

VD_OMNI AC.2020.0102 vom 31. März 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-03-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0102

FR: VD_OMNI AC.2020.0102 du 31 mars 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0102 del 31 marzo 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de La Tour-de-Peilz, B. _____ | Recours d'une opposante contre la délivrance du permis de construire un immeuble d'habitation de 6 logements avec couvert à voitures. - Notion de Surface de plancher déterminante (SP) au sens de la Norme SIA 416. Des patios ouverts aux intempéries, de même que des escaliers desservant des surfaces non habitables (terrasses ouvertes), ne constituent pas des surfaces d'habitation comptant dans l'indice d'utilisation du sol (IUS). (consid. 3) - Abattage d'arbres. Vu les constatations effectuées sur place, l'un des arbres litigieux prend racine sur le fonds de la recourante. C'est à tort que la Municipalité a autorisé son abattage. La question de son écimage relève du droit civil. Admission du grief. (consid. 5) - Art. 36 LRou. La classification du domaine public adjacent en tant que route de 2ème classe est conforme au plan communal. Les distances à la chaussée effective sont respectées. (consid. 6) - La Municipalité n'a pas dépassé son pouvoir d'appréciation s'agissant du respect des règles communales relatives à l'ordre contigu et à l'esthétique. (consid. 7) Admission partielle du recours (abattage d'un arbre).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet de construction peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens de l'art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 95 LPA-VD et art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 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 physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). La recourante, voisine directe de la parcelle à construire, remplit manifestement les conditions de l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière. La constructrice met en doute la recevabilité du recours dans la mesure où il est dirigé uniquement contre la décision du 19 mars 2020 délivrant un permis de construire, et non contre la décision levant l'opposition de la recourante. Il ressort de la décision notifiée à la recourante que la Municipalité a bien décidé de délivrer le permis de construire litigieux et d'écarter l'opposition de la recourante. Le recours est dès lors recevable en tant qu'il conteste cette décision.

E. 2

La recourante se plaint de ne pas s'être vu notifier la décision octroyant le permis de construire, invoquant ainsi une violation de son droit d'être entendu. a) Il résulte de l'art. 114 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC);

BLV 700.11), qu'après le dépôt de la demande de permis et, le cas échéant, l'enquête publique, la municipalité est tenue de se déterminer en accordant ou en refusant le permis de construire. Selon l'art. 116 al. 1 LATC, 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. L'avis à notifier aux opposants doit ainsi les informer de la décision prise par la municipalité sur la demande de permis de construire. La décision de délivrer l'autorisation de construire et la décision de lever les oppositions doivent en principe intervenir simultanément (arrêts TF 1C_459/2015 du 16 février 2016 consid. 2.2, 1C_445/2014 du 12 janvier 2015 consid. 2.3; AC.2016.0035 du 16 juin 2016 consid. 2). L'art. 116 LATC n'est toutefois pas violé lorsque les opposants, même s'ils se sont vu communiquer les décisions levant leurs oppositions sans le permis de construire, ont été avisés de l'existence de ce dernier et ont pu, ou auraient pu, en prendre connaissance et se déterminer à ce propos; il faut alors aussi que le principe de la coordination matérielle ait été respecté, à savoir qu'il n'y ait pas de contradiction entre la décision de levée de l'opposition et le permis (cf. art. 25a al. 2 let. d de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]; AC.2019.0090 du 3 mars 2020 consid. 2a et les références citées). De même, le recourant qui a connaissance du permis de construire avant l'échéance du délai de réplique ne subit pas de préjudice du fait de l'absence de transmission du permis de construire avec la décision levant son opposition (cf. AC.2020.0075 du 30 septembre 2020 consid. 3). b) En l'espèce, le permis de construire a été délivré le 19 mars 2020, soit le même jour que la décision levant l'opposition de la recourante. Le permis de construire a été produit par la constructrice, puis par la Municipalité avec sa réponse. On ne voit aucune contradiction ni incohérence entre ces deux actes. La Municipalité a ainsi veillé à leur concordance matérielle. La recourante a eu connaissance du permis de construire avant l'échéance du délai de réplique et a pu se déterminer à ce sujet. Dans ces circonstances, une éventuelle violation du droit d'être entendu de la recourante a pu être réparée dans le cadre de la présente procédure.

