

VD_OMNI AC.2012.0135 vom 15. April 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-04-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0135

FR: VD_OMNI AC.2012.0135 du 15 avril 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0135 del 15 aprile 2013

Regeste

RICK/Municipalité de St-George, Service des routes, SERVICE DES ROUTES - Région Ouest M. Alain DELACRETAZ, ABDELHAK, DOMINGUES LOPES | Divers griefs invoqués contre un projet de construction: - le projet présenté n'est pas conforme à la planification en vigueur. Grief admis. Si la commune entend modifier l'affectation de la zone, elle doit le faire en suivant la procédure légale. - la distance minimum entre la façade et la limite de propriété n'est pas respectée. Grief rejeté, au motif que la méthode de calcul de la hauteur choisie par la municipalité n'apparaît pas arbitraire et doit être confirmée. En outre, les cotes des plans remis par le constructeur ont été vérifiées par l'assesseur spécialisé du tribunal. - le sous-sol est tout juste un souterrain avec à peine plus de 50% en sous-sol. Il a une façade entièrement visible et deux façades très partiellement visibles. Au vu de l'affectation de l'autre partie des locaux et de la configuration de l'espace restant, cet étage peut être considéré comme un sous-sol. Grief rejeté. - l'intégration des surfaces de garages et de caves entraîne un dépassement conséquent du CUS. Grief admis. - il est disproportionné d'exiger une expertise géologique à ce stade de la procédure et la requête du recourant doit être rejetée. Recours admis car le projet litigieux ne respecte pas la réglementation en vigueur.

Erwägungen

E. 1

Le Tribunal cantonal examine d'office et librement la recevabilité des recours qui lui sont soumis. a) Selon l'art. 75 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). b) En l'occurrence, le voisinage immédiat du recourant avec le projet litigieux conduit à admettre qu'il dispose de la qualité pour agir.

E. 2

a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst.; RS 101) ainsi que par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du 14 avril 2003 du canton de Vaud (Cst.-VD; RSV 101.01), le droit d'être entendu confère à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'un jugement ou une décision défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépend de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; néanmoins, en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée (ATF 112 Ia 107

consid. 2b p. 109). Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions qui, sans arbitraire, apparaissent décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 130 II 530 consid. 4.3; 126 I 15 consid. 2a/aa et les arrêts cités). b) En procédure administrative vaudoise, l'art. 42 let. c LPA-VD prévoit qu'une décision doit indiquer les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie. La jurisprudence cantonale a ainsi déjà considéré à maintes reprises qu'il n'appartient pas au tribunal de reconstituer, comme s'il était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (arrêts AC.2010.0239 du 13 mai 2011; PE.2009.0010 du 1^{er} mai 2009; BO.2008.0060 du 31 octobre 2008; AC.2008.0083 du 28 juin 2008 et les arrêts cités). En matière de construction, la législation vaudoise prévoit à l'art. 116 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) que les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Il y a lieu d'être particulièrement attentif à l'exigence de motivation des décisions administratives lorsque les moyens des recourants ont été formulés dans une procédure d'opposition ou de réclamation préalable (AC.2011.0170 du 31 août 2011 et les références citées). c) En l'espèce, selon le recourant, l'omission de l'une des références CAMAC dans la décision attaquée aurait créé une situation floue qui ne lui aurait pas permis de faire valoir ses droits et justifierait l'annulation de la décision en cause. Le recourant voit également un défaut de motivation dans le fait que l'autorité intimée n'a pas expliqué les détails du calcul du CUS auquel elle a procédé. Dans sa réponse, la municipalité a expliqué, au sujet des numéros CAMAC, que l'attribution de deux numéros résultait d'une inadvertance, qui a été corrigée par la synthèse finale qui reprenait le numéro CAMAC initial 124'427. Bien qu'en soi regrettable, cette inadvertance n'a cependant privé le recourant d'aucun droit. Pour ce qui concerne le calcul du CUS, il est vrai qu'il n'est pas expliqué de manière détaillée. Cela étant, le recourant a néanmoins pu apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient, ainsi que discuter les arguments de l'autorité dans le cadre d'un double échange d'écritures. Il n'y a ainsi pas lieu de considérer que son droit d'être entendu a été violé.

