

VD_OMNI AC.2020.0211 vom 8. Januar 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-01-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0211

FR: VD_OMNI AC.2020.0211 du 8 janvier 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0211 del 8 gennaio 2021

Regeste

A. _____/Municipalité de Crans-près-Céligny, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____ | Recours d'un voisin contre la décision municipale autorisant la démolition des bâtiments existants et la construction d'un bâtiment de trois logements composé de trois corps de bâtiment juxtaposés reliés par quatre garages, ceux-ci étant surmontés de locaux de "rangements" percés de fenêtres fixes (façade nord) et de portes-fenêtres (façade sud) donnant sur le toit du garage. En l'espèce, le tribunal considère que les locaux de rangement peuvent être traités comme des surfaces utiles secondaires (SUS), non liées à l'utilisation principale du logement, à condition que toutes les portes-fenêtres des chambres et des locaux de rangement donnant sur la toiture du garage (façade sud/ouest) soient impérativement supprimées et remplacées par des fenêtres comportant un "contrecoeur" vitré fixe, rendant impossible l'accès au toit du garage depuis les chambres et les locaux de rangement (c. 3c). Recours partiellement admis. Recours au TF retiré, cause rayée du rôle le 17 février 2021 (1C_83/2021).

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 des 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 let. a LPA-VD; à propos de l'intérêt digne de protection, voir notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 137 II 40 consid. 2.3). En tant que propriétaire d'une parcelle jouxtant le bien-fonds sur lequel doit prendre place le projet litigieux, la recourante remplit manifestement les conditions de l'art. 75 let. a LPA-VD. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

La recourante soutient que le projet ne mentionne l'abattage que de trois arbres, alors que d'autres arbres ainsi qu'une haie dense devront également être coupés, si bien que la mesure de compensation prévue, soit l'implantation de trois nouveaux arbres, serait insuffisante. a) Selon l'art. 2 du Règlement communal sur la protection du patrimoine arboré, approuvé le 6 novembre 2019 par le département compétent, sont exclus du champ d'application notamment les haies plantées comme délimitation de propriété en zone à bâtir (al. 1 let. c); sont protégés tous les arbres de 30 centimètres de diamètre et plus, mesurés à 1,30 mètre du sol, ainsi que les cordons boisés, boqueteaux et les haies vives (al 2). L'art. 5 dudit

règlement précise que l'autorisation d'abattage sera assortie de l'obligation pour le bénéficiaire de procéder, à ses frais, à une arborisation compensatoire déterminée d'entente avec la Municipalité (nombre, essence, surface, fonction, délai d'exécution). b) La réglementation communale sur la protection des arbres a été adoptée sur la base de la loi du 10 décembre 1969 sur la protection de la nature, des monuments et des sites (LPNMS; BLV 450.11). L'art. 5 let. b LPNMS dispose que sont protégés les arbres que désignent les communes par voie de classement ou de règlement communal, et qui doivent être maintenus soit en raison de leur valeur esthétique, soit en raison des fonctions biologiques qu'ils assurent. L'autorisation d'abattre des arbres protégés est réglée à l'art. 6 LPNMS, ainsi qu'à l'art. 15 du règlement d'application de la LPNMS du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1). Interprétant ces dispositions, la jurisprudence retient en substance ce qui suit: Pour statuer sur une demande d'autorisation d'abattage, ainsi que sur les oppositions éventuelles (art. 21 RLPNMS), l'autorité communale procède à une pesée complète des intérêts en présence et détermine si l'intérêt public à la protection des arbres en cause l'emporte sur les intérêts publics ou privés qui lui sont opposés. Dans le cadre de cette pesée d'intérêts, il convient notamment de tenir compte de l'importance de la fonction esthétique ou biologique des plantations en cause, de leur âge, de leur situation dans l'agglomération et de leur état sanitaire. L'intérêt à la conservation d'un arbre protégé doit en outre être comparé à l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones et aux objectifs de développement définis par les plans directeurs; autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. notamment arrêts AC.2015.0082 du 29 septembre 2015 consid. 6; AC.2012.0249 du 26 juillet 2013 consid. 10; AC.2012.0100 du 18 octobre 2012 consid. 2). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède non pas d'un classement individuel des arbres, mais d'un règlement déclarant protéger tous les arbres revêtant certaines caractéristiques, il faut tenir compte du caractère schématique de la protection et considérer que l'abattage et le remplacement éventuel peuvent être envisagés en rapport avec une construction (AC.2012.0300 du 12 juin 2013 consid. 6c ; AC.2012.0111 du 20 septembre 2012 consid. 2c et les références citées). L'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet le cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. c) En l'espèce, le formulaire de demande pour l'abattage d'arbres protégés portait sur trois espèces, à savoir un cerisier, un figuier et un épicéa. Par décision du 18 juin 2020, la municipalité a fait droit à cette requête, moyennant la plantation de trois arbres de compensation, l'implantation et les essences restant à définir après les travaux, étant précisé que la surface de verdure après travaux est suffisante pour que ces arbres de remplacement puissent être plantés en pleine terre, contrairement à ce que laisse entendre la recourante dans sa réplique. L'abattage des trois arbres en cause est destiné à permettre une utilisation rationnelle du terrain à bâtir. Il a pu être constaté à l'inspection locale que les trois arbres litigieux n'avaient au surplus pas de caractéristiques particulières (esthétiques ou biologiques) les rendant spécialement dignes d'intérêt ou de protection. Dans ces conditions, c'est à bon droit que la municipalité a, dans la pesée des intérêts, favorisé la réalisation de la construction prévue au détriment des trois arbres en cause. La recourante prétend que la "haie arbustive" qui longe la limite de propriété sud de la parcelle n° 424 et qui devrait être partiellement être supprimée à l'endroit

