

VD_OMNI AC.2006.0098 vom 29. Dezember 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-12-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0098

FR: VD_OMNI AC.2006.0098 du 29 décembre 2006

IT: VD_OMNI AC.2006.0098 del 29 dicembre 2006

Regeste

DE LUCA, DE LUCA, WICK, WICK/Municipalité de Lutry, BLANC | Projet de bâtiment d'habitation de trois niveaux habitables (2 niveaux + combles) dans un quartier de villas individuelles d'un niveau. Les possibilités de construire, conformes à la réglementation communale, qui permet une densification, ne sauraient être considérées comme déraisonnables ou irrationnelles. Lorsque le plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire communal, une interdiction de construire basée sur l'art. 86 LATC en raison du contraste formé par le volume des bâtiments projetés avec les constructions voisines ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments dignes de protection. Condition non réalisée en l'espèce.

Erwägungen

E. 1

a) L'art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) définit la qualité pour recourir de la manière suivante : "Le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale qui est atteinte par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée." La définition de la qualité pour recourir à l'art. 37 al. 1 LJPA correspond ainsi à celle de l'art. 103 lit. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire (OJ), qui reconnaît le droit de recourir à "quiconque est atteint par la décision attaquée et a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée" (BGC février-mars 1996 p. 4489).. La jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 103 lit. a OJ est donc applicable pour définir l'étendue de la qualité pour recourir au sens de l'art. 37 al. 1 LJPA. b). L'intérêt digne de protection peut être de fait ou de droit. Il permet au recourant de faire valoir ses droits lorsqu'il est menacé dans ses intérêts de nature matérielle, économique, idéale ou autre, par la décision contestée. Le recourant peut en outre invoquer la violation de dispositions de droit public qui n'ont pas pour but de protéger ses intérêts; mais lorsque la décision contestée favorise un tiers, la règle établie pour éviter l'action populaire veut que le recourant soit touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que quiconque, de façon spéciale et directe. Il doit être dans un rapport spécial, digne d'intérêt et particulièrement étroit avec l'objet du litige (voir notamment les ATF 121 II 174 consid. 2b; 120 Ib 51-52 consid. 2a; 119 Ib 183-184 consid. 1c; 116 Ib 323-324 consid. 2a; 113 Ib 228 consid. 1c; 112 Ib 158-159 consid. 3; 111 Ib 159-160 consid. 1b, 291-292 consid. 1b; 110 Ib 100 et ss consid. 1; 108 Ib 93 et ss consid. 3b; 107 Ib 45-46 consid. 1c, ainsi que l'arrêt de principe ATF 104 Ib 248 et ss consid. 5 à 7). b) Les conditions de l'art. 103 lit. a OJ sont en principe réalisées quand le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuse. Il peut en aller de même, selon la jurisprudence, en l'absence de voisinage direct,

mais quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de la construction projetée (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174 où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). La distance n'est toutefois pas l'unique critère pour déterminer si le voisin a un intérêt digne de protection. S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée - atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (cf. ATF 125 II 10 consid. 3a p. 15; arrêt 1A.179/1996 du 8 avril 1997 in RDAF 1997 I p. 242). Il importe peu alors que le nombre de personnes touchées soit considérable, dans le cas d'un aéroport par exemple (ATF 124 II 293 consid. 3a p. 303). Il en va de même quand l'exploitation de l'installation comporte un certain risque qui, s'il se réalisait, provoquerait des atteintes dans un large rayon géographique (cf. ATF 121 II 176 consid. 2c-d p. 178 ss ; 120 Ib 379 consid. 4 p. 385 ss; cf. aussi la jurisprudence concernant la qualité pour recourir de voisins d'une installation de téléphonie mobile: ATF 128 II 168). c) En l'espèce, la villa des époux De Luca ainsi que le petit immeuble d'habitation des recourantes Pierrette et Claudine Wick sont situés en amont de la parcelle n°3000 du constructeur. L'inspection locale a permis de constater que la construction du bâtiment litigieux priverait les recourants de la plus grande partie de la vue dont ils bénéficient sur le bassin lémanique depuis leur habitation actuelle. La construction projetée aurait pour effet de former un écran coupant les dégagements visuels qui s'offrent actuellement depuis les terrasses et balcons des logements. Les recourants sont directement touchés par la décision attaquée et plus que quiconque ; ils ont donc un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Par conséquent, la qualité pour recourir peut leur être reconnue.