E. 3

a) L'art. 28 PRE dispose ce qui suit: " VI. Zone d'activité Art. 28 a) Cette zone touchant deux secteurs, l'un à la Côte Malherbe, l'autre à la Côte Viri, est destinée aux activités sans nuisance pour leur voisinage (respect du site, émissions nulles – bruits, odeurs, trépidations, etc.) et à l'habitation. Les activités liées à l'exploitation de pensions ou de homes pour personnes âgées peuvent en particulier être exercées dans cette zone. Les activités représenteront une part prépondérante de la surface totale de plancher. b) L'ordre contigu ou non contigu est autorisé. c) La distance minimum « d » entre la façade et la limite de propriété voisine ou du domaine public est fonction de la hauteur « h » du bâtiment: Si « h » est inférieur ou égal à 7 m « d » =

E. 6

m. Si « h » est supérieur à 7 m « d » = « h ». La distance entre bâtiments sis sur une même propriété est au minimum de 4 m. d) La surface au sol minimum est fixée à 150 m² pour les constructions non contiguës et 100 m² pour les constructions érigées en ordre

contigu. e) Le nombre des niveaux est limité à 3 (rez-de-chaussée compris). Les combles sont habitables. f) La hauteur des façades à la corniche ne dépassera pas 9,50 m. g) La longueur des façades sans décrochement ne pourra dépasser 20 m. h) La pente des toitures sera comprise entre 50 et 70 %. i) Le coefficient d'utilisation de la parcelle ne dépassera pas 0.4. " b) Il convient en premier lieu d'examiner si le projet est conforme à la règle stipulant que les activités doivent représenter une part prépondérante de la surface de plancher (art. 28 let. a 3 e phr. RPE). Il n'est pas contesté par l'autorité intimée, ni par le constructeur qui s'aligne sur la position de la municipalité, que la surface affectée aux activités dans le projet litigieux est inférieure à 50%. L'autorité explique qu'elle interprète de façon dynamique l'art. 28 let. a 3 e phr. de son règlement communal. Elle estime ainsi que " part prépondérante " ne signifie pas forcément " plus de 50% ", d'autant que du logement est moins nuisible pour les voisins que de l'activité professionnelle. A son avis, le quartier ne peut que bénéficier de l'arrivée de familles avec enfants, qui permettront notamment de maintenir l'arrêt de bus qui est proche. Il n'y a actuellement dans cette zone que des habitations, à l'exception d'un propriétaire qui exploite depuis 5-6 ans un atelier de chauffage. Les intentions de la commune en matière d'aménagement de la zone concernée paraissent adéquates. Il n'en demeure pas moins que l'aménagement du territoire est soumis à des plans dont la procédure d'adoption est fixée de manière contraignante par la loi. En l'occurrence, l'art. 28 let. a al. 2 RPE est applicable et dispose que les activités doivent représenter une part prépondérante de la surface de plancher. Selon le dictionnaire de l'Académie française (9 e éd., en cours d'édition), " prépondérant " se définit comme suit: " PRÉPONDÉRANT , -ANTE adj. XVIIIe siècle. Emprunté du latin praeponderans, participe présent de praeponderare, " être plus pesant; avoir plus d'importance " , lui-même composé de prae, " devant, avant " , et ponderare, " peser " , dérivé de pondus, " poids, pesanteur; influence " . Qui l'emporte sur les autres en autorité, en influence, qui prévaut. [...]" . Cette définition savante rejoint celle du langage commun, selon lequel " prépondérant " signifie " plus important, qui l'emporte sur " , en l'occurrence supérieur à 50%. Si la commune entend modifier l'affectation de la zone en réduisant, voire en supprimant, la part devant être affectée aux activités, elle doit le faire en suivant les procédures relatives à la modification de son règlement communal sur le plan d'extension, la police des constructions et le plan d'extension partiel Est (art. 56 ss LATC). Rien ne l'autorise à faire l'économie d'une telle procédure. Le tribunal de céans ne peut en l'état que constater que le projet présenté n'est pas conforme à la planification en vigueur. Le recours doit ainsi être admis pour ce motif. c) Le recourant soutient ensuite que la distance minimum entre la façade et la limite de propriété n'est pas respectée (art. 28 let. c RPE). Son argumentation est la suivante: la hauteur " h " figurant à l'art. 28 let. c RPE doit être comprise comme la hauteur au faîte et non comme la hauteur à la corniche, la municipalité ayant à tort retenu la hauteur à la corniche sur la base de l'art. 65 RPE. La hauteur du bâtiment au faîte étant de 10.80 m, la distance avec les parcelles voisines devrait aussi être de 10.80 m. Le recourant soulève à cet égard la question de la hauteur réelle de la construction par rapport au terrain naturel, dès lors que le niveau du terrain varie d'un dossier à l'autre. Les gabarits ne sont pas posés sur le terrain naturel mais sur un terrain qui a déjà fait l'objet d'un remblai par le passé. En outre, il relève que dès lors que l'art. 27 RLATC exige une hauteur de 2 m 40 par étage, ledit bâtiment, qui comporte 3 étages, s'élève au moins à 7 m 20. Pour l'intimée, c'est bien l'art. 65 RPE qui sert de base au calcul de la hauteur " h " , qui serait en l'occurrence de 6 m. S'agissant du niveau du terrain naturel, elle expose que si le recourant entend remettre en cause le relevé du géomètre, il doit prouver ses allégations, cas échéant par la production

