

VD_OMNI AC.2012.0253 vom 17. Juli 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-07-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0253

FR: VD_OMNI AC.2012.0253 du 17 juillet 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0253 del 17 luglio 2013

Regeste

DANTHE/Municipalité de Morges, DECOLLOGNY BESSAT, Communauté héréditaire DECOLLOGNY P.A. AG Architecture, AGISA PROMOTION SA, JATON | Projet de construction d'un bâtiment de trois logements, d'une longueur de 25 mètres, ainsi que deux passerelles extérieures en prolongement de la façade (d'une longueur de 6,85m) menant à un escalier extérieur (distant de 4,25m de la construction principale), qui constitue l'escalier principal de l'immeuble. Le projet respecte la réglementation communale, qui prévoit une longueur maximale des bâtiments de 25m. La Municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que l'escalier et les passerelles extérieurs n'avaient pas à être pris en compte dans le calcul de la longueur du bâtiment, compte tenu de leur configuration (absence de cloison, structure transparente, hauteur limitée). Ces aménagements n'auront qu'un impact limité sur les parcelles voisines, en ce qui concerne la vue et l'ensoleillement et ne créeront pas une impression d'enfermement. La volumétrie des constructions projetées, ainsi que l'implantation d'un escalier extérieur, ne contrevient pas non plus à la réglementation relative à l'esthétique, compte tenu de la forte disparité des constructions de la zone, qui ne présente aucune uniformité. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Les recourants ont qualité pour agir (cf. consid. 1 de l'arrêt AC.2011.0022, auquel les parties sont renvoyées, en tant que de besoin). Le tribunal a en effet déjà eu l'occasion de relever que l'appartement qu'occupe les recourants dispose de fenêtres qui sont orientées sur le chemin du Banc-Vert, directement sur la parcelle n°544. Il n'est pas contesté que les aménagements extérieurs litigieux seront, tout comme ceux du précédent projet, visibles depuis leurs fenêtres et balcons. Dans ces circonstances, et comme l'a déjà retenu le tribunal, les recourants sont touchés plus que quiconque dans leur situation.

E. 2

Selon les recourants, l'escalier extérieur devrait être compris dans la longueur de la façade du bâtiment projeté. a) Dans la zone périphérique, la longueur maximale des constructions est de 25 m (art. 29 du règlement communal sur le plan d'affectation et les constructions, adopté par le Conseil communal le 6 avril 1988 et approuvé par le Conseil d'Etat le 2 mars 1990 – RPAC). Le bâtiment projeté, de forme rectangulaire, serait long de 25 m et large de 5,83 m. Pour les recourants, l'escalier extérieur prévu au Sud-Ouest du bâtiment devrait être compris dans le calcul de la longueur. b) Pour qu'un élément de construction n'entre pas dans le calcul de la longueur du bâtiment, il doit être de dimensions réduites et conserver un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure. La question de savoir si un élément de construction doit être pris en compte dans le calcul des dimensions de la construction doit, de manière