E. 2

mètres; toutefois, le sol des garages, contrairement au niveau du sous-sol à l'intérieur du bâtiment, est visible de l'extérieur. Les garages ouverts donnent en effet directement sur la route de la Conversion et constituent l'élément de socle sur lequel la façade pignon est du bâtiment repose. Le sol des garages forme visuellement l'élément de base à partir duquel un observateur peut apprécier la hauteur de la façade pignon est. Ainsi, il n'est pas conforme au but de la réglementation de prendre en considération le niveau du terrain naturel au droit de la façade pignon. Pour apprécier l'effet visuel de la hauteur de la façade pignon est, il faut se référer au niveau du sol des garages aménagés en déblai. Or, le plan du dossier de la demande de permis de construire désigné "élévation des garages" fait apparaître une hauteur au faîte de plus 11 mètres mesurée depuis le sol des garages. C'est en effet cette hauteur qui est déterminante pour un observateur extérieur; la règle communale qui limite la hauteur au faîte à 9 mètres n'est ainsi pas respectée par le projet litigieux. Il appartient au constructeur de reprendre l'étude du projet en intégrant par exemple les garages dans un parking souterrain commun. En revanche, les exigences de la réglementation communale sont respectées pour la hauteur des corniches en façade sud et pour la hauteur au faîte du corps de bâtiment central mesurée depuis le terrain naturel à l'aplomb du faîte.

E. 3

S'agissant des garages, les recourants soutiennent que le dernier box au nord-est du bâtiment ne respecte pas la distance de 6 mètres à la limite de propriété et qu'il ne peut être assimilé à une construction souterraine car il ferait partie de l'ensemble des garages donnant en façade est sur la route de la Conversion. En revanche, la commune considère que ce box constitue une construction souterraine conforme, indépendante du reste des garages. a) Aux

termes de l'art. 138 RCAT, la distance à respecter entre les bâtiments et les limites de propriété est fixée à 6 mètres. Toutefois, selon l'art. 9 al. 1 RCAT, les constructions souterraines peuvent être implantées dans les espaces de non bâtir et jusqu'à la limite de la propriété voisine. L'alinéa 3 de cette disposition précise que les constructions souterraines sont celles dont la hauteur maximum ne dépasse pas de plus de un mètre le niveau du terrain naturel et qui ne présentent pas plus d'une façade entièrement dégagée. b) En l'espèce, le dernier garage box ouvert, prévu au nord-est du bâtiment, est implanté à une distance de 4 mètres de la limite de la propriété voisine (parcelle n°515) et ne respecte pas la distance de 6 mètres à la limite prévue par l'art. 138 RCAT. Toutefois, pris en lui-même, le garage est effectivement implanté en-dessous du niveau du terrain naturel et l'une de ses faces est entièrement dégagée. Mais il se pose la question de savoir si le garage constitue un corps de bâtiment indépendant, qui peut être pris en considération comme une construction distincte, ou s'il doit être rattaché à l'ensemble des garages box ouverts donnant sur la route de la Conversion. c) Le tribunal a fixé dans sa jurisprudence les critères permettant de déterminer si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés. Il faut tenir compte de la destination des constructions en cause et de leur liaison fonctionnelle, des dimensions de surface de plancher et des matériaux de revêtements extérieurs, et de leur conception architecturale. Il faut également tenir compte de l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, et des objectifs de la planification communale et ceux du plan directeur cantonal dans le domaine concerné ainsi que les impératifs de l'aménagement du territoire (voir notamment arrêts TA AC 2005/0260 du 18 décembre 2006, AC 2005/0252 du 27 avril 2006). Ces critères doivent être appréciés en fonction des caractéristiques propres à chaque cas particulier pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles en cause, tout en tenant compte de l'ensemble des circonstances (voir par exemple RDAF 1996 p. 100). d) En l'espèce, le garage box de l'extrémité nord est rattaché visuellement à l'ensemble des garages et résulte d'une même conception que les autres box. Il n'existe pas d'élément architectural qui le distingue des autres garages; il bénéficie au contraire du même accès commun et présente la même conception architecturale que celle des autres box en formant un ensemble cohérent avec eux. Or, l'ensemble des garages box ouverts ne peut être assimilé à une construction souterraine au sens de l'art. 9 al. 1 RCAT. D'une part, une partie importante des garages dépasse le niveau du sol naturel et la face sud des garages n'est pas non plus entièrement enterrée. Ainsi, les garages pris dans leur ensemble ne respectent pas la distance de 6 mètres par rapport à la limite de la parcelle n°515 prévue par l'art. 138 RCAT.

