

VD_OMNI AC.2021.0132 vom 31. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0132

FR: VD_OMNI AC.2021.0132 du 31 janvier 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0132 del 31 gennaio 2022

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Servion, Direction générale de l'environnement (DGE), C. _____, D. _____ et E. _____ | Recours contre un permis de construire deux habitations de deux logements. La fusion des communes de Servion et des Cullayes n'empêche pas l'application dans le cas d'espèce du règlement de l'ancienne commune des Cullayes. Il n'existe pas de modifications de circonstances justifiant un contrôle incident de la réglementation en vigueur, qui date de 1994 (consid. 1b). Rejet du grief selon lequel on serait en présence d'un projet d'habitat groupé pour lequel le règlement communal exigerait l'adoption préalable d'un plan de quartier (consid. 2b). En considérant que le principe de l'ordre non contigu est respecté, la municipalité est restée dans le cadre de sa liberté d'appréciation dans l'interprétation du règlement communal (consid. 2c). Rejet des griefs relatifs à la hauteur des façades et aux mouvements de terre (consid. 3). Admission du grief relatif au sous-sol. Le niveau indiqué comme sous-sol ne peut pas être considéré comme tel vu les aménagements prévus côtés est et ouest pour permettre l'éclairage de ce niveau (tranchées [talus largement évasés] réalisées à l'extérieur des limites du bâtiment nécessitant la réalisation de murets de soutènement surplombés de balustrades). Réforme de la décision attaquée en ce sens que le remplacement de ces tranchées par des sauts-de-loup est exigée. (consid. 4). Rejet du grief relatif à la réglementarité de la toiture (consid. 5). Rejet du grief relatif à l'abattage d'arbres protégés. Les arbres qui présentent un intérêt esthétique et biologique sont condamnés par le projet. Les arbres qui pourraient être maintenus ne présentent pas d'intérêt (consid. 6). Recours au TF rejeté par arrêt du 11 janvier 2023 (1C_144/2022).

Erwägungen

E. 1

Les recourants relèvent que la réglementation du village des Cullayes est ancienne et qu'elle serait extrêmement sommaire et schématique, ce qui poserait selon eux la question de l'obsolescence de cette réglementation en application de l'art. 21 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT, RS 700). Ils soulignent que la fusion des communes de Servion et des Cullayes est intervenue il y a près de dix ans et s'étonnent que la problématique de l'aménagement du territoire n'ait pas fait l'objet d'une réglementation commune à ce jour. Ils produisent un préavis de la municipalité au Conseil communal du 17 septembre 2020 pour l'octroi d'un crédit destiné à l'étude d'un règlement communal et d'un plan des zones unique pour les deux villages dans lequel il est mentionné que les règlements des deux villages seraient obsolètes et induiraient parfois des inégalités entre les habitants. Pour ces motifs, ils demandent que la CDAP procède à un contrôle incident de la réglementation applicable. a) Il convient d'examiner en premier lieu si la fusion des anciennes Communes de Servion et des Cullayes implique que les règlements de ces

anciennes communes ne peuvent plus être appliqués. aa) Selon l'art. 12 de la loi du 7 décembre 2004 sur les fusions de communes (LFusCom; BLV 175.61), la réglementation communale en matière d'aménagement du territoire et de police des constructions conserve sa validité à l'intérieur des anciennes limites communales jusqu'à l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation en la matière dans la nouvelle commune (al. 1). La promulgation d'une nouvelle réglementation doit se faire dans les meilleurs délais (al. 2). bb) En l'occurrence, la nouvelle Commune de Servion a été créée le 1^{er} janvier 2012 par la fusion des communes de Servion et des Cullayes. La nouvelle Commune de Servion n'ayant pas encore adopté de réglementation uniforme en la matière, le règlement de l'ancienne commune des Cullayes est applicable au présent litige (pour un cas comparable concernant la Commune de Bourg-en-Lavaux voir CDAP AC.2017.0225 du 1^{er} décembre 2017 consid. 3). Pour ce qui est de l'exigence posée à l'art. 12 al.

E. 2

de surface au sol, ce qui ne serait pas conforme à l'art 28 RC.

