profondeur maximum de 1 m 50, cet élément de construction répond manifestement à la définition qu'en donne la jurisprudence (voir Droit fédéral et vaudois de la construction, 3ème édition, glossaire, p. 454). N'étant pas couvert, il n'a pas à être pris en compte pour le calcul de la distance aux limites, qui doit se mesurer depuis la façade du bâtiment, conformément aux dispositions du RATC. La même remarque est valable en ce qui concerne les avants-toits, également mis en cause par les recourants. Il s'agit en l'espèce d'éléments de construction de dimensions limitées (1 m 50) et dont on ne peut affirmer que le constructeur a cherché à tirer un parti abusif. Il n'y a pas lieu d'en tenir compte pour le calcul à la distance aux limites (voir sur ce point également Droit fédéral et vaudois de la construction, 3ème édition, glossaire p. 453, ainsi que la jurisprudence citée par le constructeur dans son mémoire du 10 février 2003, p. 13, lit. c). 5. Les recourants ont enfin invoqué une violation des dispositions du règlement communal en ce qui concerne l'indice d'occupation du sol (COS). Selon l'art. 12 RATC, le COS applicable est de 1/7, et il doit se calculer conformément aux dispositions de l'art. 51 RATC. Sont donc expressément exclus de l'indice, les seuils, perrons, balcon et piscines privées non-couvertes, les dépendances et les terrasses couvertes d'une surface inférieure à 50 m², accolées au bâtiment principal et formant un tout architectural avec lui. Il en va de même des balcons et des avants-toits (AC 1996/0131 du 25 mai 1997; AC 1996/0110 du 20 janvier 1997). Dès lors, et comme le fait remarquer à juste titre le constructeur, le projet litigieux qui prévoit la construction d'une villa ayant une surface au sol de 102 m² répond largement aux exigences de l'art. 12, la surface de la parcelle (1048 m²) donnant droit à une surface bâtie au sol de 149,7 m². 6. Il résulte de ce qui précède que, en tous points infondés, le recours doit être rejeté aux frais des recourants, qui doivent des dépens tant au constructeur Michel Kohut qu'à la Commune de Belmont, qui ont tous deux procédé avec l'aide d'un conseil (art. 55 LJPA). Par ces motifs le Tribunal administratif arrête:

I. Le recours est rejeté. II. Un émolument de justice de 2'000 (deux mille) francs est mis à la charge des recourants Gunter et Nicole Ottensmeyer, solidairement. III. Une indemnité de 2'000 (deux mille) francs est allouée au constructeur Michel Kohut à titre de dépens à la charge des recourants Gunter et Nicole Ottensmeyer, solidairement. IV. Une indemnité de 2'000 (deux mille) francs est allouée à la Commune de Belmont-sur-Lausanne à titre de dépens à charge des recourants Gunter et Nicole Ottensmeyer, solidairement. mad/Lausanne, le 31 décembre 2003 Le président: Le présent arrêt est communiqué aux destinataires de l'avis d'envoi ci-joint

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