

VD_OMNI AC.2007.0105 vom 19. Mai 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-05-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0105

FR: VD_OMNI AC.2007.0105 du 19 mai 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0105 del 19 maggio 2008

Regeste

SÖNMEZ/Municipalité de La Tour-de-Peilz, DEL VECCHIO | Terrain naturel modifié avant le projet: terrain actuel déjà remblayé d'environ 50 cm, mais la hauteur à la corniche est respectée, quel que soit le niveau moyen du terrain naturel retenu. Mouvements de terre en l'absence de disposition du règlement communal qui en fixe la hauteur maximum: la pratique de la municipalité, qui les autorise jusqu'à une hauteur de 2 m, limite en l'occurrence non dépassée par le projet, est admissible. Solution confirmée également sous l'angle de la clause d'esthétique compte tenu du fait notamment que le terrain en pente doit être aménagé et qu'il existe déjà des murs de soutènement de plusieurs mètres dans les environs. Le garage prévu peut être considéré comme une construction souterraine par la municipalité dès lors que la grande majorité de son volume se trouve en dessous du terrain naturel. Servitude de passage: les recourants ne sont pas bénéficiaires d'une telle servitude de sorte qu'ils ne peuvent pas soulever ce moyen, dont l'examen revient au surplus au juge civil. Décision de la municipalité levant les oppositions des recourants confirmée. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

a) Le RPE prévoit ce qui suit: " Zone 5, ordre non contigu de faible densité et de bâtiments bas (...) Art. 43 Le nombre de niveaux habitables, la distance minimale entre les façades et la limite des propriétés sont fixés comme suit, en fonction de la hauteur : Hauteur

Niveaux	Distances minimums aux limites corniche habitables	
4.50 m	1	4 m 7.00 m
2	6 m	Les combles dépassant ces hauteurs sont habitables sur un niveau et ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables Si la longueur de la façade déterminante dépasse 24 m, la distance réglementaire est augmentée de 30 cm par mètre supplémentaire. (...) CHAPTIRE VI Règles générales applicables à toutes les zones (...) Art. 66 Dans l'ordre non contigu, la hauteur des façades est mesurée à la verticale entre le point le plus élevé de la corniche et le niveau moyen du sol naturel. Selon les cas, cette hauteur maximum ne dépassera pas le niveau fini du dernier plancher, le niveau du chéneau ou le niveau du parapet d'un toit plat. Le niveau moyen du sol naturel est la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles de la construction. (...) Art. 68 Lorsque le terrain naturel a subi antérieurement des modifications artificielles ou devrait en subir, la Municipalité détermine les niveaux qui seront pris en considération pour la mesure des hauteurs. Dans la règle, l'état antérieur est déterminant. (...)"

b) Il est admis qu'actuellement la parcelle des constructeurs ne correspond pas au terrain naturel qui a subi une modification au cours de l'année 2000. Lors de la vision locale, le tribunal a constaté que le terrain avait été remblayé d'environ 50 cm par rapport au terrain naturel. Les recourants ne contestent pas que la

hauteur à la corniche autorisée de 4,5 m est largement respectée, quel que soit le niveau moyen du terrain retenu. En effet, même si l'on retient l'altitude moyenne la plus défavorable aux constructeurs (457.26 m au lieu de 457.95 m), il est constant que la villa projetée ne dépasserait pas l'altitude maximum autorisée de 461.76 (457.26 + 4.5 = 461.76), ce qui a été expressément admis par les parties à l'audience.

E. 2

m. Il n'est pas contesté que le projet de villa implique des mouvements de terre, d'une hauteur de 190 cm au maximum à certains endroits, d'après les propres calculs des recourants. Dès lors que ces mouvements de terre restent dans les limites de la pratique de l'autorité intimée, il n'y a pas lieu de les considérer comme excessifs, d'autant moins que ces mouvements de terre sont dictés par la configuration du terrain qui est en pente. c) Les recourants ont invoqué le fait que le règlement communal allait être modifié. L'art. 77 LATC prévoit ce qui suit : « Le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et aux règlements, compromet le développement futur d'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal ou intercommunal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique (...) L'autorité élaborant le plan ou le règlement est tenue de mettre à l'enquête publique son projet dans le délai de huit mois à partir de la communication par la municipalité de la décision du refus de permis (...) Le projet doit être adopté par l'autorité compétente dans les six mois dès le dernier jour de l'enquête publique. Le département, d'office ou sur requête de la municipalité, peut prolonger les délais fixés aux alinéas 2 et 3 de six mois au plus chacun. Lorsque les délais fixés ci-dessus n'ont pas été observés, le requérant peut renouveler sa demande de permis de construire. La municipalité doit statuer dans les trente jours, après avoir consulté le département. » En l'espèce, le projet de modification du règlement de la commune, qui n'a pas encore été mis à l'enquête publique, prévoit à son art. 64 que " les mouvements de terre effectués à proximité des constructions et des installations doivent être conçus de façon à respecter la configuration générale du terrain naturel ". A noter que cette règle ne fixe - pas plus que le règlement communal actuel - la hauteur maximum pour les remblais/déblais. Les recourants ne peuvent rien en déduire. L'édification de la villa telle que projetée par les constructeurs, sur un terrain en pente, nécessite à l'évidence des mouvements de terre et l'aménagement du terrain aux alentours; et on ne voit pas en quoi ils ne respecteraient plus la configuration générale du terrain naturel, selon le projet de règlement.