E. 3

La recourante invoque une violation de l'art. 80 RPGA relatif à l'indice d'utilisation maximal autorisé, soutenant que la Municipalité aurait dû tenir compte de la surface de 5 patios intérieurs qui seront accessibles et aménagés. a) L'art. 80 RPGA 1^{ère} phrase prévoit que l'indice d'utilisation du sol (IUS) maximal autorisé est de 0.40. Aux termes de l'art. 14 al. 1 RPGA, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est le rapport entre la surface de plancher déterminante (SPd) et la surface constructible totale de la parcelle. L'art. 14 al. 2 précise que le calcul de l'IUS et le calcul de la SPd s'effectuent selon les normes SIA en vigueur lors de la demande de permis de construire. b) Selon la norme SIA 416 intitulée "Surfaces et volumes des bâtiments", la surface de plancher (SP) est la somme des surfaces correspondant aux espaces accessibles fermés de toute part. La norme SIA 421 (version 2006) se prononce au chiffre 4 sur l'indice d'utilisation du sol (IUS): Cet indice a pour but de mesurer l'intensité de l'utilisation du sol; il constitue aussi un élément permettant de définir le caractère des constructions d'une zone (ch. 4.1). Il indique le rapport entre les surfaces servant à l'habitation, au travail, à la détente, à la formation, au commerce, aux services et à l'artisanat d'une part et la surface de terrain d'autre part; il est particulièrement approprié aux zones d'habitation (ch. 4.2). L'IUS est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante (ch. 4.3). La surface de plancher déterminante est la somme de toutes les surfaces de plancher des bâtiments principaux (ch. 4.4). N'entrent pas dans le calcul de la surface de plancher les surfaces dont

le vide d'étage est inférieur à la valeur minimale légale ainsi que les surfaces utiles secondaires (SUS) et les surfaces d'installations (SI) selon la norme SIA 416 (ch. 4.4). La surface de plancher déterminante SPd comprend ainsi la surface utile principale SUP, la surface de dégagement SD et la surface de construction SC (ch. 4.5). Par surface utile secondaire (SUS) on entend, selon le ch. 2.1.1.2 de la norme SIA 416, la partie de la surface utile SU qui est affectée à des fonctions complétant celles de la surface utile principale; elle sera déterminée en fonction de la destination particulière de l'immeuble. Dans l'habitation par exemple, les surfaces utiles secondaires sont notamment les buanderies, les greniers et caves, les débarras, les garages, les abris de protection civile, les locaux à poubelles (cf. AC.2017.0373 du 18 juin 2018 consid. 3b). Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables. Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables (cf. AC.2019.0307 du 14 février 2020 consid. 2c et les références citées). c) En l'occurrence, le projet prévoit une surface bâtie de 688 m² pour une parcelle de 1'721 m², et atteint de ce fait l'IUS de 0.40 autorisé. Des patios ouverts aux intempéries ne sauraient être considérés comme surfaces d'habitation, soit des espaces fermés de toute part au sens de la norme SIA précitée. Les escaliers prévus dans ces patios sont par ailleurs destinés à desservir des terrasses ouvertes, soit des surfaces non habitables, de sorte que leur présence ne modifie pas cette appréciation. Le projet litigieux respecte en conséquence l'art. 80 RPGA. Ce grief doit être rejeté.

