

VD_OMNI AC.2011.0011 vom 15. November 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0011

FR: VD_OMNI AC.2011.0011 du 15 novembre 2011

IT: VD_OMNI AC.2011.0011 del 15 novembre 2011

Regeste

LUSTER, LUSTER/Municipalité de Lonay, PETRUZZIELLO, PETRUZZIELLO |
Recours contre une décision de refus d'autoriser la construction d'une maison aux motifs que celle-ci comporterait trois étages habitables alors que le règlement communal en autorise deux au maximum (sans les combles) et que le mur de soutènement extérieur prévu pour l'aménagement d'une grande place de stationnement entraînerait des mouvements de terre supérieurs à ceux autorisés par le règlement communal sans que l'octroi d'une dérogation ne se justifie. Considérant notamment que le niveau inférieur en cause est dégagé sur environ la moitié du pourtour de la maison (terrain en pente), qu'il dépasse côté sud en donnant visuellement l'impression d'un étage supplémentaire et qu'il comprend une pièce spacieuse (58 m²), lumineuse et conforme aux exigences posées par l'art. 27 RLATC s'agissant de la hauteur minimale, la décision est confirmée s'agissant du premier motif (consid. 1). Quant au second motif de la décision, la municipalité a concédé en séance que la sortie en marche avant des véhicules pouvait constituer un motif justifiant l'octroi d'une dérogation. L'exigence selon laquelle les constructeurs doivent présenter un plan des aménagements extérieurs sans dérogation quant aux mouvements de terre n'est par conséquent pas fondée et implique une admission partielle du recours. Décision confirmée pour le surplus dès lors qu'il a pu être constaté qu'il était a priori possible de réaliser un mur de soutènement moins haut et situé un peu plus loin de la limite de propriété des voisins tout en permettant les manoeuvres nécessaires à la sortie en marche avant des véhicules parkés (consid. 2).

Erwägungen

E. 1

Les recourants contestent en premier lieu que l'on soit en présence d'un troisième niveau habitable en invoquant principalement le fait que le tribunal cantonal aurait, en tous les cas implicitement, admis que tel n'était pas le cas dans son arrêt du 24 août 2009 (AC.2009.0039). Ils se réfèrent à la jurisprudence relative aux affectations admissibles dans un sous-sol non-habitable (notamment l'arrêt AC.2008.0161 du 24 avril 2009) en relevant que le sous-sol d'une villa peut être partiellement utilisé pour une vocation de type bricolage/jeu, ce qui ne correspondrait pas à une pièce d'habitation à proprement parler. Ils relèvent également que, contrairement à ce que prétend la municipalité, la hauteur du plafond du local de jeu/bricolage projeté au sous-sol ne dépasse pas 2.40 m en soulignant que la municipalité aurait autorisé une hauteur comparable dans la villa voisine des époux Petruzziello pour des locaux également éclairés par une fenêtre et une porte-fenêtre. Ils font valoir que la municipalité avait admis dans son principe la présence du local bricolage/jeu en délivrant le permis de construire le 2 février 2009, avant de changer d'avis d'une manière incompréhensible. Ils contestent au surplus que l'existence d'une seule pièce

