

VD_OMNI AC.2011.0221 vom 8. November 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-11-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0221

FR: VD_OMNI AC.2011.0221 du 8 novembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0221 del 8 novembre 2012

Regeste

POLI, POLI, BEHREND, DUCRET, BRUNNER, GOLAY BURNET, BURNET, MASMEJAN/Municipalité de Pully, AHR, AHR | Démolition d'une habitation existante et construction de deux villas avec trois logements et garage enterré. La délivrance d'un permis de construire conditionnel, imposant aux constructeurs de fournir certains éléments complémentaires avant le début des travaux, n'est pas critiquable sur le plan formel lorsque les modifications apportées visent uniquement à réduire l'ampleur du projet ou à imposer une application stricte du règlement communal en matière de construction. Une mise à l'enquête complémentaire n'est pas nécessaire (consid. 2).

Erwägungen

E. 1

La Cour examine d'office la recevabilité des recours qui lui sont soumis. La décision d'octroi du permis de construire, prise par la Municipalité, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. La qualité pour agir, en l'espèce, est définie à l'art. 75 let. a LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD) : le recours est recevable s'il est formé par une personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Dans le domaine de l'aménagement du territoire et des autorisations de construire, le droit cantonal doit reconnaître la qualité pour recourir au moins dans les mêmes limites que pour le recours en matière de droit public devant le Tribunal fédéral (art. 33 al. 3 let. a LAT). Cela signifie, en l'occurrence, que la qualité pour recourir selon l'art. 75 LPA-VD doit être définie au moins aussi largement qu'à l'art. 89 al. 1 LTF, s'agissant en particulier des critères de l'atteinte et de l'intérêt digne de protection. Dans ce cadre, le Tribunal fédéral a développé une jurisprudence au sujet de la qualité pour recourir du voisin (cf., en dernier lieu, ATF 137 II 30). Souvent, la nature ou le degré de l'atteinte dépend de la distance entre l'ouvrage projeté et le bien-fonds du voisin. Le critère de l'éloignement peut aussi entrer en considération pour déterminer si l'admission du recours peut procurer un avantage pratique au voisin, lui permettant d'invoquer un intérêt digne de protection. En l'espèce, les propriétés des recourants sont proches ou directement voisines de la parcelle des constructeurs intimés. Comme cela a pu être constaté lors de l'inspection locale, ils peuvent invoquer, en raison de cette situation, un intérêt digne de protection à l'annulation de l'autorisation de construire. Cela étant, la recourante Catherine Ducret, qui n'a pas formé opposition et n'a ainsi pas pris part à la procédure devant l'autorité précédente, n'a toutefois pas qualité pour recourir, vu l'exigence de l'art. 75 let. a LPA-VD (cf. arrêt CDAP AC.2010.0019 du 12 novembre 2010). Le recours de Lorenzo Poli et consorts est donc partiellement irrecevable, dans cette mesure. Les deux actes de recours respectent les autres exigences légales de recevabilité. Il

y a donc lieu d'entrer en matière. Les deux causes (recours de Lorenzo Poli et consorts et recours de Lydia Mamejan) ont été jointes pour l'instruction et elles doivent faire l'objet d'un seul arrêt.

E. 2

Dans un grief de nature formelle, les recourants critiquent l'octroi par la Municipalité d'une autorisation de construire conditionnelle, imposant aux constructeurs de fournir certains éléments complémentaires avant le début des travaux. Selon eux, l'autorité communale devrait disposer préalablement de tous les plans et garanties nécessaires avant d'accorder une autorisation qu'ils qualifient d'"anticipée, voire quelque peu aléatoire". Ils se plaignent également d'une violation de leur droit d'être entendus. a) Dans la procédure administrative en matière de constructions, il est prévu que la demande de permis de construire est mise à l'enquête publique par la Municipalité pendant trente jours (art. 109 al. 1 LATC), ce qui permet à tous les intéressés de prendre connaissance du dossier élaboré par le requérant ou constructeur. Le droit de consulter le dossier, composante du droit d'être entendu, est ainsi garanti dans ce cadre. Si le requérant de l'autorisation modifie son projet sur un point qui n'est pas de minime importance, après le début de l'enquête publique, il faut alors prévoir une enquête complémentaire (art. 72b RLATC) ou une nouvelle enquête publique. Les intéressés exercent leur droit d'être entendus en formant opposition, durant le délai d'enquête (art. 109 al. 4 LATC). S'il n'y a pas d'enquête complémentaire, les opposants ne peuvent pas compléter leur opposition et ils ne peuvent en principe pas se prévaloir d'un droit à intervenir d'une autre manière. Ces dispositions du droit cantonal, qui respectent les prescriptions minimales prévues en droit fédéral à l'art. 33 LAT, concrétisent ainsi la garantie du droit d'être entendu (cf. ATF 135 II 286 consid. 5; arrêt CDAP AC.2011.0020 du 21 novembre 2011, consid. 2a). Les opposants peuvent en effet s'exprimer sur les éléments pertinents de la demande de permis de construire, après avoir pu consulter le dossier de cette demande. Encore faut-il que le dossier mis à l'enquête publique soit complet, ou suffisamment précis pour que les intéressés puissent évaluer l'ampleur et les caractéristiques du projet. L'art. 108 al. 2 LATC renvoie aux règlements, cantonal et communal, pour ce qui est de déterminer quels plans et quels pièces doivent être fournis avec la demande de permis de construire. Au niveau cantonal, les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire sont énumérées à l'art. 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 711.11.1). Le règlement communal de Pully ne contient pas d'exigences supplémentaires. Selon la jurisprudence, lorsque les plans d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à gêner des tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (AC.2009.0227 du 13 décembre 2010 consid.

