

VD_OMNI AC.2022.0262 vom 28. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0262

FR: VD_OMNI AC.2022.0262 du 28 septembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0262 del 28 settembre 2023

Regeste

A _____, B _____, C _____, D _____, E _____, F _____/Municipalité de La Tour-de-Peilz, G. _____ | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire portant sur la modification d'un projet qui a fait l'objet d'une autorisation de base entrée en force. Le projet modifié ne diffère pas sensiblement du projet initial: c'est partant à bon droit que la municipalité a soumis le projet à l'enquête complémentaire (c. 2). Les (nouvelles) modifications postérieures à l'enquête complémentaire ont été demandées dans le but d'assurer une utilisation du bâtiment conforme au projet de base; elles vont dans le sens de ce que souhaitent les recourants (c. 3). La question de la servitude a été traitée en relation avec l'octroi de l'autorisation de base, qui ne peut pas être remise en cause (c. 4). Rejet des griefs en lien avec la clause d'esthétique (c. 5) et avec la réglementation communale: terrasses aménagées en toiture (c. 6), IUS et sous-sols (c. 7), nombre de places de stationnement, mouvements de terre et distance aux limites (c. 8).

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (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): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne 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 (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation. C'est manifestement le cas de A. _____, C. _____, D. _____ et B. _____. En revanche, E. _____ et F. _____ ne se sont pas opposés au projet durant le délai d'enquête publique. Ils n'ont ainsi pas la qualité pour recourir. Sous cette réserve, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

) est quasiment identique. Le volume ou cube SIA du projet autorisé s'élève à 6'811 m

E. 3

Les recourants exposent à juste titre que le projet a été modifié (à nouveau) postérieurement à l'enquête complémentaire, ce qui ressort de la motivation communiquée par l'autorité intimée aux recourants D._____ et C._____ ("[l]a Municipalité a pris en considération vos remarques concernant l'IUS des surfaces "disponibles" situées aux sous-sols des bâtiments A et B et peut aujourd'hui vous informer que le projet a été modifié en ce sens que dites surfaces ne bénéficient plus que d'ouvertures réduites et d'un plafond plus bas, situé à 2,30 m du plancher "). Les recourants ne peuvent toutefois rien tirer du fait que l'autorité intimée ne leur a pas spontanément communiqué les documents relatifs aux modifications en question: il est évident que ces modifications – quelques aménagements du niveau inférieur visant à garantir son caractère non habitable – ont été demandées dans le but d'assurer une utilisation du bâtiment conforme au projet initial. La LATC ne prévoit pas une interpellation des opposants à ce sujet. La procédure d'autorisation de construire selon la LATC n'est pas une procédure de nature juridictionnelle, avec plusieurs parties disposant chacune des mêmes droits procéduraux. La LATC prévoit, comme on l'a vu, l'enquête publique comme modalité d'exercice du droit d'être entendu pour les tiers intéressés; l'art. 29 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), dont les recourants invoquent la violation, conçu comme une garantie minimale, n'exige pas d'autres modalités de participation (cf. notamment CDAP AC.2017.0207 du 14 juin 2018 consid. 2; TF 1C_382/2018 du 10 juillet 2019 consid. 3.7). Quoi qu'il en soit, destinées à prendre en compte des arguments des oppositions, respectivement à garantir la régularité du projet, ces modifications, qui vont de surcroît dans le sens d'une diminution du projet (soit la réduction des ouvertures donnant sur les patios végétalisés et l'abaissement du plafond), ne nécessitaient pas une enquête publique complémentaire.

E. 4

Les recourants se plaignent d'une violation de la servitude de droit privé grevant la parcelle n o 561. Ils estiment que la municipalité aurait dû renvoyer les parties à agir devant le juge civil et subordonner l'octroi du permis de construire à la décision de ce dernier. Cet argument est manifestement mal fondé. La question que les recourants soulèvent se posait déjà en relation avec l'octroi du permis de base. Comme cette autorisation de construire, entrée en force, ne peut pas être remise en cause – qu'elle soit conforme ou non à la servitude –, il est logique que les modifications du projet puissent elles aussi être autorisées par la municipalité, malgré l'incertitude relative à la question de droit privé.

