

VD_OMNI AC.2012.0072 vom 14. März 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-03-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0072

FR: VD_OMNI AC.2012.0072 du 14 mars 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0072 del 14 marzo 2013

Regeste

HUMAIR/Municipalité d'Echandens, OHL | Recours d'un voisin contre un projet de construction d'un immeuble de neuf appartements, avec garage souterrain, piscine et divers aménagements extérieurs. La municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait correctement à son environnement. La motivation de la décision attaquée est suffisante et n'entraîne pas une violation du droit d'être entendu du recourant, laquelle aurait à tout le moins été réparée dans le cours de la procédure. Les dispositions communales de constructions relatives aux surfaces et nombre de lucarnes, à la hauteur des corniches, et aux pentes de toit, sont respectées. Pas de violation de la garantie de propriété. Le RPGA ne limite pas le nombre maximum de places d'un parking souterrain. En conformité avec le RPGA, le garage souterrain n'est pas pris en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance aux limites de propriété. La piscine est conforme aux prescriptions du RPGA (modification de la topographie et remblais). Le projet respecte le périmètre d'implantation de la zone du village. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Gabriel Humair est voisin immédiat des projets litigieux contre lesquels il a fait opposition. Il est manifestement touché par les décisions attaquées et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elles soient annulées. Il a la qualité pour former recours et a agi dans le délai et les formes requises auprès du tribunal compétent (art. 75, 79, 92, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; RSV 173.36]). Le recours est recevable. Il y a donc lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le recourant fait valoir que les projets litigieux ne s'intégreraient pas à leur environnement, seraient disproportionnés et violeraient la clause d'esthétique. a) L'art. 86 LATC prévoit que 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), et qu'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 devant contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Selon son art. 1, le RPGA a pour but d'assurer une occupation mesurée et rationnelle ainsi qu'un aménagement cohérent du territoire communal. Il fixe à cet effet les règles destinées à protéger le paysage et les sites, à créer et à maintenir un milieu harmonieusement bâti, et à assurer l'ordre, l'esthétique, la sécurité, la salubrité et la qualité des constructions. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie maintes fois reconnue lorsqu'elles appliquent le droit

des constructions, en particulier lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (cf. TF 1C_111/2008 du 8 août 2008, consid. 3.2, et arrêts cités). Selon la jurisprudence, il incombe en effet au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions, et elles disposent d'un large pouvoir d'appréciation à cet égard (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b; arrêt AC.2012.0083 du 27 novembre 2012, consid. 3caa; AC.2012.0129 du 20 novembre 2012, consid. 2a). 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 (AC.2012.0083 et AC.2012.0129 précités, et arrêts cités). 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 (AC.2012.0083 et AC.2012.0129 précités, et arrêts cités). Le pouvoir d'examen limité du Tribunal administratif en matière d'esthétique est d'autant plus restreint que l'autorité se fonde sur l'avis d'une commission d'urbanisme. Le Tribunal fédéral a eu l'occasion de préciser que l'autorité qui fonde sa décision sur l'avis d'un expert ou d'une commission composée de spécialistes échappe en principe au grief de l'arbitraire, respectivement que seules des raisons pertinentes l'habilitent à s'écarter de cet avis (RDAF 2007 I 131, n° 46). b) En l'espèce, la municipalité a tenu compte des recommandations de Patrimoine suisse et de la Commission communale d'urbanisme pour admettre le projet en estimant qu'il s'intégrait correctement dans son environnement. La Cour a procédé le 19 novembre 2012 à une inspection locale en présence des parties. Il en ressort que le projet envisagé respecte le caractère global des bâtiments environnants. En particulier, la façade est du bâtiment litigieux ne divergera pas fondamentalement de la typologie des autres bâtiments de la rue de la Petite Forge. Son bâtiment contigu au sud (n° ECA 68), qui vient d'être reconstruit, présente d'ailleurs essentiellement les mêmes caractéristiques, avec notamment six logements et des combles aménagés sur deux niveaux. La façade ouest ne tranchera pas non plus sensiblement avec les bâtiments environnants, le bâtiment voisin n° ECA 68 disposant d'ailleurs également d'un patio en aquarium. Pour ce qui concerne la toiture, elle sera certes surélevée de quatre mètres en surplombant le bâtiment du recourant d'environ 6 m50, mais elle sera fuyante de ce côté, et son volume semble s'intégrer à son environnement, tant de la perspective sud, en venant du haut de la rue de la Petite Forge, que de la perspective nord en remontant la rue, ou encore depuis La Ruelle et le parking communal situés au nord-ouest, bien que cette dernière perspective soit de toute façon moins dégagée et offre un environnement moins sensible à une clause d'esthétique. Quant au projet 2, le garage sera implanté sous le terrain naturel actuel et utilisera une rampe d'accès existante de sorte qu'il n'aura pas d'impact visuel sur son environnement. Son toit sera aménagé en terre végétale avec une piscine, deux pergolas et une tonnelle au niveau du terrain naturel. Ces aménagements semblent s'intégrer sans trop de difficulté dans leur voisinage, d'autant que leur emplacement surplombe légèrement leur entourage et qu'ils n'y auront ainsi que moins d'impact. c) Il ressort de ce qui précède que, selon le pouvoir d'examen limité du Tribunal, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait correctement à son environnement. Elle n'a donc pas violé les art. 86 LATC et 1 RPGA.