E. 3

Ainsi, en l'absence de règles communales concernant la hauteur maximale des mouvements de terre, il sied d'examiner si la hauteur des mouvements de terre et la création d'un mur de soutènement en limite de propriété avec les recourants sont admissibles sous l'angle de la clause d'esthétique (cf. notamment arrêt AC.2004.0045 du 30 novembre 2004, consid. 3). a) Selon l'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), il appartient à la municipalité de veiller à ce que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1^{er}); la municipalité refuse le permis pour les constructions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site ou d'un quartier (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). L'art. 52 RPE prévoit ce qui suit: "La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts,

ouverts à la vue du public, sont interdits. La Municipalité peut imposer, le long des voies publiques ainsi que le long des limites de propriété la plantation de rideaux d'arbres, de haies et autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique. La Municipalité interdit toute construction de nature à compromettre l'harmonie d'un site naturel, d'un quartier, d'une place publique ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. Avant de prendre une telle décision, la Municipalité prend l'avis de la Commission d'urbanisme." 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; TA 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 ; TA 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 (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). b) En l'espèce, la hauteur des mouvements de terre serait de l'ordre 190 cm au maximum à l'endroit le plus élevé. Une surface relativement modeste (terrasse d'environ 18 m sur 7 m) située en aval de la villa fera l'objet d'un remblai. La municipalité a considéré que même sous l'angle de la clause d'esthétique, les mouvements de terre prévus étaient admissibles. Elle a estimé que c'était la construction elle-même, dans la pente, et non le rehaussement du terrain, en tant que tel, qui aurait un l'impact déterminant. Elle a remarqué qu'en raison de la pente, l'aménagement d'une terrasse s'imposait et avait ainsi pour corollaire la création d'un mur de soutènement modeste (qui ne dépassait pas la hauteur de 1 m en limite de propriété avec la parcelle des recourants). Une

telle appréciation ne prête pas le flanc à la critique. En effet, lors de l'inspection locale, le tribunal a constaté que dans le quartier en cause, différents styles de villas coexistaient et que certaines parcelles comportaient même des murs de soutènement de plusieurs mètres de haut. Le projet des constructeurs prendra place sur un terrain en pente qui doit être aménagé pour être utilisé optimalement à des fins d'habitation. Le projet litigieux ne contraste pas avec les parcelles voisines et ne compromet pas l'esthétique du quartier, qui ne présente pas d'ailleurs d'homogénéité tant du point de vue des types de maisons que du point de vue des aménagements extérieurs; à titre d'exemple, les recourants ont une terrasse sur le toit plat de leur villa, laquelle présente une façade relativement imposante depuis le Sud. Le grief des recourants apparaît ainsi mal fondé.