où seraient situées les deux places de parc visiteurs, serait protégée par la réglementation communale. Or, l'inspection locale a permis d'observer que cette végétation n'avait aucune fonction esthétique ou biologique et partant n'était pas protégée par la réglementation communale; il s'agit en effet de broussailles, soit une végétation touffue de buissons rameux due surtout à un manque d'entretien du terrain. Quoi qu'il en soit, l'intérêt à la conservation de cette végétation doit céder le pas devant l'intérêt à une utilisation rationnelle des terrains à bâtir. En outre, même si le projet prévoit l'abattage d'arbres et de buissons, le quartier est bien arboré, de sorte que son caractère verdoyant serait préservé.

E. 3

La recourante soutient que l'indice d'utilisation du sol serait dépassé. Selon elle, les espaces aménagés au-dessus des garages, désignés comme "rangements" devraient être comptés dans le calcul de la surface de plancher. a) Selon l'art. 63 RPGA, applicable la zone d'habitation de faible densité B, l'indice d'utilisation du sol (IUS) est fixé à 0.25. Le droit cantonal énonce des règles complémentaires sur le coefficient d'utilisation du sol, en relation avec l'utilisation rationnelle et l'économie d'énergie dans les constructions. Ainsi, les alinéas 3 et 4 de l'art. 97 LATC disposent ce qui suit: "3 La surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation et de ventilation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment.

E. 4

La recourante laisse entendre que le projet – qui serait surdimensionné – ne serait pas conforme à l'affectation de la zone. Elle critique en particulier la longueur de la construction qui est de 30,5 mètres et la toiture plate. a) Selon l'art. 62 RPGA, la zone d'habitation de faible densité B est destinée à l'habitation (al. 1); la superficie minimum des parcelles pour l'habitation est fixée à 1'200 m², à raison d'un bâtiment au plus par tranche de 1'200 m² (al. 2); le nombre de logements par bâtiment est dépendant de la surface de terrain déterminant (STd), à savoir STd jusqu'à 1000 m² : 3 unités; STd de 1'001 à 1'200 m² : 4 unités et STd supérieure à 1'201 m² : une unité supplémentaire par tranche de 300 m² de terrain constructible (al. 3). Un bâtiment peut être composé de plusieurs corps de bâtiments reliés par des constructions annexes ou des dépendances qui ne peuvent pas être habitables (al. 4). Les logements peuvent être disposés soit de façon superposée, soit de façon juxtaposée (al. 5). Lorsque les logements sont juxtaposés, les unités d'habitation seront soit mitoyennes, soit reliées par des constructions annexes ou des dépendances qui ne peuvent être habitables. En l'occurrence, le projet en tant qu'il prévoit trois unités d'habitation reliées par des annexes implantées sur une surface de terrain déterminant (STd) de 1'566 m² est conforme au RPGA, qui ne limite pas la longueur des constructions composées d'unités de logement qui sont juxtaposés et reliées par des garages. A noter que l'art. 67 RPGA dispose que les toitures sont à pans ou plates, si bien que le grief y relatif est mal fondé. b) Quant au grief tiré d'une "surdensification" due à la prétendue volumétrie disproportionnée du projet guidé par la volonté du rendement, il doit être également écarté. Le Tribunal fédéral a rappelé que l'exploitation maximale des possibilités de construire correspond à un intérêt public, car la politique suisse de l'aménagement du territoire vise à orienter le développement de l'urbanisation vers l'intérieur du milieu bâti par une utilisation mesurée du sol et à créer un milieu bâti compact (cf. art. 1 al. 2 let. a bis et b LAT [loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire ; RS 700]; consid. 4.4, publié aux ATF 145 I 52 consid. 4.4 ; 142 II 100 consid. 4.6; TF 1C_233/2016 du 20 janvier 2017 consid. 5.3).

