VD_OMNI AC.2008.0279 vom 11. Mai 2009

VD Tribunal cantonal, 2009-05-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0279

FR: VD_OMNI AC.2008.0279 du 11 mai 2009

IT: VD_OMNI AC.2008.0279 del 11 maggio 2009

Regeste

Communauté des copropriétaires de la PPE en Chatacombe A et B, DEUTSCH, MEISTER, MEISTER/Municipalité de Corseaux, WALDESBÜHL, R2 Immobilier Sàrl | Clause d'esthétique respectée par des immeubles résidentiels de typologie relativement classique dans une zone présentant déjà des bâtiment locatifs aux proportions semblables et dont l'orientation des faîtes se retrouve sur divers constructions alentours.

Erwägungen

E. 1

La Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal (CDAP) examine d'office et avec un libre pouvoir d'examen la recevabilité des recours qui lui sont soumis (art. 89 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36], par renvoi de l’art. 99 LPA-VD; arrêts du Tribunal administratif [TA, auquel a succédé la CDAP dès le 1 er janvier 2008] AC.1994.0062 du 9 janvier 1996; AC.1993.0092 du 28 octobre 1993 et AC.1992.0345 du 30 septembre 1993). a) Selon l'art. 74 al. 1 let. a LPA-VD, a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l’autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d’un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Comme le rappelle régulièrement le tribunal de céans (voir par exemple arrêt TA AC.2006.0248 du 20 avril 2007, rendu sous l’empire de l’ancienne loi vaudoise sur la juridiction et la procédure administratives), la qualité pour recourir des particuliers est réglée de manière concordante pour la procédure devant le tribunal de céans et pour celle devant le Tribunal fédéral (art. 103 let. a de l'ancienne loi fédérale du 16 décembre 1943 d'organisation judiciaire [OJF], actuellement art. 89 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF; RS 173.110] entrée en vigueur au 1 er janvier 2007 [voir notamment ATF 121 II 39 et 116 Ib 450 consid. 2b; arrêt TA AC.2003.0196 du 14 avril 2004]). b) Selon la jurisprudence constante, le recourant doit être touché dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué - qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait - doit se trouver avec l'objet de la contestation dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération (ATF 130 V 196 consid.

E. 3

Les recourants allèguent ensuite que les aménagements prévus dans les surcombles ne sauraient être autorisés car ils ne répondraient pas à la définition de mezzanines et ne compléteraient pas la pièce principale de l’appartement située au niveau inférieur. a) L’art. 75 RPGA, applicable à toutes les zones, énonce ce qui suit: « Combles L’étage situé dans la charpente du bâtiment constitue l’étage de combles; la hauteur mesurée entre le niveau fini des combles et le dessus de la sablière ne doit pas dépasser 1 mètre. Les combles ne sont

habitables que sur un niveau. Une galerie ouverte, aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le 1/3 de la surface de la pièce dont elle dépend. La surface de la galerie est mesurée à 1 mètre au-dessus du sol fini. » b) En l'occurrence, les mezzanines prévues par le projet constituent bien des galeries dans la mesure où elles disposent d'un côté ouvert sur le salon d'une largeur totale de 2 m 40 au moins. Elles ne sont accessibles que par un escalier particulier qui s'élève depuis l'appartement des combles et non par l'ascenseur qui dessert les divers étages des bâtiments projetés. Pour le surplus, rien n'indique que les plans produits ne correspondraient pas aux intentions des constructeurs de sorte qu'il y a lieu de se tenir à la configuration des pièces mises à l'enquête pour déterminer la conformité des mezzanines. Dans le bâtiment Sud, la mezzanine se situe au-dessus d'un seul grand espace ouvert comprenant séjour, cuisine, salle à manger et hall depuis lequel s'élève l'escalier précité. On peut donc considérer sans conteste que cette galerie complète la pièce inférieure. D'une surface de 26,02 m 2 mesurée à 1 m au-dessus du sol fini, elle n'excède pas le tiers de la surface de l'espace auquel elle est rattachée, qui atteint lui-même 78,09 m 2 . Dans le bâtiment Nord, l'escalier se situe à l'opposé du séjour, dans la partie arrière du hall d'entrée. Toutefois, on peut considérer que le hall fait partie intégrante de la pièce principale dans la mesure où il est largement ouvert sur cette pièce qui comprend salon, salle à manger et cuisine. La mezzanine, qui est ouverte sur cet espace (et non par exemple sur l'une des chambres de l'appartement), est directement reliée à la pièce de vie principale du logement. En outre, on relève que l'art. 75 RPGA n'interdit pas à la galerie de se situer en partie sur des pièces distinctes de celle qu'elle vient compléter. La mezzanine querellée présente une surface de 19,74 m 2 mesurée à 1m au-dessus du sol fini. La pièce dont elle dépend atteint 59,22 m 2 de sorte que la règle du tiers de la surface est également respectée pour le second bâtiment. Le grief des recourants relatif à la non-conformité des mezzanines doit donc être rejeté.

