

VD_OMNI AC.2021.0206 vom 28. Januar 2022

VD Tribunal cantonal, 2022-01-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0206

FR: VD_OMNI AC.2021.0206 du 28 janvier 2022

IT: VD_OMNI AC.2021.0206 del 28 gennaio 2022

Regeste

A. _____ et B. _____ /Municipalité de Vully-les-Lacs, C. _____ et D. _____ |
Recours d'opposants contre un bâtiment d'habitation de deux niveaux décalés, dit "en terrasse". Définition d'une telle notion. En l'occurrence, le constructeur prévoit d'aménager en terrasse une partie de la dalle de couverture du rez inférieur. Cerné de garde-corps, ce "toit-terrasse" servira de terrasse privative à l'appartement du rez supérieur, lui-même coiffé d'une toiture à pans. Au vu des circonstances, on ne voit pas en quoi la municipalité aurait abusé de sa marge d'appréciation en accordant une exception, pour cette partie du rez inférieur, à la disposition communale prévoyant qu'en "règle générale", les toitures sont à pans (c. 3). Les recourants contestent encore le mur de soutènement prévu au bas de la parcelle, dans les espaces réglementaires. Il ressort d'une mesure prise à la règle sur les plans - qui ne comportent hélas aucune cote sur ce point - que cet ouvrage dépasse par endroit largement la hauteur maximale réglementaire. La décision attaquée doit par conséquent être annulée sur ce point (c. 5). Recours partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

Déposés dans le délai de trente jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), les recours sont intervenus en temps utile. Ils respectent au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Enfin, les recourants disposent de la qualité pour recourir en tant que voisins proches de la parcelle litigieuse. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Selon la jurisprudence, lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire; LAT; RS 700). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation. Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b LAT (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6 p. 58). Conformément aux art. 46 et 49 Cst., l'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6 p. 59; 138 I 305 consid. 1.4.3 p. 311 et les références). Sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il

appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision (146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_540/2016 du 25 août 2017 consid. 2.2, in JdT 2017 I p. 303; 1C_450/2018 du 11 décembre 2019 consid. 3.1.3; 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict. L'autorité intervient ainsi non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 145 I 52 consid. 3.6 p. 58 s.).

