

VD_OMNI AC.2013.0468 vom 28. August 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-08-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0468

FR: VD_OMNI AC.2013.0468 du 28 août 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0468 del 28 agosto 2014

Regeste

CAGAN, RIBES, CAGAN, RIBES/Municipalité de St-Légier-La Chiésaz, JOSS, SI NORIMMOB C SA | Projet d'immeuble de 8 logements dont les façades latérales mesurent 14 m, soit le maximum réglementaire. Aux 1er et 2ème étages, les façades en question sont prolongées par des balcons de 2 m de profondeur. Au 3ème étage, le balcon s'insère dans une lucarne-pignon de 1,63 m de profondeur. Jurisprudence sur la prise en compte des éléments de construction et en particulier des balcons dans le calcul des dimensions des bâtiments, des distances aux limites et de la surface bâtie (consid. 4a). En l'occurrence, l'ensemble formé des balcons d'une profondeur de 2 m - ce qui est supérieur à la dimension de 1,5 m communément admise - et de la lucarne-pignon débordant de 1,63 m constitue un avant-corps entrant dans le calcul des dimensions du bâtiment. Les façades en question mesurant plus de 14 m, le recours doit être admis sur ce point (consid. 4b).

Erwägungen

E. 1

Les recourants Ribes sont copropriétaires de la parcelle no 2802, qui confine au sud avec la parcelle no 1871. Les recourants ç agan sont propriétaires en commun de la parcelle no 1872, qui est contiguë à celle qui est en cause. Les recourants, qui ont participé à la procédure devant l'autorité intimée comme opposants, ont donc qualité pour recourir au sens de l'art. 75 al. 1 let. a de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36).

E. 2

a) Les recourants invoquent l'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), ainsi que l'art. 55 RPE. Ils font valoir que si la parcelle no 1871 est sise en zone d'habitations collectives, elle se trouve " quasiment enclavée " dans des parcelles en zone de villas. Il serait dès lors important de ménager une transition entre les deux zones. Or, le projet litigieux, très volumineux et caractérisé par " une utilisation à outrance des possibilités constructives ", conduirait au contraire à " une rupture extrêmement marquée avec l'environnement bâti à proximité, composé essentiellement de villas individuelles " et serait de nature à entraîner un " déséquilibre urbanistique ". En raison de son implantation tout en haut de la parcelle et de l'orientation du faîte du toit, il aurait en outre pour effet d'obstruer l'espace non bâti et les dégagements visuels dont bénéficient les recourants, en donnant " une indéniable impression d'écrasement ". Les recourants Ribes ont d'ailleurs produit des photos-montages présentant l'impact visuel du bâtiment. b) 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); 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). Dans le règlement communal de St-Légier-La Chiésaz, ces principes sont notamment mis en œuvre à l'art. 55 RPE, qui prévoit que la municipalité " prend toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal " et que " [a]ussi bien pour les constructions nouvelles que pour les transformations, agrandissements ou reconstructions, l'architecture doit s'harmoniser avec celle de l'environnement bâti en ce qui concerne notamment les dimensions, le choix des crépis et des autres matériaux, ainsi que des teintes ". c) Selon la jurisprudence, 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, 363 consid. 3b; arrêt AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 1a). 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; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. 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 s.; arrêt du Tribunal fédéral 1C_57/2011 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2 ; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a). 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; arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a). 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 (art. 98 let. a LPA-VD; cf. arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a 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, afin 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 (arrêt AC.2012.0032 précité consid. 1a et les arrêts cités). d) En l'occurrence, la parcelle no 1871 se trouve en zone d'habitations collectives. Sur la parcelle voisine no 1866, appartenant d'ailleurs aux recourants Ribes, un autre petit immeuble est déjà largement construit. La zone est appelée à se développer et à se densifier. C'est ainsi que la grande parcelle située à l'ouest accueillera une série de bâtiments. Quoi qu'en disent les recourants, la parcelle no 1871 n'est pas "quasiment enclavée" dans la zone de villas, même si elle se trouve à la limite de celle-ci, qui la borde au nord et à l'est. Les constructions aux alentours ne présentant pas des qualités esthétiques remarquables, il n'y a

pas d'intérêt public qui commanderait d'interdire la réalisation du projet litigieux sur la base des art. 86 LATC et 55 RPE. Dans ces conditions, la Cour estime, après avoir procédé à une inspection locale, que l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet litigieux s'intégrerait dans son environnement. En outre, il convient de ne pas confondre obligation d'esthétique et droit à la vue. D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions. En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, causée par le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (cf. arrêts AC.2011.0294 du 24 septembre 2012 consid. 2, AC.2011.0216 du 26 mars 2012 et les références). Dans le cas présent, aucune règle communale ne protège spécifiquement le droit à la vue dans la zone concernée. La construction projetée ne saurait par conséquent être interdite pour le seul motif qu'elle restreindrait la vue des recourants. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 3