E. 3

Les recourants mettent en cause le respect de l'art. 25 RC qui limite les hauteurs des façades sur la sablière à 5 m. Ils soutiennent également que les mouvements de terre ne respectent pas l'art. 9 RC. a) Selon l'art. 10 RC, la hauteur est mesurée sur la sablière de la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai, au droit de cette façade. Selon l'art. 9 RC, aucun mouvement de terre ne doit être supérieur à plus ou moins 1 m du terrain naturel. b) aa) Ces deux griefs des recourants (hauteur et mouvements de terre) sont liés aux excavations (tranchées) qui sont prévues afin d'éclairer le niveau prévu comme sous-sol. On constate que ces excavations portent sur des surfaces relativement limitées et n'ont pas d'impact sur l'aménagement de la parcelle proprement dit. Partant, dans le cadre de la liberté d'appréciation qui doit lui être reconnue dans l'interprétation de son règlement en matière de police des constructions, la municipalité pouvait admettre qu'on ne se trouve pas en présence de "mouvements de terre" au sens où l'entend l'art. 9 RC, qui devraient impérativement se limiter à une hauteur de 1 m. bb) De même, pour ce qui est de la hauteur, on peut admettre que le niveau du terrain que les recourants voudraient prendre en compte pour calculer la hauteur de la plus haute façade (soit tenant compte de l'excavation prévue pour éclairer le sous-sol) ne constitue pas un terrain "aménagé en déblai" au sens de l'art. 10 RC. On relève à cet égard que, visuellement, la hauteur à la sablière de 5 m pour la façade sud sera respectée pour un observateur extérieur. La fait que l'on prévoit à cet endroit la réalisation d'une tranchée pour permettre l'éclairage du sous-sol n'y change rien, celle-ci n'ayant pas d'impact sur le volume du bâtiment tel que perçu extérieurement. En tous les cas, en ne tenant pas compte de cet aménagement pour calculer la hauteur de la façade, la municipalité est également restée dans le cadre de la liberté d'appréciation qui doit lui être reconnue dans l'interprétation de son règlement en matière de police des constructions. c) Vu ce qui précède, les griefs relatifs aux mouvements de terre et à la hauteur des façades doivent également être écartés.

E. 4

Les recourants invoquent une violation de l'art. 26 RC, qui limite le nombre d'étages à un sous-sol, un rez-de-chaussée et un premier étage. Ils considèrent que le niveau inférieur ne devrait pas être considéré comme un sous-sol. Ils relèvent à cet égard que, sur le site internet de la promotrice, une grande partie du niveau inférieur est comptée comme