E. 3

Les recourants critiquent d'abord la terrasse aménagée sur une partie de la dalle de couverture du rez inférieur. a) Les recourants soutiennent que ladite terrasse ne servirait que de camouflage du toit du rez inférieur, en agrandissant ainsi la surface habitable. Il ne s'agirait en effet pas d'une terrasse, mais d'un toit plat. Cet aménagement ne serait d'un point de vue technique pas nécessaire pour pouvoir bénéficier d'une terrasse aux deux niveaux. Les recourants ajoutent qu'avec un toit-terrasse, le point de départ de la corniche serait haussé, ce qui, avec un terrain en pente, permettrait de gagner une hauteur de trois mètres, respectivement un étage supplémentaire. En outre, toujours selon les recourants, le projet violerait le règlement communal en autorisant deux habitations, non pas une maison individuelle avec deux logements. Enfin, il ne répondrait pas davantage aux critères d'esthétique et d'intégration, dès lors qu'il ne tiendrait " pas compte de l'importance de l'harmonie devant être créée avec les maisons voisines ." b) La construction litigieuse est prévue en zone résidentielle de faible densité, au sens de l'art. 10 RPGAPC. aa) Aux termes de l'art. 10.1 RPGAPC, la zone est destinée aux habitations individuelles, comportant deux logements au plus. Plus précisément cette disposition est ainsi rédigée et illustrée: S'agissant des toitures, l'art. 10.3 let. a RPGAPC dispose: " En règle générale, les toitures sont à deux ou quatre pans; les toits à pans inversés sont interdits ". En ce qui concerne les niveaux habitables, l'art. 10.8 let. a RPGAPC prévoit qu'en cas de pente supérieure à 20%, deux niveaux habitables sont autorisés sous le niveau de la corniche, côté aval à raison d'une hauteur maximale à la corniche de 6 m et d'une hauteur maximale au faîte de 8,50 m; les dispositions de l'art. 28 sont applicables pour les autres cas. L'art. 28 RPGAPC, auquel renvoie l'art. 10.8 let. a, est rédigé et illustré comme suit: bb) L'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) 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), et qu'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). A Vully-les-Lacs, sur le territoire de l'ancienne commune de Constantine, la question de l'esthétique des constructions est réglée aux art. 36 ss RPGAPC. En particulier, l'art. 36 RPGAPC dispose que la municipalité peut prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle interdit toute construction qui serait de nature à nuire au bon aspect d'un site, d'un quartier, d'une rue ou d'un ensemble de bâtiments dignes de protection. Selon la jurisprudence, le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas 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 (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, 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 (cf. CDAP AC.2021.0101 du 21 juin 2021 consid. 3b; AC.2020.0246 du 21 mai 2021 consid. 5a/dd; AC.2020.0235 du 20 mai 2021 consid. 10a/dd). c) Comme exposé ci-dessus, le projet prévoit un bâtiment d'habitation dit " en terrasse ". Il s'agit, selon la jurisprudence, de " niveaux habitables superposés, mais décalés les uns par rapport aux autres en fonction de la pente du terrain, ce décalage permettant de doter chaque niveau d'une terrasse ouverte aménagée sur la dalle qui couvre le niveau immédiatement inférieur " (arrêt de l'ancienne Commission cantonale de recours du 3 octobre 1988, prononcé n° 5713, publié in RDAF 1990 p. 78). Ce projet ne correspond donc à aucun des deux schémas figurant à l'art. 10.1 RPGAPC (deux logements superposés ou deux logements côte à côte). Cela ne signifie toutefois pas pour autant que le projet litigieux soit contraire au règlement. En effet, ainsi que l'indique la teneur même de l'art. 10.1 RPGAPC, les schémas précités sont des exemples illustratifs, qui, par définition, ne sont pas exhaustifs. Ils n'excluent donc pas une autre configuration, telle que celle adoptée par le constructeur. Il en va d'autant plus en l'espèce qu'au vu des plans, la pente du terrain naturel est d'au moins 24%, à savoir supérieure à 20% (cf. art. 10.8 let. a et 28 RPGAPC). Par ailleurs, l'art. 10.3 let. a RPGAPC autorise des exceptions à l'obligation d'apposer des toitures à pans, puisqu'il ne prévoit cette exigence qu'en "règle générale". La toiture incriminée, aménagée en terrasse sur une partie de la dalle de couverture du rez inférieur, constitue un "toit terrasse". Cernée de garde-corps, elle sert en effet de terrasse privative à l'appartement du rez supérieur. De plus, le rez supérieur est lui-même coiffé d'une toiture à pans. Dans ces conditions, on ne voit pas en quoi la municipalité aurait abusé de sa marge d'appréciation en accordant une exception, pour cette partie du rez inférieur, à la règle générale de l'art. 10.3 let. a RPGAPC (cf. AC.2014.0288 du 16 juillet 2015 consid. 7; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014 consid. 1, confirmé par TF 1C_407/2014 du 8 juin 2015 consid. 3; AC.2006.0021 du 14 novembre 2006 consid. 4). Enfin, les recourants allèguent, sans motiver plus avant ce grief, que le projet constituerait une rupture dans l'harmonie du voisinage dès lors qu'il se trouve dans une zone résidentielle à faible densité. Dans ces conditions, compte tenu de son large pouvoir d'appréciation en la matière, on ne discerne pas en quoi la municipalité n'aurait pu retenir, comme elle l'a fait, que la solution retenue est intéressante sur le plan architectural et que le projet s'intègre correctement à son environnement en mettant à profit la pente du terrain.

