

VD_OMNI AC.2013.0253 vom 6. Juni 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-06-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0253

FR: VD_OMNI AC.2013.0253 du 6 juin 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0253 del 6 giugno 2014

Regeste

BOFETTI/Municipalité de Cheseaux-Noréaz, FERNANDEZ, STANTCHEV FERNANDEZ, WESZELI | Projet de construction de deux villas mitoyennes comportant chacune un patio de 17.90 m²; recours de voisins. Les irrégularités formelles n'ont pas gêné les recourants dans l'exercice de leur recours (c. 1). La hauteur est réglementaire (c. 2). Dérogation de minime importance (20cm) à la distance aux limites admise (c. 3). COS respecté: en l'absence de dispositions communales contraires, il serait abusif de prendre en considération dans le calcul de la surface bâtie les patios non couverts, qui peuvent être assimilés à des terrasses non couvertes ou à des cours intérieures (c. 4). Grief d'esthétique rejeté (c. 5). Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Les recourants se plaignent, d'une part, de l'absence de motivation de la décision attaquée, et d'autre part, de vices affectant la procédure suivie par l'autorité intimée (plans modifiés pas signés, pas de nouveau plan de géomètre et pas de nouvelle enquête publique). Ils estiment que tous ces éléments justifieraient l'annulation de la décision attaquée. a) Selon la jurisprudence, la motivation d'une décision est suffisante lorsque l'autorité mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidée et sur lesquels elle a fondé son raisonnement, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (TF 2D_38/2011 du 9 novembre 2011 consid. 3.2.1; 1C_383/2010 du 11 avril 2011 consid. 2.1 et la référence citée). L'autorité peut se limiter à l'examen des questions 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 133 I 270 consid. 3.1). La motivation peut d'ailleurs être implicite et résulter des différents considérants de la décision (TF 2D_38/2011 précité consid. 3.2.1; RDAF 2009 II p. 434, 2C_23/2009 consid. 3.1). La violation du droit d'être entendu commise en première instance peut être guérie si le justiciable dispose de la faculté de se déterminer dans la procédure de recours, pour autant que l'autorité de recours dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (ATF 135 I 279 consid. 2.6.1; 133 I 201 consid. 2.2; 132 V 387 consid. 5.1, et les arrêts cités; AC.2012.0160 du 25 juillet 2013 consid. 3a; AC.2012.0107 du 10 avril 2013 consid. 2a). b) La jurisprudence précise que des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (cf. arrêts AC.2011.0273 du 17 octobre 2012; AC.2010.0067 du 13 janvier 2011; AC.2009.0235 du 3 juin 2010; AC.2009.0116 du 15 février 2010;

AC.2005.0278 du 31 mai 2006). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de " minime importance " (art. 117 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions - LATC; RSV 700.11) . Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). Les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Notamment, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (arrêts AC.2011.0273 précité consid. 2a; AC.2010.0067 précité consid. 1a/bb; AC.2009.0235 précité consid. 1b; AC.2009.0086 du 20 août 2010 consid. 2; AC.2006.0247 du 31 janvier 2008 consid. 1b et les références citées). c) En l'espèce, la décision attaquée n'expose pas les motifs qui ont conduit la municipalité à lever l'opposition des recourants. Dans sa réponse du 18 juillet 2013, la municipalité a toutefois expliqué sa décision en traitant tous les griefs soulevés par les recourants dans leur opposition et repris dans le recours. Les recourants ont ensuite eu la possibilité de se déterminer sur la réponse de la municipalité en toute connaissance de cause, puis par oral lors de l'audience et par écrit dans leurs déterminations. La cour de céans disposant d'un plein pouvoir de cognition en fait et en droit, le droit d'être entendu des recourants a donc été réparé. S'agissant des vices dans la procédure de mise à l'enquête allégués par les recourants, ceux-ci n'ont en tout cas pas été gênés dans l'exercice de leur recours et ont pu se faire une idée très précise des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions. Quant aux plans modifiés le 10 mars 2013, ils l'ont été après enquête publique à la demande de la municipalité pour donner suite aux critiques des recourants. Comme il s'agissait de modifications de minime importance (réduction du projet), les plans ainsi modifiés n'avaient pas à être soumis à une enquête publique complémentaire. Il n'apparaît donc pas que les irrégularités relevées par les recourants soient de nature à justifier l'annulation de la décision attaquée.

