

VD_OMNI AC.2012.0036 vom 20. September 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-09-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0036

FR: VD_OMNI AC.2012.0036 du 20 septembre 2012

IT: VD_OMNI AC.2012.0036 del 20 settembre 2012

Regeste

KUONI/Municipalité de Blonay, KEISER, STORBECK | Dans un secteur construit dans une forte pente, les remblais sont inévitables pour aménager des planies; en l'occurrence, les remblais nécessaires pour la réalisation de garages semi-enterrés s'en tiennent à ce qui est nécessaire et raisonnable pour ce type de construction, compte tenu de la topographie des lieux (consid. 5). Recours au Tribunal fédéral rejeté (arrêt 1C_540/2012).

Erwägungen

E. 1

Les deux recours sont formés contre les deux décisions du 11 janvier 2012 (n°C-2011/043 et 044), portant sur la construction de deux bâtiments distincts sur deux parcelles distinctes. Toutefois, ce projet forme un tout, du point de vue de la conception et de l'architecture; le garage serait commun; les recourants sont les mêmes et les griefs soulevés identiques. Il se justifie de joindre les recours et de statuer par un seul arrêt (cf. art. 24 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36).

E. 2

Selon les recourants, les accès aux parcelles n°1704 et 2547 seraient insuffisants. a) L'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé (art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire - LAT; RS 700). 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 (art. 19 al. 1 LAT). La municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC; RSV 700.11). Les surfaces nécessaires pour la création des voies d'accès doivent être être délimitées prioritairement dans le cadre de la planification; elles peuvent aussi reposer sur une base contractuelle (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 p. 135; 121 I 65 consid. 4a p. 69ss). L'accès est suffisant lorsque celui-ci est garanti aussi bien pour les utilisateurs des fonds riverains que pour les services publics. Il doit être sûr pour la circulation et correspondre aux possibilités de bâtir les fonds riverains. Il n'est pas indispensable de pouvoir se transporter jusqu'à chaque bien-fonds ou bâtiment considéré. Il suffit que les utilisateurs ou les visiteurs puissent arriver à proximité par le moyen d'un véhicule privé (ou des transports publics), quitte à ce qu'ils rejoignent ensuite à pied leur lieu de destination (ATF 136 III 130 consid. 3.3.2 p. 135/136). b) La loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas

ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait, à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2010.0277 du 30 mai 2012, concernant la commune de Blonay, consid. 9; AC.2010.0353 du 23 décembre 2011, consid. 8; AC.2009.0086 du 28 août 2010 consid. 6c, et les arrêts cités). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes de l'Union des professionnels de la route (VSS). Les spécialistes du trafic considèrent qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à