E. 4

Les recourants critiquent la condition 2d du permis de construire, selon laquelle l'impact des lucarnes en toiture doit être réduit, conformément à l'art. 24 al. 3 RCATC qui fixe la hauteur maximale du nu du parement à 170 cm. Selon les recourants, cette exigence est imprécise et ne fournit aucune garantie que les lucarnes soient conformes au règlement. Aux termes de l'art. 24 al. 2 RCATC, la largeur additionnée des lucarnes ne peut excéder le 50 % de la longueur de la façade correspondante. Selon l'art. 24 al. 3 RCATC, la hauteur des lucarnes, au nu du parement, ne doit pas excéder 1.70 m. Quant à l'art. 24 al. 4 RCATC,

il dispose qu'en complément aux lucarnes, les châssis pivotants inscrits dans la pente du toit sont autorisés aux emplacements où ils sont objectivement nécessaires ; leurs dimensions ne peuvent excéder 80x120 cm. Dans sa réponse aux oppositions, la Municipalité a écrit ce qui suit : "En premier lieu, l'architecte a modifié la largeur des lucarnes sur les pans de toiture Ouest et, en second lieu, les châssis pivotants projetés sur les pans Est, au-dessus des lucarnes, doivent être supprimés. S'agissant des châssis rampants restants [dévolus à la ventilation des cages d'escalier et à l'éclairage des surcombles], ils sont objectivement nécessaires, conformément à l'art. 24 al. 4 RCATC ; leur dimension ne doit pas excéder 80x120 cm". Il est par ailleurs précisé que les constructeurs ont complété leur projet , en "modifiant la largeur des lucarnes sur les pans de toitures Ouest, afin que leur largeur additionnée n'excède pas les 50 % de la longueur de la façade correspondante". Les plans illustrant ces modifications étaient tenus à disposition des intéressés dans les bureaux communaux. Les recourants prétendent qu'ils n'ont aucune garantie que ces ouvertures en toiture seraient réglementaires, mais ils ne contestent pas que les plans actualisés du projet indiquent la forme et la taille des lucarnes, telles qu'elles doivent être réalisées en vertu de la condition 2d du permis de construire. On ne voit pas, dans ces circonstances, en quoi l'autorisation litigieuse serait imprécise, ni en quoi les conditions imposées porteraient atteinte aux intérêts des voisins.

E. 5

Les recourants critiquent la condition 2g du permis de construire, à propos des "mouvements de terre projetés en façade ouest du bâtiment B", qui doivent être "corrigés afin de respecter l'art. 49 RCATC (mouvements de terre maximum 100 cm)". Pour eux, cette condition comporte de nombreuses incertitudes. Dans sa réponse aux oppositions, la Municipalité a exposé que l'étude des plans de coupes avait permis de constater que les mouvements de terre projetés à cet endroit ne respectaient pas l'art. 49 RCATC, disposition qui prévoyait que " les mouvements de terre en remblai ou en déblai ne peuvent dépasser 1.00 m de hauteur, mesurée depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable". Or, en imposant cette condition, qui vise un élément ponctuel et bien déterminé du projet, l'autorité communale n'a créé aucune incertitude. Dans sa réponse au recours, la Municipalité a qualifié ceci de simple "réglage", admis par les constructeurs. Une telle condition pouvait à l'évidence être imposée dans le cadre de l'art. 117 LATC.