a) Les recourants ç agan font valoir que le projet est contraire à l'art. 16 RPE, aux termes duquel, dans la zone d'habitations collectives, le nombre de niveaux habitables est limité à quatre, rez-de-chaussée et combles compris. Selon eux, les plans démontrent l'existence de 5 niveaux, le 5^{ème} niveau étant constitué par des sur-combles. Ceux-ci seraient conçus pour être habités : ils sont éclairés grâce à des Velux, font partie du volume chauffé et il sera aisé de créer un accès sous la forme d'un escalier. b) L'autorité intimée conteste que les sur-combles fassent partie du volume chauffé. Lors de l'audience, l'architecte de la constructrice a indiqué que les sur-combles seraient isolés, donc compris dans l'enveloppe thermique, mais dépourvus de radiateurs. Par ailleurs, selon les plans, les Velux mesurent 1 m² et une trappe donne accès aux sur-combles. Dans ces conditions, il n'apparaît pas que les sur-combles puissent être aisément rendus habitables. De toute manière, selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être rendus habitables (cf. arrêts AC.2011.0236 du 29 mai 2012, AC.2007.0282 du 7 juillet 2008 in RDAF 2009 I 37). Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 4

a) Les recourants soutiennent que le projet est contraire à l'art. 18 RPE, aux termes duquel, dans la zone d'habitations collectives, les bâtiments ont une largeur maximum de 14 m. Ils font valoir que si le corps principal du bâtiment projeté mesure 14 m, les façades sud-est et nord-est sont pourvues de balcons d'une profondeur de 2 m, surmontés d'un avant-toit. Or, selon la jurisprudence, les balcons qui empiètent sur l'espace réglementaire peuvent être admis à condition qu'ils ne dépassent pas 1,5 m de profondeur. En l'occurrence, les balcons en question dépassant cette limite, ils devraient être pris en compte dans le calcul de la

largeur du bâtiment, laquelle serait ainsi de 16 m, en violation de l'art. 18 RPE. b) aa) 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. Aux fins de les interpréter, l'on peut 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 (arrêt AC.2012.0253 du 17 juillet 2013 consid. 2b et les références). Selon ces règles, le critère pour déterminer si un élément de construction doit être qualifié d'avant-corps (et par conséquent être pris en compte dans le calcul de la distance aux limites) tient à son aspect extérieur et à sa volumétrie : si l'ouvrage, compte tenu de ses caractéristiques, apparaît pour l'observateur extérieur comme un volume supplémentaire du bâtiment, on devra alors considérer qu'il aggrave les inconvénients pour le voisinage et, par conséquent, qu'il doit respecter les distances aux limites et demeurer à l'intérieur du périmètre constructible. Ainsi, sauf disposition communale contraire, un élément de construction peut être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. 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 (arrêt AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 5a et les références).

bb) Il existe une jurisprudence assez abondante concernant les balcons (pour une synthèse incluant la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction, voir l'arrêt AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 2). De manière générale, peuvent être qualifiés de balcons, quelle qu'en soit la longueur, les ouvrages formant une saillie réduite sur une façade (sauf disposition contraire, de 1,50 m de profondeur), qui se recouvrent l'un l'autre, cas échéant, et dont le dernier est recouvert par la toiture du bâtiment. En revanche, leur fermeture latérale aux extrémités ou dans le courant de la façade en fait des avant-corps (arrêt AC.2010.0359 du 28 novembre 2011 consid. 3b et références). Dans l'arrêt précité AC.2009.0182, il a été jugé que des balcons d'une profondeur de 2,30 m, dépassant la limite communément admise de 1,50 m, formaient un volume supplémentaire par rapport au bâtiment principal. Faute de respecter la distance aux limites, ils n'étaient pas conformes à la réglementation communale et à la jurisprudence (consid. 5b). Dans un arrêt AC.2008.0328 du 27 novembre 2009, des " balcons " d'une profondeur de 2,20 m ont été qualifiés d'avant-corps ; dès lors qu'ils dépassaient le périmètre d'implantation, la construction n'était pas réglementaire (consid. 3). Dans une autre affaire (AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 5), il a été jugé que le simple fait que les balcons en cause dépassaient de 10 cm la profondeur communément admise par la jurisprudence de 1,50 m ne suffisait pas à en faire des avant-corps devant respecter la limite des constructions. Selon cet arrêt, la limite de 1,50 m n'est qu'indicative. Il est en effet