E. 3

Les recourants allèguent que le garage prévu sur la parcelle n°1704 ne pourrait être considéré comme enterré, de sorte que la distance aux limites de propriété ne serait pas respectée. a) Selon l'art. 84 LATC, le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments, ainsi que dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol (al. 1); cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (al. 2). Aux termes de l'art. 59 RPE, la Municipalité peut autoriser l'édification de garages enterrés dans les espaces réglementaires entre bâtiments et limites de propriétés voisines d'une surface supérieure à 40 m²; ils seront entièrement recouverts de terre végétale engazonnée d'une épaisseur d'au moins 0,5m et ouverts sur une seule face (al. 1); la Municipalité peut autoriser l'édification de telles constructions en limite de propriété pour autant que la hauteur de la façade mitoyenne ne dépasse pas le terrain naturel voisin (al. 2). b) Dans un premier moyen, les recourants exposent que les constructeurs ont envisagé de créer un couvert ou garage extérieur, et non un garage enterré. Ils en veulent pour preuve que la demande de permis de construire se réfère à la rubrique 81, et non à la rubrique 80. Il s'agit là toutefois d'une simple erreur de plume. c) Dans un deuxième moyen, les recourants prétendent que le garage projeté ne répondrait pas aux exigences de l'art. 59 al. 1 RPE. Il ressort toutefois des plans que le garage ne sera ouvert que sur sa façade. Le fait que, suivant la pente du terrain naturel, deux coins des murs latéraux seront visibles, ne suffit pas pour admettre que le garage serait ouvert sur plus d'un côté. Lors de l'audience du 17 juillet 2012, la Municipalité a produit un lot de photographies qui illustre sa pratique assez souple en la matière, lorsque, comme en l'espèce, les garages sont implantés dans une forte pente. Les recourants en ont eux-mêmes bénéficié, qui ont construit un garage enterré dont deux façades sont visibles. S'agissant de la conformité à l'art. 59 al. 1 RPE du procédé consistant à aménager une piscine sur le toit du garage, la Municipalité a expliqué lors de l'audience du 17 juillet 2012 qu'elle a instauré une telle pratique à la demande des recourants, pour leur propre garage. Dans ces conditions, le Tribunal estime qu'il n'y a pas lieu pour lui d'intervenir sur ce point. Subséquemment, s'agissant d'un garage enterré, il n'y a pas lieu de tenir compte des distances à la limite de la propriété, selon l'art. 59 al. 2 RPE. d) La surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan, y compris les balcons ou terrasses fermés sur un ou plusieurs côtés et les pergolas, mais sans tenir compte

des terrasses et des piscines non couvertes, des seuils, des escaliers, des balcons en saillies, des garages enterrés et autres installations similaires (art. 51 RPE). Dès lors que l'on se trouve en présence, comme en l'occurrence, d'un garage enterré au sens de l'art. 59 RPE, surmonté d'une terrasse ouverte, ces éléments n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie, au regard du dernier membre de phrase de l'art. 51 RPE.

E. 3.2

p. 437, et les arrêts cités). bb) Les parcelles litigieuses sont classées dans une zone périphérique au sens des art. 15ss RPE. L'art. 18 RPE, relatif aux distances aux limites, s'applique. Cette disposition est claire: pour les autres façades que les principales, et s'agissant d'une construction dont la hauteur à la corniche est inférieure à 5m, la distance minimale aux limites de propriété est de 6m. L'art. 18 RPE ne ménage par ailleurs aucune possibilité de dérogation à la Municipalité. Quant à l'art. 59 RPE, il évoque uniquement les garages enterrés. D'un point de vue littéral et systématique, les terrasses couvertes n'échappent pas aux règles ordinaires sur les limites aux distances. Reste la méthode téléologique, à laquelle se réfère implicitement la Municipalité. cc) Les distances aux limites tendent principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elles ont pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus aient l'impression que la construction voisine ne les écrase. Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (cf., en dernier lieu, arrêt AC 2011.0320 du 31 juillet 2012, consid. 2c/aa). Sous l'angle de l'art. 84 LATC (qui est le fondement légal de l'art. 59 RPE), il a été jugé que la construction souterraine dont l'impact visuel est important modifie de manière sensible la configuration des lieux et ne peut bénéficier de la dérogation prévue par l'art. 84 al. 1 LATC. Ainsi, le critère déterminant est celui de l'impact visuel de la construction souterraine dans l'environnement construit, indépendamment du point de savoir si la construction se trouve en grande partie sous le niveau du terrain naturel (arrêt AC.2011.0320, précité, consid. 3c/aa, et les arrêts cités). A cet égard, la position de la Municipalité, qui assimile les terrasses couvertes aux garages enterrés, n'est pas dépourvue de sens; dans un cas comme dans l'autre, il s'agit de constructions enterrées ou semi-enterrées, dont l'impact visuel est par définition réduit. Cela est particulièrement frappant dans le cas d'espèce : du côté de la parcelle des recourants, la terrasse couverte serait fermée, et partiellement cachée à la vue par la pente du terrain naturel dans laquelle elle s'inscrirait. La position défendue par la Municipalité doit dès lors être admise, du moins dans son principe. c) Il se pose toutefois la question de savoir si la terrasse couverte projetée, telle qu'elle est prévue, est de nature à créer des inconvénients pour le voisinage, au sens de l'art. 84 al. 2 LATC. Comme l'inspection locale du 17 juillet 2012 a permis de le montrer, l'inconvénient redouté par les recourants n'est pas tant la terrasse couverte elle-même, que l'utilisation de son toit comme terrasse ouverte, en prolongement de l'étage du bâtiment projeté sur la parcelle n°1704. Compte tenu du fait que celle-ci surplombe légèrement le terrain des recourants, ceux-ci peuvent objectivement craindre que de la terrasse ouverte, on disposera d'une vue plongeante sur leur propre terrasse. Une haie de thuyas, d'une hauteur de 2,5m environ, cache partiellement cette vue. Il n'en demeure pas moins que la possible présence, à une distance de 1,5m, de personnes profitant d'une terrasse, constitue une gêne pour les recourants. Il suit de là que l'utilisation de la couverture de la terrasse fermée, comme terrasse ouverte, à cet endroit, n'est pas compatible avec l'art. 84 al. 2 LATC. Le recours doit être admis sur ce point, et la décision n°C-2011/044 annulée. Il appartiendra à la Municipalité d'amender le permis de construire,