E. 3

Le recourant soutient que son droit d'être entendu aurait été violé dans la mesure où les décisions attaquées n'auraient pas été assez motivées, en particulier en raison de l'absence d'indications objectives sur la question de l'intégration du projet dans son environnement. Il n'aurait ainsi pas pu les attaquer en connaissance de cause. a) La question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site ne doit pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature à enlaidir ou non le site; l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance (TF 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et réf. citées). S'agissant de l'absence de motivation de la décision, la jurisprudence admet que l'autorité puisse donner connaissance de ses motifs dans le mémoire de réponse, ce qui permettra ensuite à l'administré de compléter ses moyens. Ainsi, un défaut de motivation invoqué à juste titre ne conduit pas à l'admission du recours, si ses auteurs ont pu trouver dans la réponse de la municipalité une explication détaillée au sujet des moyens soulevés dans le cadre de leur réplique, puis dans leurs déterminations finales, ainsi qu'au cours d'une audience; le défaut formel affectant la décision attaquée est ainsi réparé dans le cours de la procédure devant le Tribunal cantonal (cf. AC.2009.0179 du 30 juillet 2010). b) En l'espèce, les décisions attaquées indiquent notamment que, compte tenu des caractéristiques des bâtiments environnants, le projet 1bis s'intégrait correctement à l'environnement bâti, tant en ce qui concerne la volumétrie que la typologie de la future construction, et que le projet 2 s'intégrait également à l'environnement bâti. Si de telles indications sont peu détaillées, elles permettent aisément de saisir les raisons pour lesquelles la municipalité n'a pas fait application de la clause d'esthétique pour s'opposer au projet. La nécessité d'exposer des critères objectifs et systématiques dans l'examen d'une question d'intégration d'un immeuble concerne d'ailleurs essentiellement le cas où la municipalité fait usage de la clause d'esthétique pour refuser un projet (cf. TF 1P.581/1998 du 1er février 1999, in RDAF 2000 I 288). Pour le reste, la municipalité a détaillé sa position dans son mémoire de réponse et lors de l'inspection locale, de sorte que c'est en tous les cas en pleine connaissance de cause que le recourant a pu déposer son mémoire complémentaire et ses observations finales. Partant, un défaut formel de motivation des décisions attaquées aurait à tout le moins été réparé dans le cours de la procédure. Le droit d'être entendu du recourant n'a dès lors pas été violé.