habitable et vendue comme des surfaces disponibles. Ils produisent la plaquette de vente de l'agence immobilière, qui confirme que deux pièces du sous-sol (pièces de 23 m² et 28 m²) sont vendues comme habitables. Ils relèvent également la présence à ce niveau de plusieurs ouvertures en façade sud ainsi que côtés est et ouest. Ils font valoir qu'il s'agit de locaux éclairés et d'une hauteur de plus de 2,4 m qui ne se trouvent pas sous le sol. Ils se demandent également quel est le niveau qui doit être qualifié de rez-de-chaussée. a) Pour qualifier un niveau de sous-sol, la jurisprudence a renoncé à se lier à une définition stricte qui ne tiendrait pas compte de la grande variété des terrains et de la diversité des constructions et des prescriptions réglementaires; il convient plutôt de tenir compte de toutes les caractéristiques de chaque cas particulier et notamment des buts de la réglementation communale en se référant à un faisceau de critères, assurant la prise en considération de l'ensemble des circonstances déterminantes (CDAP AC.2016.0320 du 27 septembre 2017 consid. 3e; AC.2016.0081 du 12 décembre 2016 consid. 4b; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2d; AC.2007.0278 du 14 octobre 2008 consid. 6b). A été considéré comme sous-sol, à titre d'exemple, le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Lorsque la façade du niveau considéré est entièrement dégagée et les façades latérales partiellement dégagées, il y a lieu d'examiner si ce niveau comprend l'entrée principale du bâtiment, car il s'agit alors d'un élément qui inciterait à ne pas le qualifier de sous-sol. Encore faut-il que ce niveau ne donne pas à un observateur l'apparence d'un étage supplémentaire, que la hauteur maximale de la construction reste sensiblement inférieure au maximum réglementaire et qu'en amont du bâtiment, le terrain naturel se situe sensiblement au-dessus du niveau du rez-de-chaussée afin que la qualification du sous-sol ne serve pas à détourner les dispositions fixant le nombre de niveaux admissibles dans la zone. Peut également être qualifié de sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), à condition que la majeure partie du niveau soit située sous le terrain naturel. A également été considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une des façades du bâtiment, entièrement enterré de l'autre et partiellement dégagé sur les deux façades latérales dépourvues au reste de baies vitrées, qui n'est pas affecté à l'habitation, dont le volume est situé partiellement au-dessous du terrain naturel et qui ne comprend pas l'entrée principale du bâtiment. A enfin été considéré comme sous-sol un niveau comprenant un parking souterrain de quatre places de parc, quatre caves, un local technique, une buanderie, un local poubelles et un local poussettes. Hormis l'accès au bâtiment, ce niveau n'était ainsi pas habitable; il était par ailleurs entièrement enterré du côté nord et ouest et partiellement dégagé du côté sud, où se trouvait l'entrée principale du bâtiment, et entièrement apparent du côté est, où se trouvait l'entrée du garage. Il ressortait ainsi des plans que si le projet litigieux pouvait donner l'impression, depuis sa façade est, de s'élever sur quatre niveaux, il n'en demeurerait pas moins que le sous-sol s'enfonçait dans la pente, était pour l'essentiel enterré et s'adapte à la pente du terrain (voir notamment CDAP AC.2016.0320 précité consid. 3f; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2d; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 1; AC.2007.0276 du 13 juin 2008 consid. 8c; AC.2007.0290 du 26 février 2008 consid. 3c; AC.2006.0044 du 30 octobre 2006 consid. 5; AC.2004.0232 du 8 décembre 2005 consid. 2; AC.2006.0118 du 26 juillet 2007 consid. 2; AC.2006.0082 du 20 février 2007 consid. 5). b) Par définition, un niveau de sous-sol se situe sous le terrain naturel et n'est pas habitable dès lors qu'il ne dispose notamment pas de l'éclairage requis par les règles sur la salubrité des constructions. En l'occurrence, le niveau qualifié de

"sous-sol" pose d'emblée problème à cet égard dès lors qu'une grande partie est vendue comme habitable et que ce caractère habitable est admis par la municipalité. Les futurs propriétaires pourraient ainsi y loger des personnes (location à un étudiant par exemple), ce qui ne serait pas admissible compte tenu du fait qu'il s'agit de locaux qui ne disposent pas de vue directe sur l'extérieur et ne devraient par conséquent pas être habités. Peu importe à cet égard que, strictement, les exigences de l'art. 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) (proportion entre la surface de l'ouverture et la surface du local éclairé) soient respectées. On relève que, du côté sud, est prévue la réalisation d'un talus largement évasé destiné à permettre un éclairage conséquent des locaux décrits comme "disponible 1" sur le plan du sous-sol (avec des fenêtres de 200 cm x 110 cm). Cet aménagement, qui reste dans les limites du volume du bâtiment projeté, ne remet pas en cause la qualification de sous-sol du niveau en question. Il est en effet généralement admis qu'un sous-sol peut avoir au plus une face visible. Posent en revanche problème les tranchées (talus largement évasés) qui sont prévues côtés est et ouest afin de permettre l'éclairage du niveau inférieur au moyen de baies vitrées. Contrairement à ce qui est le cas du côté sud, ces tranchées se situent à l'extérieur des limites du bâtiment et nécessitent par conséquent la réalisation de murets de soutènement surplombés de balustrades. Ces aménagements à l'est et à l'ouest, qui sont destinés à permettre l'éclairage des espaces désignés sur les plans du sous-sol comme "espaces disponibles 2" afin de pouvoir les vendre comme habitables (malgré l'absence de toute vue sur l'extérieur), sont sans commune mesure avec ce qui est généralement admis pour éclairer un sous-sol, soit la réalisation de sauts-de-loup. Ajoutés à l'aménagement prévu côté sud, ils ne permettent plus de considérer qu'on se trouve en présence d'un niveau de sous-sol tel que prévu par l'art. 26 RC. Il convient par conséquent de remplacer ces talus par des sauts-de-loup tels que ceux qui sont prévus du côté nord et, dans cette mesure, la décision attaquée doit être réformée (art. 117 LATC). Les aménagements prévus côté sud peuvent en revanche être maintenus.

