

VD_OMNI AC.2010.0141 vom 15. Juni 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-06-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0141

FR: VD_OMNI AC.2010.0141 du 15 juin 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0141 del 15 giugno 2011

Regeste

THEYTAZ-BERGMAN/Municipalité de Mies, HOIRIE BUENSOD p.a. Claire ZUNDEL, ZUNDEL, SUTER, BUENSOD | Recours contre l'autorisation de construire six villas individuelles, deux villas jumelles, vingt-cinq places de stationnement et un chemin d'accès. Le chemin prévu répond aux critères d'équipement et de sécurité. Création d'un toit plat sur l'une des villas; dérogation à la réglementation communale admise. La partie plate sera minimale au regard de l'ensemble de la toiture (6%) et celle-ci s'intégrera bien à l'ensemble du projet. Les dépendances prévues s'inscrivent dans le cadre posé par la législation cantonale et communale. Le projet s'intègre dans l'environnement bâti existant et respecte les règles communales en matière d'arborisation. Recours rejeté. Recours au Tribunal fédéral rejeté (1C_338/2011)

Erwägungen

E. 1

Les recourants critiquent en premier lieu la trajectoire de la route d'accès aux futures villas qui seront bâties sur les parcelles n° 407 et 58. Ils souhaiteraient que cette route soit rectiligne et poursuive son axe en direction du nord-ouest après le lot n° 7 au lieu de contourner le lot n° 8 par la droite. Ils se plaignent à cet égard d'une violation de l'art. 19 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) et de l'art. 49 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). a) aa) Les art. 14 ss LAT posent certaines règles en matière de plans d'affectation. A cet égard, l'art. 19 LAT prévoit qu'un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées (al. 1). Les zones à bâtir sont équipées par la collectivité intéressée dans le délai prévu par le programme d'équipement. Le droit cantonal règle la participation financière des propriétaires fonciers (al. 2). Sur le plan cantonal, l'art. 49 al. 2 LATC prévoit qu'une zone à bâtir ne peut être prévue que si les équipements sont réalisables sans frais disproportionnés. La commune prévoit dans le périmètre des zones à bâtir un programme échelonnant dans le temps la réalisation des équipements. La municipalité peut fixer les conditions techniques du raccordement aux installations publiques (art. 49 al. 3 LATC). bb) A teneur de l'art. 2 let. a RPGA, le territoire de la commune de Mies est subdivisé en quinze zones ou aires. Des plans de détail fixent les exigences particulières à respecter sur certaines portions du territoire communal. Les plans de détail font partie intégrante du plan général d'affectation (art. 2 let. b RPGA). La zone de villas A en particulier est destinée aux habitations individuelles ou jumelées au sens de l'art. 21 al. 1 et, accessoirement à des activités professionnelles sans gêne pour les voisins (art. 7.1 RPGA). Elle est intégrée dans

le périmètre qui fait l'objet du plan de détail I "Village". Dans le sous-périmètre des "Ouches" occupant la partie sud-est du périmètre "Village", l'implantation des constructions est régie, d'une part, par les dispositions de la zone de villas A et, d'autre part, par celles relatives à l'aire de jardin (art. 18.2 al. 2 RPGA). A ce propos, l'art. 18.4 let. a RPGA précise que l'aire de jardin se superpose, à l'intérieur du périmètre du plan de détail "Village", à la zone de villas A, afin de maintenir des espaces non bâtis et préserver des dégagements visuels. Cette aire est destinée aux aménagements liés aux jardins. La construction de villas et de dépendances n'y est pas autorisée (art. 18.4 let. b RPGA). Elle est inconstructible à l'exception des aménagements construits qui n'émergent pas du sol de plus de 0,5 m, tels que bassins, étangs, murets, piscines, etc., des objets ponctuels de minime importance tels que fontaines, bancs, etc. ainsi que ceux qui sont totalement enterrés tels que citerne à mazout, réservoir, etc., des chemins d'accès et des terrasses, des buttes de protection contre le bruit ferroviaire et des constructions en sous-sol et leurs rampes d'accès (art. 18.4 let. b à d RPGA). L'aire de desserte est réservée à la réalisation d'une liaison routière publique entre le chemin des Ouches et le chemin Vy à Vaux. Cette nouvelle route servira d'accès principal aux futures constructions implantées dans le sous-périmètre des "Ouches". Un cheminement piétonnier public sera réalisé entre la rue du Village et l'aire de desserte figurant en plan. Des servitudes de passage en faveur de la commune seront inscrites au Registre foncier (art. 18.5. RPGA). S'agissant des accès aux terrains à bâtir, l'art. 48.1 RPGA exige que toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal dispose d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis. Il sera aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation de part et d'autre. A propos de la liaison piétonne figurant sur le plan de détail I "Village", la légende précise que sa location est indicative et que le tronçon qui traverse la zone du village peut servir également d'accès véhicules aux futures constructions situées dans la partie supérieure du sous-périmètre des Ouches. b) En l'espèce, les recourants s'opposent à la construction d'une route d'accès le long de leur parcelle. Or, ce chemin respecte pleinement les prescriptions communales en la matière. Le RPGA prévoit en effet, à son art. 18.4, une dérogation pour la construction de chemins d'accès dans une aire de jardin. De plus, la réalisation d'un chemin d'accès traversant le sous-périmètre des Ouches dans un axe sud-est - nord ouest est prévue dans le plan de détail I "Village". Il est expressément précisé que ce tronçon pourra être emprunté par des véhicules pour l'accès aux futures villas à construire dans la partie supérieure du sous-périmètre des Ouches. C'est donc à tort que les recourants s'en prennent à cet aménagement qui, s'il n'est pas à leur goût, s'inscrit dans le cadre posé par la réglementation communale. Dans cette mesure, les recourants ne sont pas fondés à critiquer les aménagements prévus par les constructeurs auxquels ils voudraient imposer leur vue pour des raisons de pure commodité personnelle. Mal fondé, ce grief doit donc être écarté.

