

VD_OMNI AC.2012.0345 vom 12. November 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-11-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0345

FR: VD_OMNI AC.2012.0345 du 12 novembre 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0345 del 12 novembre 2013

Regeste

FAILLOUBAZ, Hoirie ROTTENMANNER, PIQUILLOUD, COMBREMONT, BARDET, ETTER WYSS, STEIGER, HURNI/MUNICIPALITE DE VULLY-LES-LACS, Hoirie JAUNIN, EG Sàrl | Admission du recours et annulation du permis de construire deux bâtiments de sept appartements chacun, 28 places de parc souterraines et sept places de parc extérieures, au motif que les constructions souterraines ne respectent pas les distances aux limites et que le règlement communal applicable sur le territoire de l'ancienne commune ne prévoit aucune exception en matière de distance aux limites (consid. 4). Pour le reste, constat que l'accès à la parcelle est suffisamment garanti et que la rampe pour entrer dans le garage est conforme aux normes applicables (consid. 5), que le nombre de places de parc prévues est réglementaire (consid. 6), que la cage d'escalier extérieure et les balcons respectent également le règlement (consid. 8), que l'autorité communale n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que ce projet s'intégrait dans la zone village (consid. 9) et que l'arborisation prévue est suffisante (consid. 10).

Erwägungen

E. 1

Les deux recours sont dirigés contre la même décision et soulèvent des griefs en partie identiques ou analogues. Il se justifie de les joindre 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

La décision d'octroi du permis de construire, prise par la municipalité, et donc de rejet des oppositions, 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 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). 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 de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), 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. notamment 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 de plusieurs recourants sont directement voisines à la parcelle n o 9519 sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il est ainsi évident que les recourants Florian et Simone Failloubaz, Anne-Lise Bardet, Françoise Combremont et Jacqueline Piquilloud, ainsi que les recourants Rottenmanner, qui ont tous formé opposition durant l'enquête publique, ont qualité pour recourir. Il n'est dès lors pas nécessaire d'examiner si les autres recourants ayant agi avec Florian Failloubaz (comme membres d'un "collectif d'opposants") ont également la qualité pour recourir (cf. notamment arrêt CDAP AC.2010.0005 du 24 août 2010). Les deux actes de recours respectent les autres exigences légales de recevabilité. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 3

Les recourants relèvent que le Plan directeur cantonal (PDCn) préconise une densification de l'habitat dans les zones urbaines où se trouvent les infrastructures et les transports en commun, mais que ces principes de densification ne vaudraient pas à Villars-le-Grand. a)

Le projet de construction litigieux est prévu dans une zone à bâtir, la zone du village de Villars-le-Grand, et il est compatible avec l'affectation de cette zone. Cette planification est antérieure à la création de la commune de Vully-les-Lacs. L'harmonisation des règlements de construction des anciennes communes fusionnées n'a toutefois pas encore été réalisée, de sorte que, conformément à l'art. 12 al. 1 de la loi du

E. 7

Les recourants exposent que la servitude inscrite au profit de la parcelle n o 9101 ne permettra pas l'écoulement du trafic provenant de cette parcelle et que l'implantation de la construction litigieuse empêchera l'élargissement de cette voie d'accès. Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité intimée ni à la cour de céans d'interpréter une servitude de droit privé et d'en contrôler le respect (cf. notamment AC.2012.0076 du 30 janvier 2013). Ceci dit, on peut quand même relever que le nouveau bâtiment n'empiète pas sur l'assiette de la servitude, de sorte que l'accès à la parcelle n o 9101, actuellement non bâtie, est garanti. Il n'y a pas lieu de déterminer dans le présent arrêt, vu l'objet du litige, si l'accès à cette autre parcelle est suffisant dans l'hypothèse où elle serait construite.

E. 8

Les recourants font valoir que la règle de l'art. 9 RPE qui impose une distance de 12 m entre les bâtiments A et B, à construire sur la même parcelle (deux fois la distance de 6 m, prescrite entre un bâtiment et la limite de propriété) n'est pas respectée, puisque la cage d'escalier du bâtiment B se situe à moins de 12 m du bâtiment A. Les recourants critiquent par ailleurs les balcons et terrasses, aux 1^{er} et 2^e étages, selon eux trop volumineux, et situés pour certains d'entre eux à moins de 6 m de la parcelle voisine. a) La jurisprudence retient, de manière générale, que les escaliers à l'air libre, ou non couverts, 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, qui peuvent prendre place dans les espaces dits réglementaires (AC.2006.0185 du 19 janvier 2007). Il a également été jugé que les escaliers extérieurs étaient des ouvrages assimilables aux dépendances au sens de l'art. 39 du règlement d'application du 19 novembre 1986 de la