E. 4

La recourante fait valoir une servitude de canalisation qui grève la parcelle à construire. a) Selon la jurisprudence, les questions relatives au respect des servitudes de droit privé relèvent en principe de la compétence du juge civil et il n'appartient ainsi ni à l'autorité administrative, ni au Tribunal de céans d'interpréter l'assiette de la servitude de droit privé et d'en contrôler le respect. Lorsque la municipalité est saisie d'une demande de permis de construire pour un projet qui s'implante sur l'assiette d'une servitude, elle n'a pas à se préoccuper de l'accord du bénéficiaire de la servitude. Les moyens tirés du non-respect du droit privé sont ainsi irrecevables devant la juridiction administrative (cf. AC.2018.0426 du 17 août 2020 consid. 3a et les références citées). b) En l'occurrence, le terrain est grevé d'une de canalisation d'électricité en faveur de la société électrique de la région Vevey-Montreux, et d'une servitude de canalisation d'eau en faveur du Service intercommunal de gestion. Ces servitudes, relèvent du droit privé et ne sont pas constituées en faveur de la recourante, ce qu'elle a confirmé lors de l'inspection locale, de sorte que pour ce motif également, ce grief est irrecevable.

E. 5

La recourante se plaint de ce que le projet implique l'abattage d'un arbre sis en limite est de la parcelle à construire, mais qui serait de fait planté sur sa propre parcelle. La constructrice se réfère aux plans de géomètre dont il ressort que l'arbre se trouve en limite de propriété, mais bien du côté de la parcelle n°925. Lors de l'audience du 2 décembre 2020, la Cour a constaté, sur la base d'un cordon qui avait été tiré par l'une des parties entre les bornes

présentes en limite de parcelle, que les racines et la base de l'arbre se situaient sur la parcelle n° 523 de la recourante, alors que la majeure partie du tronc, des branches et du feuillage s'est développée sur la parcelle n° 925 à construire, en direction du bas de la pente. Interpellé sur la nécessité d'abattre cet arbre, l'architecte a expliqué que les branches touchaient la façade de la construction prévue et que l'abattage paraissait nécessaire pour des raisons de sécurité. Les représentants de la Municipalité ont précisé que l'arbre n'était pas protégé. a) Conformément à l'art. 108 al. 1 LATC, la demande de permis de construire doit être signée par celui qui fait exécuter les travaux et, s'il s'agit de travaux à exécuter sur le fonds d'autrui, la demande sera signée par le propriétaire du fonds. b) En l'occurrence, le permis de construire autorise implicitement l'abattage de quatre arbres figurant sur le plan de situation comme étant à abattre. L'arbre litigieux figure parmi ceux-ci. Au vu des constatations effectuées lors de l'inspection locale cet arbre prend racine sur le fonds de la recourante qui s'oppose à son abattage. L'autorisation délivrée ne respecte ainsi pas l'art. 108 LATC. C'est partant à tort que la Municipalité a autorisé l'abattage de cet arbre. Dans la mesure où sa présence sur la parcelle à construire justifie l'enlèvement de l'arbre ou un écimage, cette question relève du droit civil et des juridictions civiles (cf. art. 57 ss du code rural et foncier du 7 décembre 1987: CRF; BLV 211.41). Ce grief est en conséquence admis et le permis de construire sera réformé en ce sens qu'il ne comprend pas d'autorisation d'abattage de cet arbre.