E. 2

L'argument des recourants, selon lequel le chemin d'accès litigieux qui contournera la future villa n° 8 ne respecte pas les distances réglementaires, est manifestement mal fondé, ces prescriptions ne s'appliquant pas à un chemin d'accès qui, par définition, doit mener à la propriété qu'il dessert.

E. 3

De même, l'opinion des recourants selon laquelle le chemin d'accès litigieux entraînera des nuisances sonores et une pollution pour le voisinage ne saurait être suivie. Il est en effet

question d'un simple chemin d'accès à des propriétés privées, dont le tronçon longeant leur parcelle ne sera au demeurant emprunté que par les habitants de la future villa n° 8 ainsi que, dans un second temps, de la future villa n° 9 si la suite du projet est réalisée. A l'évidence, ce trafic limité ne sera pas de nature à engendrer des nuisances particulières pour les voisins.

E. 4

Dans leur mémoire complémentaire, les recourants s'en prennent ensuite à la pente des toitures des futures villas, en particulier à celle de la villa n° 4. Ils estiment que le toit de cette villa, qui présentera une forme pyramidale élevée sur une base carrée dont le sommet est plat, contrevient aux dispositions communales interdisant les toits plats. Ils relèvent en outre que si la pointe de la toiture pyramidale était restituée, ce serait la hauteur au faite qui dépasserait le maximum de 9 m autorisé par le RPGA. La constructrice quant à elle expose que le choix de la forme de la toiture, dont le 6 % de la surface sera plat, est justifié par un motif de cohérence architecturale de l'ensemble du projet, mais qu'il n'en résultera pas la création d'un espace habitable supplémentaire. Elle précise cependant qu'il est possible de rectifier le projet dans le respect des prescriptions communales. Pour sa part, la municipalité est d'avis que la toiture envisagée, dont la surface plate sera minime (6 % de la toiture), a pour seul but des motifs d'ordre esthétique, soit d'intégrer la bâtiment n° 4 aux autres bâtiments environnants, et qu'elle entre parfaitement dans l'esprit d'une toiture à pans. a) En zone de villas A, les toitures sont en règle générale à deux ou à quatre pans. Les toits à pans inversés ainsi que les toitures arrondies et les toits plats sont interdits (art. 7.5 let. a RPGA). La pente doit se situer entre 35 et 90 % (art. 17.8 RPGA) et la hauteur au faite ne peut dépasser 9 m (art. 17.7 RPGA). b) En l'espèce, s'il est vrai que la surface plate est minime, il n'en reste pas moins que le toit de la future villa n° 4 n'est pas conforme aux prescriptions communales en la matière. Il y a dès lors lieu d'examiner si une dérogation est possible.

