

## **VD\_OMNI AC.2005.0281 vom 15. Februar 2007**

VD Tribunal cantonal, 2007-02-15, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2005.0281](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0281)

FR: VD\_OMNI AC.2005.0281 du 15 février 2007

IT: VD\_OMNI AC.2005.0281 del 15 febbraio 2007

### **Regeste**

PEIER, VITE/Municipalité de Lutry, PARISOD, SI EN FORMATION | La création d'une aire de jeux a fait l'objet d'une condition du permis de construire. Il peut être renoncé à une enquête complémentaire.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recours ont été déposés en temps utile et remplissent les conditions formelles requises. Les recourants, qui sont des propriétaires voisins, ont qualité pour recourir.

#### **E. 2**

Les recourants considèrent que le permis de construire ne peut pas être délivré à un promettant-acquéreur dont l'identité est inconnue en raison du fait que l'on ne sait pas qui construira et qui sera responsable des travaux dans un secteur où le terrain est instable. a) Selon l'art. 108 al. 1 de la loi cantonale sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC ; RSV 700.11), la demande de permis est adressée à la municipalité. Elle est signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, par le propriétaire du fonds. Elle indique les dérogations requises et les dispositions réglementaires sur lesquelles elles sont fondées. Selon la jurisprudence, en cas de promesse de vente d'un terrain, les plans doivent être signés par le promettant-vendeur et le promettant-acquéreur (RDAF 1990, 243). Cette exigence a été codifiée à l'art. 73 al. 1 première phrase du règlement d'application de la LATC du 19 septembre 1986 (RLATC ; RSV 700.11.1), lequel précise que les plans, le questionnaire général et les pièces annexes sont signés par leur auteur, le propriétaire du fonds et, le cas échéant, par le promettant-acquéreur et le maître de l'ouvrage. En l'espèce, il faut constater que les plans établis par Jérôme Fornachon et Raphaël Cachin, sont signés d'une part par leurs auteurs, en leur qualité d'architectes auprès de Archi-DT J. Filippone à Montreux, et d'autre part, par le propriétaire Laurent Parisod. Joe Filippone et Christian Baer ont signé au nom du promettant-acquéreur. La demande respecte ainsi ces conditions formelles. b) L'art. 104 al. 4 LATC précise que le permis est personnel. La municipalité est avisée sans délai en cas de changement de titulaire. Le caractère personnel du permis de construire est une notion nouvelle introduite par la LATC. En fait, au vu de la deuxième phrase de cette disposition, l'objectif de la loi est surtout de permettre à la municipalité de connaître le titulaire du permis avant et pendant les travaux. Le permis est donc transmissible (v. Droit fédéral et vaudois de la construction, Editions Payot Lausanne 2002, commentaire ad art. 104 LATC, chiffre 4, p.266). Dans un arrêt AC.2000.0221 du 10 avril 2002, le tribunal a rappelé que le caractère réel du permis de construire a pour conséquence qu'un permis de construire en force peut être utilisé par tout nouvel acquéreur de la parcelle qui en bénéficie, sans nouvelle mise à l'enquête (v. également AC.1993.0018 et AC.1993.0120 du 9

septembre 1993, s'agissant d'un changement d'exploitant en matière d'autorisation en matière d'autorisation hors zone à bâtir). Il suffit de constater qu'en l'espèce, le propriétaire de la parcelle no 3709 est Laurent Parisod et que lorsque le transfert de propriété interviendra, cas échéant, la municipalité devra être informée du changement de propriétaire. Cette obligation légale répond aux craintes exprimées par les recourants. En d'autres termes, le permis de construire ne peut pas être refusé pour des motifs liés à l'identité du futur éventuel promettant-acquéreur dont on ignore s'il sera un jour propriétaire de la parcelle no 3709.