E. 4

Les recourants prétendent que le garage projeté ne saurait être considéré comme une construction souterraine car son volume n'est pas entièrement en dessous du terrain naturel et provoque ainsi une modification notable du niveau naturel du terrain, de sorte que le garage devrait être compté dans le calcul des distances aux limites. a) Aux termes de l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prise en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments... (al. 1); cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). L'art. 58 RPE prévoit ce qui suit: "Les constructions souterraines ne provoquant aucune modification notable du niveau naturel antérieur du terrain ne sont pas comptés dans le calcul des dimensions des bâtiments ni dans le calcul des distances aux limites et de la surface bâtie. Elles sont autorisées dans toutes les zones. La Municipalité ne peut les interdire ou les limiter que dans la mesure où leur utilisation constituerait une gêne sensible pour le voisinage ou serait incompatible avec le caractère du quartier. En règle générale, les garages aménagés au sous-sol dans la mesure autorisée à l'art. 53 ne peuvent être tenus pour gênants. L'art. 53 al. 2 RPE précise que les places de stationnement réalisées en garage souterrain ne comptent pas dans la surface bâtie si la toiture est accessible et engazonnée. b) En l'espèce, il résulte du dossier que le garage serait construit en amont, au Nord/Ouest de la villa projetée. Sa toiture plate formerait une terrasse rehaussée (monticule) entièrement recouverte de végétation (gazon) et serait accessible. Les plans des façades montrent que l'essentiel (plus des trois quarts) du volume du garage, qui s'inscrirait dans la pente du terrain naturel, serait situé en dessous du terrain naturel. Seule une faible partie (environ un mètre) du volume émergerait à certains endroits du terrain naturel, ce qui impliquerait la création de talus relativement modestes. L'accès du garage se ferait par son côté Est (seule façade dégagée et non recouverte de terre). Les recourants laissent entendre que le garage projeté n'est pas souterrain dans la mesure où son volume n'est pas entièrement situé en dessous du terrain naturel. Mais, il y a lieu de relever que l'art. 58 RPE ne définit pas de manière précise les constructions souterraines en fixant la proportion minimum (par exemple $\frac{3}{4}$) du volume devant obligatoirement se situer en dessous du terrain naturel et le nombre de façades maximum pouvant être apparentes après l'aménagement du terrain. C'est à tort que les recourants soutiennent que la construction du garage provoquerait une modification notable du niveau naturel antérieur du terrain par un rehaussement de plus d'un mètre du terrain et que cette modification est gênante pour eux, dès lors qu'ils se trouveront avec un monticule imposant à côté de leur maison. Sous l'angle de la clause esthétique, il faut en effet souligner que le monticule serait, somme toute, peu élevé et entièrement engazonné, si bien que l'impact visuel depuis la villa des recourants

devrait être faible. Vu l'ensemble des circonstances, la municipalité pouvait considérer, sans commettre d'excès ou d'abus de son très large pouvoir d'appréciation, que le garage projeté ne provoquait aucune modification notable du niveau naturel antérieur ni une modification sensible du profil ou de la nature du sol, de sorte qu'il répondait à la définition de construction souterraine. De toute manière, il n'y a pas lieu de prendre en compte la configuration des lieux antérieure à la construction de l'ouvrage. En effet, le tribunal a admis que pour apprécier le caractère souterrain ou non d'une construction, il convenait de prendre en considération l'état futur des lieux et non le terrain naturel existant avant l'exécution des travaux (cf. arrêt AC.2006.0316 du 14 novembre 2007). Pour le surplus, le garage ne serait apparent que sur sa façade à l'Est qui ne serait pas visible depuis la villa des recourants. On ne voit donc pas en quoi la création de ce garage souterrain entraînerait un inconvénient sérieux pour les recourants. Dans ces conditions, c'est à juste titre que la municipalité n'a pas pris en compte le garage dans le calcul des distances aux limites. c) Les recourants critiquent la présence d'un "vide" autour de la toiture du garage. La municipalité a fait valoir que la pose d'une balustrade allait de soi dès lors qu'aucun permis d'habiter ne peut être délivré en l'absence de garde-corps de plus de 90 cm, en se référant implicitement à l'art. 85 RPE. Il y a lieu d'en prendre acte et d'écarter au surplus le moyen des recourants.

E. 5

Le plan du géomètre Michel Cardinaux du 21 juillet 2006 mentionne l'existence de diverses servitudes, en particulier la servitude 1999/80/0 de passage à pied et pour tous véhicules. Selon l'extrait du registre foncier de la parcelle n° 2'631, il s'agit de la servitude ID.2001/003277 qui grève la parcelle n° 2'631 en faveur du bien-fonds n° 994 et réciproquement. Les recourants allèguent, à tort, que leur parcelle n° 2'753 - détachée de la parcelle n° 993 – bénéficierait aussi de ce droit de passage qui grève la parcelle n° 2'631 et que le garage projeté empêcherait l'exercice d'une telle servitude. Il résulte de l'extrait du registre foncier de la parcelle n° 2'753 qu'aucune servitude de passage à pied et pour tous véhicules n'est inscrite à la charge du bien-fonds n° 2'631 en faveur de l'immeuble n° 2'753. A noter que les propriétaires de la parcelle n° 993 ne sont pas non plus bénéficiaires d'un droit de passage sur la parcelle n° 2'631, quels qu'aient été les engagements discutés entre les propriétaires des parcelles n° 994 et n° 993. Cela étant, faute d'être bénéficiaires d'une telle servitude de passage, les recourants ne sont pas habilités à soulever un tel moyen. De toute manière, c'est au juge civil et non au tribunal de céans de connaître des litiges relatifs au respect des servitudes (voir notamment AC.2006.0316 du 14 novembre 2007 précité).

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent et qui vu l'issue de leur pourvoi, verseront une indemnité à titre de dépens aux constructeurs et à l'autorité intimée qui ont tous deux procédé respectivement par l'intermédiaire d'un avocat.