admis que, sur la base d'une pratique ou d'une réglementation communale contraire, la profondeur des balcons peut atteindre 2 m, voire 2,50 m (arrêt AC.2002.0111 du 10 juillet 2003; AC.2004.0200 du 13 février 2006, confirmé par le Tribunal fédéral, 1P.158/2006 du 21 juin 2006). Toujours selon cette jurisprudence, la qualification de balcon ne dépend pas uniquement d'une profondeur maximale, mais requiert d'examiner si, par son aspect extérieur et sa volumétrie, un élément de construction apparaît aux yeux d'un observateur neutre comme un volume supplémentaire du bâtiment, de nature à aggraver les inconvénients pour le voisinage. Dans l'affaire précitée AC.2004.0200, les balcons avaient une profondeur de 2 m, dimension qui devait être mise en relation avec le fait que le règlement communal imposait un avant-toit d'une largeur de 2 m, qui recouvrait entièrement les balcons. Dans la cause précitée AC.2002.0111, la réglementation communale autorisait la construction de balcons jusqu'à 2,50 m de profondeur. Dans l'arrêt précité AC.2006.0044, il s'agissait d'un balcon courant sur toute la longueur de la façade nord du bâtiment, avec un retour sur les autres façades ; à son milieu un renforcement dans le bâtiment et un élargissement sur le côté extérieur portaient la largeur du balcon à 2 m de profondeur. Il a été jugé que, vu sa dimension (profondeur de plus de 1,50 m au milieu), l'importance de l'impact visuel, ainsi que la fonction de prolongement extérieur du logement, ce "balcon" devait être pris en compte pour déterminer les dimensions de la construction et la surface bâtie (consid. 2c). c) En l'occurrence, au premier et au deuxième étages, le balcon a une profondeur de 2 m et court sur toute la longueur de la façade sud (aval) du bâtiment, puis se retourne sur la façade latérale sur une largeur d'environ 3 m. Au troisième étage, le balcon s'insère dans une lucarne-pignon d'environ 14 m de largeur sur le pan sud de la toiture. Cette lucarne-pignon qui s'avance jusqu'à l'extrémité de l'avant-toit déborde de 1,63 m du nu de la façade selon les plans. Elle est donc légèrement en retrait par rapport aux balcons des premier et deuxième étages, qui sont profonds de 2 m. Au premier et au deuxième étages, le balcon de la façade sud est partagé en deux en son milieu par une séparation de 1,80 m de profondeur et de 2,20 m de hauteur environ (c'est-à-dire que, verticalement, la séparation ne va pas jusqu'au balcon du dessus, mais est interrompue environ 30 cm en-dessous). Il en va de même de la terrasse du rez-de-chaussée. Selon les indications données lors de l'audience, il est prévu que ces cloisons soient en verre satiné, alors que les garde-corps seraient en verre sans montants. En ce qui concerne les balcons, la constructrice invoque l'art. 71 al. 3 RPE, applicable à toutes les zones, aux termes duquel les "balcons ouverts jusqu'à une largeur de 2 mètres [...] ne sont pas comptés dans la surface bâtie". Cette disposition concerne toutefois le calcul de la surface bâtie (coefficient d'occupation du sol) et non le respect des dimensions maximales des bâtiments. Il est vrai que la jurisprudence citée plus haut (consid. 4b) adopte souvent les mêmes critères s'agissant du coefficient d'occupation du sol, des distances à la limite et du respect des dimensions maximales. Il n'en demeure pas moins que le RPE, quant à lui, contient une disposition relative au calcul de la surface bâtie (l'art. 71 al. 3), alors qu'il n'en contient pas s'agissant du respect des dimensions maximales. A ce dernier égard, l'art. 71 al. 3 RPE serait tout au plus susceptible d'une application par analogie, à condition toutefois que l'absence d'une disposition relative au respect des dimensions maximales ne constitue pas un silence qualifié, c'est-à-dire voulu par le législateur communal. Quoi qu'il en soit, la question du respect de la largeur maximale au sens de l'art. 18 RPE ne doit pas être tranchée au regard des seuls balcons, mais de l'ensemble que ceux-ci forment avec la lucarne-pignon qui les surmonte et qui n'est pas comparable à un simple avant-toit. L'ensemble formé des balcons d'une profondeur de 2 m – ce qui est supérieur à la dimension de 1,50 m

communément admise – et de la lucarne-pignon débordant de 1,63 m du nu de la façade ne saurait être considéré comme accessoire par rapport au reste du bâtiment s'agissant de l'aspect et de la volumétrie de celui-ci. Il prolonge en effet le bâtiment en le faisant apparaître comme d'autant plus large. Il doit ainsi être qualifié d'avant-corps entrant dans le calcul des dimensions du bâtiment. Peu importe à cet égard que les parois de la lucarne-pignon ne soient pas isolées et que celle-ci n'accroisse pas l'espace utilisable, comme la constructrice et l'autorité intimée le relèvent dans leurs écritures respectives du 4 et du 7 juillet 2014. La limite de 14 m étant dépassée, le projet n'est pas conforme à l'art. 18 RPE et c'est en violation de cette disposition que le permis de construire a été octroyé. Le recours s'avère bien fondé à cet égard.

