

VD_OMNI AC.2016.0283 vom 9. März 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-03-09, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0283

FR: VD_OMNI AC.2016.0283 du 9 mars 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0283 del 9 marzo 2017

Regeste

A. _____, B. _____/D. _____, C. _____ SA, Municipalité d'Arzier-Le Muids | Recours des voisins contre la construction de trois villas. La levée des oppositions et l'octroi du permis de construire doivent faire l'objet d'une seule décision. Le vice est réparé dans le cas d'espèce. La hauteur des couverts à voitures dont se plaignent les recourants est conforme au règlement communal, suite aux modifications apportées par la constructrice durant la procédure de recours. Un tel comportement équivaut à un acquiescement. Il faut en tenir compte dans la répartition des frais et des dépens. Prenant place dans une zone de villas dont le caractère hétéroclite a déjà été mis en avant par le Tribunal cantonal, les villas projetées ne sont pas de nature à porter une atteinte inadmissible à l'esthétique des lieux.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), lequel a été suspendu par les fêtes (art. 96 al. 1 let. b LPA-VD), le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées par l'art. 79 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recourants disposent de la qualité pour recourir au sens de l'art. 75 LPA-VD. Ils ont en effet pris part à la procédure devant l'autorité précédente en qualité d'opposants. En tant que voisins immédiats du projet, ils sont également atteints par la décision attaquée et disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée, au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a dès lors lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

a) Avant d'examiner les griefs matériels que font valoir les recourants, une question de nature formelle mérite d'être relevée. Peu importe que ce motif n'ait pas été soulevé par le conseil des recourants, le tribunal de céans appliquant le droit d'office et n'étant pas lié par les conclusions des parties (cf. art. 41, 89 et 99 LPA-VD; art. 110 de la loi fédérale du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral [LTF; RS 173.110]). En effet, la procédure administrative privilégie une application du droit objectivement correcte, au détriment de la position subjective des parties (EMPL mai 2008, p. 45). Ceci est d'autant plus vrai lorsqu'une commune a une pratique contraire au droit. b) Les art. 114 et 116 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoient notamment ce qui suit: " Art. 114 - Délai de la décision municipale 1 Dans les quarante jours dès le dépôt de la demande de permis conforme aux exigences légales et réglementaires et des pièces qui doivent l'accompagner, ou dès le profillement exécuté si celui-ci a été exigé après la demande de permis, délai réduit à vingt jours s'il n'y a pas eu d'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis. (...) Art. 116 - Avis aux opposants 1 Les auteurs d'oppositions motivées ou

d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée." Ces dispositions s'inscrivent dans le cadre régi par l'art. 42 LPA-VD, qui exige en particulier que toute décision indique les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie, ainsi que la voie de recours (art. 42 let. c et f). La jurisprudence considère que la décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent intervenir simultanément. Ainsi, le projet doit faire l'objet d'une seule décision d'ensemble notifiée, dans une teneur identique, simultanément à tous les intéressés, en particulier aux constructeurs et aux opposants (cf. TF 1C_459/2015 du 16 février 2016; 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3; arrêts AC.2016.0035 du 16 juin 2016; AC.2014.0126 du 25 juin 2014; AC.2013.0342 du 18 août 2014 et les nombreuses références citées). c) En l'espèce, la municipalité a rendu une première décision levant l'opposition, le 27 juin 2016, puis une seconde octroyant le permis de construire, le 14 juillet 2016. Ces décisions n'ont pas exactement le même contenu. On suppose que la décision d'octroi du permis de construire n'a pas été communiquée aux recourants, dans la mesure où elle n'est pas mentionnée dans leur mémoire de recours et qu'aucun élément au dossier ne laisse penser le contraire. Il en résulte que les recourants n'ont pas été mis au courant de la teneur de l'autorisation délivrée. d) Dans un tel cas, se pose la question de la réparation du vice devant le tribunal de céans. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, lorsque les opposants ont eu l'occasion de se déterminer sur l'autorisation de construire devant l'autorité de recours, leur droit d'être entendu est dès lors bien respecté (TF 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2). e) En l'espèce, sur demande des recourants, la municipalité a produit le dossier original et complet relatif au projet litigieux, lequel contient le permis de construire délivré. Le juge instructeur a imparti un délai aux recourants pour répliquer et pour se déterminer sur les pièces versées au dossier, mais ceux-ci n'ont pas réagi. Partant, le vice doit être considéré comme ayant été réparé. Cela est confirmé par le fait que les recourants n'ont pas soulevé eux-mêmes ce grief. Il convenait toutefois d'attirer l'attention de la municipalité à ce propos.