### **E. 3**

Les recourants se prévalent du fait que les plans datés du 30 août 2005 relatifs aux aménagements extérieurs mis à l'enquête publique ne comprennent pas une aire de jeux pour les enfants. a) L'art. 39 RCAT a la teneur suivante : « Des aires de jeux pour enfants, d'une surface de 10 m<sup>2</sup> par logement, doivent être aménagées pour chaque immeuble d'habitation collective. Lorsque plusieurs bâtiments d'habitation sont réalisés simultanément ou dans un laps de temps rapproché, dans le cadre d'un ou de plusieurs permis de construire, les aires de jeux exigées peuvent être regroupées en un seul endroit, pour autant qu'un titre juridique en garantisse les possibilités d'utilisation par tous les intéressés. » A ce stade de la procédure, il faut constater que le constructeur et le promettant-acquéreur ont produit le 30 janvier 2006 à l'appui de leur mémoire un plan des aménagements extérieurs daté du 21 décembre 2005 comprenant une place de jeux de 74 m<sup>2</sup> situé à l'angle nord-est de la parcelle no 3709. b) Cela étant, les parties restent néanmoins divisées sur la question de savoir si une enquête complémentaire s'avère nécessaire. Selon l'art. 117 LATC, lorsqu'elle impose des modifications de minime importance, la municipalité peut délivrer le permis de construire subordonné à la condition que ces modifications soient apportées au projet. En vertu de l'art. 72b al. 2 RLATC, l'enquête complémentaire ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. Ainsi, lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes (qui peuvent être qualifiées de « peu d'importance »), mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les autres modifications doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, on ne saurait exiger de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érigé en condition le respect de ces modifications (AC.1999.0048 du 20 septembre 2000 ; B. Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2<sup>ème</sup> éd., 1988, p. 229 et la casuistique citée). En l'espèce, les plans modifiés datés du 21 décembre 2005 ont été déposés postérieurement à l'enquête publique pour corriger le projet qui omettait la place de jeux, répondant aux exigences de la municipalité qui a assorti la délivrance du permis de construire d'une condition spéciale (cf. point no 25 du permis de construire no 5426 du 14 novembre 2005). Il apparaît que les art. 117 LATC et 72b RLATC font intervenir le critère respectif de « minime importance » et « de peu d'importance », soit deux notions juridiquement indéterminées relativement proches. Leur formulation ne rend pas la

distinction aisée pour déterminer, selon l'hypothèse dans laquelle on se trouve, la nécessité ou non d'une enquête publique, cas échéant complémentaire. Ces dispositions laissent ainsi une marge d'appréciation aux autorités. Dans le cas particulier, le constructeur et le promettant-acquéreur ont complété le plan des aménagements extérieurs en ajoutant l'aire de jeux. Ce faisant, ils n'ont fait que se conformer à l'obligation de l'art. 39 RCAT. Les recourants ont eu connaissance des modifications apportées au projet et ne font au surplus valoir aucun grief au fond à l'égard de cette aire de jeux dans le cadre de la présente procédure de recours. Dans ces conditions, il pouvait être renoncé à l'enquête publique complémentaire, les intérêts des recourants n'ayant pas été violés par la procédure prévue par l'art. 117 LATC. Il n'apparaît pas davantage que des tiers, qui ne se sont pas opposés au premier projet, puissent se plaindre aujourd'hui de l'absence d'une enquête complémentaire dès lors que l'emplacement de la place de jeux se situe du côté des chemins du Creux-de-Corsy et de Ponfilet, et non en limite de propriété avec une autre parcelle. Le grief des recourants, de nature purement formelle, est ainsi écarté. La solution contraire serait constitutive d'un formalisme excessif.

