

VD_OMNI AC.2010.0258 vom 15. Dezember 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-12-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0258

FR: VD_OMNI AC.2010.0258 du 15 décembre 2011

IT: VD_OMNI AC.2010.0258 del 15 dicembre 2011

Regeste

KUZMANIC/Municipalité de La Tour-de-Peilz, SCHUMACHER, MELLIARD | La réglementation communale recourt à la notion de construction souterraine, mais ne la définit pas. En l'occurrence, le volume du garage projeté se trouve à 98% sous le terrain naturel. Une seule face sera apparente. Pas de modification notable du terrain; seul un léger remblai est prévu pour couvrir la dalle supérieure du garage. Au vu de ces éléments, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant le garage comme enterré.

Erwägungen

E. 1

Déposé en temps utile, le recours satisfait aux conditions formelles énoncées à l'art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

p. 93, 499 consid. 2 p. 502; 122 II 81 consid. 6d p. 87; 121 II 72 consid. 1d p. 76; 120 Ib 207 consid. 6 p. 213; 119 Ib 174 consid. 4 p. 178, 179 consid. 2d p. 189; 118 Ib 381 consid.

E. 3

p. 393 ss, 326 consid. 2 p. 331; 117 Ib 325 consid. 2b p. 329, 42 consid.

E. 4

Le recourant fait valoir que le garage de la construction ne peut pas être considéré comme enterré et que sa surface devrait être en conséquence prise en compte dans la surface bâtie. Il en résulterait un dépassement supplémentaire du coefficient d'occupation du sol. a) Selon l'art. 84 al. 1 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération 1) dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments 2) dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas entièrement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (art. 84 al. 2 LATC). L'art. 58 RPE dispose: "Constructions souterraines Les constructions souterraines ne provoquant aucune modification notable du niveau naturel antérieur du terrain ne sont pas comptées 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 RPE prévoit notamment ce qui suit:

"Places de stationnement pour véhicules, garages La Municipalité fixe le nombre de places privées de stationnement ou de garages pour voitures qui doivent être aménagés par les propriétaires à leurs frais et sur fonds privés. Elle détermine ce nombre selon les normes de l'Union suisse des professionnels de la route, proportionnellement à l'importance et à la destination des nouvelles constructions. La proportion est, en règle générale, d'une place de stationnement ou d'un garage par logement. Les places de stationnement réalisées en garage souterrain ne comptent pas dans la surface bâtie si la toiture est accessible et engazonnée. [...]" b) Appelé à se prononcer sur le caractère réglementaire d'une construction souterraine sur le territoire de la Commune de La Tour-de-Peilz, le tribunal a tenu le raisonnement suivant dans son arrêt AC.2007.0105 du 19 mai 2008 (consid. 4b) : "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)." Ce raisonnement s'applique a fortiori en l'espèce. Selon les plans de géomètre du 10 octobre 2011, le 98% du volume du garage est enterré. Les plans en question n'indiquent pas si, pour ce calcul, le terrain naturel ou le terrain aménagé a été pris en compte. Cependant, par comparaison avec le plan de situation initial, qui présente les altitudes du terrain naturel à chacun des angles du garage, et les représentations des façades, qui donnent une indication de la hauteur de la dalle supérieure du garage, on arrive à la conclusion que c'est le terrain naturel qui a servi de base au géomètre pour son calcul. A noter que le terrain aménagé représenté en traitillé sur les plans des façades ne se rapporte pas au garage, mais au bâtiment principal; il n'est donc d'aucune utilité pour juger du caractère enterré du garage. Selon les plans, seule la face nord-ouest du garage sera