E. 3

Les recourants font valoir que les couverts à voitures prévus dans le projet litigieux ne respecteraient pas les hauteurs maximales autorisées par le RCAT. a) A titre préalable, il convient de souligner que suite au dépôt du recours, la constructrice a demandé à la municipalité d'accepter des modifications de minime importance en complément du dossier ayant fait l'objet du permis de construire. Ces modifications concernaient justement la hauteur des couverts pour voitures qui, selon les plans datés du 25 octobre 2016, a été réduite. La municipalité a accepté ces modifications sans mise à l'enquête publique. 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" (cf. art. 111 et 117 LATC). Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire les modifications apportées à un projet après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (cf. notamment arrêts AC.2016.0112 du 22 décembre 2016 consid. 8a; AC.2014.0163 du 9 octobre 2015 consid. 4a; AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b et les références citées). En outre, l'art. 83 LPA-VD permet à l'autorité intimée de rendre une nouvelle décision partiellement ou totalement à l'avantage du recourant en cours de procédure. b) En l'espèce, les modifications acceptées par la municipalité après le dépôt du recours tendent à corriger

un élément critiqué par les recourants, à savoir la hauteur des couverts à voitures. En conséquence, la municipalité a respecté les dispositions précitées en autorisant sans mettre à l'enquête publique la diminution de la hauteur des couverts. Il convient dès lors d'examiner la conformité des couverts tels que prévus dans les plans modifiés avec le RCAT. c) Le projet litigieux prend place sur des parcelles colloquées en zone de villas. Conformément à l'art. 2 RCAT, la zone de villas est destinée à l'habitation à raison de trois logements au plus par bâtiment et à des activités ou usages compatibles avec l'habitation. Les logements peuvent être disposés, soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée et appartenir à des propriétaires différents. A défaut de dispositions ou de plans fixant la limite des constructions, les bâtiments non mitoyens en zone de villas doivent être implantés au moins à la distance de 5 m des limites de propriétés. Cette distance se mesure perpendiculairement à la limite jusqu'à la partie du bâtiment la plus proche de la limite (art. 5.4 RCAT). La municipalité peut autoriser la construction, dans les espaces de non bâtir, entre deux bâtiments ou le long de la limite de la propriété, de petits bâtiments de moins de 40 m² de superficie et ne comprenant qu'un niveau au-dessus du sol de 3 m de hauteur à la corniche au maximum. Ces petits bâtiments ne peuvent servir ni à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle et ne doivent pas présenter d'inconvénients majeurs pour le voisinage (art. 5.7 RCAT). Aux termes de l'art. 6.1 RCAT, dans la zone de villas, la hauteur à la corniche est limitée à 6 m et la hauteur au faîte à 10 m. Cette disposition précise encore que les hauteurs se mesurent à l'endroit le plus défavorable entre le terrain naturel et les parties les plus élevées du bâtiment à la corniche et au faîte. d) Il ressort des mesures figurant sur le plan de situation au dossier que les couverts à voitures ne sont pas situés à 5 m des limites des différentes parcelles. La distance séparant le couvert à voitures pour la villa B de la limite de propriété est de 0,88 m, pour la villa C de 2,91 m, pour la villa D de 2,63 m, pour la villa E de 2,92 m et pour la villa F de 2,82 m. Aucune mesure sur le plan ne permet de déterminer la distance exacte qui sépare le couvert à voitures pour la villa A de la limite de propriété. Il apparaît cependant de manière claire que la distance de 5 m n'est pas respectée. En conséquence ces bâtiments de moins de 40 m² ne doivent pas dépasser la hauteur de 3 m à la corniche. Selon les plans modifiés du projet litigieux du 25 octobre 2016 (cf. ci-dessus pour les villas A et B), les couverts à voitures des six villas mesurent 3 m à leur hauteur maximale depuis l'endroit le plus défavorable du terrain où ils prennent place. Leur hauteur est donc conforme aux exigences du RCAT. De plus, ces constructions ne présentent pas d'inconvénient majeur pour le voisinage. Elles respectent ainsi les conditions posées par l'art. 5.7 RCAT. Partant, ce grief doit être rejeté. Il convient toutefois de relever que, lors du dépôt du recours, ce grief était fondé, car la hauteur des couverts était supérieure à 3 m depuis l'endroit le plus défavorable du terrain. En se basant sur les plans initiaux des façades nord, on remarque que la hauteur des couverts à voitures était de 3,29 m pour la villa A et dépassait 3,33 m pour la villa C. Bien qu'aucune mesure sur les plans ne permette de déterminer exactement la hauteur des couverts pour les autres villas, on peut estimer qu'ils faisaient environ 3 m de hauteur par rapport au terrain naturel du côté nord des villas. Or, les villas prennent place sur un terrain naturel pentu, le côté nord des villas étant situé en amont. En conséquence, les couverts mesureraient tous plus de 3 m de hauteur en aval à l'endroit où le terrain naturel était le plus défavorable. Au moment du dépôt du recours, ils n'étaient donc pas conformes au RCAT. Cet élément doit être pris en compte dans le cadre de la répartition des frais.