LATC (RLATC; RSV 700.11.1); ils ne perdent pas cette qualité du fait qu'ils sont reliés au bâtiment principal (AC.2012.0253 du 17 juillet 2013; AC.2009.0230 du 24 janvier 2011). Ces constructions ne peuvent toutefois être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (art. 39 al. 4 RLATC) ou autrement dit l'aménagement ne doit pas entraîner des nuisances qui ne seraient pas supportables sans sacrifices excessifs (AC.2002.0242 du 22 mai 2003). Un raisonnement analogue peut être appliqué aux balcons ou terrasses qui empiètent sur les espaces réglementaires. A défaut de dispositions réglementaires communales contraires, un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (AC.2012.0054 du 6 mars 2013, consid. 9). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1,50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (voir notamment AC.2012.0054 du 6 mars 2013 consid. 9 ; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références ; AC.2008.0149 du 12 août 2009; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008). b) A Villars-le-Grand, l'art. 49 RPE – règle applicable à toutes les zones – dispose que " la surface bâtie est mesurée au niveau de la construction présentant les plus grandes dimensions en plan non compris les terrasses non couvertes, les seuls, les perrons, les balcons en saillie et autres installations semblables ". Il n'y a pas d'autres dispositions dans le règlement communal au sujet de l'implantation ou des distances à respecter, pour les cages d'escaliers extérieures, les éléments de construction en saillie et les balcons. Comme ces ouvrages ne comptent pas dans la surface bâtie, on peut en déduire qu'a fortiori, vu la jurisprudence cantonale précitée, ils n'ont pas non plus à être pris en considération dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments ou jusqu'à la limite de propriété. En l'occurrence, il n'est pas certain que la cage d'escalier litigieuse puisse être qualifiée d'aménagement extérieur; toutefois, considérée comme un élément de construction en saillie, elle est admissible puisque sa profondeur, par rapport à la façade, est de 1 m 50. Par ailleurs, l'empiètement des balcons litigieux sur les surfaces inconstructibles ne dépasse pas 1 m 50 de sorte qu'il n'y a aucun motif de les considérer comme non réglementaires. c) Les recourants Failloubaz et consorts font valoir que les gabarits n'ont pas été posés correctement, dans la mesure où les balcons et " d'autres corps d'ouvrage ayant appuis ou sortant du sol, qui sont particulièrement imposants " n'ont pas été profilés. Aux termes de l'art. 69 al. 3 LATC, la municipalité peut exiger une maquette ou un montage photographique ou la pose de gabarits en vue de l'enquête publique. Dans le cas d'espèce, l'autorité intimée a exigé la pose de gabarits indiquant les volumes principaux du projet (hauteur maximale au faîte et angles des bâtiments). Les recourants ont ainsi pu se rendre compte de l'impact du projet et formuler leurs critiques à ce sujet. On ne saurait exiger que soient marqués sur le terrain, par un profillement ou des gabarits, des éléments accessoires des bâtiments projetés, le dossier comportant du reste non seulement des plans mais des illustrations.

E. 9

Selon les recourants, le projet est trop ambitieux pour s'intégrer dans la zone village. Ils critiquent notamment la hauteur des bâtiments projetés en faisant valoir que dans cette zone, les constructions ont en principe un sous-sol, un rez-de-chaussée, un étage et des combles habitables. Les recourants Rottenmanner estiment également que les toits sont mal intégrés.