E. 4

RPGA que la pente des toitures, y compris celle des dépendances, sera comprise entre 50 et 90 % (27° et 42°) et que la pente des toitures nouvelles ou reconstruites tiendra compte de celle des toitures voisines. En l'espèce, le recourant met en cause l'inclinaison du pan de toit orienté au nord dans la mesure où, bien qu'elle soit d'une pente de 42° sur le plan Façade est du 24 novembre 2011, elle semblerait beaucoup plus raide sur le plan Façade ouest du 24 novembre 2011, de sorte que la pente maximale serait ainsi dépassée sur une partie de la toiture. Or, il ressort notamment des plans des façades est, ouest et nord, que le pan nord du toit est une surface plane d'un seul tenant. Ce pan de toit ne peut ainsi présenter qu'une seule pente, laquelle a été calculée à 42° par l'architecte sur le plan Façade est, ce que ne conteste pas le recourant. Dans ses observations du 26 avril 2012, le constructeur a d'ailleurs encore indiqué que l'architecte du projet confirmait qu'aucune pente ne dépassait 42°. Le recourant

n'a ainsi pu qu'être trompé par la représentation graphique du plan Façade ouest. Pour le reste, les autres pentes de toit du projet présentent des valeurs 29° sur le pan ouest et de 36° sur le pan est, ainsi que des valeurs de 33° au sud et 32° au nord pour les pans du pignon. Enfin, la toiture du bâtiment projeté tient suffisamment compte des toitures voisines dans la mesure où l'ensemble du projet s'intègre à son environnement et respecte la clause d'esthétique (cf. supra ch. 2). Le projet respecte dès lors les prescriptions de l'art. 66 RPGA.

E. 5

Le recourant fait valoir que le bâtiment projeté violerait sa garantie de propriété dans la mesure où la baie vitrée située au dessus de son carré de jardin serait disproportionnée et réduirait à néant son intimité, et que la hauteur du bâtiment serait excessive et contreviendrait à sa servitude de vue (droit de jour). La hauteur du bâtiment et la dimension de la baie vitrée doivent être mises en rapport avec la clause d'esthétique examinée plus haut, auquel le projet ne contrevient pas (cf. supra ch. 2). A cet égard, le recourant ne démontre pas en quoi la garantie de sa propriété serait violée dès lors que le projet est conforme au droit public. Les inconvénients qu'il invoque, à savoir les questions de vue, d'ensoleillement et d'intimité, constituent des griefs de droit privé qu'il pourra, cas échéant, faire valoir devant les instances compétentes en la matière.

E. 6

Le recourant fait valoir que le garage souterrain excéderait le nombre de places raisonnablement utiles selon l'art. 40 RPGA. a) Il ressort de l'art. 40 RPGA que les emplacements de stationnement pour véhicules doivent être aménagés simultanément à toute nouvelle construction ou toute transformation de bâtiment impliquant des besoins nouveaux; pour les bâtiments d'habitation collective (dès trois logements), les exigences minimales en la matière étant d'un emplacement par 80 m² de surface de plancher brute habitable, mais au minimum un emplacement par logement, et d'une place pour trois logements ou fraction de trois logements à l'usage des visiteurs. b) En l'espèce, le parking souterrain, qui prévoit trente-trois places de parc, est projeté en relation directe avec la reconstruction de l'immeuble n° ECA 66 qui comptera neuf appartements pour une surface habitable cumulée de 1'021,4 m². Selon l'art. 40 RPGA, le parking doit contenir un minimum de treize véhicules pour les appartements de l'immeuble (1'021,4 m² / 80 m², en chiffres ronds) et trois places à l'usage des visiteurs (9 appartements / 3), soit seize places de parc en tout. Les exigences minimales de l'art. 40 RPGA sont dès lors remplies. Il n'y a en revanche pas d'exigences maximales en la matière. Partant le parking n'est pas contraire à l'art. 40 RPGA.

E. 7

Le recourant fait valoir que le garage souterrain ne pourrait pas être soustrait aux règles afférentes aux constructions au sens de l'art. 84 LATC. 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 et 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). Le RPGA a intégré cette disposition à son art. 34, lequel prévoit que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le calcul de la surface bâtie et de la distance aux limites de propriétés si la moitié de leur volume au minimum est située en