E. 6

Selon la recourante, du côté du DP 1058 à l'ouest, la distance de la construction litigieuse par rapport à la route violerait l'art. 36 al. 2 de la loi du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01), en ce sens que la limite de 7 mètres par rapport à la route aurait été calculée sans prendre en compte le milieu de la route existante, qui serait plus étroite que la route figurant sur les plans. Selon elle, l'implantation de la façade ouest devrait être reculée d'au moins 2 mètres. a) L'art. 36 al. 1 et 2 LRou prévoit ce qui suit: " 1 A défaut de plan fixant la limite des constructions, les distances minima à observer, lors de la construction de tout bâtiment ou annexe de bâtiment, sont les suivantes : a. pour les routes cantonales principales de 1re classe, 18 mètres hors des localités et 15 mètres à l'intérieur des localités ; b. pour les routes cantonales principales de 2e classe et secondaires à fort trafic, ainsi que pour les routes communales de 1re classe, 13 mètres hors des localités et 10 mètres à l'intérieur des localités ; c. pour les autres routes cantonales secondaires, les routes de berges et les routes communales de 2e classe, 10 mètres hors des localités et 7 mètres à l'intérieur des localités ; d. pour les routes communales de 3e classe, 5 mètres à l'extérieur, comme à l'intérieur des localités, sauf en ce qui concerne les sentiers et les servitudes de passage public. 2 La distance est calculée par rapport à l'axe de la chaussée, délimitée par les voies de circulation principales." Les limites des constructions sont instituées essentiellement pour préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics (plus particulièrement les routes) ou à la protection d'un objet comme un cours d'eau ou la rive d'un lac. Elles ont notamment pour but d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupes de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique (AC.2013.0041 du 12 juin 2014 consid. 6b et les références citées). La cession d'une bande de terrain en vue de la création d'un trottoir ne modifie pas la distance à la voie publique qui se mesure à l'axe des voies de circulation (TF 1C_312/2019 du 19 novembre 2019 consid. 3.2). L'art. 6 al. 2 LRou prévoit que la catégorisation des routes résulte d'une décision d'approbation cantonale. Après avoir requis l'avis du Département des travaux publics, de l'aménagement

et des transports, la Municipalité fixe la répartition des routes communales dans les classes prévues à l'art. 6 LRou (art. 2 al. 1 du Règlement d'application de la LRou du 19 janvier 1994 [RLRou; BLV 725.01.1]). b) Dans ses écritures, la Municipalité explique qu'il est vrai que la route physique est plus étroite que le DP reproduit sur le plan de situation. Selon elle, c'est bien toute la largeur du DP 1058 dont il faut tenir compte en tant que zone affectée à la route. Quant à la catégorie de route, la Municipalité explique que si le chemin de Béranges est effectivement classé en route de 2^{ème} classe, s'agissant de son tronçon principal, le chemin litigieux accédant à la parcelle de la recourante ne l'est en revanche pas et doit être considéré comme une route de 3^{ème} classe. Cette appréciation correspond au plan de classification des routes communales, de 1971, selon laquelle le chemin de Béranges (n° 34) correspondant au DP 1098 est bien classifié en tant que route de 2^{ème} classe. A teneur de ce plan, le DP 1058 est une voie sans issue partant du DP 1098 et n'est pas surligné. Cette appréciation ne prête pas le flanc à la critique et peut en conséquence être confirmée. Il convient dès lors de déterminer si la distance de 5 m par rapport à l'axe de la chaussée est bien respectée (art. 36 al. 1 let. d et al. 2 LRou). La Cour a pu constater sur place que la chaussée effective du DP 1058 a une largeur de 3 mètres de large environ et son axe se trouve à 6 mètres du bâtiment à construire. L'art. 36 al. 1 let. d LRou est donc respecté en l'espèce. Quant à la distance par rapport au DP 1098, qui est bien de 7 m, s'agissant d'une route de 2^{ème} classe au sens de l'art. 36 al. 1 let. c LRou, la Cour a pu constater en audience que celle-ci est également respectée en l'espèce. Partant, ce grief doit être rejeté.

