

VD_OMNI AC.2014.0399 vom 22. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0399

FR: VD_OMNI AC.2014.0399 du 22 mai 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0399 del 22 maggio 2015

Regeste

GEORGE, DERIGHETTI GEORGE/Municipalité de Lutry, DEMAUREX | Recours d'un couple de voisins contre le permis de construire une villa jumelle de deux logements sur la parcelle adjacente à celle où s'élève la maison du constructeur. - Rejet du grief selon lequel la norme communale définissant les surfaces à prendre en compte dans le calcul de la SBPU est mal formulée. Il n'appartient pas au Tribunal, dans une procédure de recours contre un permis de construire, de revoir le contenu du plan d'affectation applicable (consid. 2b); - Les deux réduits de 14,5 m² prévus au 1er étage de chaque logement, qui ne bénéficient pas d'un éclairage naturel supérieur à 5% de leur surface, font partie des locaux dont la surface n'a pas à être prise en compte dans le calcul de la SBPU selon le règlement communal (consid. 2c). Il en va de même du plafond d'un WC qui n'est pas accessible sans échelle (consid. 2d). - Les recourants ne démontrent pas un abus du constructeur qui chercherait à contourner les règles sur le CUS (consid. 2e). - Par contre, l'emprise des fenêtres prévues sur toute la longueur de la façade du côté sud aurait dû être prise en compte dans le calcul de la SBPU. Admission du recours pour ce motif et renvoi à l'autorité intimée pour nouvelle décision, avec la précision que, si le constructeur modifie ses plans sur des questions de détail, la municipalité pourra délivrer le permis de construire sans nouvelle mise à l'enquête (consid. 2f et 6). - La hauteur de 2 m 40 prévue pour les locaux du sous-sol n'est pas critiquable (consid.3). - La modification de la forme et de la contenance des deux parcelles du constructeur n'aura pas pour effet de rendre la construction existante non réglementaire. Elle respectera toujours le CUS et disposera d'un accès suffisant (consid.4). - La villa projetée ne compromettra pas l'aspect ni le caractère des lieux (consid.5). Recours en matière de droit public interjeté par les voisins déclaré irrecevable par le TF (1C_332/2015 du 24 juin 2015).

Erwägungen

E. 1

La décision attaquée est une décision d'octroi du permis de construire et de levée d'opposition susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le recours a été déposé dans le délai de 30 jours dès la notification de la décision attaquée, qui est intervenue le 29 octobre 2014, et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute 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 (art. 75 let. a LPA-VD). Les propriétaires d'un bien-fonds directement voisin, qui ont formé opposition lors de l'enquête publique, ont en principe qualité pour recourir lorsqu'ils critiquent la hauteur, le volume ou

les effets du bâtiment projeté. Ces conditions sont manifestement remplies dans le cas d'espèce, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

(leur épaisseur est de l'ordre d'une dizaine de centimètres) ; il semble au contraire qu'elle devrait être légèrement supérieure. Quoiqu'il en soit, la décision de la municipalité, qui se fonde pour le calcul du CUS sur les surfaces teintées en rose sans prendre en compte la surface de ces fenêtres dans leur section horizontale, procède d'une constatation inexacte des faits pertinents, et elle aboutit à une mauvaise application de l'art. 16 RCAT. Il y a donc lieu d'annuler le permis de construire et de renvoyer l'affaire à la municipalité, afin qu'elle complète les calculs sur ce point et qu'elle rende une nouvelle décision sur la demande de permis de construire.

E. 3

Les recourants critiquent également la hauteur prévue pour les locaux du sous-sol (2,40 m) en faisant valoir qu'elle ne correspond pas à la hauteur usuelle pour des caves, mais à la hauteur à partir de laquelle une pièce est susceptible de servir à l'habitation. Or cette hauteur n'apparaît pas insolite. Les recourants ont du reste admis, à l'inspection locale, que leur villa dispose de locaux analogues, également d'une hauteur de 2,40 m.

