

VD_OMNI AC.2014.0296 vom 23. April 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-04-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0296

FR: VD_OMNI AC.2014.0296 du 23 avril 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0296 del 23 aprile 2015

Regeste

BERTINOTTI CARDELLO, BERTINOTTI/Municipalité de Perroy, GELRUBIN, GELRUBIN, JUNGIERMAN GELRUBIN, Edifice NR SA | Recours de voisins contre l'autorisation de construire deux villas avec piscines en zone littoral. Les recourants se plaignent de l'implantation du projet de construction, sans toutefois soutenir qu'il ne respecterait pas la réglementation propre à la zone dans laquelle il s'érigerait. Ils ne peuvent se prévaloir d'un droit à la vue, à défaut de règle communale particulière dans ce sens, et n'exposent pas en quoi le fait d'inverser les bâtiments, comme ils le proposent, serait de nature à limiter la densification des abords du lac. Quant au moyen tiré de la hauteur des constructions, il ne repose sur aucune base légale ou argumentation pertinente. Enfin, les autres griefs sont insuffisamment motivés pour permettre leur examen. Recours manifestement mal fondé.

Erwägungen

E. 1

Le recours, déposé dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), est intervenu en temps utile. Directement voisins de la parcelle litigieuse, les recourants, qui ont participé à la procédure antérieure en tant qu'opposants et sont personnellement atteints par les décisions attaquées, disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Leur recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants ont requis la tenue d'une inspection locale avec la pose de gabarits. a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour l'intéressé d'offrir des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou à tout le moins de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 135 II 286 consid. 5.1). Toutefois, le droit d'être entendu ne peut être exercé que sur les éléments qui sont déterminants pour décider de l'issue du litige. Il est ainsi possible de renoncer à l'administration de certaines preuves offertes lorsque le fait dont les parties veulent rapporter l'authenticité n'est pas important pour la solution du cas, lorsque les preuves résultent déjà de constatations versées au dossier ou lorsque le juge parvient à la conclusion qu'elles ne sont pas décisives pour la solution du litige ou qu'elles ne pourraient l'amener à modifier son opinion. Ce refus d'instruire ne viole le droit d'être entendues des parties que si l'appréciation anticipée de la pertinence du moyen de preuve offert, à laquelle le juge a ainsi procédé, est entachée d'arbitraire (ATF 138 III 374 consid. 4.3.2; TF

1C_846/2013 du 4 juin 2014 consid. 6.2 et les références). b) En l'espèce, le dossier de la cause contient les plans d'ingénieur et d'architectes relatifs à la réalisation de l'ouvrage litigieux ainsi que différentes illustrations, en particulier quatre images de synthèse permettant une bonne représentation du projet dans son environnement. Il est ainsi suffisamment complet pour permettre à la cour de céans de connaître du litige sans procéder à une inspection locale ou la pose de gabarits. Les mesures d'instruction requises par les recourants doivent ainsi être rejetées, sans qu'il n'en résulte de violation de leur droit d'être entendus.

E. 3

Dans un premier moyen, les recourants allèguent que l'implantation du projet de construction aurait dû être inversée, dans le sens où la villa B (côté ouest), "très proche de leur habitation", aurait pu se situer plus au nord et la villa A (côté est) plus au sud, "dans l'intérêt des propriétaires respectifs". a) Selon l'art. 5.1 RGCAT, applicable à toutes les zones, la situation d'une construction nouvelle doit être choisie en tenant compte des caractéristiques du lieu, de la configuration du terrain naturel et de l'implantation des bâtiments existant à proximité. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie ou pour tenir compte d'un état futur projeté, la municipalité peut imposer l'implantation d'un bâtiment tant en ce qui concerne sa situation que les altitudes à respecter. L'art. 2.5 RGCAT prévoit quant à lui que la zone littoral occupe la plus grande partie des terrains situés entre le lac et la Route Suisse. Cette surface où la végétation prédomine est destinée à l'habitation à raison de deux logements au plus par bâtiment, aux loisirs de plein air et aux activités qui sont en relation directe avec le lac. Les 2/3 au moins de la superficie des parcelles construites doivent être aménagés sous forme de parc-jardin pourvu de plantations. b) Les recourants soutiennent que cette dernière disposition serait clairement destinée à préserver les bords du lac, lesquels mériteraient une "protection accrue", et que l'implantation de la future villa B, "à quelques mètres à peine" de leur habitation, provoquerait "une impression de promiscuité inadmissible par rapport à l'esprit du règlement de la zone du littoral, en créant une sorte de lotissement de banlieue". Ce faisant, les recourants semblent confondre la zone verdure qui, selon l'art. 2.10 RGCAT, tend effectivement à limiter les constructions et à assurer la préservation des sites et dégagements, avec la zone littoral, laquelle est notamment destinée à l'habitation, conformément à l'art. 2.5 RGCAT susmentionné. Or, les recourants ne prétendent pas que le projet, qui s'implanterait exclusivement en zone littoral, compterait plus de deux logements par bâtiment ou que la végétation y serait insuffisante, en violation de cette réglementation. Ils ne soutiennent pas davantage, à juste titre, que la distance réglementaire à la limite de propriété (soit 5 m en application de l'art. 5.4 RGCAT) ne serait pas respectée ou que les constructions empièteraient sur la zone verdure attenante au lac. Ils se contentent d'alléguer que l'inversion des deux villas litigieuses présenterait plusieurs avantages, tels qu'une meilleure exposition au soleil et un éloignement de la circulation. Outre la production d'un plan, qui a été établi par leurs soins et n'a donc aucune force probante (cf. art. 106 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]), ils n'étaient toutefois nullement leurs assertions. Au demeurant, il sied de relever que la formulation de l'art. 5.1 prévoit uniquement la possibilité, pour la municipalité, d'imposer une implantation particulière, faculté dont elle n'a pas fait usage en l'occurrence. Les recourants se plaignent encore du fait que l'implantation prévue provoquerait une perte de vue depuis leur propriété. Il sied de rappeler à cet égard que le droit à la vue des voisins n'est pas protégé par le droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions, tout propriétaire d'un