#### **E. 4**

Les recourants font valoir ensuite que le CUS serait dépassé dans la mesure où le projet n'a pas pris en considération dans le calcul du CUS la cage d'escaliers donnant sur le rez inférieur, permettant aux habitants des niveaux supérieurs d'accéder aux caves et à l'entrée inférieure du bâtiment. Les recourants se prévalent du fait qu'en outre d'autres surfaces de couloir n'ont pas été prises en compte au rez inférieur et au rez supérieur. a) L'art. 16 RCAT a la teneur suivante : « La surface brute de plancher utile d'un bâtiment se compose de la somme des surfaces de tous les niveaux utilisés ou utilisables pour l'habitation ou l'exercice d'une activité professionnelle dans leur périmètre extérieur, y compris les murs et les parois dans leur secteur horizontale. Seules les surfaces suivantes ne sont pas prises en compte : (...) g) Escaliers ou rampes extérieurs qui ne constituent pas l'accès principal aux logements. h) Portiques et sas d'entrée. (...) k) Couloirs, escaliers et ascenseurs qui ne desservent pas des surfaces utilisées pour l'habitation ou des activités professionnelles. l) Couloirs et escaliers souterrains reliant un garage au bâtiment d'habitation, même s'ils constituent l'accès principal à l'immeuble. (...) » Les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles n'entrent pas dans la détermination de la surface utile brute de plancher (Droit fédéral et vaudois de la construction, glossaire ad CUS, p. 462). L'art. 134 RCAT précise que le coefficient d'utilisation du sol (CUS) est limité à 0,525 dans la zone de moyenne densité. En l'espèce, la surface totale de la parcelle est de 2'168 m<sup>2</sup> de sorte qu'une surface brute de plancher utile (ci-après : la surface de plancher) de 1'138,20 m<sup>2</sup> (2'168 m<sup>2</sup> x 0,525) est admissible. b) En l'espèce, la surface de plancher s'élève à 1'136,60 m<sup>2</sup> selon la demande de permis de construire, correspondant à un CUS de 0,524. Selon les plans relatifs au calcul du CUS mis à l'enquête publique, la cage d'escalier et l'ascenseur du rez inférieur n'ont pas été pris en compte dans la détermination de la surface de plancher. Dans le cadre de la procédure, le constructeur a produit de nouveaux plans et un nouveau calcul au terme duquel il parvient à une surface de plancher de 1'102,65 m<sup>2</sup> ne prenant pas en considération l'ascenseur et la cage d'escalier au rez inférieur, au rez-de-chaussée, au premier étage, excluant l'ascenseur uniquement pour l'attique. L'autorité intimée a déterminé une surface de plancher 1'105,22 m<sup>2</sup>, selon le calcul du 5 septembre 2005 produit à l'audience. Le tribunal constate que si l'on suit les recourants et qu'on ajoute ainsi au calcul de la surface de plancher de 1'102,65 m<sup>2</sup>, l'ascenseur et l'escalier du rez inférieur dans le calcul du CUS, voire d'autres surfaces,

on parvient, selon les calculs des assesseurs spécialisés du tribunal, à une surface de plancher très légèrement inférieure au maximum de 1'138,20 m<sup>2</sup>, si l'on considère que le couloir du rez inférieur est une zone tampon entre deux portes, pouvant être assimilée à un sas d'entrée ne devant pas être prise en compte dans le calcul de la surface de plan, selon l'art. 13 lit. h RCAT. Le moyen est mal fondé.

