

VD_OMNI AC.2005.0278 vom 31. Mai 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-05-31, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2005.0278

FR: VD_OMNI AC.2005.0278 du 31 mai 2006

IT: VD_OMNI AC.2005.0278 del 31 maggio 2006

Regeste

PPE Chalet Alpin B, PPE Le Green/Municipalité d'Ollon, RUPPEN, Hoirs de Feu Paul-Edouard Piguet | Disposition d'un règlement communal sur les constructions prévoyant que les garages comprenant plusieurs places, les locaux pour la pratique du sport et locaux de services, dont trois façades sont enterrées et dont le 60 % au moins du volume est réalisé en-dessous du terrain naturel, ne sont pas compris dans le calcul de la distance à la limite, mais doivent être implantées 2 mètres au moins du fonds voisin. Le seul fait que l'entrée principale de l'immeuble, implantée au demeurant à plus de 2 mètres de la propriété des opposants, soit prévue au niveau du garage ne saurait avoir pour conséquence que ce niveau ne compte plus parmi les ouvrages visés par la disposition susmentionnée. (consid. 5)

Erwägungen

E. 1

Les recourantes invoquent en premier lieu des griefs formels. Elles prétendent que la voie de l'enquête principale aurait dû être suivie, en faisant valoir que celle de l'enquête complémentaire ne peut intervenir que lorsqu'un permis de construire a été délivré, ce qui n'était pas le cas en l'espèce. Elles soutiennent par ailleurs que les modifications mises à l'enquête complémentaire ne portaient pas sur des éléments de peu d'importance, telles en particulier la modification de l'altimétrie, des façades et de la toiture du bâtiment. Enfin, selon les recourantes, le dossier d'enquête serait incomplet sur la question de l'altimétrie, en particulier parce qu'il ne comporterait aucune coupe. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (v. arrêt TA 1995.0206 du 13 février 1996). Selon la jurisprudence du Tribunal administratif, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (v. arrêts TA AC 1999.0199 du 26 mai 2000; AC

1996.0220 du 19 août 1998; AC 1995.0120 du 18 décembre 1997). b) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, on ne saurait exiger de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, dès lors que celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (AC 1999/0048 du 20 septembre 2000 ; B. Bovay, Le permis de construire en droit vaudois, 2ème éd., 1988, p. 229 et la casuistique citée). c) aa) L'enquête complémentaire est régie par l'art. 72b du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RATC), dont la teneur est la suivante: "L'enquête complémentaire doit intervenir jusqu'à l'octroi du permis d'habiter ou d'utiliser mais au plus tard dans les quatre ans suivant l'enquête principale. Elle ne peut porter que sur des éléments de peu d'importance, qui ne modifient pas sensiblement le projet ou la construction en cours. La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits. Lors de la publication de l'enquête complémentaire, celle-ci devra toujours mentionner le numéro de référence de l'enquête précédente sur laquelle porte le complément." Contrairement à ce que soutiennent les recourantes, cette disposition ne prévoit pas que l'enquête complémentaire ne peut intervenir qu'après la délivrance d'un permis de construire. Les recourantes se fondent apparemment sur la teneur de cet article avant sa modification du 14 mai 2001 (entré en vigueur le 1 er juin 2001), qui prévoyait alors que l'enquête complémentaire ne pouvait "intervenir qu'entre la délivrance du permis de construire et celle du permis d'habiter" . Le fait que, en l'occurrence, une enquête complémentaire ait eu lieu avant la délivrance du permis de construire ne prêche par conséquent pas flanc à la critique. bb) Les modifications mises à l'enquête complémentaire visaient à corriger le projet pour le rendre conforme au RPPA, qui plus est dans un sens plus favorable aux recourantes et en particulier dans le sens des critiques qu'elles avaient elles-mêmes formulées dans leurs oppositions. Par ailleurs, l'abaissement altimétrique de 59 centimètres du bâtiment et la suppression d'ouvertures en façade et en toiture ne suffisent pas à voir dans le projet modifié un projet si différent qu'il nécessiterait une mise à l'enquête principale. En ce qui concerne leur droit d'être entendues, on saisit mal ce qu'une telle procédure pourrait apporter aux recourantes, qui ont eu amplement l'occasion de faire valoir leurs griefs. d) Contrairement à ce que prétendent les recourantes, les plans permettent de constater que l'implantation du bâtiment a été rabaissé de 59 centimètres. Les coupes figurant sur le plan d'enquête du géomètre et le plan des façades permettent de situer le bâtiment dans l'espace. Une lecture attentive du dossier permet ainsi de se forger une idée complète et exacte de l'ampleur du projet. Le but principal de la mise à l'enquête a par conséquent été atteint. e) Il résulte de ce qui précède que les divers moyens formels des recourantes doit être rejetés.