E. 7

La recourante relève que la construction de 6 logements sur une parcelle de moins de 2'000 m² en ordre contigu implique une dérogation à l'art. 79 RPGA ainsi qu'une violation de l'art. 19 RPGA, selon lequel la Municipalité "prend toute mesure utile pour obtenir un aspect architectural harmonieux et une bonne intégration environnementale des constructions et installations." Elle relève que les habitations alentour comportent des toits à deux ou quatre pans alors que le bâtiment projeté aurait une toiture "en toboggan" sur plus de 900 m², ce qui violerait l'exigence d'un aspect architectural harmonieux. a) L'art. 79 RPGA, applicable à la zone d'habitation de faible densité, a la teneur suivante: "L'ordre non contigu est obligatoire. La Municipalité peut toutefois autoriser des constructions contiguës pour autant qu'elles soient réalisées simultanément." La Municipalité précise que cette disposition s'applique lorsqu'un projet concerne plusieurs parcelles à la fois, ce qui n'est pas le cas. En outre, le nombre de logements n'est pas limité dans cette zone, où l'habitation groupée est autorisée (art. 78 RPGA). b) L'art. 86 LATC impose à la municipalité de veiller 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 (art. 86 al. 1). La municipalité peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Au niveau communal, l'art. 19 RPGA régit l'esthétique et l'intégration des constructions et prévoit notamment que la Municipalité prend toutes les mesures utiles pour obtenir un aspect architectural harmonieux et une bonne intégration environnementale des constructions et installations (art. 19 al. 1 RPGA). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. 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; dans la jurisprudence cantonale voir par ex. AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). 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 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). 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 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 (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a et les références). 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 (AC.2014.0389 du 18 décembre 2015 consid. 8c). c) En l'occurrence, il ressort des plans, admis par la Municipalité, que le projet litigieux n'est pas constitué de plusieurs bâtiments en ordre contigu, mais qu'il s'agit d'un seul bâtiment comprenant plusieurs logements. La Municipalité se réfère en particulier à l'art. 78 RPGA qui prévoit que la zone d'habitation de faible densité est destinée à l'habitation groupée et individuelle. Il ne s'agit ainsi pas selon elle d'une construction en ordre contigu au sens de l'art. 79 RPGA. Le Tribunal ne voit pas de raisons de s'écarter de cette appréciation qui peut être confirmée. Quant à l'esthétique du projet, il est vrai que le bâtiment à construire apparaît imposant à la lecture du plan de situation et comporte une forme peu habituelle en demi-lune. Cette forme épouse cependant la parcelle dont la forme est aussi en demi-lune et le bâtiment suit la courbe du terrain. Le projet sera limité en hauteur dès lors qu'il ne comporte qu'un seul niveau, ce qui est de nature à réduire son impact visuel. Il convient enfin de rappeler que le projet a été soumis à la Commission consultative d'urbanisme (cf. art. 4 RPGA), qui a préavisé favorablement le projet, tout en émettant quelques recommandations qui ont été reprises dans le permis de construire. La Cour a pu constater lors de l'inspection locale que les parcelles environnantes présentent des constructions hétéroclites en termes de formes de toiture et de hauteur. Or en l'espèce, la constructrice a indiqué avoir précisément évité une construction trop haute et privilégié un aspect végétalisé. Il ressort de ce qui précède que la Municipalité a pris en considération les spécificités du projet ainsi que du milieu environnant et a même sollicité un préavis de la CCU. On ne saurait ainsi retenir qu'elle ait outrepassé son large pouvoir d'appréciation en matière d'esthétique qui peut en conséquence être confirmée. Mal fondé, ce grief doit être rejeté.

E. 8

Il découle des considérants qui précèdent que le recours doit être partiellement admis et la décision attaquée réformée en ce sens que le permis de construire n'inclut pas l'autorisation d'abattre l'arbre sis sur la parcelle n° 523 en limite de la parcelle n° 925. La décision attaquée sera confirmée pour le surplus. Compte tenu de l'admission partielle du recours, des frais réduits seront mis à la charge de la recourante, qui succombe pour l'essentiel (art. 49 al. 1, 52 al. 1, 91 et 99 LPA-VD, art. 4 du Tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative: TFJDA; BLV 173.36.5.1). Obtenant pour l'essentiel

gain de cause et ayant procédé avec l'assistance d'un mandataire professionnel, la
Municipalité et la constructrice ont droit à des dépens légèrement réduits, à la charge de la
recourante (art. 55 LPA-VD et art. 11 TFJDA).

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