E. 4

Les recourants invoquent la clause d'esthétique; ils soutiennent que les possibilités de construire dans ce secteur sont surexploitées par les constructeurs. A leur avis, l'immeuble projeté contrasterait de manière choquante avec l'environnement bâti du quartier d'Orzens et son impact visuel sur le voisinage serait important. a) Aux termes de l'art. 24 RCAT, 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 sont interdites. Cette formulation reprend celle de l'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC), dont la teneur est la 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." L'art. 24 RCAT a donc une portée semblable à celle de l'art. 86 LATC. Un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres dispositions cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 Ia 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale (art. 36 lit. a LJPA). Cependant, lorsque la clause générale d'esthétique n'a pas pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions et donne un contenu concret à la réglementation de la zone le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (voir notamment les ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b et l'arrêt TA AC 94/0062 du 9 janvier 1996 consid. 3 c aa/c bb p. 9 à 10). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale (voir ATF 114 Ia 247 - 248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). En l'espèce, la réglementation communale ne limite pas la longueur des bâtiments et les recourants ne mettent pas en cause une longueur excessive du bâtiment projeté mais se plaignent plutôt de sa volumétrie qui fait l'objet d'une réglementation précise. Le pouvoir d'examen du tribunal est ainsi limité en légalité. Il ne peut substituer son appréciation à celle de l'autorité intimée et il doit seulement vérifier si elle a tenu compte de tous les intérêts à prendre en considération; il n'intervient que si elle n'a pas tenu compte d'intérêts importants, ou encore, les aurait appréciés de façon erronée (voir les arrêts TA AC 2001/0220 du 17 juin 2004, RE 2001/0027 du 12 octobre 2001, consid. 2b; voir aussi les arrêts RE 2000/0017 du 14 août 2000, RE 2000/0037 du 18 janvier 2001, RE 1999/0005 du 16 avril 1999, RE 1999/0014 du 14 juillet 1999, ainsi que ATF non publié rendu le 11 novembre 1998 dans la cause M. c/OFDEE consid. 2a). b) En l'espèce, l'inspection locale a démontré que le quartier d'Orzens présentait un certain charme, notamment par la présence de vignobles. La plupart des constructions voisines se présente en outre sous l'aspect de villas individuelles, limitées à un niveau habitable sous les combles. Ce quartier se trouve toutefois aussi en liaison avec d'autres constructions plus importantes en direction de l'est. Le gabarit prévu par la zone de faible densité permet la réalisation de deux niveaux sous la corniche et donne ainsi des possibilités de construire plus importantes que le milieu bâti existant dans le secteur en cause; mais le tribunal ne saurait considérer que ces possibilités apparaissent déraisonnables et irrationnelles. Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui les empêche de prendre en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Ainsi, lorsqu'un plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire, basée sur l'art. 86 LATC en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment

projeté avec les constructions voisines, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 I a 213, consid. 6c, p. 222-223). En l'espèce, le bâtiment projeté s'intègre dans le tissu existant formé par les constructions voisines, même s'il présente une volumétrie plus importante; le contraste qui en résulte ne fait que concrétiser les objectifs de la planification communale concernant la densité et les dimensions des constructions. Les conditions d'une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne sont donc pas réunies et le grief des recourants doit être rejeté sur ce point.