d'une expertise privée. aa) L'art. 65 RPE dispose ce qui suit : " La hauteur maximale de chaque partie de la corniche des bâtiments est mesurée à partir du terrain naturel ou aménagé en déblai, calculée en tous points du terrain situé au droit de la façade correspondante " . Cet article ne donne effectivement pas d'indication sur la manière dont doit être interprétée la hauteur au sens de l'art. 28 RPE. Il faut par conséquent partir du principe général selon lequel, pour interpréter les notions juridiques indéterminées figurant dans les règlements communaux sur les constructions - dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal - il convient de se référer d'abord à l'interprétation de l'autorité communale, étant précisé cette dernière dispose à cet égard d'une certaine liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (cf. AC.2007.0276 du 13 juin 2008, AC.2006.0317 du 25 octobre 2007). Il faut ainsi reconnaître à l'autorité communale une certaine latitude de jugement dans ce domaine, à laquelle doit correspondre une certaine retenue du Tribunal cantonal. Dans le cas présent, la méthode choisie par la municipalité, consistant à calculer la hauteur " h " mentionnée à l'art. 28 RPE en se basant sur l'art. 65 RPE et en partant ainsi du principe qu'il s'agit de la hauteur à la corniche n'apparaît en rien arbitraire et doit être confirmée. bb) Pour les calculs qui suivent, le tribunal se basera sur les cotes des plans remis par le constructeur en février 2013, qui ont été soumis au recourant qui n'a pas formulé de remarques à leur égard, et qui ont été vérifiés par l'assesseur spécialisé du tribunal (géomètre de profession). Suite à cette vérification, il convient de préciser les cotes figurant sur les plans reçus de la manière suivante : - la seule cote avérée est l'altitude de la borne au Nord-Est de la parcelle avec 874 m 55. Les autres cotes utilisées par l'architecte sont celles du modèle numérique de terrain (MNT) élaboré par swisstopo à partir de ses relevés altimétriques. Ces altitudes sont cohérentes avec la référence précise et peuvent être retenues, même si elles restent des cotes interpolées donc relativement peu précises en absolu (+/- 1 mètre au mieux). Le terrain naturel utilisé par l'architecte est également issu du MNT 2002, qui décrit un sol tel qu'existant en 2002 soit avec le déblai et le remblai de l'EMS existant. Il ressort de l'inspection locale que le terrain naturel avant les travaux liés à l'EMS en limite de parcelle 100 / parcelle 114 est équivalent au MNT 2002. Il faut donc partir de l'idée que les quatre coins du bâtiment prévu ont les altitudes de terrain naturel après / avant les travaux liés à l'EMS suivantes:

	Coin	Après	
Avant NO	865.00	865.2 SO	861.90/864.20* 861.9
SE	863.50	863.2 NE	865.20 866.2 (* le

plan de situation et le MNT indiquent 861.90, mais le plan de la façade ouest indique 864.20). - les différences relativement faibles entre le terrain naturel après / avant les travaux liés à l'EMS se comprennent par le fait que les points considérés sont situés relativement sur les côtés et donc peu influencés par les déblais et remblais devant et derrière l'EMS. - le rez-de-chaussée du bâtiment prévu est donné à 862 m 50 par l'architecte. Avec le terrain naturel tel que calculé par l'architecte, qui subit partout un déblai (qui peut servir de base au calcul selon les termes de l'art. 65 RPE), la hauteur de la corniche sud est donc bien de 7 m. Cela étant, une distance de 7 mètres à la limite, tel qu'indiquée sur le plan, est réglementaire et le grief du recourant à cet égard est infondé. On relèvera par ailleurs que l'argument du recourant relatif à l'application de l'art. 27 RLATC, (selon lequel tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2 m 40 au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines) est également irrelevante. La hauteur à la corniche ne doit en l'occurrence pas être de 2 m 40 par étage, mais peut être inférieure, puisque le dernier étage comporte des espaces de prolongement. Une hauteur de 7 m à la

corniche est ainsi compatible avec l'art. 27 RLATC. d) Le recourant soutient encore que le nombre de niveaux maximal n'est pas respecté (art. 28 let. e RPE), les plans laissant entrevoir selon lui que la construction projetée comprendrait quatre niveaux. Le niveau " prétendument " destiné à des activités devrait être considéré comme un quatrième niveau, en sus des trois niveaux supérieurs destinés à l'habitation. Pour l'intimée, qui cite l'arrêt AC.2011.0138 du 31 octobre 2011, le sous-sol ne saurait en l'occurrence compter comme étage, vu son implantation au-dessous du terrain naturel, avec une seule face partiellement visible pour l'entrée du garage. Selon la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours et de l'ancien Tribunal administratif, reprise à son compte par le Tribunal cantonal, la façon dont les constructeurs dénomment un niveau n'est pas déterminante pour décider s'il s'agit ou non d'un sous-sol. Pour décider si un niveau inférieur dégagé d'un bâtiment doit être considéré comme habitable (et compter au nombre de ceux autorisés), il convient de se rapporter à toutes les circonstances de l'espèce, soit le rapport au terrain naturel, l'affectation des locaux et la situation des accès. Est un sous-sol le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Doit aussi être considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une façade et partiellement sur deux autres, qui comprend l'entrée principale du bâtiment, à condition que ce niveau, situé sous le niveau naturel pour plus de la moitié de son volume, ne soit pas voué à l'habitation, que le plancher du rez-de-chaussée soit situé en dessous du terrain naturel en amont et que la hauteur du bâtiment au faîte soit sensiblement inférieure au maximum réglementaire. Est également un sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), la majeure partie du niveau étant néanmoins située sous le terrain naturel. Inversement, un niveau comprenant des locaux habitables hors de terre sur plus de la moitié de son pourtour, dégagé sur la totalité de sa façade principale, n'est pas un sous-sol, pas davantage que le niveau inférieur d'un bâtiment, presque entièrement hors de terre sur trois façades, duquel on accède au bâtiment par un hall de plain-pied (AC.2010.0087 du 30 août 2011 consid. 3 et les nombreuses références citées; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005 consid. 2, où la qualification de sous-sol a été retenue; AC.2006.0118 du 26 juillet 2007 consid. 2; AC.2006.0082 du 20 février 2007 consid. 5, où le niveau inférieur a été considéré comme habitable). Il en va pareillement d'un sous-sol presque entièrement enterré, quand bien même il comporte à une de ses extrémités un local, à la façade à moitié enterrée, disposant de deux fenêtres et d'une porte en contrebas du terrain (AC.2008.0056 du 28 juillet 2009 consid. 1). Pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau est habitable, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (AC.2002.0052 du 11 février 2002). En l'occurrence, le projet compte deux étages consacrés à l'habitation et un étage destiné à des activités. Il se pose la question du quatrième niveau (1^{er} sous-sol), le garage souterrain, situé au 2^e sous-sol étant clairement un sous-sol. Il faut relever que le 1^{er} sous-sol est tout juste un souterrain avec à peine plus de 50% en sous-sol. Il a une façade entièrement visible et deux façades très partiellement visibles, apparemment sans ouverture, en tout cas pour ce qui concerne la partie consacrée aux caves. En outre, au vu de l'affectation de l'autre partie des locaux (chauffage, buanderie) et de la configuration de l'espace restant, il apparaît hautement improbable que ce niveau puisse devenir habitable. Au vu de l'ensemble des éléments, cet étage peut être