E. 4

Les recourants font valoir que la modification des surfaces des parcelles n° 2'065 et 2'066 pourrait avoir pour conséquence que la construction existante sise sur la parcelle n° 2066 ne serait plus réglementaire, de sorte que la mise à l'enquête aurait aussi dû porter sur cette construction. a) Aux termes de l'art. 109 al. 1 LATC, la demande de permis est mise à l'enquête publique par la municipalité pendant trente jours. Ce sont donc les plans du projet pour lequel l'autorisation est requise qui sont mis à l'enquête publique (cf. art. 69 RLATC), et non pas les plans de constructions déjà réalisées, après l'octroi d'un permis de construire (et en principe après une enquête publique). L'enquête publique qui s'est déroulée du 12 juillet au 10 août 2014 n'avait dès lors pas à porter sur les constructions réalisées sur la parcelle n° 2066. Cela étant, le plan de situation établi par le géomètre pour le projet litigieux, qui a été mis à l'enquête publique, indique l'emplacement des bâtiments sur les parcelles voisines de la parcelle n° 2065, et il mentionne clairement la modification de limite envisagée. Il figure notamment les distances entre la maison existante sur la parcelle n° 2066 et la nouvelle limite (12,17 m depuis le garage, 14,49 m depuis la villa). On ne voit pas en quoi le dossier que les recourants ont pu consulter avant de faire opposition était lacunaire. b) On peut cependant comprendre l'argumentation des recourants dans ce sens qu'ils critiquent la modification de la forme et de la contenance des deux parcelles du constructeur parce que cette opération foncière pourrait le cas échéant rendre non réglementaire le bâtiment existant sur la parcelle n° 2066. Selon l'art. 83 al. 1 LATC, tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité et ayant pour effet de corriger l'atteinte portée aux règles de la zone. Dans la décision sur opposition, la municipalité a exposé que la SBPu autorisée sur la nouvelle parcelle n° 2066, après diminution de sa surface (de 1'736 à 1'253 m²) serait de 313,3 m², ce qui correspond presque exactement à la surface déterminante, pour l'application de l'art. 16 RCAT, des locaux habitables de la maison existante sur cette parcelle (313,1 m²). Les

recourants ne critiquent pas ce calcul et il n'y a aucun motif de retenir que les données de l'autorité communale ne seraient pas exactes. Il n'est pas non plus prétendu que la maison existante serait trop proche de la nouvelle limite. c) La question de l'accès à la villa existante sur la parcelle n° 2066 mérite d'être abordée dans ce contexte. Selon l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700), une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. En vertu de l'art. 104 al. 3 LATC, la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. Cette dernière exigence vise à créer une situation de droit privé qui soit claire, de manière à prévenir les conflits ultérieurs. Dans l'état actuel, l'accès à la villa existante, depuis la route publique (chemin du Petit-Bochat) est garanti sur la parcelle n° 2066. Le chemin privé est en effet entièrement sur cette parcelle. C'est précisément cette partie de la parcelle n° 2066 qui doit être transférée sur la parcelle n° 2065, dans le projet du constructeur. Il en résulte que pour accéder à la maison existante sur la parcelle n° 2066, il faudrait à l'avenir passer sur la parcelle n° 2065 – quand bien même la voie d'accès actuelle ne serait pas modifiée. D'après le dossier, il n'est pas prévu de créer une servitude de passage grevant la nouvelle parcelle n° 2065, en faveur de la parcelle n° 2066. Au cas où la parcelle n° 2065 changerait de propriétaire, on pourrait s'interroger sur la question de savoir si la voie d'accès à la parcelle n° 2066 est au bénéfice d'un titre juridique, au sens de l'art. 104 al. 3 LATC. Cela étant, comme les deux parcelles appartiennent actuellement au constructeur, ce chemin n'emprunte pas la "propriété d'autrui" (cf. art. 104 al. 3 LATC), de sorte que du point de l'équipement, la modification des limites ne rend pas non réglementaire la construction existante sur la parcelle n° 2066. En définitive, il n'y a pas lieu d'appliquer l'art. 83 LATC.