E. 6

Les recourants critiquent la mise en place d'un ascenseur le long des façades des deux bâtiments, créant selon eux sur chaque toit une superstructure peu esthétique, notamment parce qu'elle dépasserait l'alignement des lucarnes. De telles superstructures ne seraient pas techniquement indispensables et elles ne respecteraient pas l'art. 25 RCATC. Aux termes de l'art. 25 RCATC, "les superstructures sont limitées au minimum techniquement indispensable et regroupées dans des volumes compacts intégrés au caractère architectural du bâtiment". Cet article fait partie du chapitre 6 du règlement communal, consacré aux "toitures, combles et lucarnes". En l'occurrence, le grief des recourants ne vise donc que la partie de chaque ascenseur qui se trouve au-dessus du toit, et qui peut être considérée comme une superstructure au sens de la disposition précitée. Cette superstructure ne dépasse pas le point culminant du toit. Il n'est pas prétendu que l'enveloppe de l'ascenseur serait excessivement grande, vu les caractéristiques techniques d'un tel équipement. La seule question qui se pose, sous l'angle de l'art. 25 RCATC, est celle de l'intégration au caractère architectural du bâtiment, étant donné que la condition d'un "volume compact" est

manifestement remplie. En elle-même, la superstructure ne présente pas de caractéristiques particulières et sa valeur esthétique doit être appréciée conjointement avec celle des autres éléments du bâtiment. Cette question sera examinée plus bas (consid. 10).

E. 7

Les recourants soutiennent que les jardins d'hiver ou vérandas, à l'angle Sud-Est des bâtiments, constitueraient une prolongation de la toiture. Ils invoquent alors l'art. 24 al. 3 RCATC, qui dispose que le choix d'une typologie de lucarne (lucarnes négatives ou lucarnes positives – cf. art. 24 al. 2 RCATC) exclut l'autre sur un même pan de toit. L'art. 24 RCATC est consacré aux lucarnes, dans le chapitre 6 "toitures, combles et lucarnes" du règlement communal. Il apparaît que les vérandas, prévues à chaque niveau habitable, sont des éléments qui ne font pas partie de la toiture. Comme le relève la Municipalité dans sa réponse, il s'agit d'éléments en excroissance d'un angle des bâtiments, qui ne se trouvent pas sous la toiture. Leur couverture, au dernier niveau, ne saurait être assimilée à une lucarne. Les règles concernant la typologie des lucarnes ne s'y appliquent donc pas.

E. 8

Les recourants font valoir que les six arbres dont il est prévu, dans l'autorisation de construire, qu'ils doivent être maintenus, ne pourront pas résister à l'ampleur des travaux envisagés. L'inspection locale a permis de constater la position de ces arbres et il n'y a aucun motif de considérer en l'espèce que l'organisation du chantier ne permettrait pas d'en garantir la conservation.

E. 9

Les recourants affirment que l'affectation prévue par les constructeurs pour les locaux en sous-sol n'est pas réaliste. Selon le projet en effet, il ne s'agit pas de locaux d'habitation, mais de locaux ou d'espaces ("salle de jeux-réfectoire") destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal, conformément à la définition donnée à l'art. 21 RCATC pour l'affectation des sous-sols; cette disposition réglementaire mentionne notamment comme exemples les carnotsets, salles de jeux, ateliers, réfectoires, salles de conférence. Pour les recourants, ces locaux pourraient aisément être transformés en logements séparés, disposant d'un accès indépendant, d'un hall d'entrée, d'une cuisinette et d'un cabinet de douche-WC. D'après l'art. 38 RCATC, la zone de villas est réservée à la construction de villas, par quoi on entend toute construction destinée à l'habitation, abritant au maximum trois logements superposés ou juxtaposés. L'art. 39 al. 1 RCATC dispose que le nombre de niveaux est limité à 3, soit le rez-de-chaussée, un étage et les combles. En vertu de l'art. 21 RCATC, le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il n'est pas contesté que le niveau inférieur des deux bâtiments peut être qualifié de sous-sol, ne comptant pas dans le nombre de niveaux admissibles, pour autant que sa destination effective corresponde à celle prévue par le règlement communal pour les sous-sols. C'est bien ce que les constructeurs ont indiqué dans leurs plans. La Municipalité n'a pas mis en doute que les sous-sols seraient propres à être occupés à des fins non-sédentaires en lien avec les logements des étages supérieurs (cf. art. 21 al. 1 RCATC), et elle a relevé qu'ils ne pourraient pas être aménagés en logements séparés. Il n'y a aucun motif objectif, à ce stade, de considérer que les locaux litigieux pourraient ne pas être construits, aménagés et utilisés conformément à ce qui est prévu selon les plans autorisés par la Municipalité. Les recourants ne prétendent du reste pas que si l'autorisation de construire est respectée, le projet comporterait une dérogation aux dispositions régissant la zone de villas.