E. 4.1

p. 133; 133 I 149 consid. 3.1 p. 153). b) En l'espèce, la municipalité a autorisé la pose d'un toit dont la pente est conforme aux dispositions réglementaires, sous réserve de sa partie supérieure qui est plate. Ainsi, au lieu d'être en pente sur une longueur d'environ huit mètres, le toit projeté présentera une pente sur environ six mètres avant de devenir plat. La surface plate (env. 16 m²) sera minime au regard de l'ensemble de la toiture (6 %). En outre, les motifs de cohérence architecturale avancés tant par la municipalité que par la constructrice sont tout à fait recevables et constituent des circonstances objectives justifiant une dérogation. En effet, la suppression de la pointe de la pyramide, qui crée la surface plate contestée, assure indubitablement, au vu de la forme de la future villa n° 4 et de l'ensemble du projet de construction, une amélioration esthétique sensible. Le tribunal de céans a pu constater, en étudiant la maquette présentée par la constructrice lors de l'inspection locale, que le toit de la future villa n° 4 s'intégrera nettement mieux à l'ensemble du projet sur le plan architectural avec un sommet plat. Aucun intérêt public prépondérant ne s'oppose par ailleurs à cette dérogation. S'agissant de l'intérêt privé des recourants, dont le bien-fonds est sis à environ 100 m de la future villa n° 4, il n'est clairement pas atteint par cet aspect puisqu'ils ne peuvent pas même voir le toit litigieux depuis leur maison. C'est donc à bon droit que la municipalité a accepté de déroger à la réglementation communale, ce d'autant plus que, comme elle le soutient, le toit du bâtiment conserve dans son ensemble l'aspect d'un toit à pentes et non d'un toit plat. A tout le moins, l'appréciation de l'autorité intimée ne relève-t-elle en aucun cas d'un abus ni d'un excès de son pouvoir en la matière. La

question aurait été différente si la constructrice avait prévu de bâtir une villa dont le toit aurait été intégralement ou essentiellement plat. Egalement mal fondé, ce grief doit ainsi être écarté.

E. 5

a) L'art. 30.1 let. a RPGA prévoit que, conformément aux dispositions des art. 85 et 85a LATC, des dérogations aux plans d'affectations 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 l'intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Les art. 85 et 85a LATC ont quant à eux la teneur suivante: " Art. 85 1 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. 2 Ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. Art. 85a La demande de dérogation est mise à l'enquête publique selon les mêmes modalités que la demande de permis de construire (art.109)." L'octroi d'une dérogation est ainsi subordonné à certaines conditions. La dérogation doit respecter les buts recherchés par la loi et servir avant tout à éviter des solutions trop rigoureuses en présence d'une situation spéciale. Aussi, la dérogation ne peut-elle porter atteinte à des intérêts publics importants ou heurter des intérêts privés prépondérants; elle doit résulter d'une pesée globale d'intérêts, prenant en compte l'ensemble des circonstances. Elle implique ainsi une pesée entre les intérêts publics et privés au respect des dispositions dont il s'agirait de s'écarter et les intérêts du propriétaire privé requérant l'octroi d'une dérogation, étant précisé que des raisons purement économiques ou l'intention d'atteindre la meilleure solution architecturale ou encore une utilisation optimale du terrain ne suffisent pas à elles seules à conduire à l'octroi d'une dérogation. Celle-ci doit s'inscrire dans le processus de planification défini par le droit fédéral selon lequel la destination du sol est fixée par les plans d'affectation (art. 14 LAT) dans une procédure assurant la protection juridique (art. 33 LAT) et la participation de la population (art. 4 LAT); une dérogation, qui, par son importance, aurait pour effet de fixer de nouvelles règles d'affectation du sol dans le cadre de la procédure d'autorisation de construire violerait l'art. 2 LAT (obligation de planifier), même si elle était justifiée par des circonstances objectives ou si elle répondait à un intérêt public. L'octroi d'une dérogation suppose ainsi une situation exceptionnelle et ne saurait devenir la règle, à défaut de quoi l'autorité compétente pour délivrer des permis de construire se substituerait au législateur par le truchement de sa pratique dérogatoire. Cela étant, les dispositions exceptionnelles ne doivent pas être nécessairement interprétées de manière restrictive, mais selon les méthodes ordinaires. Lorsque l'application de la norme dérogatoire implique l'exercice par l'autorité de son pouvoir d'appréciation, le tribunal n'intervient qu'en cas d'abus ou d'excès de ce pouvoir. Abuse de son pouvoir d'appréciation l'autorité qui agit dans les limites de ses attributions, mais pour des motifs étrangers à ceux dont elle doit s'inspirer; au sens large, l'abus de pouvoir se confond avec l'arbitraire ou la violation de la Constitution. Excède son pouvoir d'appréciation l'autorité qui sort du cadre de sa liberté en usant d'une faculté qui ne lui est pas offerte. Une décision est arbitraire lorsqu'elle viole gravement une norme ou un principe juridique clair et indiscuté, ou lorsqu'elle contredit d'une manière choquante le sentiment de la justice et de l'équité; à cet égard, le tribunal ne s'écarter de la solution retenue par l'autorité que si elle apparaît insoutenable, en contradiction manifeste avec la

situation effective, adoptée sans motifs objectifs et en violation d'un droit certain; il ne suffit pas que les motifs de la décision critiquée soient insoutenables, encore faut-il que cette dernière soit arbitraire dans son résultat (ATF 134 I 140 consid. 5.4 p. 148; 134 II 124 consid.