E. 5

Les recourants critiquent l'esthétique de la villa projetée, en relevant en particulier qu'elle aurait la forme d'une pyramide inversée, sa base étant moins grande que les étages. Cette forme serait insolite et différencierait de celle des bâtiments voisins. Selon les recourants, la municipalité aurait dû davantage étudier l'intégration de cette villa au quartier qui est proche d'un monument historique, le château de Bochat. a) L'art. 86 LATC régit l'esthétique et l'intégration des constructions. Il est ainsi libellé: " 1 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Au niveau communal, l'art. 24 RCAT dispose que sont interdites toutes constructions de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. 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 370 consid. 3, 115 Ia 363 consid. 2c, 115 Ia 114 consid. 3d, 101 Ia 213 consid.

6a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation du plan d'affectation en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 114 Ia 343 consid. 4b; ATF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). 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 applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison 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; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi sur les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet –, l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 114 Ia 343 consid. 4b, 101 Ia 213 consid. 6c; arrêts CDAP AC.2012.0113 du 13 juillet 2012 consid. 5, AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 consid. 2 et les références). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêt AC.2011.0065 précité et les références). Ainsi, le Tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs généralement reçus et 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 CDAP AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a et les références, AC.2013.0207 du 26 novembre 2013 consid. 3a, AC.2013.0258 du 19 novembre 2013 consid. 3a, AC.2012.0113 et AC.2011.0065 précités). b) Il a pu être constaté, lors de l'inspection locale, que le quartier de Fénix, déjà largement construit, ne présentait pas une véritable unité architecturale et qu'il ne s'y trouvait pas de bâtiments dont le caractère historique ou remarquable était évident. Il s'agit en réalité de villas souvent importantes, de plusieurs styles ou époques, qui donnent à ce quartier un caractère hétéroclite. Le château de Bochat (sur le territoire de la commune de Paudex) n'est pas directement voisin et la parcelle litigieuse ne fait pas partie d'un site particulièrement sensible. En définitive, on ne voit sur quelle base on pourrait reprocher à la municipalité d'avoir mal exercé son pouvoir d'appréciation, en considérant que la villa projetée ne compromettra pas l'aspect ni le caractère des lieux. Les griefs des recourants à ce propos sont mal fondés.

E. 6

Il résulte des considérants que le recours doit être admis sur un point – le calcul du CUS sans prendre en compte la surface de certaines fenêtres (cf. supra, consid. 2f) – mais que les autres griefs des recourants sont mal fondés. La municipalité devra statuer à nouveau, l'affaire lui étant renvoyée. Mais le présent arrêt de renvoi ne porte que sur la question de la prise en compte de la surface des fenêtres de la façade sud de l'étage (dans leur section horizontale). En fonction de ses nouvelles constatations, la municipalité examinera si les

exigences de l'art. 16 RCAT sont satisfaites. S'il appert que la surface brute de plancher utile totale est dépassée de quelques mètres-carrés, cela pourrait être éventuellement régularisé en modifiant certains éléments architecturaux, pour diminuer la surface de certains locaux habitables. Une adaptation mineure du projet pourrait ainsi être proposée par le constructeur, afin de garantir le respect du CUS. Une telle modification des plans porterait manifestement sur des points de détail ou secondaires et elle pourrait être acceptée par la municipalité sans nouvelle mise à l'enquête publique (AC.2014.0051 du 13 janvier 2015 consid.3 et réf.cit.). En d'autres termes, la municipalité pourrait rendre une nouvelle décision sur la demande de permis de construire sans autres démarches que celles mentionnées ci-dessus. Cela étant, dans sa nouvelle décision, la municipalité devra statuer à nouveau sur l'opposition des recourants, en tant qu'elle visait la prise en compte dans le calcul du CUS de la surface des murs et cloisons. Les autres motifs de l'opposition n'ont pas à être réexaminés, puisque le Tribunal cantonal a déjà statué à leur propos dans le présent arrêt.

E. 7

Vu l'admission du recours, les frais de justice seront supportés par le constructeur, qui succombe (art. 49 LPA-VD). Le montant de l'émolument tient compte du fait que c'est un point d'importance secondaire qui justifie l'annulation du permis de construire et le renvoi de l'affaire à la municipalité pour nouvelle décision. Les recourants, qui ne sont pas assistés par un avocat, n'ont pas droit à des dépens (art. 55 LPA-VD).

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