E. 2

Les recourantes soutiennent que le projet ne respecte pas l'art. 15 al. 2 RPPA, qui limite la longueur de la plus grande façade à 30 mètres. Selon elles, cette longueur devrait être

calculée en suivant linéairement la façade en tenant compte de ses décrochements. En l'occurrence, cette manière de calculer ferait apparaître une longueur de façade non réglementaire. Les recourantes demandent au tribunal de réexaminer la jurisprudence selon laquelle, si la construction est de forme irrégulière, sa plus grande dimension en plan est la plus grande projection orthogonale de toutes les façades sur l'une d'elles (cf. jurisprudence citée in Droit fédéral et vaudois de la construction, Ed. Payot Lausanne 2002, p. 467), car elles considèrent que la forme irrégulière des façades ne vise qu'à obtenir une densification plus importante. Elles suggèrent également que cette jurisprudence soit revue lorsque, comme c'est le cas en l'espèce, la règle sur la plus grande projection orthogonale a un effet sur les distances minimales entre les façades et la limite de propriété. On ne voit pas en quoi la forme des façades aurait ici une incidence directe sur la densité de la construction. Cette densité est au demeurant conforme au règlement, comme on va le voir ci-après. Par ailleurs, le tribunal ne voit aucune raison de revenir sur une jurisprudence qui s'impose pour des raisons évidentes lorsqu'une construction a une forme irrégulière. Comme le relèvent les constructeurs, la modification souhaitée par les recourantes aurait notamment pour conséquence de restreindre la faculté de prévoir des décrochements, avec le risque de n'avoir plus que des façades monotones et rectilignes. La modification de cette jurisprudence dans le sens souhaité par les recourants ne saurait au surplus se justifier au seul motif que la réglementation communale prévoit la prise en compte de la longueur des façades dans le calcul de la distance aux limites. Les recourantes n'invoquent ainsi aucun argument pertinent susceptible de justifier un réexamen de la jurisprudence actuelle.

E. 3

Les recourantes, qui ne contestent pas le respect du coefficient d'occupation du sol de 1/7 fixé par l'art. 18 RPPA, soutiennent néanmoins que le projet engendre une sur-occupation de la parcelle en raison de la forme de celle-ci. a) Les recourantes se réfèrent à un prononcé de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction (CCR) du 27 février 1986 (RDAF 1986, p. 332), dans lequel la CCR avait jugé que, malgré qu'il permettait de respecter strictement les règles sur la surface minimale des parcelles et le coefficient d'occupation du sol, le morcellement tout à fait inhabituel et insolite de la parcelle litigieuse (formée de deux parties reliées entre elles par une bande de terrain d'une dizaine de centimètres sur une longueur d'une vingtaine de mètres) ne correspondait pas à une saine densification de la zone à bâtir, postulant un parcellement sinon absolument régulier, du moins contenu dans des limites raisonnables. La CCR avait alors jugé que le fait se prévaloir de ce morcellement constituait un abus de droit. Saisi d'un recours de droit public, le Tribunal fédéral avait confirmé ce prononcé. b) En l'espèce, si la forme de la parcelle n'est pas absolument régulière - elle comporte une bande terrain d'une dizaine de mètres s'avancant sur quelque trente mètres vers le sud - elle n'est en rien comparable à celle qui a fait l'objet de la jurisprudence mentionnée ci-dessus. On ne se trouve pas ainsi en présence d'une forme de parcelle si particulière que le fait de tirer parti de toute sa surface puisse constituer un abus de droit. Ce moyen doit être écarté, ce d'autant plus qu'en l'occurrence, l'emprise du projet est inférieure à la surface maximale constructible.

E. 4

Les recourantes considèrent que le projet n'est pas conforme à l'art. 70 al. 2 RPPA, selon lequel le faîte doit être dirigé vers l'aval. Elles font valoir que "le projet prévoit un faîte qui n'est pas perpendiculaire aux façades Nord et Sud et qui n'est pas dirigé vers la plaine" . a) L'art. 70 al. 2 RPPA vise un objectif d'esthétique et d'intégration des constructions dans leur