#### **E. 5**

Les recourants soutiennent que la mixité de formes de toitures prévues serait contraire à l'art. 28 RCAT. a) L'art. 28 RCAT relatif aux toitures et couvertures a la teneur suivante : Les toitures et leur couverture sont régies par les dispositions suivantes : a) Toits en pente : Le faîte des toitures doit être en principe parallèle aux courbes de niveau. Leur couverture doit s'accorder avec le caractère et les teintes des toitures environnantes. Le choix doit être approuvé par la Municipalité. b) Toits plats : Ils doivent être végétalisés ou recouverts d'un gravier dont le type et la teinte doivent être soumis à l'approbation de la Municipalité. Le revêtement doit être conçu de sorte que l'eau stagnante n'apparaisse pas à la surface. Pour des raisons d'aspect général ou d'unité, la Municipalité a la faculté d'imposer un des modes de toiture ci-dessus. Les couvertures métalliques ne sont autorisées que si elles sont constituées de cuivre ou de zinc-titane prépatiné. Les couvertures constituées de matériaux destinés au captage de l'énergie solaire, tels que des cellules photovoltaïques, sont autorisées dans la mesure où elles ne portent pas atteinte au site et au voisinage. Pour les bâtiments servant à l'artisanat, à l'industrie et à l'agriculture, la Municipalité peut autoriser d'autres types de couvertures que ceux qui sont prescrits ci-dessus, pour autant qu'ils s'intègrent dans le paysage. » b) L'autorité intimée relève que la forme générale des toitures, à deux pans pour le corps principal du bâtiment, et plate pour les parties en terrasses, résulte d'une volonté de bonne intégration des lieux. Elle soutient que cette mixité n'est pas contraire à l'art. 28 RCAT ; elle souligne que la Commission consultative d'urbanisme, qui devait être consultée selon l'art. 57 RCAT pour la construction d'un bâtiment à toit plat, a considéré que l'existence d'une toiture à deux pans sur le corps principal du bâtiment prolonge de manière intéressante la succession des terrasses plates. Le tribunal constate que la combinaison de toits plats et de toits à deux pans n'est pas proscrite par le RCAT, surtout lorsqu'elle répond, comme ici, à un objectif d'intégration, encouragé par la Commission précitée. c) Les recourants prétendent que la toiture à pans ne respecterait absolument pas l'orientation exigée par l'art. 28 lit. a RCAT et il n'existerait pas de raison de déroger à l'exigence de parallélisme aux courbes de niveau. La municipalité relève que le faîte des toitures doit en principe être parallèle aux courbes de niveau, selon l'art. 28 RCAT précité ; elle considère que la formulation de cette disposition ne requiert pas une application stricte et absolue de cette exigence. Le but de la réglementation est d'éviter que les façades pignons soient orientées vers le sud au risque de provoquer un impact important dans le paysage. L'autorité intimée estime en conséquence que cette exigence peut être considérée comme respectée. L'appréciation de la municipalité sur ce point ne prête pas le flanc à la critique et doit être suivie. Enfin, les recourants ne démontrent pas que l'exigence tendant à la végétalisation des toits plats ou leur recouvrement par du gravier ne serait pas remplie.

#### **E. 6**

m.

#### **E. 8**

m. à 11 m. 7 m.

#### **E. 12**

m. 11 à 14 m. 8 m.