E. 5

a) Les recourants ç agan soutiennent que le projet n'est pas conforme à l'art. 19 RPE, qui définit les distances aux limites pour la zone d'habitations collectives. Selon cette disposition, le bâtiment projeté ayant une longueur totale de 19,7 m, il devrait être à une distance de 8,31 m par rapport aux limites. Or, les plans indiqueraient une distance de seulement 7,77 m à l'angle inférieur et 8 m à l'angle supérieur entre la façade nord-ouest et la limite de propriété. b) Aux termes de l'art. 19 RPE, la distance entre chaque façade et la limite de propriété est fonction de la plus grande dimension en plan du bâtiment ; pour une longueur de façade de 12 m, elle est de 6 m, et dès 12 m, de 0,30 m par mètre supplémentaire de longueur. Sous le titre "Distances", "Façades obliques", l'art. 68 RPE, applicable à toutes les zones, a la teneur suivante : " Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite ; à l'angle le plus rapproché, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre. Dans tous les cas, un seul angle par limite peut être à une distance inférieure. " c) En l'occurrence, il n'est pas contesté que la distance minimale à respecter entre la façade et la limite est de 8,31 m. Conformément à l'art. 68 RPE, la façade ouest se présentant obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance est mesurée à partir du milieu de celle-ci. Or, le plan de situation indique 8,46 m entre le milieu de cette façade et la limite. A l'angle inférieur (sud-ouest) qui est le plus rapproché de la limite, la distance est de 7,77 m ; la diminution par rapport à la distance réglementaire de 8,31 m est donc inférieure à 1 m. Les distances prescrites par les art. 19 et 68 RPE sont ainsi respectées. A cet égard, le recours est mal fondé.

E. 6

a) Les recourants ç agan font valoir que le séquoia géant que le projet prévoirait d'abattre est protégé par le règlement communal sur la protection des arbres. Les recourants Ribes soutiennent pour leur part que cet arbre ne pourra pas être sauvegardé, du moment que le chemin d'accès, même déplacé, va empiéter sur les racines. Ils relèvent en outre que le déplacement de l'accès aurait dû faire l'objet d'une nouvelle mise à l'enquête, ce qui n'a pas été le cas. b) Comme indiqué plus haut dans la partie " Faits ", la constructrice a modifié le projet, afin de préserver le séquoia. Pour ce faire, elle a sollicité les conseils de la société Woodtli + Leuba SA, à Ecublens, spécialisée dans les soins aux arbres. Dans un courrier du 29 août 2013, cette société a indiqué les mesures à prendre, moyennant quoi " le chantier de construction ne devrait pas porter préjudice à la santé de cet arbre ". Sur ce point, les griefs des recourants sont donc sans objet. Par ailleurs, la jurisprudence renonce à une enquête complémentaire lorsque des modifications sont apportées après l'enquête, aux fins de

supprimer ou de corriger des éléments critiqués par les opposants (AC.2011.0320 du 31 juillet 2012 in RDAF 2013 I 175 no 44 consid. 1 et les références). En l'occurrence, les modifications apportées après l'enquête publique portent sur l'accès au bâtiment. Sur les plans mis à l'enquête, cet accès comportait un rétrécissement au sud-est. Sur les plans modifiés, l'accès est rétréci de l'autre côté, au sud-ouest, de manière à préserver le séquoia. Dès lors que cette modification devait permettre de sauvegarder cet arbre, dont l'abattage était critiqué par certains opposants, il était admissible, au regard de la jurisprudence précitée, de renoncer à une enquête publique complémentaire. A cet égard, le recours est mal fondé.

E. 7

Le recours doit en conséquence être admis et la décision de la municipalité être annulée. La constructrice et la propriétaire succombant, elles supportent les frais de la procédure, solidairement entre elles (cf. art. 49 al. 1 et art. 51 al. 2 LPA-VD). Il en va de même des dépens, à payer aux recourants, assistés les uns et les autres par un mandataire professionnel (cf. art. 55 et 57 LPA-VD).

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