en y ajoutant une charge excluant l'usage de la couverture de la terrasse fermée comme terrasse ouverte, s'agissant du bâtiment à réaliser sur la parcelle n°1704.

E. 4

Les recourants critiquent l'implantation de la terrasse couverte prévue pour le bâtiment projeté sur la parcelle n°1704. a) Dans leur réplique, les recourants se prévalent de l'art. 18 RPE, selon lequel, pour les constructions jusqu'à 5m de hauteur sur la corniche, la distance aux limites est de 6m. En l'occurrence, cette distance n'est pas respectée pour ce qui concerne la terrasse couverte prévue au rez-de-chaussée de la façade Sud-Est de la maison projetée sur la parcelle n°1704, dont le toit servira de terrasse ouverte. A cet endroit en effet, la distance à la limite de la propriété des recourants est de 1,5m. b) Pour justifier cette dérogation, la Municipalité a expliqué, dans sa réponse du 15 mars 2012, qu'elle applique par analogie l'art. 59 RPE, relatif aux garages enterrés, aux autres ouvrages similaires. En l'occurrence, la terrasse litigieuse serait ouverte uniquement sur la façade Sud-Est. Elle ne donnerait aucune vue sur la parcelle des recourants. Elle serait recouverte de gazon, comme l'exige l'art. 59 RPE, et son toit servirait de terrasse ouverte. aa) La loi s'interprète pour elle-même, c'est-à-dire selon sa lettre, son esprit et son but, ainsi que selon les valeurs sur lesquelles elle repose, conformément à la méthode téléologique. Le juge s'appuiera sur la ratio legis, qu'il déterminera non pas d'après ses propres conceptions subjectives, mais à la lumière des intentions du législateur. Le but de l'interprétation est de rendre une décision juste d'un point de vue objectif, compte tenu de la structure normative, et doit aboutir à un résultat satisfaisant fondé sur la ratio legis (ATF 138 V 17 consid.

E. 4.2

p. 20, 23 consid. 3.4.1 p. 28; 137 V 1 consid. 5.1 p. 6/7, 369 consid. 4.4.3.2 p. 371, 434 consid.