E. 5

Les recourants soutiennent que la toiture à pans multiples qui est prévue ne respecte pas l'art. 11 RC. a) L'art. 11 RC a la teneur suivante: " Art. 11 TOITURES Le faîte des toits est toujours plus haut que les corniches. Lorsque les toitures sont à deux pans, le plus petit de ces pans est au minimum les deux tiers de l'autre. Les toits plats non enterrés, les toits à un pan ou les attiques, sont interdits. La pente des toitures sera comprise entre 50% et 80%, respectivement 26,5° et 38,7°. La tuile est obligatoire, une autre couverture que celle-ci peut être autorisée si ce mode de couverture est compatible avec les constructions avoisinantes et le caractère des lieux. Note : Dans ce cas, la teinte, la pente et la forme de la toiture doivent être les mêmes que les toits recouverts de tuiles. Les couvertures en métal ne sont pas autorisées. " b) Vérification faite par les assesseurs spécialisés du tribunal, les différentes exigences posées par l'art. 11 RC sont respectées par la toiture à pans multiples qui est prévue. Partant, ce grief doit également être écarté. 6. Les recourants mettent en cause les abattages d'arbres protégés qui sont prévus. Ils soutiennent que le projet devrait être déplacé ou réduit, ce qui permettrait de sauvegarder la plupart des arbres. a) La loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 LPNMS; BLV 450.11) et son règlement d'application du 22 mars 1989 (RLPNMS; BLV 450.11.1) instaurent une protection des arbres qui méritent d'être sauvegardés en raison de l'intérêt général qu'ils présentent (art. 4 LPNMS). Selon l'art. 5 LPNMS, il s'agit des arbres, cordons boisés, boqueteaux et haies vives qui sont compris dans un plan de classement cantonal ou qui font l'objet d'un arrêté de classement au sens de l'art. 20 LPNMS (let. a), ou

encore de ceux 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 (let. b). Leur abattage est toutefois possible, en vertu de l'art. 6 al. 1 LPNMS, lorsque leur état sanitaire n'est pas satisfaisant, lorsqu'ils empêchent une exploitation agricole rationnelle ou lorsque des impératifs techniques ou économiques l'imposent. Cette liste exemplative est complétée, en exécution de l'art. 6 al. 3 LPNMS, par l'art. 15 RLPNMS, qui précise les conditions auxquelles les communes peuvent donner l'autorisation d'abattage. Cette disposition autorise ainsi l'abattage d'arbres, cordons boisés, boqueteaux ou haies vives classés lorsque la plantation prive un local d'habitation préexistant de son ensoleillement normal dans une mesure excessive (ch. 1), lorsque la plantation nuit notablement à l'exploitation rationnelle d'un bien-fonds ou d'un domaine agricoles (ch. 2), lorsque le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation (ch. 3) ou lorsque des impératifs l'imposent, tels que l'état sanitaire d'un arbre, la sécurité du trafic, la stabilité des rives bordant un cours d'eau, la création d'une route ou la canalisation d'un ruisseau (ch. 4). L'autorité communale peut exiger des plantations compensatoires ou une contribution aux frais d'arborisation (art. 6 al. 2 LPNMS et art. 16 et 17 RLPNMS). Au plan communal, le règlement communal sur la protection des arbres prévoit que sont protégés tous les arbres dont le diamètre est supérieur à 30 cm. Selon la jurisprudence, les conditions énumérées à l'art. 15 RLPNMS ne sont pas exhaustives; l'autorité doit tenir compte de l'ensemble des circonstances et mettre en balance l'intérêt public à la conservation de l'objet protégé avec celui de l'administré à sa suppression. 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, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du propriétaire, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (CDAP AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 12a/bb; AC.2019.0073 du 12 novembre 2019 consid. 8; AC.2018.0238 du 20 décembre 2018 consid. 1a; AC.2017.0245 du 26 juin 2018 consid. 7b). Lorsque la protection instaurée par le droit communal procède – comme tel est le cas ici pour les arbres concernés – 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 (CDAP AC.2020.0165 précité consid. 12a/bb; AC.2019.0366 du 17 septembre 2020 consid. 6b/bb; AC.2019.0073 précité consid. 8). Enfin, l'arborisation d'une parcelle constructible doit être considérée comme un élément qui n'est pas nécessairement permanent, puisqu'il s'agit de plantes qui croissent et meurent, mais qui est au contraire susceptible d'évolution, ce qui permet cas échéant de le remodeler en procédant à de nouvelles plantations. C'est dans cette perspective qu'il faut concevoir les dispositions réglementaires communales (fondées sur l'art. 6 al. 2 LPNMS) qui prévoient dans certaines hypothèses le remplacement des arbres abattus, parfois dans le cadre d'une arborisation minimale (CDAP AC.2020.0165 précité consid. 12a/bb; AC.2019.0089 du 16