E. 4

Les recourants invoquent également la clause d'esthétique. Selon eux, le projet litigieux vise la construction d'un groupe de villas semblablement laides qui défigurera de façon importante le paysage. Ils critiquent les toits plats des couverts à voitures qui seront recouverts de gravier, ainsi que l'installation de capteurs solaires sur les pans sud des toitures des villas. Ils considèrent aussi que les capteurs solaires porteront atteinte au paysage en raison de leur taille et de leur couleur noire brillante. a) Sous le chapitre "esthétique et intégration des constructions", l'art. 86 LATC pose la règle générale suivante: " 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." b) La clause d'esthétique contenue dans le RCAT, soit l'art. 7.1, a la teneur suivante: " Lors d'une construction nouvelle ou d'une transformation, l'architecture du bâtiment ou la forme de l'ouvrage doit être conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier, la rue ou le paysage dans lesquels elle s'insère. Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leur proportion, les matériaux utilisés ou, de façon plus générale, leur architecture, compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas autorisées." Le chapitre "7. Architecture" RCAT, dans lequel figure cette clause d'esthétique, contient également certaines dispositions spéciales relatives à la zone de village (art. 7.2), aux locaux aménagés dans les combles (art. 7.3) ainsi qu'aux superstructures qui émergent des toitures (art. 7.5). L'art. 7.4 RCAT prévoit par ailleurs que "la nature et la couleur des matériaux apparents en façade doivent être choisies en accord avec la municipalité" (al. 1), des exigences particulières étant posées pour la zone de village (al. 2). Il autorise également que des capteurs solaires remplacent les matériaux traditionnels de couverture, pour autant que ces installations soient mises en place en tenant compte de l'impact qu'elles peuvent présenter dans le paysage (al. 3). D'une manière générale, aucune disposition ne prévoit de règle particulière concernant l'architecture dans la zone de villas. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il incombe au premier chef aux autorités municipales 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; RDAF 1987 p. 155). Dans ce cadre, l'autorité doit cependant 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 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b). Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisferait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2 relatif à une affaire sur la Commune de Lutry: arrêt AC.2009.0043 du 30 décembre 2010). Cela implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques - ainsi 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 AC.2016.0055 du 6 décembre 2016, consid. 4b; AC.2014.0166 du 17 mars 2015 consid. 2a/aa; AC.2014.0208 du