E. 2

Les recourants affirment que la hauteur au faîte des villas mitoyennes projetées en cause ne serait pas réglementaire; ils en contestent le calcul effectué par les constructeurs et la municipalité. a) L'art. 7 al. 3 RPPA prévoit que, dans l'aire d'habitation A, la hauteur maximum au faîte n'excédera pas 7 m, "représentés par la parallèle à la ligne de plus grande pente au droit de la construction". Selon l'art. 3 RPPA, pour tout ce qui n'est pas expressément prévu dans le présent règlement, ce sont les dispositions ordinaires du règlement communal sur le plan général d'affectation de synthèse du 18 avril 2000 (RPGA) qui sont applicables. L'art. 53 RPGA dispose que la hauteur est mesurée à partir de l'altitude moyenne du sol naturel occupé par la construction qui se calcule comme suit: point le plus haut, additionné au point le plus bas et divisé par deux. b) Interpellé en audience sur l'interprétation de ces dispositions réglementaires, la municipalité a indiqué qu'elle avait pour pratique constante de mesurer la hauteur au faîte des bâtiments - pour toutes les zones - à partir du niveau moyen du terrain naturel défini comme la moyenne des cotes d'altitude prises aux quatre angles sortants de la construction. Les recourants contestent cette pratique

et demandent une application stricte de l'art. 7 al. 3 RPPA. Face à un problème d'interprétation d'une disposition d'un règlement communal, on considère que, pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal, il convient de se référer d'abord au système réglementaire élaboré par le législateur communal, étant précisé que l'autorité communale dispose à cet égard d'une grande liberté sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (AC.2010.0125 du 29 novembre 2010 consid. 4). L'autorité cantonale de recours n'est cependant pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les références citées; AC.2010.0125 du 29 novembre 2010 consid. 4). Mais, dans le cas particulier, on ne saurait retenir que l'interprétation et l'application faites de l'art. 7 al.

E. 3

Les recourants font valoir que la construction projetée ne respecte ni les périmètres d'implantation et que la dérogation à l'art. 5 RPPA requise ne saurait être octroyée. a) Selon l'art. 5 RPPA concernant le périmètre d'implantation, les constructions principales s'érigent obligatoirement à l'intérieur du périmètre d'implantation indiqué sur le plan (al. 1). La distance minimum d'implantation par rapport aux limites des propriétés voisines est de 5 m ou 10 m. entre les bâtiments sis sur une même propriété (al. 2). L'art. 6 RPPA prévoit que des constructions et aménagements liés à l'habitat tels que places de jeux, constructions de faible importance, piscines non couvertes ou autres sont autorisés hors du périmètre d'implantation, à l'exclusion de tout garage. L'art. 11 RPPA précise que les constructions semi enterrées ou souterraines ne sont pas prises en considération dans les calculs de la distance aux limites, ni dans le total des surfaces construites au sol. La construction en limite de propriété nécessite cependant l'accord du voisin. Par renvoi de l'art. 3 RPPA, l'art. 76 RPPA prévoit les dispositions dérogatoires suivantes: "Exceptionnellement, la Municipalité peut autoriser des dérogations aux prescriptions du présent règlement, quant à l'ordre et aux dimensions des constructions: a) pour toutes autres considérations d'intérêt public, b) si ces dérogations n'entraînent aucun inconvénient pour le voisinage ou les usagers du domaine public et ne compromettent aucun intérêt public; L'article 85 LATC est réservé." Selon l'art. 85 al. 1 LATC, dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations aux plans et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. L'octroi de dérogations ne doit pas porter atteinte à un autre intérêt public ou à des intérêts prépondérants de tiers. Le deuxième alinéa précise que ces dérogations peuvent être accordées à titre temporaire ou définitif et être assorties de conditions et charges particulières. b) En l'espèce, il n'est pas sérieusement contesté que les façades des villas incriminées respectent en tous points la distance minimum d'implantation de 5 m par rapport aux limites des propriétés voisines. Il est vrai que les sous-sols de la villa Est empiètent légèrement (quelque 20 cm) sur le périmètre d'implantation. Il en va de même des patios. On peut toutefois se demander si, en vertu de l'art. 11 RPPA relatif aux constructions souterraines, la distance minimum de 5 m est applicable à de tels aménagements (souterrains). Point n'est besoin d'examiner plus avant cette question. En effet, c'est à bon droit que la municipalité a accordé une dérogation quant à la distance minimale aux limites de propriété s'agissant des sous-sols. L'octroi d'une telle dérogation - de minime importance (environ 20 cm) - permet d'abord aux constructeurs de réutiliser les