E. 5

Enfin, les recourants estiment que les constructeurs devaient produire un rapport établi par un ingénieur examinant si la construction projetée serait sans risque pour le voisinage. a) L'art. 89 LATC interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou qui est exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (AC 95/157 du 24 décembre 1997). b) Par ailleurs, selon l'art. 120 al. 1 lit. b LATC, les constructions et les ouvrages, nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles, font l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le Département de la prévoyance sociale et des assurances (art. 121 lit. b LATC). L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation de construction ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). L'autorisation spéciale cantonale exigée par l'art. 120 al. 1 LATC permet en outre à l'Etablissement cantonal d'assurance de fixer les conditions lui permettant d'assurer le bâtiment contre de tels risques (voir notamment pour une interprétation complémentaire de l'art. 89 LATC, les arrêts AC 96/031 du 2 décembre 1996 et AC 97/045 du 29 septembre 1997). c) En l'espèce, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique

complet (AC 95/157 du 24 décembre 1997 consid. 1c). Une telle conclusion s'impose également en regard des conditions fixées par l'Etablissement cantonal d'assurance qui a délivré l'autorisation spéciale requise par l'art. 120 al. 1 lit. b LATC sans exiger la réalisation préalable d'une étude géologique et géotechnique; l'autorisation prévoit, conformément à l'art. 89 LATC, qu'une telle étude doit être effectuée et que toutes les mesures de consolidation du sol et constructives préconisées par l'étude doivent être exécutées préalablement aux investigations propres à une étude géotechnique. Il appartiendra encore à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévu aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux (art. 125 LATC) et lorsqu'elle statue sur la demande de permis d'habiter (art. 129 LATC).

E. 6

Les recourants ont encore prétendu que le projet litigieux ne respecterait pas les règles communales concernant le coefficient ou indice d'utilisation du sol. a) Selon l'art. 137 (RCAT), le coefficient d'utilisation du sol (le CUS) – soit le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface de la parcelle - est limité à 0.35 pour les zones à faible densité. L'art. 15 RCAT prévoit que le coefficient d'occupation du sol (COS) est le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, calculé sur la base du niveau présentant les plus grandes dimensions en plan. b) En l'espèce, la superficie de la parcelle étant de 2'186m², la surface brute de plancher ne devrait pas excéder 765m² (=2'186m² x 0.35). A la lecture des plans relatifs au calcul de cette surface, le tribunal constate que le projet est bien conforme à la réglementation communale. Il est vrai que les constructeurs avaient omis de calculer un vide près des escaliers ; ceux-ci se sont dès lors engagés à trouver l'équivalent en surface brute de plancher et réduire ainsi la surface habitable conformément au règlement communal. Quant au sas du hall d'entrée, les constructeurs considèrent qu'il ne peut être compris dans le calcul de la surface brute de plancher en vertu de l'art. 16 let. h RCAT. Par conséquent, le tribunal considère que la surface brute de plancher du projet de construction en cause est conforme à l'art. 137 RCAT.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision communale délivrant le permis de construire annulée. Selon l'art 55 al. 1 LJPA, les frais et dépens de la procédure sont en principe à la charge de la partie dont les conclusions sont rejetées. L'art. 55 al. 2 LJPA permet de mettre un émolument à charge des communes et de leur allouer des dépens (voir Benoît Bovay, La révision du 26 février 1996 de la loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives, in RDAF 1996, p. 129 ss). Cependant, la jurisprudence du tribunal a posé le principe suivant : lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Les frais de justice sont ainsi à la charge du constructeur et les recourants, qui obtiennent gain de cause en ayant consulté un homme de loi, ont droit aux dépens. Toutefois, pour tenir compte du fait qu'une partie des griefs soulevés était mal fondée, seule des dépens réduits seront accordés.

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