E. 10

Les recourants se plaignent en définitive principalement du caractère trop volumineux des deux bâtiments projetés, dans un quartier de villas individuelles traditionnelles. Ils invoquent la règle générale de l'art. 86 LATC. 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. La jurisprudence a souvent précisé la portée de l'art. 86 LATC, et le contrôle qu'exerce la juridiction cantonale à ce propos (cf. par exemple arrêts CDAP AC.2011.0271 du 12 septembre 2012; AC.2012.0032 du 24 août 2012; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011). Ainsi, 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. Un projet peut certes être interdit sur la base de l'art. 86 LATC quand bien même il satisfait 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. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (cf. ATF 115 Ia 114; 115 Ia 345; 114 Ia 345; 101 Ia 213). Dès lors que l'autorité municipale dispose dans ce domaine d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de l'esthétique ou de l'intégration, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale. Cet examen interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière 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. b) Il convient en premier lieu d'examiner si, compte tenu des caractéristiques du projet, la Municipalité pouvait se prononcer sans prendre préalablement l'avis de la commission consultative d'urbanisme de la commune. Les recourants lui reprochent de n'avoir pas fait appel à cet organisme, qui aurait pu apprécier valablement l'intégration du projet litigieux dans le "tissu morphologique du quartier". Le règlement communal (RCATC) institue une commission consultative d'urbanisme, composée de représentants des autorités communales et de professionnels de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et de la construction et des milieux intéressés (art. 3 al. 1 RCATC), dont les attributions sont ainsi définies: elle étudie, à la demande de la Municipalité, les projets de constructions ou d'aménagement sur le territoire communal (art. 3 al. 2 RCATC) et elle veille à promouvoir un développement des constructions respectueux de l'environnement bâti et non bâti, en accord avec le tissu morphologique du quartier concerné (art. 3 al. 3 RCATC). Ni l'art. 3 RCATC, ni les autres dispositions du règlement communal relatives à l'esthétique et à l'intégration des constructions, n'imposent à la Municipalité de prendre l'avis de cette commission consultative dans certaines situations. Cette autorité dispose donc à ce propos d'un très large pouvoir d'appréciation.

Or, comme cela sera exposé ci-après, ni les deux bâtiments litigieux, ni le quartier concerné ne présentent des caractéristiques telles que la Municipalité aurait été tenue de prendre un avis extérieur avant de statuer. Elle n'a pas violé le règlement communal en appréciant seule – sur la base du dossier constitué par son service administratif spécialisé (Service de l'urbanisme et de l'environnement) – la légalité du projet. c) La Municipalité rappelle, dans sa réponse, que depuis plusieurs années sur le territoire communal, la notion de "villa" n'est plus réservée à la villa familiale. La "villa pulliérane" correspond à un bâtiment de faible densité avec une restriction de hauteur. Un immeuble de trois logements correspond à la typologie des bâtiments réalisés en zone de villas. Il a été constaté, lors de l'inspection locale, que le quartier en question comporte de nombreuses villas familiales "traditionnelles", mais aussi plusieurs villas correspondant à la typologie actuelle, telle qu'elle est décrite par la Municipalité. La récente révision partielle du règlement communal, par laquelle différentes normes sur les dimensions des bâtiments ont été modifiées (cf. notamment supra, consid. 3), n'a pas remis en cause la notion de villa, s'appliquant aussi à de petits immeubles de trois appartements. Les deux bâtiments litigieux répondent à la définition de la "villa pulliérane". Les constructeurs utilisent vraisemblablement toutes les possibilités de construire réglementaires, mais leur projet n'apparaît pas, de ce point de vue, déraisonnable ni irrationnel – au vu notamment de l'existence de bâtiments analogues dans les environs. La qualité esthétique des superstructures (ascenseur), des vérandas et d'autres éléments du projet pourrait naturellement être discutée mais, dans un quartier où se trouvent en définitive des constructions relativement hétérogènes, il n'y avait pas de motifs, pour la Municipalité, de poser des exigences plus strictes dans le cadre de l'art. 86 LATC. En d'autres termes, l'autorité communale n'a pas fait un mauvais usage du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu en matière d'intégration et d'esthétique des constructions. Il s'ensuit que les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés.

E. 11

Il s'ensuit que les recours, entièrement mal fondés, doivent être rejetés dans la mesure où ils sont recevables (le recours de Lorenzo Poli et consorts étant partiellement irrecevable – cf. consid. 1). Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supportent les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Les constructeurs intimés, représentés par un avocat, ont droit à des dépens, à la charge des recourants, solidairement entre eux (art. 55 LPA-VD). Il en va de même de la Municipalité, qui a elle aussi mandaté un avocat.

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