a) Aux termes de l'art. 10 al. 1 RPE, la hauteur à la corniche est comprise entre 6 m et 9 m. Les combles sont habitables. L'art. 51 RPE précise que la hauteur à la corniche est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel sur la façade correspondante. Elle est mesurée au milieu du bâtiment. En l'occurrence, il n'est pas contesté que les deux bâtiments respectent la hauteur maximale à la corniche. Les recourants critiquent de manière plus générale l'intégration ou l'aspect de ces bâtiments. b) Aux termes de l'art. 6 RPE, la zone village doit être aménagée de façon à conserver son ambiance caractéristique, c'est-à-dire, maintenir, au sein du domaine bâti, un jeu d'espaces libres destinés à la culture potagère et aux dégagements fonctionnels des exploitations. L'art. 14 RPE dispose que les transformations ou constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions environnantes, notamment dans la forme, les dimensions et les teintes. Aux termes de l'art. 42 RPE, la municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal et les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdits. Les dispositions du règlement communal mentionnées ci-dessus constituent des dispositions d'application de l'art. 86 LATC qui dispose 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). 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). 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 (arrêts AC.2012.0107 du 10 avril 2013; AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a). En somme, un projet de construction peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions, mais il faut alors que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments. c) Il est vrai que, comme le relèvent les recourants, la Cour de céans a jugé il y a quelques années qu'un projet de construction dans la zone du village de Villars-le-Grand, pour deux immeubles de quatre étages habitables, atteignant une hauteur à la corniche de 9 m, avait été refusé à juste titre par la municipalité, parce qu'il ne s'intégrait pas dans le village (arrêt AC.2008.0257 du 9 avril 2009). Il s'agissait alors, pour la Cour de droit administratif et public, d'examiner si l'autorité communale avait abusé de son pouvoir

d'appréciation en n'accordant pas le permis de construire. Comme cela vient d'être rappelé, la juridiction cantonale n'intervient en définitive, sur ces questions, que si la décision communale n'est pas soutenable. Quoi qu'il en soit, le terrain concerné dans cette autre affaire (parcelle portant actuellement le n° 9125) est situé à proximité directe du cœur du village – ce qui n'est pas le cas de la parcelle n° 9519. Dans l'arrêt du 9 avril 2009, il avait été relevé que le tissu villageois existant, à cet endroit, formait une unité architecturale harmonieuse. Les mêmes qualifications ne peuvent à l'évidence pas être reprises sans autre pour un terrain qui se trouve en limite de la zone du village, bien séparé du centre et à un endroit où, d'après ce qui figure au dossier, il est douteux que les constructions présentent une homogénéité traditionnelle digne d'être sauvegardée.

E. 10

Les recourants Rottenmanner ajoutent que la "clause d'arborisation" n'est pas respectée du fait que 40% des arbres seront plantés à une distance inférieure à 2 m de la limite de propriété, de sorte qu'ils ne pourront pas dépasser une hauteur de 3 m. Les recourants se réfèrent à ce propos aux règles sur les plantations du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41), qui prévoient notamment une limitation des hauteurs des arbres, arbustes et arbrisseaux proches des limites de propriété (cf. art. 56 CRF). Il n'incombe toutefois pas à la municipalité d'appliquer, dans ce cadre, les règles du droit privé vaudois de la propriété foncière, mais bien les règles du droit public de l'aménagement du territoire et des constructions, en l'occurrence l'art. 58 RPE, qui a la teneur suivante: "Les constructeurs sont tenus d'arboriser leur parcelle aux conditions suivantes: - un arbre, au minimum, pour chaque tranche ou fraction de 250 m² de surface de parcelle; - un tiers au maximum des plants peuvent être des résineux ou des essences exotiques. Les constructeurs doivent choisir parmi les espèces constituant la végétation spontanée de l'endroit ou parmi les arbres fruitiers à haute tige. Les dispositions du code rural sont réservées". La surface de la parcelle n° 9519 est de 2'533 m², de sorte que 10 arbres doivent y être plantés, ce qui sera le cas en l'espèce. Il est vrai que quatre de ces arbres seront plantés à moins de 2 m des parcelles n° 9457 et 9459, de sorte que leur hauteur devrait être limitée en vertu du code rural et foncier. L'art. 58 al. 3 RPE réserve ces règles de droit privé, mais ne les transforme pas en exigences du droit communal. L'art. 58 RPE n'impose pas aux propriétaires fonciers de planter des arbres susceptibles d'atteindre des hauteurs supérieures à celles prévues dans le code rural et foncier. Le projet litigieux n'est donc pas, sur ce point, contraire au règlement communal.

E. 11

Il résulte des considérants que les deux recours doivent être admis, le projet n'étant pas réglementaire s'agissant des dimensions de la construction souterraine, et que la décision communale doit être annulée. Il incombera à la constructrice d'examiner si une modification de son projet, le cas échéant après une cession de terrain, pourra être présentée à la municipalité en vue d'une nouvelle enquête publique.

E. 12

La constructrice, qui succombe, doit supporter les frais de justice. Les recourants, qui ont procédé sans l'assistance d'un avocat, n'ont pas droit à des dépens. La municipalité, dont la décision est annulée, n'y a pas droit non plus (art. 49 et 55 LPA-VD).

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