

# VD\_OMNI AC.2008.0144 vom 5. März 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-03-05, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0144](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0144)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0144 du 5 mars 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0144 del 5 marzo 2009

## Regeste

VAN BUEL, PARRIAUX, Les hoirs de feu Alphonse BÜNZLI, WILDHABER, TARDY, STOCKHAMMER, KULCZYNSKI, ZBINDEN, BASSAÏA/Municipalité de Lutry, VITTOZ, Service du développement territorial | 1. Les règles relatives à la distance minimum entre façades prévues par le règlement communal peuvent également s'appliquer à une parcelle qui n'est pas affectée à une zone particulière, dès lors qu'un secteur non zoné peut-être constructible. 2. Il faut distinguer le régime applicable dans le cas d'espèce, soit un régime juridique secondaire dérogeant au régime principal prévu par le règlement et relevant de l'art. 6 LATC, de la "clause échappatoire de l'art. 85 LATC. Il n'y a par conséquent pas lieu d'examiner les griefs relatifs à cette dernière disposition 3. Une autorisation spéciale cantonale est nécessaire pour une route d'accès traversant une parcelle non zonée. In casu, la route a fait l'objet d'un permis de construire entré en force. La question de savoir si la nullité du permis de construire faute d'autorisation cantonale peut être constatée dépend de la question de savoir si le secteur non zoné est constructible ou si la construction est soumise aux art. 24 ss LAT régissant les constructions hors zone à bâtir. Question laissée ouverte dès lors que le représentant du SDT a indiqué lors de l'audience que, cas échéant, l'autorisation spéciale cantonale serait délivrée. 4. Un mur de soutènement en relation avec la route d'accès suit la qualification juridique de celle-ci. Une voie d'accès échappe aux règles sur les distances aux limites en tant qu'elle constitue un équipement de la construction et pour autant qu'elle ne soit pas source de nuisances excessives, ce qui n'est pas le cas s'agissant d'une route appelée à desservir trois logements. 5. L'accès à la parcelle est jugé suffisant quand bien même des manoeuvres relativement malcommodes s'avèrent nécessaires. 6. Des places de parc qui empiètent sur une surface non zonée sont admissibles dès lors que la partie non zonée se trouve dans le périmètre de localité (135 LATC).

## Erwägungen

### E. 1

Les recourants allèguent que la distance à la limite de propriété n'est pas respectée s'agissant de la façade sud de la villa B par rapport à la parcelle n o 5721. a) Selon l'art. 138 RC, en zone de faible densité, les distances minima aux limites de propriété sont fixées à 6 mètres. L'art. 8 RC dispose cependant que « moyennant accord entre les propriétaires concernés, une réduction de la distance réglementaire à la limite est autorisée sous réserve que la distance entre façades ne soit pas inférieure à la somme des distances exigibles entre chaque bâtiment et sa limite de propriété ». b) aa) L'autorité intimée a autorisé l'implantation de la construction B à moins de 6 m de la parcelle n o 5721 en se fondant sur l'art. 8 RC et en subordonnant celle-ci à l'inscription au registre foncier d'une interdiction de bâtir grevant l'intégralité de la parcelle n o 5721. Les recourants contestent ce procédé en relevant que l'art. 8 RC figure dans les règles générales applicables « à toutes les zones » ,