E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

E. 5

Les recourants relèvent que l'ouvrage de soutènement érigé au bas de la parcelle, au sud-est, devrait être considéré comme une construction au sens de l'art. 667 al. 1 et 2 CC, à savoir comme une partie intégrante de la construction totale. A leurs yeux, cet ouvrage devrait par conséquent respecter la distance minimale aux limites de propriété. a) Il ne fait aucun doute que les constructions qui seront érigées sur la parcelle litigieuse appartiendront au

propriétaire de celle-ci, conformément à 667 CC mentionné par les recourants. Cela étant, il convient de discuter les dispositions pertinentes de droit public. b) Selon l'art. 23 RPGAPC, en zone résidentielle de faible densité comme en l'occurrence, la distance minimale à la limite de propriété est de 6 m. L'art. 25 RPGAPC dispose que la distance entre bâtiments et la limite de la propriété voisine " est mesurée dès le nu de la façade compte non tenu des terrasses non couvertes, des seuils, des balcons et autres installations semblables ". Aux termes de l'art. 32 let. a RPGAPC, la municipalité est compétente pour autoriser dans les espaces réglementaires entre bâtiments et entre bâtiments et limites de propriété voisine, la construction de dépendances n'ayant qu'un niveau d'une hauteur de 3 m à la corniche, mesurée depuis le terrain naturel. Sur ce point, on rappelle que l'art. 39 RLATC exposé ci-dessus (consid. 5a) explicite la notion de dépendances pouvant être autorisées dans les espaces réglementaires, à condition qu'elles n'entraînent pas de préjudice excessif pour les voisins; son al. 3 assimile aux dépendances les murs de soutènement. c) Selon l'art. 37.1 RPGAPC, dans le cadre de l'aménagement extérieur des parcelles privées ou publiques, les murs de soutènement ne peuvent dépasser une hauteur de 2 m. Quant à l'art. 37.2 RPGAPC, il dispose que les remblais et déblais ne peuvent dépasser une hauteur de 1,50 m par rapport au terrain naturel (let. a); pour des raisons objectivement fondées, la municipalité peut autoriser des mouvements de terre plus importants et ce dans les limites fixées par les art. 33 (dépendance souterraine) et 34 (dérogation) RPGAPC (let. b). d) En l'occurrence, le projet comporte au sud-est de la parcelle un ouvrage de soutènement (mur/enrochement/remblai), destiné à créer une terrasse desservant le rez inférieur. Cet ouvrage est réalisé à moins de 6 m des limites des parcelles voisines 9988, 10024, 10027 et 10026, à savoir dans les espaces réglementaires. Par conséquent, il ne peut être admis qu'à condition qu'il n'entraîne pas de préjudice excessif pour les voisins (cf. art. 39 RLATC) et qu'il respecte les dimensions réglementaires (cf. art. 37 RPGAPC). Or, il ressort d'une mesure prise à la règle sur les plans - qui ne comportent hélas aucune cote sur ce point - que l'ouvrage de soutènement dépasse par endroit largement la hauteur maximale réglementaire de 2 m pour les murs (atteignant par exemple plus de 2,8 m selon la coupe A-A et le plan de la façade nord-est), voire, dans la mesure où des remblais sont en jeu, celle de 1,5 m. Cet ouvrage est par conséquent illicite. Interpellés sur cette question, ni le constructeur ni la municipalité n'ont contesté l'illicéité du mur/enrochement - ou du remblai -, se bornant à évoquer une réduction de sa hauteur ou une dérogation. Dans ces conditions, la décision attaquée doit être annulée sur ce point. Il appartiendra au constructeur de présenter à la municipalité, plan coté et précis à l'appui, soit un projet d'ouvrage de soutènement réduit de manière à respecter en tous lieux les hauteurs réglementaires, soit une demande de dérogation conforme aux art. 85 al. 1 LATC, 85a LATC et 34 RPGAPC.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours doit être partiellement admis. La décision attaquée doit être annulée dans la mesure où elle autorise le mur/enrochement/remblai prévu au sud-est de la parcelle; elle doit être maintenue pour le surplus. Succombant pour l'essentiel, les recourants assumeront la plus grande part de l'émolument judiciaire, le solde étant mis à la charge du constructeur. La municipalité a droit à des dépens, légèrement réduits, à verser par les recourants. Le constructeur n'étant pas assisté, il n'a pas droit à des dépens. Les recourants ont droit à des dépens, largement réduits, à la charge du constructeur.