habitable puisse avoir pour conséquence qu'un niveau entier soit considéré comme habitable. Enfin, ils relèvent que les ouvertures existant dans la partie sud du niveau incriminé sont la conséquence des limitations imposées par le règlement communal en ce qui concerne les mouvements de terre. Pour sa part, la municipalité conteste que la question de la conformité du projet à l'art. 32 RPGA ait été traitée dans le premier arrêt rendu par le Tribunal cantonal. Sur le fond, elle ne s'oppose pas à l'existence du local bricolage/jeu tout en relevant que sa hauteur doit impérativement être diminuée afin d'éviter qu'il puisse facilement être utilisé pour l'habitation. a) Contrairement à ce que soutiennent les recourants, la question du respect de l'art. 32 RPGA n'a pas été traitée dans l'arrêt AC.2009.0039 puisque la conformité du projet à cette disposition ne faisait pas partie des griefs invoqués dans le recours. A l'époque, la décision initiale par laquelle la municipalité avait délivré le permis de construire aux époux Luster avait ainsi été annulée uniquement au motif que le CUS fixé à l'art. 30 RPGA n'était pas respecté. Or, l'art. 30 RPGA tend à limiter la surface totale habitable, tandis que l'article 32 RPGA tend à limiter le nombre de niveaux habitables. Ainsi, la question du respect de l'art. 32 RPGA ne se confond pas avec celle de l'art. 30 RPGA et doit dès lors être examinée ci-après. b) L'art. 32 RPGA, applicable à la zone d'habitation individuelle, prévoit ce qui suit : Le nombre de niveaux habitables est de deux sous la corniche soit un niveau sur rez-de-chaussée. Un troisième niveau aménagé dans les combles est autorisé. La hauteur maximale au faîte est de 9 m. Le RPGA ne traite pas le cas des constructions qui se trouvent sur un terrain en pente engendrant un niveau partiellement habitable comme en l'espèce. Il y a donc lieu de déterminer si le niveau présenté comme sous-sol doit être considéré comme niveau habitable au regard des critères fixés par la jurisprudence. Selon la jurisprudence, pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des propriétaires ne joue pas un rôle décisif. Il y a lieu plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (cf. ATF 108 I b 130 et notamment arrêt AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). Il faut notamment examiner si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité (AC.2009.0267 consid. 4 et les références) . Par ailleurs, pour déterminer la notion d' "habitable", il sied de se référer aux critères de détermination de la surface utile brute de plancher retenus par la norme ORL-EPFL 514 420 (Droit fédéral et vaudois de la construction, 2010, p. 603; cf. Tribunal administratif, arrêt AC.2007.0290 du 26 février 2008 consid. 3c). Dans une jurisprudence relative à l'habitabilité d'un étage des combles, le tribunal a eu l'occasion de préciser que la condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de ce niveau n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (AC.2009.0267 consid. 4 et les références) . En relation avec le nombre de niveaux, se pose souvent la question de savoir si l'on se trouve en présence d'un sous-sol ou d'un niveau correspondant en fait à un rez de chaussée. D'après la jurisprudence, la qualification de sous-sol doit tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la

réglementation communale en se référant à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes. Par exemple, lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Mais lorsque ce niveau n'est pas affecté à l'habitation et que plus de la moitié de son volume se situe en dessous du terrain naturel, il peut être qualifié de sous-sol, pour autant qu'il ne donne pas à un observateur l'apparence d'un étage supplémentaire, que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et qu'en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification du sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone (arrêt du Tribunal administratif AC.2007.0290 du 26 février 2008 consid. 3c et les références; voir ég. arrêt de la CDAP AC.2008.0141 consid. 2b). c) En l'occurrence, il ressort des plans de mise à l'enquête qu'environ la moitié du volume du niveau litigieux se situe en dessous du terrain naturel et que la hauteur de la construction, qui s'élève à 8.29 m, reste inférieure au maximum réglementaire de 9 mètres. Cela étant, le niveau est dégagé sur environ la moitié du pourtour de la maison et est situé en partie au-dessous d'une grande terrasse, de sorte qu'il dépasse côté sud du gabarit général du bâtiment et donne clairement l'impression d'un étage supplémentaire lorsque l'on regarde le bâtiment depuis l'extérieur (contrairement à la villa des époux Petruziello qui, visuellement, apparaît comme une villa de deux étages). Vu ce qui précède, on se trouve en présence d'une construction qui comporte trois niveaux, ce qui n'est pas nécessairement contraire à l'art. 32 RPGA. Pour déterminer si cette disposition n'est pas respectée, il convient en effet encore d'examiner si le 3^{ème} niveau doit être considéré comme "habitable". Sur ce point, les recourants relèvent principalement que l'existence d'une seule pièce habitable (soit le local jeu/bricolage) ne saurait rendre la totalité du niveau habitable. Le local jeu-bricolage a une surface de 57.8 m

E. 2

RPGA. Elle relève en substance que s'agissant des mouvements de terre, le projet autorisé initialement respectait l'art. 33 al. 1 RPGA et qu'il n'y avait pas de raison de le modifier, si ce n'est pour avoir une planie plus importante permettant d'accueillir plus de véhicules que ceux admis par le règlement communal. La municipalité semble ainsi contester l'existence d'un besoin qui serait lié aux manœuvres à effectuer pour entrer et sortir de la place de parc. Elle mentionne en outre des lacunes dans les plans en ce sens qu'ils ne permettraient pas de comprendre exactement comment se fera le mur de soutènement le long de la propriété des voisins Petruziello à l'est. Pour ce qui est de la stabilité du terrain, le rapport du bureau CSD Ingénieurs SA ne se prononcerait pas sur la possibilité d'atteindre les mêmes objectifs de consolidation avec des mouvements de terrain moins importants et un mur de soutènement plus éloigné de la chaussée et de la parcelle des voisins Petruziello. Dans ses écritures, la municipalité constate enfin que d'autres mouvements de terre importants ont eu lieu sur la propriété et qu'il convient de ne pas multiplier les dépassements par rapport à ce qui est autorisé par le règlement communal. Lors de l'audience, la municipalité a quelque peu modifié son point de vue puisqu'elle a précisé qu'il lui manquait un dossier complet et une motivation s'agissant du besoin objectif, tout en reconnaissant que la possibilité de sortir en marche avant constituait en principe un motif objectivement fondé au sens de l'art. 33 al. 2 RPGA. a) L'art. 33 RPGA prévoit ce qui suit : Aucun mouvement de terre en remblai ou en déblai ne pourra être supérieur à plus ou moins 1m50 du terrain naturel. Font