ce qui implique que cette disposition ne pourrait pas s'appliquer à une parcelle qui, comme la parcelle n° 5721, n'est pas zonée. La dérogation à l'exigence d'une distance de 6 m ne reposerait en conséquence sur aucune base légale. bb) De façon générale, les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont notamment pour but d'éviter que les habitants des biens-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase (cf. Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, thèse Lausanne 1988 p. 87; v. en outre Aldo Zaugg, Kommentar zum Baugesetz des Kantons Bern vom 9. Juli 1985, 2. Auflage, Bern 1995, ad art. 12 n° 8, pp. 145-146 et n° 13, p. 148). Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (sur ce qui précède, voir Tribunal administratif, arrêt AC 2002.0229 du 12 mai 2003 consid. 3a et références). En relation avec les objectifs mentionnés ci-dessus, la règle figurant à l'art. 8 RC tend à garantir une distance minimum entre façades. Compte tenu de l'objectif visé par cette disposition, on ne voit pas pour quel motif l'interprétation de la municipalité selon laquelle cette disposition peut également s'appliquer à une parcelle qui n'est pas affectée à une zone particulière devrait être remise en question. Dans la mesure où un secteur non zoné peut être constructible (cf. art. 135 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire -LATC ; RSV 700.11- ; v. également « surfaces blanches dans les plans des zones : statut juridique des surfaces de transport » in Info ASPAN 6/2005), il apparaît au contraire cohérent d'appliquer à ces secteurs les dispositions générales applicables à toutes les zones à bâtir, notamment les dispositions sur les distances à la limite. A cela s'ajoute que la parcelle n° 5721, qui appartient également au constructeur, est de facto inconstructible compte tenu de sa superficie et de sa forme. Le fait de permettre une construction à moins de 6 m de cette parcelle ne posera par conséquent de toute manière aucune difficulté s'agissant des objectifs poursuivis par les règles sur les distances à la limite ou les distances entre bâtiments. c) Selon les recourants, la dérogation accordée en application de l'art. 8 RC ne pouvait pas non plus être consentie sous l'angle de l'art. 85 LATC qui dispose que « dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers ». Ils invoquent à cet égard le fait que la dérogation porte une atteinte évidente à leurs intérêts en permettant une construction plus volumineuse que si le respect de la distance à la limite de 6 m de l'art. 138 RC avait été exigé. aa) L'art. 23 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT ; RS 700) laisse aux cantons le soin de régler les conditions matérielles des exceptions à la conformité à l'affectation de la zone. A cet égard, l'art. 6 LATC prévoit que les restrictions au droit de bâtir résultant de la loi, des règlements et des plans constituent des limitations au droit de propriété de caractère de droit public et que les particuliers ne peuvent y déroger conventionnellement (al. 1) et que l'Etat et les communes ne peuvent accorder des dérogations que dans les limites autorisées par la loi, les règlements et les plans (al. 2). La prescription générale de l'art. 6 LATC autorise ainsi les communes à adopter dans leurs règlements des dispositions permettant, notamment, de déroger à la règle fixant les distances entre bâtiments. Après avoir adopté un régime juridique, le législateur peut en effet prévoir, à côté de la solution principale, un régime juridique secondaire, dérogeant au premier; dans ce cas, il désignera ainsi l'un et l'autre de ces régimes par des règles générales et abstraites. Le législateur peut également préférer assouplir le régime de base qu'il a défini

par une "clause échappatoire" ; une telle solution, dans la mesure où elle cherche à atténuer la rigueur d'un texte légal, apparaît comme une concrétisation du principe de la proportionnalité. C'est ce second modèle, qu'il importe de distinguer de l'art. 6 al. 2 LATC, que suit l'art. 85 LATC (cf. AC 2002.0229 précité consid. 3a et références). bb) En l'occurrence, s'agissant de l'art. 8 RC, on se trouve dans l'hypothèse d'un régime juridique secondaire qui, en matière de distances aux limites, déroge au régime principal instauré par l'art. 138 RC. Cette situation relève par conséquent de l'art. 6 LATC et non pas de l'art. 85 LATC. Partant, il n'y a pas lieu d'examiner plus avant les griefs invoqués par les recourants en relation avec cette dernière disposition.