#### **E. 14**

m. La grande distance (D) se mesure entre la façade principale et la limite, et la petite distance (d) entre les autres façades et la limite. Lorsque la façade principale ne peut pas être désignée, les distances minima entre les deux façades concernées et les limites doivent correspondre à la moyenne entre D + d. (...) » En l'espèce, le faite de la construction s'élèvera à 10, 65 m. La façade sud de du bâtiment projeté mesure environ 27 m. de large; sa façade est a une longueur d'environ 31 m. et se trouve à une distance de 7 m. par rapport à la limite est de la parcelle. b) Les recourants soutiennent que les distances aux limites ne seraient pas respectées. Selon eux, la façade principale du bâtiment ne serait pas celle au sud, plus étroite, mais celle qui présenterait la plus grande étendue. Ils prétendent que c'est bien dans ce sens que le règlement a été prévu, afin de détacher le plus possible des limites de propriété les façades dites principales, soit celles qui présentent le plus grand développement. Ils soulignent que la parcelle no 3'709 est entourée au nord, au sud et à l'ouest par des voies de circulation et que la distance D doit dès lors être logiquement comptée du côté est pour alléger au mieux l'occupation de cette propriété. Les recourants demandent en outre dans l'hypothèse où la façade principale ne pourrait finalement pas être déterminée, l'application de la règle de l'art. 135 al. 2 RCAT soit appliquée, consistant à établir la distance aux limites selon une moyenne entre petite et grande distance. c) Les parties sont donc divisées sur la définition de façade principale, opposant selon leur conception respective, la prépondérance de l'aspect quantitatif ou dimensionnel ou, au contraire, la primauté de l'aspect qualitatif. La municipalité a considéré que la façade principale de l'immeuble est celle orientée au sud ; elle a relevé que les pièces de séjour étaient aménagées pour donner dans cette direction et qu'il s'agissait d'un critère qui résultait de l'ancien règlement communal qui n'avait pas été repris tant son évidence s'imposait. Le tribunal constate que la façade au sud comporte une surface vitrée qui est nettement plus importante que la façade est. Au vu de la proportion de leur surface vitrée respective, l'appréciation de la municipalité n'est pas critiquable. Il n'est pas arbitraire d'interpréter cette disposition en ce sens que la façade principale est celle où prennent jour la majorité des pièces habitables. 7. Les recourants plaident, d'ailleurs, sans l'étayer, que la surface occupée par le trottoir, devant faire l'objet d'une servitude publique, amputerait d'autant la surface constructible de la parcelle. Il n'est pas démontré en quoi la constitution d'une servitude publique permettant l'aménagement du trottoir aurait pour effet de réduire d'autant la surface déterminante pour le calcul du CUS. 8. Les recourants soutiennent enfin que le projet, trop dense et ambitieux selon eux, contreviendrait aux dispositions sur l'esthétique et l'intégration des constructions. a) L'art. 86 LATC à la teneur suivante : "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. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Le RCATC prévoit ce suit : « Art. 24 Sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site,

d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. » b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370, consid. 3, 115 Ia 363, consid. 2 c; 115 Ia 114, consid. 3d; ATF 101 Ia 213, consid. 6a, RDAF 1987, 155; Droit vaudois de la construction, note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345 consid 4 b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple 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 (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet -, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; ATF 101 Ia 213; Tribunal administratif, arrêts AC.2004.0102 du 6 avril 2005, AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; Tribunal administratif, arrêts AC.2004.0049 du 11 octobre 2004, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993, AC.1992.0101 du 7 avril 1993). Ainsi, le Tribunal administratif s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (TA, arrêts AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC. 1995.0268 du 1er mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). A cela s'ajoute que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes – comme c'est le cas en l'espèce - échappe en principe au grief de l'arbitraire (Isabelle Chassot, La clause de l'esthétique en droit des constructions, in RFJ 1993 p. 105, et les références citées) c) Il faut constater d'abord que les exigences du RCAT ne vont pas au-delà de celles prévues par l'art. 86 LATC. Cela étant, dans le cas particulier, le projet a été soumis à la Commission consultative d'urbanisme, laquelle a donné son aval aux modules prévus, en choisissant la variante avec toit à deux pans, précisément pour des motifs d'intégration. Lors de sa vision locale, le tribunal a constaté la diversité des styles de construction environnants, y compris du point de vue des toitures (v. procès-verbal d'audience auquel il est renvoyé pour le surplus). Les dimensions de l'immeuble projeté ne contreviennent pas non plus à l'affectation de la zone de moyenne densité. Les recourants ne peuvent donc pas exiger que ne soit construite qu'une villa sur la parcelle en cause. Lors de la vision locale, le tribunal a pu constater en

contrebas de la parcelle du constructeur la présence d'un bâtiment de taille relativement imposante. L'architecture choisie est en relation avec la topographie des lieux. Le style du bâtiment, en terrasse, est en harmonie avec le caractère pentu des lieux. Le quartier, qui présente un caractère résidentiel, ne verra pas son caractère compromis du fait du projet. Après la vision locale, il apparaît que le projet ne contrevient nullement aux dispositions précitées. En conclusion, le projet, qui s'avère réglementaire à tous points de vue, doit être autorisé. 9. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent. L'autorité intimée, le constructeur et le promettant-acquéreur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à l'allocation de dépens, à charge des recourants.

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