exception à cette règle les excavations et les rampes d'accès à des garages enterrés. Pour des raisons objectivement fondées, la Municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants. [...] Selon la jurisprudence, 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 des mouvements de terre en déblai ou en remblai pouvant provoquer soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses en remblai qui surplombent les parcelles voisines et qui peuvent avoir l'effet d'un promontoire. La réglementation sur les mouvements de terre vise ainsi notamment à prévenir l'effet visuel de travaux d'excavation en déblai qui ont pour conséquence d'augmenter l'apparence de la hauteur de la construction (cf. notamment arrêts AC 2006.0044 du 30 octobre 2006, AC.2006.0188 du 30 avril 2007). Elle a également pour but l'intégration des constructions dans le terrain afin d'éviter que le terrain naturel soit remanié de manière notable par des projets de construction inadaptés à la configuration des lieux (arrêt AC.2006.0188 du 30 avril 2007).

b) En l'occurrence, il n'est pas contesté que les mouvements de terre prévus sont supérieurs à 1.50 m. Il y a dès lors lieu d'examiner s'ils sont justifiés par des "raisons objectivement fondées" au sens de l'art. 33 al. 2 RPGA. Selon les recourants, les aménagements prévus ont pour but de permettre la présence de deux véhicules en plus de celui parké dans le garage, tout en permettant à ces deux véhicules d'effectuer les manœuvres en présence de l'autre pour sortir en marche avant. On l'a vu, la municipalité a admis lors de l'audience que la sortie en marche avant constituait un motif fondé pour autoriser des mouvements de terre supérieurs à 1.50 mètres. Par contre, elle a refusé de se déterminer au sujet de l'aménagement de la place tant qu'elle ne serait pas en possession d'un dossier complet. Comme l'a relevé la municipalité dans ses écritures, dans le cadre de la vérification du respect des exigences posées à l'art. 33 RPGA, il convient d'examiner si les constructeurs ont la possibilité d'atteindre les objectifs visés avec des mouvements de terrain moins importants. Si, comme cela semble finalement être le cas, la municipalité entre en matière sur une autorisation fondée sur l'art. 33 al. 2 RPGA, il appartient ainsi aux constructeurs de présenter un projet qui, tout en permettant d'atteindre le but visé, limite au maximum les dépassements par rapport aux 1.50 m normalement autorisés. En l'occurrence, le représentant de CSD Ingénieurs SA a expliqué en audience qu'il était a priori possible de réaliser un mur de soutènement moins haut et situé un peu plus loin de la limite de propriété des époux Petruzzello, tout en permettant la sortie des véhicules en marche avant. Cette appréciation faite par le mandataire technique des recourants confirme que les aménagements extérieurs qui ont fait l'objet de l'enquête complémentaires ne pouvaient, en l'état, être autorisés et qu'il appartient aux recourants d'étudier la réalisation d'un mur de soutènement moins important. En revanche, dès lors que la municipalité admet finalement que la possibilité de sortir en marche avant constitue une raison objectivement fondée au sens de l'art. 33 al. 2 RPGA, c'est à tort qu'elle a exigé d'emblée des recourants la présentation d'un nouveau plan des aménagements extérieurs sans demande de dérogation quant aux mouvements de terre. On relèvera encore que les recourants ne sauraient se prévaloir d'une inégalité de traitement par rapport à d'autres propriétaires de la Commune dès lors que, s'agissant des mouvements de terre qui peuvent être autorisés, chaque parcelle est différente (par exemple en ce qui concerne la pente du terrain), les situations étant ainsi difficilement comparables. En outre, certaines constructions mentionnées par les recourants sont relativement anciennes et ont pu être autorisées sur la base d'une réglementation différente. Enfin, les conditions pour que les recourants puissent, à titre exceptionnel,

invoquer l'égalité dans l'illégalité ne sont par réunies. 3. Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que l'exigence selon laquelle le nouveau plan des aménagements extérieurs ne doit pas comporter de dérogation quant aux mouvements de terre est supprimée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis principalement à la charge des recourants et partiellement à la charge de la Commune de Lonay. Les recourants verseront en outre des dépens aux opposants Petruzziello et des dépens réduits à la Commune de Lonay.

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