bien-fonds en zone à bâtir devant s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie (TF 1C_465/2010 du 31 mai 2011 consid. 3.3; CDAP AC.2014.0171 du 16 janvier 2015 consid. 4a et les références). A défaut de règle communale particulière protégeant spécifiquement le droit à la vue dans la zone concernée, il n'est donc pas possible d'interdire le projet litigieux au seul motif (non avéré) qu'il restreindrait la vue des recourants. Quant au grief tiré de la densification du pourtour du lac, le tribunal peine à comprendre en quoi le fait d'inverser les constructions prévues, respectivement d'éloigner de quelques mètres l'une des deux villas de la parcelle des recourants serait propre à y remédier. L'ATF 137 II 23 invoqué à l'appui du recours n'est du reste pas pertinent, cette jurisprudence ayant trait à la révision d'un plan général d'affectation, soit à une question bien différente de celle de l'espèce. A toutes fins utiles, il convient de relever que la Commission des rives du lac a préavisé favorablement au projet en cause dans la synthèse CAMAC, estimant que de par sa nature et sa situation, il n'avait pas d'impact sur les problématiques traitées par le plan directeur des rives du lac Léman. c) Pour le surplus, il n'y a pas lieu d'examiner les autres griefs invoqués par les recourants, relatifs en particulier à la clause d'esthétique, dont la motivation est insuffisante au regard de l'art. 79 al. 1 LPA-VD pour permettre à la cour de comprendre en quoi la décision serait contraire au droit ou reposerait sur une constatation inexacte ou incomplète des faits pertinents.

E. 4

Dans un second moyen, les recourants estiment la hauteur des bâtiments projetés excessive. a) Conformément à l'art. 6.1 RGCAT, la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre de niveaux superposés qui peuvent être autorisés au-dessus du sol, savoir, en zone littoral, un rez-de-chaussée plus un étage. Le nombre de niveaux se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Selon l'art. 6.4 RGCAT, pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier, d'un groupe de bâtiments ou d'une rue, la municipalité peut limiter la hauteur d'un bâtiment, fixer un nombre maximum de niveaux inférieur à celui de la réglementation ou imposer une cote de hauteur maximum pour les façades et le faîte. Pour tenir compte de situations existantes ou de la topographie des lieux, la municipalité peut aussi exceptionnellement autoriser la réalisation d'un niveau supplémentaire pour autant que cette mesure s'inscrive dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier ou de la rue et que les proportions du bâtiment soient acceptables. b) Les recourants reprochent à la municipalité de ne pas avoir ordonné un abaissement de la toiture des constructions projetées de 50 cm, comme ils en avaient fait la demande dans leurs oppositions. Tel n'était toutefois pas le cas, puisqu'ils n'avaient requis à l'époque qu'une diminution des dimensions de la villa B, plus proche de leur propriété, dont la hauteur (de 6,8 m) est pourtant inférieure à celle de la villa A (de 7,1 m). Quoi qu'il en soit, au vu des dispositions réglementaires précitées, la hauteur des constructions en zone littoral n'est limitée que par le nombre de niveaux superposés, soit un rez-de-chaussée et un étage supplémentaire à partir du terrain naturel. Or, il résulte des plans d'architecte versés au dossier que ces exigences sont respectées. Les recourants ne prétendent d'ailleurs pas le contraire. Ils se réfèrent uniquement aux déterminations du service technique communal sur une tierce opposition, dont il résulte pourtant que les hauteurs des étages ne sont pas excessives. Ce dernier point doit être confirmé. Pour autant que de besoin, il sera encore rappelé que l'autorité intimée a d'ores et déjà exigé, par deux fois, un abaissement de la villa la plus haute et que les plans ont été modifiés dans ce sens avant la mise à l'enquête publique. Les critiques émises à l'endroit de la municipalité à cet égard sont dès lors infondées. Enfin, les recourants ne

sauraient tirer argument de l'art. 27 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), lequel traite uniquement de la hauteur minimale d'un étage.

E. 5

En définitive, les recourants ne font valoir aucun argument pertinent dans la présente cause. Le recours, manifestement mal fondé, doit donc être rejeté et la décision attaquée confirmée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD), ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de la municipalité et des propriétaires, qui ont procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels (cf. art. 55 LPA-VD).

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