## **E. 2**

Les recourants soutiennent que les toitures projetées, constituées d'un seul pan, ne seraient pas conformes à l'art. 28 RC « interprété à la lumière de l'art. 30 al. 1 RC ». Ils déduisent en effet de ces deux dispositions que seuls les toits à deux ou quatre pans seraient autorisés. a) Sous la note marginale « Toitures Couvertures », l'art. 28 RC dispose ce qui suit : Les toitures et les couvertures sont régies par les dispositions suivantes : Toits en pente : Le faite 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. 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. (...) Pour des raisons d'aspect général ou d'unité, la Municipalité a la faculté d'imposer un des modes de toitures ci-dessus. (...) Sous la note marginale, « Lucarnes », l'art. 30 RC dispose quant à lui ceci : En dehors de la zone ville et villages qui fait l'objet de règles spéciales, la largeur additionnée de toutes les ouvertures dans la toiture (lucarnes, velux, balcons-baignoires, etc.) ne peut excéder le tiers de la longueur de la façade si le toit a quatre pans ou la moitié de la longueur de la façade si le toit a deux pans. (...) On constate que l'art. 28 RC autorise les toits plats ou en pente, sans imposer un nombre de pans déterminés. Pour sa part, l'art. 30 RC a pour objectif non pas d'imposer des toits à deux ou quatre pans mais d'imposer un équilibre dans les ouvertures, selon la forme de la toiture. On ne voit dès lors pas en quoi une toiture à un pan ne serait pas réglementaire et le grief des recourants à cet égard doit par conséquent également être écarté. b) Les recourants soutiennent par ailleurs que les toits à un pan seraient en totale rupture avec les toits des bâtiments environnants et qu'ils ne seraient par conséquent pas admissibles sous l'angle de l'esthétique et de l'intégration. Ils invoquent ainsi implicitement une violation des art. 86 LATC et 24 RC. aa) L'art. 86 LATC a 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." Disposition d'application, l'art. 24 RC dispose ce qui suit: « 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 ». bb) 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 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). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal 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 (AC.2004.0049 du 11 octobre 2004, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993, AC.1992.0101 du 7 avril 1993). cc) Dans sa réponse, l'autorité intimée relève qu'il s'agit d'un projet "contemporain mais qui ne présente aucune particularité qui choquerait dans le secteur en cause, ce d'autant plus que le quartier ne bénéficie pas d'un caractère particulièrement homogène ou d'éléments anciens dignes de protection ». Lors de l'inspection locale, la Cour a effectivement pu constater que l'environnement du projet ne présente pas véritablement d'unité architecturale ; des constructions avec toitures à un pan situées sur une colline avoisinante sur la commune de Lutry sont notamment visibles depuis les parcelles des recourants. En admettant des toitures à un pan, la municipalité n'a ainsi pas abusé de son pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique et d'intégration. Partant, ce grief doit également être écarté.

### **E. 3**

Le territoire hors du périmètre d'une localité est dit territoire agricole. (...).

### **E. 4**

La péremption ou le retrait du permis de construire entraîne d'office l'annulation des autorisations et des approbations cantonales. bb) Il n'est pas contesté que la construction de la voie d'accès a débuté en mars 2004 soit dans le délai de deux ans imparti par l'art. 118 al. 1 LATC. On ne se trouve par conséquent pas dans un cas de péremption. Il en va de même de l'autorisation de construire le mur de soutènement lequel, comme on l'a vu ci-dessus, fait partie de la route d'accès ; l'autorisation y afférente du 19 mai 2004 doit par conséquent suivre le sort du permis délivré pour la construction du chemin d'accès le 6 mai 2002. En outre, force est de constater que la municipalité n'a pas retiré les permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC ; ces derniers demeurent par conséquent en vigueur. Pour le surplus, on ne saurait reprocher à la municipalité de ne pas avoir retiré le permis de construire en application de l'art. 118 al. 3 LATC. Compte tenu de l'opposition du voisinage à son projet, des incertitudes concernant le nombre de logements qui pourront finalement être construits sur sa parcelle et des procédures qu'il a dû engager au plan civil pour mener à bien la construction du chemin d'accès sur l'assiette de la servitude, le constructeur avait en effet des motifs suffisants pour ne pas achever la construction du chemin d'accès. d) Lors de l'audience, le conseil des recourants a encore soutenu que l'accès aux villas projetées serait insuffisant dans la mesure où il n'y a pas de possibilité de croiser sur la route d'accès, de sorte que des manœuvres devraient être effectuées en