générale, être examinée en fonction du but poursuivi par ce type de règle. Celles relatives aux longueurs et hauteurs des façades ont pour objectif de garantir des proportions harmonieuses aux bâtiments; elles poursuivent un but principalement esthétique (arrêt AC.2009.0207 du 24 septembre 2012, consid. 12). Selon la Municipalité, les prescriptions limitant la longueur des bâtiments permettent d'éviter que ceux-ci aient un impact trop important pour le voisinage direct, en évitant de créer un effet d'enfermement ou de "muraille" trop important. On peut également, pour interpréter l'art. 29 RPAC, se référer aux buts dégagés par la jurisprudence en ce qui concerne les règles visant à préserver une distance minimale aux limites et entre bâtiments, soit notamment la nécessité de préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions pour garantir un aménagement sain et rationnel (arrêts AC 2003.0089 du 9 juin 2004; AC 2003.0118 du 25 février 2004; cf. également Jean-Luc Marti, Distance, coefficient et volumétrie des constructions en droit vaudois, Lausanne 1988, p. 87). Un mur, qui s'inscrit dans le prolongement d'une façade dont il n'est pas dissociable, doit être pris en compte dans le calcul de la longueur du bâtiment (arrêt AC.2009.0207 du 24 septembre 2012, consid. 12). Le Tribunal administratif a en outre confirmé l'application faite par la Municipalité de Lausanne de son règlement, en lien avec la prise en compte des terrasses, d'une profondeur de 2,4 m et soutenues par deux piliers sur toute la hauteur du bâtiment, dans le calcul de la longueur des façades, déterminante pour établir la distance aux limites à respecter (arrêt AC.2001.0247 du 17 juillet 2003 consid. 2). Il a en revanche jugé qu'un garage, ainsi qu'un mur fermant une pergola dans l'alignement d'une des façades d'une villa individuelle, ne devaient pas être pris en compte pour calculer la longueur du bâtiment, dès lors que les constructions en question ne constituaient pas un seul bloc et que des jours maintenaient la vue entre les différents aménagements (arrêt AC.2004.0253 du 2 mai 2005, consid. 5). c) De manière générale, les escaliers à l'air libre constituent en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et doivent ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (arrêts AC.2006.0185 du 19 janvier 2007; AC.2000.0205 du 20 mai 2003; AC.1998.0051 du 7 septembre 1998). Le Tribunal cantonal s'est toutefois écarté de ce principe dans certains cas compte tenu des dimensions de l'aménagement prévu, notamment pour un escalier en colimaçon, d'une hauteur de 7,50m, permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel jusqu'au deuxième étage d'une construction, dont la profondeur en saillie atteignait 2,50m et qui constituait non pas un escalier de secours mais l'escalier principal de l'immeuble. Le Tribunal avait considéré que cet escalier extérieur, même ouvert, constituait un élément à part entière du bâtiment projeté (arrêt AC.2011.0022 du 20 octobre 2011, consid. 3b/bb). Dans d'autres cas, il a été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances et qu'ils ne perdaient pas cette qualité du fait qu'ils étaient reliés au bâtiment principal (arrêts AC.2011.0230 du 4 avril 2012, consid. 2; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011; AC.2000.0205 du 20 mai 2003). Il ressort des documents d'enquête, ainsi que des perspectives établies par la constructrice, que les passerelles aménagées en prolongement de la façade Nord du bâtiment, d'une longueur de 6,85 m sur deux étages et permettant l'accès à l'escalier extérieur (distant de 4,25 m de la construction principale), présentent un aspect comparable à celui de balcons se recouvrant les uns les autres. Depuis le bâtiment implanté sur la parcelle n°540, les passerelles s'inscrivent ainsi visuellement dans le prolongement des balcons aménagés en façade Ouest. À première vue, l'escalier extérieur devrait être considéré comme un élément à part entière de la construction, et dès lors compté dans la longueur du bâtiment, au vu de sa hauteur et