E. 6

De plus, les recourants critiquent la toiture des dépendances, lesquelles sont reliées aux constructions principales. a) aa) A défaut de dispositions communales contraires, les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (art. 39 al. 1 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC - RLATC; RSV 700.11.1). Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle (art. 39 al. 2 RLATC). Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (art. 39 al. 3 RLATC). bb) Dans la commune, la municipalité est compétente pour autoriser, après enquête publique, sous réserve de l'art. 111 LATC et 72 RATC, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété, la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principale (art. 29 let. a RPGA). Par dépendances de peu d'importance, on entend de petites constructions d'au maximum 40 m², distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche et 4,5 m au faîte, mesurés depuis le terrain naturel ou en déblai, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à des activités professionnelles (art. 29.2 let. b RPGA). En zone de villas A, la municipalité peut autoriser, à titre exceptionnel, des toits plats ou aménagés en terrasse pour les dépendances, pour autant que cela ne crée pas des nuisances pour le voisinage (art. 7.5. let. c RPGA). b) L'on constate en l'espèce que le projet litigieux, qui comprend la construction de cinq garages extérieurs pour deux voitures et quatre couverts pour deux voitures, avec toit plat, dont les surfaces respectives varient entre 29 et 39 m², s'inscrit pleinement dans le cadre posé par la législation cantonale et communale. Aussi n'y a-t-il pas lieu de critiquer la toiture de ces dépendances dont la surface totale est au demeurant minime au regard de la surface totale du secteur à construire.

E. 7

Les recourants dénoncent en outre un manque d'harmonisation des constructions avec l'environnement existant. a) A teneur de l'art. 31.1 RPGA, les constructions doivent s'harmoniser avec le caractère du quartier environnant par l'architecture, le choix des matériaux et les teintes extérieures (ch. 1). La municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction, agrandissement, transformation, crépis, peinture, affiche, etc., qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection (ch. 2). b) Les critiques des recourants qui estiment que l'image donnée par les toitures des futures constructions fera "penser à Hardy lorsqu'il se coiffe, par erreur, du

chapeau de Laurel, beaucoup trop petit" ne peuvent manifestement être suivies. Il s'agit là de considérations purement subjectives qui n'engagent que leurs auteurs, ce d'autant plus qu'au vu des plans, les constructions projetées n'apparaissent nullement être de nature à nuire au bon aspect du site. Au contraire, l'on relèvera que les constructeurs, au lieu d'exploiter au maximum le CUS de 0.28 autorisé par le RPGA, se sont limités à concevoir un projet qui n'a qu'une emprise au sol minimale. Partant, cet argument inconsistant tombe également à faux et ne saurait être retenu.

E. 8

Les recourants estiment par ailleurs que le projet de construction est lacunaire s'agissant de l'arborisation. Interpellé à propos du dernier plan mis à l'enquête à ce sujet, ils ont confirmé, lors de l'inspection locale, qu'ils souhaitaient que le tribunal vérifie si le nombre d'arbres prévus respectait les prescriptions communales en la matière. a) D'après l'art. 37.2 let. a RPGA, le propriétaire est tenu, lors de toute construction nouvelle en zone de villas A, de réaliser au minimum un arbre par tranche ou fraction de 150 m² de surface de plancher brut, dans la mesure où ces exigences ne sont pas déjà remplies par des arbres existants sur la parcelle. b) En l'occurrence, la surface brut de plancher est de 2'885 m² 58 (16'031 m² de surface constructible de terrain x 0,18 de CUS). Ainsi, la constructrice devrait, selon les prescriptions communales en matière de végétation et de biotopes, planter un peu plus de 19 arbres. Or, il ressort clairement des plans figurant au dossier que le projet de construction, qui prévoit la plantation de plus de 20 arbres, sans compter les multiples buissons et arbustes, répond largement aux exigences en la matière, ce qui est d'ailleurs corroboré par les explications fournies par les architectes de la constructrice qui ont souligné leur prédisposition pour des projets octroyant une large place à la végétation. Egalement mal fondé, ce grief doit être écarté.

E. 9

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, aux frais des recourants qui n'ont pas droit à des dépens, mais qui devront en verser à la constructrice ainsi qu'à la commune, qui obtiennent gain de cause en ayant procédé avec le concours d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 176.36).

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