

VD_OMNI AC.2017.0097 vom 15. November 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-11-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0097

FR: VD_OMNI AC.2017.0097 du 15 novembre 2017

IT: VD_OMNI AC.2017.0097 del 15 novembre 2017

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Pully, C. _____, D. _____ | Projet de transformation et d'agrandissement d'une maison dans un secteur de la commune de Pully régi par un plan spécial. Constat que la disposition du plan spécial régissant l'esthétique et l'intégration pose des exigences accrues d'intégration, allant au delà de la clause habituelle d'esthétique. Constat que le projet respecte cette disposition, ceci compte tenu notamment du volume de la construction et du style architectural de l'extension prévue. C'est à tort que les recourants soutiennent que toutes les villas du secteur ont été construites sur un même front à l'arrière des parcelles et qu'il s'agit d'un principe d'intégration fondamental dont le respect doit être exigé (consid. 1). Le COS est respecté. La terrasse n'a pas à être prise en compte dès lors qu'il ne s'agit pas d'une construction en volume (consid. 2). Les distances aux limites sont respectées, compte tenu notamment du fait que la longueur de la terrasse n'a pas à être ajoutée à celle du bâtiment (consid. 3). S'agissant de la terrasse, l'exigence réglementaire selon laquelle les projets doivent être conçus de manière à limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux est respectée (consid. 4). Rejet du recours au TF par arrêt diu 13 octobre 2018 (1C_3/2018).

Erwägungen

E. 1

Les recourants invoquent une violation de l'art. 11 al. 1 RPEP relatif à l'intégration des constructions. Ils relèvent que toutes les villas du secteur ont été construites sur un même front à l'arrière des parcelles, ceci de manière à minimiser l'impact pour les parcelles voisines en ce qui concerne la vue et l'ensoleillement et de manière à préserver la zone de dégagement et de verdure au Sud. Selon eux, il s'agit d'un principe d'intégration fondamental dont le respect doit être exigé. Ils font valoir que le projet litigieux ne respecte pas ce principe puisque la façade Sud de l'extension prévue se situerait à 9 m plus au Sud que la façade de leur villa, portant ainsi gravement atteinte à la lumière, à l'ensoleillement et à la vue dont bénéficient les pièces côté Ouest. Les recourants se réfèrent à un prononcé de la Commission cantonale de recours en matière de police des constructions (CCRC) de 1983 relatif à un projet de construction d'une villa sur la même parcelle. La construction projetée avait une façade Ouest d'une longueur de 23,35 m et une façade Sud d'une largeur de 18 m et présentait une surface bâtie de 287,63 m

E. 2

. Partant, le COS est respecté.

E. 3

La distance à la limite est augmentée de 0.30 m. par mètre ou fraction de mètre de la longueur supplémentaire.

E. 4

Lorsque la hauteur à la corniche, calculée conformément à l'art. 19, dépasse 10.00 m., la distance de la façade par rapport à la limite est augmentée de la totalité du dépassement.

E. 5

Entre bâtiments construits sur la même propriété, les distances relatives à chaque bâtiment s'additionnent, la distance minimum entre un bâtiment et les limites de propriété est déterminée par la longueur et la hauteur de la façade correspondante (al. 1). " En d'autres termes, la distance minimale à la limite de propriété, d'au moins 5 m, est augmentée en fonction de la longueur de la façade lorsque celle-ci est supérieure à 16 m, à raison de 30 cm par mètre ou fraction de mètre de longueur supplémentaire. b) aa) Les recourants soutiennent que la longueur de la terrasse doit être ajoutée à celle du bâtiment dès lors que cet élément s'élève nettement au-dessus du terrain naturel. Selon eux, la longueur de la façade à prendre en considération est par conséquent de 27 m 54, ce qui implique que la distance par rapport à leur parcelle doit être de 8,6 m, exigence qui ne serait pas respectée. Dans leurs observations complémentaires, ils soutiennent en outre que doit être prise en compte dans la longueur de la façade l'avancée du bâtiment comprenant l'angle de la piscine existante dès lors que cette avancée est en élévation du terrain naturel et abrite des locaux chauffés. bb) Ainsi que cela a été relevé plus haut, la terrasse prévue au Sud de la villa ne constitue pas une construction en volume et ne saurait dès lors être considérée comme une façade du bâtiment au sens de l'art. 16 RCAT. Lors de la vision locale, le tribunal a également pu constater que, a priori, l'élément mentionné par les recourants dans leurs observations complémentaires (avancée du bâtiment comprenant l'angle de la piscine) ne fait pas partie de la façade du bâtiment à prendre en considération. Cette question souffre toutefois de demeurer indéterminée dès lors que, même si on prend en compte cet élément, les distances minimales prescrites par l'art. 16 RCATC sont respectées. 4. Les recourants soutiennent que la terrasse prévue au Sud ne respecte pas l'exigence de l'art. 11 al. 2 RPEP selon laquelle les projets doivent être conçus de manière à limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux. Ils font valoir que l'art. 11 al. 2 RPEP est plus strict que l'art. 49 al. 4 RCATC, disposition qui prévoit que les mouvements de terre ne doivent pas dépasser 1.50 m. de hauteur en dessus et en dessous du terrain naturel, mesuré depuis le terrain naturel à l'endroit le plus défavorable. Ils soulignent que, dans son arrêt de 1984, la CCRC avait fixé la règle selon laquelle une hauteur maximale des mouvements de terre de 1 m se justifiait dans le site. Ils relèvent que le projet de terrasse s'inscrit en élévation très nette au-dessus du terrain naturel alors que rien n'aurait empêché de respecter le terrain naturel et sa déclivité. La topographie du lieu ne serait ainsi pas respectée. La municipalité soutient pour sa part que le remblai est limité à ce qui est strictement nécessaire pour permettre l'aménagement d'une terrasse plate et que les mouvements de terre respectent la limite de 1.50 m. prévue par l'art. 49 al. 4 RCATC. Elle soutient par conséquent que l'exigence de l'art. 11 al. 2 RPEP selon laquelle il convient de limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux est respectée. a) L'exigence de "limitation au strict minimum des modifications de la topographie des lieux" figurant à l'art. 11 al. 2 RPEP constitue une notion juridique indéterminée qu'il convient d'interpréter. Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (cf. arrêts AC.2016.0415 du 26 septembre 2017 consid. 3b/bb; AC.2016.0023 du 21 mars 2017 consid. 3b/bb; AC.2015.0279 du 25 juillet 2016 consid. 2a). Elle dispose notamment d'une latitude de

jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêt AC.2016.0310 du 2 mai 2017 consid. 5d et la réf. cit.). Dans un arrêt récent (1C_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois 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 (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0098 du 20 mai 2015 consid. 3c; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1a). b) En l'espèce, on relèvera en premier lieu que, s'agissant des mouvements de terre et des modifications de la topographie des lieux, le RPEP contient une disposition spécifique qui doit être interprétée en relation avec l'objectif de protection du site que visaient les autorités communales avec l'adoption du plan spécial régissant le secteur. On ne saurait dès lors se référer au règlement général sur les constructions pour déterminer ce qu'il faut entendre par "limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux". C'est par conséquent à tort que la municipalité et les constructeurs soutiennent que, dès le moment où les mouvements de terre sont inférieurs aux 1.50 m. prescrits par l'art. 49 al. 4 RCATC, les exigences de l'art. 11 al. 2 RPEP sont respectées. De manière générale, compte tenu du concept juridique indéterminé utilisé à l'art. 11 al. 2 RPEP, on ne saurait fixer une hauteur à partir de laquelle, dans tous les cas, l'exigence de limitation au strict minimum des modifications de la topographie des lieux ne serait plus respectée. Le tribunal de céans n'est dès lors également pas lié par la hauteur de 1 m mentionnée par la CCRC dans son arrêt de 1984. c) S'agissant de la zone de villas B du plan d'extension partiel "zone de villas de *****", l'objectif figurant à l'art. 11 al. 2 RPEP tendant à ce que les modifications de la topographie des lieux soient limitées au strict minimum doit être compris en ce sens que la topographie générale de la colline dans laquelle s'inscrit ce secteur du plan d'extension doit être respectée. Or, on constate que les constructions susceptibles de s'implanter dans cette zone ont été réalisées et que, pour l'essentiel, cet objectif de protection de la topographie de la colline a été respecté. On relève au surplus que, par rapport à l'objectif général de préservation de la topographie des lieux, une différence de quelques dizaines de centimètres en ce qui concerne la hauteur de la terrasse de la parcelle 1811 par rapport au terrain naturel n'a pas d'incidence. A cet égard, il y a lieu notamment de comparer le remblai nécessaire pour la réalisation de la terrasse projetée avec la surface totale de la parcelle et également avec la surface de la Campagne de Perraz-Portay dans son ensemble. Il convient ainsi de constater que, par rapport aux objectifs visés à l'art. 11 al. 2 RPEP, le fait d'avoir une hauteur maximale par rapport au terrain naturel de 1 m 40 (comme c'est le cas de la terrasse litigieuse) ou de 1m (comme le demandent les recourants) n'est pas significatif. Il convient au surplus de relever que, s'agissant du maintien de la topographie des lieux, l'art. 11 al. 2 RPEP poursuit un objectif d'intérêt public (soit un objectif d'urbanisme général) et n'a pas pour but de protéger les voisins. La question de savoir si les personnes se tenant sur la terrasse seront visibles depuis la parcelle des recourants n'est dès lors pas déterminante,

étant précisé qu'il résulte des constatations faites lors de la vision locale que tel ne sera pas le cas et étant rappelé également que, par rapport au précédent projet (projet ayant fait l'objet de l'arrêt de la CDAP du 21 avril 2016), la terrasse a été rabaissée d'une hauteur correspondant à deux marches d'escalier et qu'on peut admettre, avec la municipalité, que le remblai est désormais limité à ce qui est nécessaire pour aménager une terrasse plate. On relèvera enfin que la question de savoir quel est le terrain naturel qui doit être pris en considération pour déterminer la hauteur de la terrasse souffre de demeurer indécise. En effet, ainsi que cela pu être constaté lors de la vision locale, la différence de hauteur si on prend en compte le terrain naturel d'origine et non pas le terrain aménagé n'est pas telle qu'elle puisse remettre en cause le raisonnement fait ci-dessus au sujet de l'art. 11 al. 2 RPEP. Dans ces conditions, et compte tenu du fait que l'art. 49 al. 4 RCATC n'est pas applicable au cas d'espèce, il n'y a pas lieu de donner suite aux réquisitions des recourants formulées dans leurs déterminations du 5 juillet 2017 tendant à ce que les constructeurs complètent le plan produit sous pièce 53 avec l'indication de la cote du terrain actuel à l'aplomb de l'angle rentrant de la terrasse projetée et l'indication des cotes du géomètre déterminant le terrain "actuel". d) Vu ce qui précède, en relation avec les mouvements de terre induits par la réalisation de la terrasse projetée, on ne saurait considérer que la municipalité a excédé la latitude de jugement qui doit lui être reconnue dans l'interprétation des concepts juridiques indéterminés figurant à l'art. 11 al. 2 RPEP. Partant, le grief des recourants sur ce point n'est également pas fondé. 5. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Vu le sort du recours, les frais de la cause sont mis à la charge des recourants. Ceux-ci verseront en outre des dépens à la Commune de Pully et aux constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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