dessous du terrain naturel moyen et qu'elles s'intègrent dans le terrain en n'occasionnant aucune modification inesthétique de la topographie naturelle (al. 1); la toiture des constructions souterraines doit être recouverte d'une couche de terre végétale (al. 2); des exceptions à cette dernière règle peuvent être admises, notamment lorsque la toiture constitue une terrasse accessible ou lorsqu'elle comprend des places de stationnement pour véhicules à moteur exigibles en vertu de l'article 40 RPGA (al. 3). b) En l'espèce, le garage projeté sera entièrement implanté sous le terrain naturel. Son implantation ne sera du reste pas inesthétique (cf. ch. 2 supra). Sa toiture sera aménagée en terres végétales à l'exception d'une piscine d'une surface de 60 m². La municipalité n'a d'ailleurs pas violé le droit en considérant qu'une piscine pouvait être admise en toiture du garage projeté, au sens de l'art. 34 al. 3 PRGA, dans la mesure où une terrasse accessible peut être autorisée, et que la surface de la piscine sera infime en relation avec la superficie de la toiture du garage qui s'étend sur 844,5 m² et sera aménagée en jardin végétalisé. Pour le reste, l'accès au parking se fera par le sud-ouest de la parcelle du constructeur, et le recourant n'a ni invoqué ni prouvé les nuisances que ce projet pourrait lui faire subir. Le parking projeté n'est dès lors pas contraire aux art. 84 LATC et 34 RPGA.

E. 8

Le recourant fait valoir que la piscine contreviendrait aux art. 38 et 39 RPGA, dans la mesure où elle impliquerait une modification importante de la topographie du sol et nécessiterait des mouvements de terrain trop importants. a) Selon l'art. 38 RPGA, les piscines privées non couvertes sont autorisées pour autant que leur construction n'implique pas de modifications importantes de la topographie du sol. Il ressort de l'art. 39 RPGA que les remblais et déblais créés autour des bâtiments pour l'aménagement de terrasses ne peuvent pas excéder 1.50 m dès le terrain naturel, mais que la municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants pour des raisons objectivement fondées. b) S'agissant de la modification de la topographie du sol et des mouvements de terrain nécessités par la construction de la piscine, il ressort du plan de coupe que le déblai maximum aura une profondeur de 1 m50 pour aplanir la surface devant accueillir le bassin, et que le terrain naturel ne se trouvera pour le reste pas sensiblement modifié. L'aménagement du terrain projeté ne semble donc pas particulièrement important, d'autant que la profondeur du déblai visé ne nécessiterait pas d'autorisation spéciale de la municipalité pour l'aménagement de terrasse au sens de l'art. 39 RPGA. La piscine projetée est donc conforme aux art. 38 et 39 RPGA.

E. 9

Le recourant fait valoir que le garage souterrain, la piscine et les aménagements extérieurs ne respecteraient pas le périmètre d'implantation délimité par le plan spécial de la zone village et le plan d'extension fixant la limite des constructions dans le périmètre de la localité. a) En zone du village, l'art. 63 al. 1 RPGA prévoit que les constructions, reconstructions et agrandissements doivent s'inscrire dans les périmètres d'implantation. Dans cette zone, les dépendances sont toutefois autorisées hors de ces périmètres (art. 31 al. 2 RPGA). Le RPGA ne définit pas la notion de " dépendance " si ce n'est que celles-ci ne peuvent pas être affectées à l'habitation ou à l'exercice d'une activité professionnelle au sens de l'art. 31 al. 1. De plus, l'art. 35 al. 3 RPGA prévoit que les pergolas sont assimilées aux dépendances si elles sont couvertes ou fermées. S'agissant des piscines, l'art. 38 RPGA ne donne aucune prescription quant à leur implantation, si ce n'est qu'elles doivent respecter les distances à la limite de la zone. L'art. 34 RPGA ne prévoit pas plus d'indications concernant

l'implantation des constructions souterraines. Ces constructions et les piscines n'entrent par ailleurs pas dans le calcul de la surface bâtie à l'instar des pergolas notamment (art.

E. 13

et 64 RPGA, de sorte que la municipalité n'a pas contrevenu au RPGA en autorisant leur implantation en dehors dudit périmètre. Partant, le projet respecte le périmètre d'implantation. 10. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation des décisions attaquées. Le recourant, qui succombe, supporte les frais de justice, ainsi que les dépens du constructeur et de la municipalité, qui ont chacun été représenté par un avocat (art. 49, 55, 91, 99 LPA-VD).

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