empiétant sur la parcelle de M. et Mme Stockhammer. aa) L'art. 19 LAT exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante, dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (arrêt AC.2004.0023 du 6 juillet 2004). bb) En l'occurrence, il est constant que si des véhicules devaient se croiser sur la route d'accès, des manœuvres s'avéreraient indispensables. Cependant, celles-ci pourront s'effectuer sans empiètement hors de l'assiette de la servitude n° 157497; si deux véhicules devaient se trouver face à face à la hauteur de cette parcelle, on pourra en effet attendre que l'un ou l'autre véhicule exécute une marche arrière jusqu'à un point permettant l'arrêt ou le croisement. Même si une telle manœuvre peut s'avérer relativement malcommode, celle-ci est possible. Tout bien considéré, l'accès s'avère ainsi suffisant. 4. Selon l'art. 45 al. 2 RC, le nombre de places de stationnement doit être calculé sur la base des normes de l'Union des professionnels suisses de la route (normes VSS), Le projet autorisé respecte cette disposition dans la mesure où il prévoit l'aménagement de 7 places de stationnement. Selon les recourants, les deux places de stationnement devant s'implanter à l'est de la parcelle ne sont toutefois pas réalisables car elles empiètent sur une surface non zonée et sont situées dans la zone dans laquelle le contrat de vente conclu le 11 avril 2002 entre le constructeur et Antoine Stockhammer interdit toute construction. Dès lors que la partie non zonée se trouve dans le périmètre de localité au sens de l'art. 135 LATC, on ne voit pas pour quel motif des places de stationnement ne pourraient pas être autorisées. Pour le surplus, si un jugement civil devait être rendu constatant que l'aménagement des deux places de parc viole le contrat conclu entre les parties, il appartiendrait à la municipalité d'examiner les conséquences qui pourraient en résulter du point de vue du respect de l'art. 45 RC. En l'état, il convient de constater que le projet querellé respecte cette disposition. 5. Les recourants allèguent enfin que le dossier d'enquête serait lacunaire, l'autorité intimée n'ayant posé aucune exigence spécifique en rapport avec les problèmes de stabilité du terrain. Selon les recourants, le terrain sur lequel doivent s'implanter les villas n'est en effet pas suffisamment stable et un risque de glissement en raison des nouvelles constructions ne serait pas exclu. Les recourants contestent à cet égard la pertinence des conclusions du rapport du Bureau d'ingénieur Karakas et Français en se fondant sur le rapport établi par l'un des leurs, géologue et professeur à l'EPFL. Ils font valoir qu'une expertise plus détaillée, mettant en lumière les caractéristiques du terrain, devrait être effectuée avant de délivrer le permis de construire. a) L'art. 89 LATC dispose : "Toute construction sur un terrain ne présentant pas une solidité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation, les glissements de terrain, est interdite 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".

Selon la jurisprudence, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (v. arrêts AC 2003.0202 du 28 décembre 2004, consid. 3c; AC 1998.0005 du 30 avril 1999, consid. 3c; AC 1997.0047 du 30 avril 1999, consid. 6; AC 1995.0157 du 24 décembre 1997, consid. 1c). En outre, il a été jugé contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport complet (cf. RDAF 2007 p. 129 et la jurispr. citée). b) En l'occurrence, des rapport d'études géotechnique et géologique ont été établis par le bureau Karakas & Français. Ces rapports, qu'aucun élément ne justifie de mettre en doute, évoquent effectivement une certaine instabilité du terrain. Ils concluent toutefois à la constructibilité de celui-ci, moyennant un suivi géologique et un suivi des excavations par inclinométrie. Par ailleurs, les CFF, 1<sup>er</sup> concernés puisque les voies de chemin de fer sont situées en aval des futures constructions, ont autorisé le projet moyennant une surveillance géotechnique (cf. autorisation du 11 janvier 2008, chiffres 8 et 9). Enfin, le permis de construire lui-même rappelle cette condition et la fait sienne. Il faut donc admettre que le dossier d'enquête ne comportait aucune lacune.

## **E. 6**

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions entreprises. Les frais de la cause seront mis à la charge des recourants qui succombent, lesquels verseront, solidairement entre eux, des dépens à la Commune et au constructeur, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels.

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