sous-sols (fondations) existants du projet de 2008, ce qui paraît rationnel. Les constructeurs et la municipalité estiment les coûts de démolition et de reconstruction des fondations à environ de 270'000 fr. De l'avis des assesseurs spécialisés du tribunal, ce chiffre paraît tout à fait plausible. Ainsi, un éventuel ordre de démolition et de reconstruction des fondations apparaîtrait manifestement disproportionné aux circonstances. Ensuite, la réutilisation des fondations permettra de la diminution de la durée des travaux et des nuisances dans un quartier résidentiel, étant précisé que le chantier dure depuis plusieurs années. Au demeurant, aucun intérêt public prépondérant ne s'y oppose. Enfin, l'octroi de la dérogation en cause n'entraînera pas d'inconvénients graves pour les recourants, puisque les sous-sols ne sont pas visibles depuis leur propriété des recourants. Ce grief est donc mal fondé.

E. 4

Les recourants font valoir que le projet litigieux ne respecterait pas le coefficient d'occupation au sol (COS). Selon eux, ce serait à tort que les patios n'ont pas été pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. a) L'art. 7 al.

E. 5

Les recourants soutiennent que les constructions projetées ne s'intégreraient pas à leur environnement en violation des art. 42 ss RPGA. En particulier, ils ont expliqué lors de l'inspection locale que le projet litigieux serait posé sur une sorte de " taupinière " et surplomberait ainsi par trop leur parcelle. a) D'après l'art. 86 LATC, relatif à l'esthétique des constructions, 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). L'art. 42 RPGA prévoit que sont interdites toutes constructions de nature à enlaidir le territoire communal, et notamment les constructions, agrandissements, transformations de toute espèce, les crépis et les peintures, les affiches, etc., de nature à nuire au bon aspect des lieux ou à compromettre le caractère ou l'unité d'un quartier ou d'une rue (al. 2 let. b). b) Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef à l'autorité communale, qui dispose à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation, de veiller à l'aspect architectural des constructions; le tribunal s'impose dès lors une certaine retenue, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale - la solution dépendant étroitement de circonstances locales -, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation. Dans ce cadre, 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 sorte 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. arrêt AC.2010.0235 du 29 novembre 2011 consid. 8a et les références). Un projet de construction peut être interdit sur la base de la clause d'esthétique même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions (cf. art. 86 al. 2 LATC). Cela étant, l'application d'une telle clause ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. En particulier, une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui,

par son volume, ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur la clause d'esthétique, en raison du contraste formé par le volume d'un bâtiment projeté, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle; tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2 et les références; arrêts AC.2012.0114 du 26 février 2013 consid. 3a et les références, AC.2010.0333 du 2 novembre 2011 consid. 2a). b) L'inspection locale a permis de constater que le quartier ne présentait pas de qualités esthétiques remarquables, mais était composé de constructions très hétéroclites. On ne voit pas en quoi le projet ne s'intégrerait à l'environnement bâti. A cela s'ajoute que projet de construction litigieux ne contrevient pas aux prescriptions réglementaires en matière d'aménagements extérieurs et de mouvements de terre en particulier. Sur la base des plans du 14 avril 2014, les recourants ont d'ailleurs retiré leurs griefs à cet égard. Cela étant, les villas litigieuses seront certes positionnées à une hauteur supérieure à celle de la maison des recourants. Cette situation s'explique toutefois tout simplement par la pente du terrain naturel qui diffère d'une parcelle à l'autre. L'effet de "taupinière" craint par les recourants sera au demeurant atténué par les mouvements de terre tels que les prévoient les plans du 14 avril 2014. En résumé, il n'apparaît pas que le projet présenterait un aspect architectural qui puisse compromettre le caractère du quartier. Le grief tiré de la clause d'esthétique doit ainsi être rejeté

E. 6

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Vu le sort de la cause, sont mis à la charge des recourants, solidairement entre eux, un émolument de justice et des dépens en faveur de la municipalité qui a procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 51, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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