E. 9

février 2015 consid. 4a; AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et les arrêts cités). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre 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. Ainsi, le Tribunal cantonal 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 AC.2016.0055 du 6 décembre 2016 consid. 4c ; AC.2016.0052 du 27 juillet 2016 consid. 2b; AC.2015.0149 du 22 avril 2016 consid. 2a et AC.2015.0125 du 20 avril 2016 consid. 4a et les références citées). La cour de céans a notamment eu l'occasion de se prononcer sur des projets de villas individuelles présentant une architecture contemporaine. Dans ce contexte, elle a précisé que le fait que le projet sorte des normes traditionnelles auxquelles est habituée la majeure partie de la population ne signifie pas encore qu'il contrevienne aux règles sur l'esthétique des constructions (arrêts AC.2012.0358 du 7 août 2013 consid. 2.c, concernant la commune d'Arzier-le-Muids; AC.1998.0181 du 16 mars 1999 consid. 3; AC.1996.0188 du 17 mars 1998 consid. 3a). Compte tenu de la jurisprudence qui impose au tribunal une certaine retenue sur ces questions et du fait que la configuration et l'aspect des lieux ressortent assez bien de l'analyse du dossier et des photographies disponibles sur le site [www. geo.vd.ch](http://www.geo.vd.ch), il n'est pas nécessaire de compléter l'instruction par une inspection locale au sens de l'art. 29 al. 1 let. b LPA-VD, laquelle n'a en outre pas été demandée par les recourants. Dans une autre affaire, le Tribunal cantonal a déjà relevé que, dans les zones de villas de la Commune d'Arzier-le-Muids, on trouvait des bâtiments très différents allant de constructions de type chalet à des habitations à l'architecture plus contemporaine, ces disparités étant liées à la définition très souple de la zone de villas par le RCAT, qui ne prévoyait pas de règle particulière au sujet de l'architecture dans cette zone (arrêt AC.2012.0358 du 7 août 2013 consid. 2.d). b) Le fait que les recourants trouvent laides les villas projetées est un argument éminemment subjectif. Ils n'expliquent pas en quoi ces constructions doivent objectivement être empêchées, sous peine d'une utilisation des possibilités de construire déraisonnable et irrationnelle. Le quartier dans lequel le projet litigieux va s'implanter est déjà largement bâti et compte, à quelques dizaines de mètres de la parcelle des recourants, des ensembles de villas mitoyennes similaires. De plus, le caractère hétéroclite des bâtiments présents dans les zones de villas de la commune a déjà été mis en avant par le Tribunal cantonal. Partant, les toits plats recouverts de graviers des couverts à voitures et les villas projetées dans leur ensemble ne sont pas de nature à porter une atteinte inadmissible à l'esthétique des lieux. En ce qui concerne les panneaux solaires prévus sur les façades sud des villas, comme indiqué ci-dessus, ils sont autorisés pour autant que leur installation tienne compte de leur impact sur le paysage. Là encore l'impact sur le paysage est minime. Les villas vont prendre place dans un quartier largement bâti de maisons hétéroclites. On ne voit donc pas l'impact sur le paysage que peut avoir de telles installations qui servent l'intérêt public à la production

d'énergies renouvelables. Force est dès lors de constater que les griefs des recourants tombent à faux. 5. Il suit de ce qui précède que le recours, mal fondé, doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. En vertu de l'art. 49 al. 1 LPA-VD, les frais sont en principe supportés par la ou les parties qui succombent, auxquelles on peut assimiler la partie qui retire le projet de construction contesté ou le modifie en cours de procédure. Le Tribunal cantonal a déjà eu l'occasion de juger que la modification du projet contesté dans le sens des griefs invoqués dans le recours par le constructeur équivalait à un acquiescement, de sorte qu'il convenait de mettre partiellement les frais relatifs au recours à sa charge (arrêt AC.2009.0052 du 29 mars 2010 consid. 5; cf aussi Bovay/Blanchard/Grisel Rapin, Procédure administrative vaudoise, 2012, n° 2.2.1 ad art. 49 LPA-VD). En l'espèce, la constructrice a procédé, en octobre 2016, soit après le dépôt du recours devant la cour de céans, à la modification du projet pour lequel elle avait obtenu le permis de construire, modification allant dans le sens des griefs invoqués par les recourants. Ce comportement équivaut à un acquiescement. Il convient donc de mettre partiellement les frais relatifs au recours à sa charge. A teneur de l'art. 55 LPA-VD, l'autorité alloue une indemnité à la partie qui obtient totalement ou partiellement gain de cause, en remboursement des frais qu'elle a engagés pour défendre ses intérêts. Cette indemnité est mise à la charge de la partie qui succombe. Conformément à ce qu'il précède, il convient de considérer que la constructrice succombe partiellement pour ce qui concerne la hauteur des couverts à voitures. Il y a dès lors lieu d'allouer des dépens réduits aux recourants qui succombent pour le surplus.

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