E. 4

Les recourants estiment encore que le projet ne respecte pas la hauteur maximale autorisée des mouvements des terres. a) La réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain. Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et créant ainsi des promontoires inesthétiques (AC 2006.0044 du 30 octobre 2006). Aussi, lorsque la réglementation communale ne fixe pas la hauteur maximum des mouvements de terre, cette hauteur doit-elle être appréciée dans le cadre de l'application de la clause d'esthétique (AC 2003.0256 du 7 septembre 2004). Dans ce cadre, le tribunal a considéré qu'un remblai d'une hauteur de 3 mètres était excessif sur une petite parcelle entièrement recouverte par le monticule du remblai à l'aval de la construction (AC 2004.0045 du 30 novembre 2004). Il a aussi notamment jugé qu'une rampe d'accès à un garage souterrain ne pouvait être autorisée lorsqu'elle entraînait un déblai d'environ un mètre supérieur à la hauteur des mouvements de terre prescrite par la réglementation communale (AC.2005.0151 du 5 janvier 2006). b) A Corseaux, l'art. 76 RPGA, applicable à toutes les zones, énonce la règle suivante: « Mouvements de terre Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 2 mètres du terrain naturel, excepté pour les besoins des exploitations viticoles, agricoles et para-agricoles. Le terrain fini doit en principe être en continuité avec les parcelles

voisines ». c) En l’occurrence, le tribunal constate que le chemin d’accès ne respecte pas en plusieurs endroits la limite maximale de 2 mètres prescrite par le règlement communal. Au droit de la porte du garage du bâtiment Nord, la hauteur du déblai atteint plus de 3 mètres au point le plus défavorable. Quant aux deux places de parc contiguës à ce garage, elles nécessitent un terrassement de 4 mètres, soit du double de la hauteur autorisée (voir plan façade ouest du bâtiment Nord). La voie d’accès sillonnant la parcelle n’est également pas conforme dans la courbe empruntée par ce chemin pour contourner le bâtiment Sud, où la différence avec le terrain naturel atteint 2 m 40 (voir profil C-C’ et façade nord du bâtiment Sud). Tel est également le cas des deux places de stationnement prévues à cet endroit et rattachées au bâtiment Sud. Dans ces circonstances, le projet, qu’il concerne le bâtiment Nord ou Sud, ne saurait être autorisé. Compte tenu de l’importance du dépassement des mouvements de terre par rapport à la réglementation communale, il n’est pas envisageable de faire application de l’art. 121 RPGA, qui autorise la municipalité à « accorder des dérogations de minime importance lorsque la topographie, la forme des parcelles, les accès, l’intégration ou la conception des constructions imposent des solutions particulières et s’il n’en résulte pas d’inconvénients majeurs ». Ni la constructrice ni la municipalité n’ont d’ailleurs jugé utile d’invoquer la possibilité de mettre le projet au bénéfice d’une dérogation sur ce point.

E. 5

Malgré l’acceptation du grief relatif aux mouvements de terre, il y a encore lieu d’examiner la question du non respect de la clause d’esthétique invoqué par les recourants. a) En vertu de l'art. 86 LATC, 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; 101 Ia 213 consid. 6a; RDAF 1987, 155; voir aussi Droit vaudois de la construction , note 3 ad art. 86 LATC). Dans ce cadre, l'autorité doit néanmoins 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 quand bien même il satisferait 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, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 223 consid. 6). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF M. c/ Ormont-Dessus, du 1er novembre 1989; ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; 101 Ia 213; arrêt TA AC.1993.0125 du 2 mai 1994). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, la Cour de droit administratif et public observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas

sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). En effet, l'autorité de recours ne revoit que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, dans la mesure où il s'agit de questions dont la solution dépend étroitement des circonstances locales (AC.1992.0101 du 7 avril 1993). L'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière à ce 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 (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) Conformément à l'art. 86 al. 3 LATC, la commune a adopté un art. 81 RPGA, dont la teneur est la suivante : « Esthétique La municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les constructions, agrandissements et transformations de bâtiments qui, par leur destination, leurs formes et leurs proportions, sont de nature à nuire à un site ou à compromettre l'harmonie ou l'homogénéité d'un quartier ou d'une rue, sont interdits. Sur l'ensemble du territoire communal, principalement à proximité des routes, chemins et sentiers, les installations et travaux non soumis à autorisation doivent avoir un aspect satisfaisant. » c) Les bâtiments querellés constituent des immeubles résidentiels de trois appartements de typologie relativement classique. A ce titre, ils présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent parfaitement dans l'environnement bâti du quartier, composé de constructions de tailles et de types divers, allant de la villa individuelle à l'immeuble locatif. Contrairement à ce que semblent suggérer les recourants, l'orientation projetée des faîtes ne va pas à contre-courant puisque des toits semblables sont notamment visibles sur les villas situées en contre-haut (cf. photographies produites par les recourants et la constructrice). Quant aux proportions et à la hauteur des immeubles, elles sont similaires à celles de plusieurs constructions existantes à l'est et sur le bas et ne viendront donc pas modifier sensiblement la perception du site. A cet égard, on rappelle que ces dimensions correspondent strictement aux volumes autorisés par la réglementation de la zone, de sorte qu'elles ne sauraient à elles seules justifier l'interdiction de la construction des bâtiments projetés. Seul paraît au final choquant l'important terrassement prévu à l'endroit des places de parc du bâtiment Nord, dont la profondeur éventre le terrain et qui, comme exposé ci-dessus, ne respecte de toute façon pas les exigences de l'art. 76 RPGA. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que les immeubles litigieux, exception faite de l'aménagement précité, ne violaient pas la clause d'esthétique et qu'ils s'intégreraient tout a fait, par leur typologie et leurs dimensions, à leur environnement architectural.

E. 6

En conclusion, le recours doit être admis et la décision municipale annulée. La constructrice, qui succombe, supportera les frais du recours (art. 49 al. 1 LPA-VD) et versera des dépens aux recourants (art. 55 LPA-VD). Le montant des frais et dépens tiendra compte du fait que le tribunal n'a pas eu la nécessité de tenir audience ou d'effectuer une inspection locale.

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