E. 5

Les recourants invoquent une violation de la clause d'esthétique. Ils estiment que les immeubles projetés porteront atteinte à l'harmonie des constructions et ne pourront pas s'intégrer dans le quartier. a) La clause générale d'esthétique est prévue à l'art. 86 LATC, disposition libellée comme il suit: " Art. 86 Règle générale 1 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. 2 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. 3 Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords. " Au niveau communal, l'art. 19 RPGA prévoit ce qui suit en matière d'esthétique et d'intégration des constructions: " Article 19 Esthétique et intégration des constructions 1 La Municipalité prend toutes les mesures utiles pour obtenir

un aspect architectural harmonieux et une bonne intégration environnementale des constructions et installations. [...] Cette disposition concrétise au niveau communal la clause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC. Sa portée ne va pas au-delà de cette norme. Il convient donc de se référer à la jurisprudence du tribunal relative à la clause générale d'esthétique (CDAP AC.2022.0156 du 12 mai 2023 consid. 7b et les références citées). b) Selon la jurisprudence, l'application de la 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, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.2; CDAP AC.2019.0267 consid. 5a du 20 octobre 2020). 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_360/2018 précité consid. 4.1.2). 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 (TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4). c) La recevabilité de ce grief est douteuse, la question de l'esthétique et de l'intégration du projet ayant déjà été examinée dans la procédure administrative relative au permis de base. Quoiqu'il en soit, il y a lieu d'admettre que, par sa typologie, le projet de la constructrice n'affecte ni les caractéristiques, ni l'équilibre d'un quartier qui, quoi qu'en disent les recourants, ne présente pas de qualités urbanistiques ou architecturales particulières: composé de villas de taille et de style hétérogènes, il ne se distingue pas des nombreux autres endroits comparables qui se trouvent à la périphérie des centre-villes de la Riviera. Il n'apparaît en outre pas que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires serait déraisonnable. Les recourants n'exposent d'ailleurs pas quel intérêt public prépondérant devrait amener à remettre en cause le projet litigieux; en particulier, le quartier en question ne fait l'objet d'aucune mesure de protection patrimoniale de droit public, qu'elle soit fédérale ou cantonale. Le grief, manifestement mal fondé, doit être rejeté. d) Les pièces du dossier et les données cartographiques disponibles sur les sites internet officiels étant suffisantes, il n'y a pas lieu de compléter l'administration des preuves par une inspection locale. En effet, ce que les recourants pourraient vouloir faire constater sur place, ce n'est pas la présence d'éléments naturels ou de bâtiments dignes de protection, qui nécessiteraient d'étudier soigneusement l'implantation de nouvelles constructions à proximité, mais bien plutôt des éléments propres à démontrer que le quartier a un certain "cachet". On comprend, à lire leurs écritures, que ce "cachet" provient d'une occupation traditionnelle du secteur par des villas individuelles. Pour statuer sur le maintien du "cachet" du quartier, pour autant que cet élément soit déterminant dans l'application de la clause d'esthétique, il n'est pas nécessaire d'effectuer une inspection locale.

Les recourants invoquent une violation de l'art. 23 al. 2 RPGA. Ils estiment que les terrasses aménagées en toiture ne sont pas conformes à la réglementation communale. a) Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée, s'agissant de l'aménagement local du territoire, par l'art. 139 al. 1 let. d de la Constitution du 14 avril 2003 du Canton de Vaud (Cst-VD; BLV 101.01). 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 et la réf. cit.). 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; 138 I 305 consid. 1.4.3). Sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les réf. cit.). 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 et les réf. cit.). b) Au niveau communal, l'art. 62 RPGA (par renvoi de l'art. 84 RPGA) définit le régime applicable aux toitures dans la zone d'habitation à faible densité comme il suit: " Article 62 Toitures 1 La forme des toitures est libre. 2 En cas de toiture à pans, la pente maximale autorisée est de 35°. 3 Les toitures plates sont végétalisées ou aménagées en terrasses accessibles. 4 Pour les toits à la Mansart, l'inclinaison des pans de la partie inférieure de la toiture (brisis) doit se situer entre 70° et 80°, et celle des pans de la partie supérieure (terrasson) entre 25° et 35°." L'art. 23 RPGA, disposition dont les recourants invoquent la violation, pose des principes de construction et d'architecture en lien avec les ouvertures en toiture: " Article 23 Ouvertures en toiture 1 Les ouvertures en toiture doivent être en harmonie avec les fenêtres et l'ensemble de la construction. 2 Seuls 2 rangs d'ouvertures sont autorisés sur un même pan de toiture. La largeur additionnée des ouvertures en toiture ne doit pas excéder, pour chaque rang, le 40% de la longueur totale du pan de toiture. [...]" c) Le projet modifié prévoit l'aménagement de terrasses en toiture; il s'agit là d'un élément nouveau par rapport au permis de base, non couvert par l'autorité de chose décidée. Les recourants estiment que les terrasses prévues en toiture excèdent le 40% de la longueur totale du pan de toiture, en violation de l'art. 23 al. 2 RPGA. Pour sa part, la municipalité expose que cette disposition vise uniquement les portes et les fenêtres, à l'exclusion des terrasses, qui ne constituent pas des "ouvertures" au sens de cette règle. Elle souligne à cet égard que la réglementation communale relative aux toitures est permissive, leur forme étant libre et les limites qu'elle pose essentiellement d'ordre esthétique. Dans sa réponse, elle a en outre expliqué que, pour elle, le choix de la constructrice d'intégrer les

terrasses dans une toiture à pans légèrement inclinés rendait ces dernières plus discrètes et préservait ainsi l'intimité des habitants et de leurs voisins, raison pour laquelle elle les a autorisées. Une telle appréciation ne prête, compte tenu du large pouvoir d'appréciation dont bénéficie la municipalité dans l'interprétation de la réglementation communale, pas le flanc à la critique. En soutenant que l'art. 23 al. 2 RPGA devrait s'appliquer aux terrasses en toiture, les recourants ne font que substituer leur appréciation à celle de la municipalité, sans démontrer en quoi l'interprétation de cette dernière serait contraire au droit. Or, précisément, l'application du droit communal sur ce point est correcte. Il s'ensuit que leur grief, mal fondé, doit être écarté.