de son emprise au sol, qui ne diffèrent pas beaucoup de ce qui avait été retenu dans l'affaire précédente (cf. AC.2011.0022). d) Les constructeurs ont expliqué que les passerelles prévues aux 1^{er} et 2^{ème} étage de l'immeuble, ainsi que l'escalier extérieur seront réalisés dans des matériaux qui limitent l'impact de ces constructions sur le voisinage, notamment en ce qui concerne la vue et l'ensoleillement. D'après le dossier d'enquête, il est en effet prévu de munir les passerelles de parapets en verre, assurant la transparence de la construction. De plus, les aménagements prévus en lien avec l'escalier extérieur, suffisamment distant de la construction principale, sont également conçus de manière à n'avoir qu'un faible impact visuel pour le voisinage et ne dépassent pas la hauteur de la balustrade de la terrasse du 2^{ème} étage. Il n'est en outre pas prévu de réaliser de cloisonnements, qui donneraient l'impression de création d'un volume supplémentaire. Enfin, l'avant-toit prévu en façade Ouest, d'une largeur réduite de 1,25 m, ne couvre pas l'intégralité de la terrasse située au 2^{ème} étage; cette configuration contribue également à réduire l'impact des constructions réalisées dans l'alignement de la façade Nord. Cette situation se distingue des cas dans lesquels est prévue la réalisation de cloisons latérales aux balcons sur toute la hauteur de la construction. De tels aménagements ont pour effet d'aggraver la perception de la longueur du bâtiment, en masquant une partie de la vue latérale. Or, si comme le soutiennent les recourants, un lien doit être fait avec l'art. 75 al. 2 RPAC, qui définit la notion de surface bâtie, les inconvénients pour le voisinage seraient d'autant plus importants. En effet, l'art. 75 al. 2 RPAC dispose que " ne sont pas compris les terrasses découvertes, seuils, perrons, balcons ouverts sur 2 côtés, ouvrages enterrés et autres éléments semblables, ainsi que les aménagements de surface tels que places de jeux, de sports, de tennis, les places de stationnements pour voitures et les chemins et rampes d'accès ". On en déduit que des balcons, certes de dimension réduites, mais fermés latéralement sur deux côtés, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. L'inconvénient pour le voisinage, résultant de cette interprétation, est plus grave que celui qu'engendrerait le présent projet et qui porte sur la réalisation d'une structure légère ne constituant pas un prolongement en un bloc de la façade de l'immeuble. En effet, la construction litigieuse, qui est ajourée, n'entrave que très légèrement la vue et l'ensoleillement des parcelles voisines. Dans ces circonstances, bien qu'il s'agisse d'un cas limite, il convient d'admettre qu'elle ne compromet pas les objectifs poursuivis par la réglementation communale; elle n'entraîne notamment pas la perception d'un effet d'enfermement, compte tenu des caractéristiques spécifiques de l'ouvrage. La Municipalité n'a dès lors pas considéré, d'une manière arbitraire et en violation de l'art. 29 RPAC, que les aménagements extérieurs prévus par la constructrice augmentent la longueur du bâtiment. Cette solution est d'autant plus justifiée en l'absence de précision du mode de calcul de la longueur du bâtiment dans le règlement communal, qui ne renvoie pas aux règles relatives à la détermination de la surface bâtie. Le grief, tiré d'une application arbitraire de l'art. 29 RPAC, doit ainsi être rejeté.

E. 3

Il ressort des plans d'enquête, que la constructrice n'a pas inclus, dans le calcul du COS, la surface des passerelles. On peut dès lors se demander si le projet respecte l'art. 75 RPAC, relatif au calcul de la surface bâtie. Cette disposition prévoit ce qui suit: " La "surface bâtie" est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface, y compris les garages, dépendances, terrasses couvertes, etc. Ne sont pas compris les terrasses découvertes, seuils, perrons, balcons ouverts sur 2 côtés, ouvrages enterrés et autres éléments semblables, ainsi que les aménagements de surface tels que places de jeux, de sports, de tennis, les places de

stationnements pour voitures et les chemins et rampes d'accès. Dans le calcul du rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle (coefficient d'occupation du sol = COS), il est tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, etc., à l'exclusion des locaux enterrés." La question peut toutefois demeurer ouverte. En effet, l'art. 30 RPAC, qui régit la zone périphérique, dispose que la surface bâtie ne peut excéder le 1/5 de la surface totale de la parcelle. En l'occurrence, la parcelle a une superficie de 923 m², de sorte que la surface bâtie autorisée est de 184,6 m² (20% de 923). Selon le calcul de la constructrice, le projet implique la réalisation d'une surface bâtie de 168,06 m². En y ajoutant la surface de la passerelle, évaluée à 14,4 m² (12m x 1,2m), la construction atteindrait une surface bâtie de 182,46 m² et serait ainsi toujours réglementaire.