E. 5

La recourante invoque ensuite une perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité pour l'immeuble dont elle est propriétaire. Elle n'indique pas quelle disposition (légale ou réglementaire) lui garantirait un droit à la vue. D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions, qui ne prêtent pas à la critique dans le cas d'espèce (TF 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6; 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, liée au fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est prohibée en aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification. Il n'existe en définitive pas de base légale qui permettrait à une municipalité d'une commune vaudoise, dans le cadre d'une procédure relative à un permis de construire, d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation afin de garantir le respect d'un ensoleillement minimum pour les habitants d'une parcelle voisine (AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 5b/cc; AC.2018.0414 du 16 juillet 2019 consid. 2c; AC.2016.0126 du 13 avril 2017 consid. 5 et les références citées). Quant à la perte d'ensoleillement et de luminosité, elle n'est pas non plus protégée par une disposition du règlement communal. Il n'existe en outre pas de base légale qui permettrait à une municipalité d'une commune vaudoise d'exiger la diminution du volume d'un bâtiment ou une modification de son implantation afin de garantir le respect d'un ensoleillement minimum pour les habitants d'une parcelle voisine (AC.2017.0313 du 20 janvier 2020 consid. 5b/cc; AC.2016.0297 du 20 mars 2017 consid. 5d). En définitive, les intérêts privés du propriétaire et des voisins à jouir d'un ensoleillement optimal et d'une plus belle vue ne sauraient prévaloir sur les intérêts publics à un aménagement rationnel du territoire, au respect des plans et à la concentration du milieu bâti. Le grief de la recourante relatif à la perte de vue, d'ensoleillement et de luminosité est en conséquence infondé.

E. 6

La recourante reproche au projet litigieux non seulement d'être surdimensionné mais également de ne pas s'intégrer dans le quartier composé de villas traditionnelles. a) L'art. 86 LATC prévoit que 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 (al. 1); 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 (al. 2). La réglementation communale comporte des dispositions correspondant à cette clause d'esthétique générale. L'art. 53 RPGA charge la municipalité de prendre toutes les mesures utiles pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Quant à l'art. 57 RPGA, il dispose que la municipalité veille particulièrement à

ce que les nouvelles constructions notamment aient un aspect architectural s'intégrant au site et n'y jetant pas une note discordante. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, 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 363 consid. 3b et les références citées; AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b et les références citées). L'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable. Tel sera par exemple le cas 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'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1 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 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_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3; 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.4; AC.2016.0294 du 4 décembre 2017 consid. 12a). b) La recourante fait valoir que les trois unités de logement reliées par les garages (surmontés d'un local de rangement) auront une longueur totale supérieur à 30 m, ce qui provoquerait un "effet mur" qui sera non seulement inesthétique mais ne s'intégrera pas dans l'environnement bâti composé majoritairement de villas individuelles ne comportant pas de toits plats. La recourante qualifie le projet de "bunker" qui dénaturerait tout le quartier du fait notamment des locaux aménagés au-dessus des garages. Lors de l'inspection locale, les constructrices ont précisé que c'était la municipalité qui avait exigé la réalisation de locaux au-dessus des garages pour des motifs d'ordre esthétique, soit pour donner l'apparence d'un seul et même bâtiment et éviter ainsi des "trouées" entre les unités de logements, ce qui a été confirmé par la municipalité. A noter que les locaux de rangements aménagés au-dessus des garages sont percés de fenêtres pour réduire précisément l'aspect de "bunker". Pour le surplus, la recourante soutient que le projet serait mal intégré dans un quartier comprenant uniquement des villas traditionnelles. Elle ne prétend toutefois pas – à juste titre – que ces villas formeraient un ensemble urbanistique ou historique digne de protection. Quoi qu'il en soit, l'inspection locale a permis de constater que le secteur était composé de bâtiments de dimensions et d'architecture différentes et qu'il n'était donc pas homogène. En effet, le quartier comporte non seulement des villas traditionnelles avec des toitures à deux pans dont le faîte est orienté dans le sens de la pente, mais également des villas d'architecture contemporaine à toiture plate, voire un exemple de bâtiment composé d'unités de logement juxtaposés et reliés par des garages (surmontés par des locaux), soit une construction comparable au

projet litigieux. Un autre projet – similaire à celui en cause – était du reste en cours de construction juste à côté du bâtiment précité situé au chemin de Bel-Air 6a et 6b. Ces dernières constructions ne sont pas orientées côté lac (est), mais sud-ouest, soit dans la même implantation que le projet litigieux. Dans ces conditions, la municipalité pouvait, sans commettre un excès ou un abus de son très large pouvoir d'appréciation, considérer que la construction projetée ne posait pas de problème d'intégration ni d'esthétique dans l'environnement bâti.

E. 7

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être très partiellement admis et la décision attaquée doit être réformée dans le sens du considérant 3c. Pour le surplus, la décision attaquée est maintenue. Vu l'issue du litige, les frais de justice doivent être répartis. Succombant pour l'essentiel, la recourante doit supporter la majeure partie des frais et verser aux constructrices et à la commune, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, une indemnité légèrement réduite à titre de dépens. N'obtenant pas entièrement gain de cause, les constructrices devront également s'acquitter d'un émolument de justice réduit.

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