E. 7

Les recourants font valoir que le projet viole l'art. 80 RPGA qui régit l'indice d'utilisation du sol (IUS). Ils relèvent que les calculs de la constructrice omettent les surfaces des sous-sols des bâtiments A et B, lesquels constituent prétendument des niveaux habitables. L'art. 80 RPGA, applicable à la zone d'habitation de faible densité, prévoit que l'indice d'utilisation du sol (à savoir, selon l'art. 14 RPGA, le rapport entre la surface de plancher déterminante [SPd] et la surface constructible totale de la parcelle) est limité à 0,40. En l'espèce, la surface de la parcelle étant de 3'238 m², le projet initial, avec une SPd de 1'069 m² (le bâtiment d'habitation ECA n° 1878 de 298 m² et les deux bâtiments A et B de 319 m² et 452 m²) pour un maximum admissible de 1'295,5 m² était réglementaire. Le dossier de l'autorisation actuellement litigieuse comporte des plans montrant quelles surfaces ont été comptabilisées comme SPd (surfaces teintées en bleu et en vert); elles représentent un total de 1'070 m² (le bâtiment d'habitation ECA n° 1878 de 297 m² et les deux bâtiments A et B de 319 m² et 454 m²), quasiment identique, à 1 m² près, à celui du projet autorisé initialement (1'069 m²). Le décompte de la SPd ne comporte pas les surfaces en sous-sol. Les recourants font valoir que ces surfaces seraient vouées à être utilisées pour l'habitation, se prévalant à cet égard de la documentation promotionnelle de la constructrice. Cela étant, ce grief aurait dû être soulevé, conformément à la jurisprudence rappelée ci-avant (cf. supra consid. 2a/cc), au stade de la procédure relative au premier permis de construire. En effet, les sous-sols des bâtiments A et B ne diffèrent pas, hormis sur le point de la typologie et de la répartition des espaces, de ceux précédemment autorisés – ils comportent, que ce soit selon le projet initial ou selon le projet modifié, des locaux désignés comme "disponibles". Il faut donc admettre que cet aspect bénéficie de l'autorité de chose décidée et qu'il ne peut, partant, plus être remis en cause dans le cadre de la présente procédure. Quoi qu'il en soit, il ressort des plans d'enquête que les espaces "disponibles", non-chauffés, sont pourvus d'un plafond inférieur à 2,40 m et d'une ouverture réduite sur un patio végétalisé. De telles surfaces en sous-sol, notamment lorsqu'elles ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC pour les véritables locaux d'habitation, peuvent être utilisées comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux ou autre sans être prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (cf. CDAP AC.2022.0389 du 22 juin 2023 consid. 4; AC.2021.0329 du 22 décembre 2022 consid. 4c et les réf. cit.). En définitive, le calcul de la SPd est correct et le maximum admissible de 1'295,5 m² n'est pas dépassé.

E. 8

Les recourants invoquent enfin la violation de dispositions réglementaires communales en lien avec le nombre de places de stationnement du projet, qu'ils estiment excessif, et les mouvements de terrains engendrés par la construction, prétendument non conformes. Ils

estiment en outre que les règles relatives aux distances aux limites ne sont pas respectées. Comme on l'a vu, le projet litigieux ne modifie les constructions initialement autorisées ni dans leur implantation, ni dans leur gabarit. Les distances aux limites ne diffèrent ainsi pas de ce qui a été autorisé par le premier permis. Quant aux places de stationnement, il résulte des plans d'enquête que 16 places sont prévues, aussi bien dans le projet de base que dans le projet modifié. Enfin, la réalisation du projet litigieux n'entraînera pas de mouvements de terrain différents par rapport au permis de base. Les griefs invoqués par les recourants se heurtent ainsi à l'autorité de chose décidée du premier permis, entré en force, qu'ils ne peuvent plus remettre en cause dans le cadre de la présente procédure.

E. 9

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, dans la mesure de sa recevabilité, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, doivent supporter les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Ils sont en outre astreints à verser des dépens à la constructrice et à la Commune de la Tour-de-Peilz, ces deux parties ayant mandaté un avocat et pris des conclusions tendant au rejet du recours (art. 55 LPA-VD).

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