considéré comme un sous-sol et le bâtiment respecte ainsi l'art. 28 let. e RPE. e) Le recourant invoque enfin le non-respect du CUS, limité à 0.4 selon l'art. 28 let. i RPE. Il faut à son avis intégrer dans le calcul de la surface habitable les surfaces destinées à de l'activité, ce qui donne une surface nettement supérieure aux 929 m² autorisés (parcelle de 2'322 m²). Dans sa réponse, la municipalité soutient que le projet comprend 918 m² de surface brute utile de plancher, y compris la surface affectée aux activités (sans autre détail), alors qu'elle affirmait, dans la décision attaquée, que la surface affectée aux activités ne devait pas être comptée. Le CUS est le rapport de la surface brute utile des planchers divisé par la surface totale en zone à bâtir. L'art. 61 RPE, invoqué par l'intimée et selon lequel " La surface bâtie se calcule sur l'étage de la plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des balcons, des piscines non couvertes et des garages enterrés dont une seule face est visible, recouverte d'une couche de terre de 0,50 m au moins ", n'est en l'espèce d'aucune utilité. Il ne peut en particulier pas être considéré comme une concrétisation de l'art. 84 LATC, aux termes duquel : " 1 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; – dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. 2 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 ". En l'absence de réglementation communale dérogeant au principe général, il faut par conséquent tenir compte des deux sous-sols dans le cadre du calcul du CUS. Contrairement à ce que soutient le recourant, l'autorité intimée a tenu compte dans son calcul de la surface consacrée aux activités. Elle a toutefois omis d'y intégrer les deux sous-sols. L'intégration de ces surfaces de garages et de caves entraîne un dépassement conséquent du CUS. Le projet n'est donc pas réglementaire sur ce point. 4. Le recourant requiert que soit effectuée une expertise géologique. De jurisprudence constante, les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage. Toutefois, ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Le tribunal de céans a jugé à diverses reprises qu'il était contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 4; AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 5; AC.2006.0098 du 29 décembre 2006; AC.1999.0171 du 18 juillet 2000 consid. 2 et les références citées). De plus, la municipalité n'est tenue d'exiger un rapport géologique et géotechnique par la suite que si des indices sérieux font penser que le terrain ne se prête pas à la construction ou qu'il impose des précautions spéciales (AC.2010.0228 du 12 janvier 2011 consid. 3a; RDAF 1967 p. 95). Il apparaît ainsi disproportionné d'exiger une expertise géologique à ce stade de la procédure et la requête du recourant ne peut être que rejetée. 5. En conclusion, le projet litigieux comporte des dérogations injustifiées à la réglementation en vigueur. Le recours doit en conséquence être admis et le permis de construire annulé. Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la

décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009; RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera ainsi mis à la charge du constructeur et du propriétaire, qui supporteront également les dépens auxquels peut prétendre le recourant, qui obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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