E. 4

Pour les recourants, le bâtiment projeté ne s'intégrerait pas au site. 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 132 II 408 consid. 4.3 p. 416; 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). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c p. 223). 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 (cf. arrêt AC.2011.0093 du 1^{er} mars 2012, consid. 2, et les 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 (cf., en dernier lieu, arrêts AC.2012.0046 du 29 août 2012, consid. 7; AC.2011.0143 du 23 décembre 2011, consid.5, et les arrêts cités). b) En vertu de l'art. 67 RPAC, la Municipalité veille à ce que les constructions, reconstructions, transformations et agrandissements, quelle que soit leur destination, présentent le meilleur aspect architectural et la meilleure intégration au site ou

au quartier (al. 1). La Municipalité peut accorder, dans les limites fixées par l'art. 85 LATC, des dérogations pour encourager la promotion d'une architecture de qualité ou ayant une valeur exemplaire sur le plan constructif ou énergétique (al. 2). Les recourants considèrent qu'en voulant tirer au maximum parti des possibilités de bâtir sur une parcelle étroite (en réalisant notamment un escalier extérieur), le projet de la constructrice ne s'intégrerait pas au site et entraînerait l'abattage de dix arbres, ce qui serait également de nature à péjorer l'aspect actuel du quartier. Dans ses déterminations, la Municipalité a relevé le manque d'unité de la zone, s'agissant tant du volume des constructions que de leur typologie. Elle a encore précisé avoir déjà autorisé la réalisation, sur le territoire communal, de bâtiments d'habitation comprenant des passerelles, escaliers et ascenseurs à l'extérieur de la construction. Lors de l'audience, les recourants ont précisé qu'ils ne contestaient pas l'esthétique de la construction projetée, en ce qui concerne le principe même du positionnement des escaliers principaux de l'immeuble à l'extérieur du bâtiment principal. c) Comme on l'a vu, la Municipalité a constaté à juste titre que les aménagements extérieurs projetés (escalier et passerelles) étaient réglementaires et n'avaient pas à être pris en compte dans le calcul de la longueur du bâtiment. Dans ces circonstances, la Municipalité n'a pas considéré arbitrairement que la volumétrie du bâtiment principal et l'escalier extérieur attenant constitueraient une disproportion flagrante par rapport aux constructions déjà existantes dans la zone. Le tribunal a en effet pu constater que le voisinage direct était composé de plusieurs immeubles, dont un comprenant trois niveaux sur rez et un autre trois niveaux et combles sur rez, d'une hauteur comparable à celle qu'atteindra l'immeuble litigieux. En outre, le quartier est composé également de petites constructions, ce qui accentue la forte disparité des constructions de cette zone. Le tribunal a pu constater, lors de l'inspection locale, que la disposition, la toiture et l'architecture des immeubles d'habitation et villas existants ne présentait aucune uniformité, qui justifierait d'accorder un poids déterminant au maintien des caractéristiques de la zone. S'agissant de l'abattage des arbres, les recourants ne contestent pas qu'il soit réglementaire. Le tribunal a en outre constaté, lors de l'inspection locale, que les éléments de verdure présents ne revêtaient aucune valeur particulière. En tout état de cause, l'intérêt de la constructrice à pouvoir réaliser un immeuble qui exploite les possibilités réglementaires de construire est déterminant par rapport à l'intérêt qu'ont les recourants au maintien de cet îlot de verdure, dans un quartier déjà bien arborisé. Le grief des recourants, ayant trait à une violation de l'art. 86 LATC, doit être rejeté.

E. 5

Le recours doit ainsi être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les frais sont mis à la charge des recourants, qui succombent. Ceux-ci verseront en outre une indemnité à titre de dépens à l'autorité intimée et à la constructrice, qui ont tous deux procédé par l'intermédiaire d'un avocat.

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