apparente. Vu la teneur de l'arrêt précité, cet élément n'empêche pas de qualifier l'ouvrage de souterrain. S'agissant de l'aspect du garage après travaux, il sied de relever que le toit sera accessible et engazonné, ce qui est conforme à l'exigence de l'art. 53 al. 2 RPE. Pour arriver à ce résultat, un mur de soutènement de 60 cm doit être créé dans le prolongement de la façade nord-ouest du garage et le terrain naturel sera légèrement rehaussé au-dessus d'une partie de l'ouvrage, à proximité de son angle ouest. Les remblais ainsi créés sont toutefois de dimensions très restreintes, d'un mètre au maximum. Il n'y a ainsi pas de modification notable du terrain (art. 84 al. 2 LATC et 58 al. 1 RPE). A noter que le RPE ne contient pas de règles concernant la hauteur maximale des mouvements de terre, de sorte qu'ils doivent être examinés sous l'angle de la clause d'esthétique (cf. AC.2007.0105 du 19 mai 2008 consid. 3; AC.2004.0045 du 30 novembre 2004 consid. 3). A cet égard, le projet n'est pas critiquable, vu le peu d'importance des remblais, qui ne concernent qu'une partie du terrain situé au-dessus du garage. Quant aux inconvénients (art. 84 al. 2 LATC et 58 al. 3 RPE) résultant de la création du garage souterrain, ils sont négligeables, voire inexistantes. L'art. 58 al. 3 RPE précise d'ailleurs que les garages aménagés en sous-sol ne peuvent en règle générale pas être tenus pour gênants. En l'espèce, il n'y a pas lieu de s'écarter de la solution de principe prévue par cette disposition. En effet, le bâtiment litigieux se trouve dans une zone résidentielle, où les garages souterrains sont un aménagement commun. L'entrée dans le garage se fera par sa face nord-ouest, soit à l'opposé de la parcelle du recourant, qui n'en subira aucune gêne. Lors de l'audience du 12 septembre 2011, le recourant a fait valoir que le garage n'était pas en sous-sol, car, si tel était le cas, il se situerait sous le bâtiment principal. Cet argument est sans pertinence. Les art. 53 et 58 RPE traitent des constructions souterraines et n'imposent nullement leur localisation dans les sous-sols des bâtiments. Le recourant fonde peut-être son interprétation sur la dernière phrase de l'art. 58 al. 3 RPE, mais, dès lors que le garage, en l'espèce, est conforme aux prescriptions de l'art. 58 al. 3, 1^{ère} phrase, RPE, nul n'est besoin de trancher la question du champ d'application précis de l'art. 58 al. 3, dernière phrase, RPE – à savoir si seuls les garages situés dans les sous-sols des constructions ne peuvent, en règle générale, pas être tenus pour gênants, ou si tous les garages souterrains jouissent de cette présomption. La municipalité n'a donc pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant le garage comme enterré et en renonçant à compter sa surface dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (art. 45 RPE).

E. 5

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être très partiellement admis, en raison du dépassement du coefficient d'occupation du sol résultant de la longueur excessive des balcons. L'art. 117 LATC permet à la municipalité de délivrer un permis de construire en le subordonnant à la condition que des modifications soient apportées au projet. Il faut alors que les modifications envisagées restent d'importance secondaire et suffisent à rendre le projet réglementaire (RDAF 1972 p. 68 ; RDAF 1966 p. 133). Cette jurisprudence s'applique mutatis mutandis lorsqu'il s'agit de déterminer si une décision de permis de construire doit être annulée ou réformée. La réforme d'une décision municipale délivrant un permis de construire est ainsi admise si les modifications imposées par le tribunal remplissent les exigences de l'art. 117 LATC (AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 consid. 6; AC 2002.0128 du 12 mars 2004 consid. 5f; AC 1996.0126 du 7 novembre 1996 consid. 3c/cc). Les défauts qui affectent le projet sont mineurs et leur correction suffit à rendre le projet réglementaire. La Municipalité de La Tour-de-Peilz doit donc être invitée à délivrer le permis de construire, en exigeant toutefois une diminution du balcon du premier étage, dont la longueur ne devra pas dépasser la moitié de celle de la façade. Les constructeurs

restent libres de soumettre à la municipalité les plans qu'ils ont présentés au tribunal le 2 novembre 2011 et au sujet desquels le tribunal ne se prononce pas.

E. 6

Bien que le recours doive être très partiellement admis et la décision municipale réformée sur un point secondaire, le recourant succombe pour l'essentiel de ses conclusions.

Conformément aux art. 45 et 49 al. 1, 51 al. 1 LPA-VD, la majeure partie de l'émolument de justice doit être mise à sa charge et le solde à celle des constructeurs. Ceux-ci, qui obtiennent presque entièrement gain de cause, ont droit à des dépens réduits (art. 55 et 56 al. 2 LPA-VD).

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