E. 5

Dans leur réplique, les recourants allèguent que le projet nécessiterait d'importants mouvements de terrain, au détriment de leurs intérêts et en violation de l'art. 84 al. 2 LATC. Selon l'art. 58 al. 3 RPE, les piscines et autres aménagements ne dépassant pas le niveau moyen du terrain naturel peuvent être construits dans les espaces réglementaires pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne notable pour le voisinage. a) Il y a modification sensible de la configuration des lieux, au sens de l'art. 84 al. 2 LATC, lorsque la façade dégagée d'un garage souterrain s'étend sur une distance de plus de 40m, et que l'espace compris entre le mur du garage et les façades des bâtiments voisins présente l'aspect d'une fosse de 50m de long et de 2,8m de haut, au point que l'on se trouve en présence d'un effet de barrage (arrêt AC.2009.0074, précité; cf. ATF 1C_137/2010 du 24 juin 2010). Il en va de même lorsque le projet prévoit des terrassements importants, avec des remblais dépassant nettement la hauteur du terrain naturel et la création de murs de soutènement dont la hauteur dépasse 8,5m (AC.2009.0233 du 21 mai 2010, consid. 1; cf. ATF 1C_300/2010 du 16 décembre 2010). Tel n'est pas le cas en revanche lorsque un mur de soutènement de 0,6m de haut doit être créé dans le prolongement de la façade du garage, avec la conséquence que le terrain naturel sera légèrement rehaussé, avec des remblais de dimensions restreintes, d'un mètre au maximum (arrêt AC.2010.0258 du 15 décembre 2011, consid. 4). Dans une affaire concernant la commune de Blonay, le Tribunal a jugé que dans un quartier construit dans une pente importante, les remblais sont inévitables pour aménager des planies; à cet égard, la création d'une terrasse sur le toit du garage enterré, d'une longueur de quelques

mètres, n'équivaut pas à une modification sensible des lieux (arrêt AC.2008.0083 du 15 avril 2009, consid. 2). b) En l'occurrence, comme le Tribunal a pu le constater lors de l'inspection locale du 17 juillet 2012, les travaux nécessaires à la réalisation des bâtiments projetés entraîneront, notamment pour ce qui concerne la réalisation des garages, des remblayages qui s'en tiennent à la mesure nécessaire et raisonnable pour ce type de construction dans des secteurs pentus (cf. arrêt AC.2008.0083, précité, concernant la commune de Blonay).

E. 6

Dans leur réplique, les recourants critiquent les remblais que nécessiterait la construction du garage enterré, sous l'angle de l'esthétique. a) Aux termes 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 (al. 1); 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 (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118-119, 363 consid. 3b p. 367). Dans ce cadre, l'autorité doit 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). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales. L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2011.0146 du 5 juin 2012, consid. 6, et les arrêts cités). b) Le RPE ne contenant pas de prescriptions relatives à la hauteur maximale des mouvements de terre, ceux-ci doivent être appréciés sous le seul angle de la clause d'esthétique (arrêt AC.2010.0258, précité, consid. 4, et les arrêts cités). L'art. 46 al. 1 RPE dispose à cet égard que la Municipalité prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal; elle veille à ce que les transformations ou constructions nouvelles s'harmonisent avec le site et les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux et les détails de la construction; il en va de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre. Dans les parties de Blonay qui sont très pentues, comme c'est le cas en l'espèce, la construction de murs de soutènement d'une certaine hauteur et l'aménagement de planies suivies de talus sont relativement fréquents (arrêt AC.2008.0283, précité, consid. 3). La Municipalité est d'avis que le projet, y compris pour les remblais, ne porte pas atteinte à la qualité des lieux et leur environnement. Le Tribunal, après s'être rendu sur place, n'a rien à redire à cette appréciation.

E. 7

Le recours dirigé contre la décision n°C-2011/044 doit être admis partiellement, au sens du considérant 4c, et cette décision annulée. La cause est renvoyée à la Municipalité pour nouvelle décision au sens du considérant 4c. Le recours est rejeté pour le surplus. Le recours dirigé contre la décision n°C-2011/043 est rejeté. Les frais, dont le montant sera réduit, sont mis à la charge des recourants, qui succombent pour l'essentiel (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants, ainsi que la Municipalité et les constructeurs auraient en principe droit à des dépens, d'un montant réduit (art. 55, 56 et 57 LPA-VD). Par simplification, ces dépens sont compensés.

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