avril 2020 consid. 10a/bb; AC.2019.0091 du 8 octobre 2019 consid. 4c). b) En l'espèce, il ressort du permis de construire qu'a été autorisé l'abattage d'un bouleau, de deux noyers, de deux cerisiers, d'un sapin et de deux pins. S'agissant de ces différents arbres, on relève tout d'abord que, invité à se déterminer dans le cadre de la procédure de recours, le service cantonal spécialisé (Direction générale de l'environnement) a indiqué qu'il n'avait pas de remarque à formuler. Cela signifie qu'il n'y a pas d'intérêt de niveau supérieur (ou cantonal) à maintenir ces arbres et qu'il incombe donc à la municipalité de peser les intérêts en fonction des circonstances locales. Lors de la vision locale, le tribunal a constaté que les arbres qui présentent un intérêt esthétique et biologique (soit notamment les deux pins) sont condamnés par le projet. Exiger leur maintien impliquerait par conséquent une modification du projet et une diminution de l'utilisation des droits à bâtir offerts par le règlement communal, ce qui irait à l'encontre de l'intérêt visant à permettre une utilisation rationnelle des terrains à bâtir conforme aux plans des zones. Tout bien considéré, le tribunal parvient à la conclusion que le fait que la municipalité ait considéré que cet intérêt à une utilisation rationnelle des droits à bâtir doit l'emporter sur celui à la protection de ces arbres ne prête pas le flanc à la critique. Pour le surplus, la vision locale a permis de constater que les arbres qui pourraient éventuellement être maintenus ne présentent pas d'intérêt particulier au plan esthétique ou biologique. Là encore, la municipalité n'a dès lors pas abusé du pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu dans l'application du règlement communal sur la protection des arbres en autorisant leur abattage. Ce grief doit par conséquent également être écarté. 7.

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être partiellement admis. La décision de la municipalité du 2 mars 2021 relative à l'octroi du permis de construire est réformée en ce sens que les aménagements en déblai (talus largement évasés) avec murets de soutènement et balustrades prévus du côté est et ouest des bâtiments projetés ne sont pas autorisés et doivent être remplacés par des sauts-de-loup tels que ceux qui sont prévus du côté nord. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36). Conformément à la jurisprudence, lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (cf. arrêts AC.2019.0150 du 10 décembre 2020 consid. 8; AC.2019.0092 du 23 janvier 2020 consid. 8; AC.2019.0174 du 10 janvier 2020 consid. 5; AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15). En l'espèce, vu ce qui précède et compte tenu du sort du recours, les frais de justice seront partagés entre les recourants et les constructeurs. Les recourants verseront en outre à la Commune de Trélex, qui a agi avec le concours d'un mandataire professionnel, des dépens, réduits pour tenir compte de l'admission partielle du recours.