environnement. Il s'agit par conséquent d'une disposition tendant à la mise en œuvre de l'art. 86 LATC à teneur duquel: "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. 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. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Selon la jurisprudence abondante relative à cette disposition, le soin de veiller à l'aspect architectural des constructions et à leur intégration appartient en première ligne aux autorités locales qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (v. TA, arrêts AC 1999.0228 du 18 juillet 2000 et références citées, AC 1999.0112 du 29 septembre 2000). Cela ne vide toutefois pas le contrôle judiciaire de son sens, le tribunal devant être à même de vérifier si l'autorité intimée s'est fondée sur des critères pertinents et si l'application de ceux-ci à la situation concrète est correcte (TA, arrêt AC 1996.0160 du 22 avril 1997 et les références citées). b) Dans deux arrêts statuant sur des recours dirigés contre le projet de construction de la recourante PPE "Résidence Chalet Alpin B", respectivement un projet antérieur prévu sur la parcelle 1837 par feu Paul Piguet (arrêts du 21 juillet 1998, AC 1998.0086 et du 3 avril 2002, AC 2002.0001), le Tribunal administratif a donné l'interprétation suivante de l'art. 70 al. 2 RPPA: l'exigence que pose cette disposition signifie en tous cas que le bâtiment doit "regarder" en direction de la plaine; elle ne signifie pas que l'orientation du faîte doive être exactement parallèle à celle des toits des bâtiments voisins ni perpendiculaire aux courbes de niveaux. Le tribunal administratif avait constaté en outre qu'une très grande diversité dans l'orientation des faîtes régnait dans le secteur, ce qui rendait compréhensible la position de l'autorité municipale de rester peu exigeante à cet égard. Le tribunal a fait les mêmes constatations à l'occasion de la vision locale du 26 avril 2006. Le constructeur a du reste fourni des plans de situation, dont l'un indique que le faîte du bâtiment litigieux s'oriente vers la plaine, malgré un léger décalage vers le sud pour ne pas avoir dans le champ visuel le Grand Hôtel, situé en aval. Ce décalage par rapport à l'axe dirigé vers la plaine n'est d'ailleurs pas plus prononcé que celui du Chalet Alpin B, jugé admissible par le Tribunal. Il en résulte que, sur ce point, la municipalité n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation. c) Les recourantes critiquent en réalité l'orientation diagonale du faîte par rapport à celle des façades principales. Elles soutiennent que celles-ci devraient être perpendiculaires au faîte. L'interprétation de l'art. 70 al. 2 RPPA, rappelée ci-avant, postule en effet, du moins implicitement, que la façade qui "regarde" vers la plaine est perpendiculaire au faîte. Il convient dès lors d'examiner si le projet est conforme à cette interprétation, quand bien même le faîte est orienté diagonalement par rapport aux lignes des façades principales. Il faut relever qu'à l'instar de la parcelle 1838, la parcelle 1837 présente la particularité de ne pas être orientée vers la plaine, contrairement aux autres parcelles environnantes, notamment celles situées en amont (1824, 1829, 1830 et 1832). De plus, elle est située en amont du Grand-Hôtel, bâtiment d'un volume relativement important situé au sud-ouest sur la parcelle 9904. Aux dires du constructeur, le projet cherche à favoriser une vue vers l'échappée sur la vallée en direction du sud/sud-ouest, en orientant certaines façades dans cette direction. Ainsi, le bâtiment litigieux présente trois façades "regardant" vers la vallée au sud/sud-ouest, perpendiculaires à l'axe du faîte; la première est large de 8,27 mètres, les deux autres de 2,50 mètres chacune, soit au total 13,27 mètres. Le bâtiment comprend en outre trois façades tournée vers le bâtiment de la PPE "Résidence

Chalet Alpin B" et non pas vers la plaine. Ces façades totalisent 9,77 mètres (1,30 + 1,53 + 6,94). Lors de la vision locale, le tribunal a pu constater que, pour l'observateur situé en aval, dans l'axe du faîte, la position de celui-ci et des trois façades orientées vers la plaine donne l'impression que le bâtiment lui fait face; il n'a pas le sentiment de se trouver dans l'angle du bâtiment. En d'autres termes, cet observateur peut "lire" une façade perpendiculaire au faîte de 13,27 mètres, rappelée dans la façade fuyante en diagonale. Compte tenu de sa forme particulière, on peut ainsi considérer que, globalement, le bâtiment s'oriente visuellement vers la plaine. Le tribunal constate par conséquent que le projet respecte l'objectif poursuivi par la réglementation communale et que la décision de la municipalité reste en tous les cas dans les limites du pouvoir d'appréciation de cette autorité en matière d'esthétique et d'intégration des constructions.

E. 5

Les recourantes ont soulevé pour la première fois à l'audience du 26 avril 2006 un dernier moyen consistant à soutenir que l'implantation de l'entrée du bâtiment, située à l'angle sud-est du sous-sol à une distance de 6,70 mètres de la limite de la parcelle 1837, violait la distance minimale fixée par l'art. 14 RPPA. a) L'art. 14 RPPA prévoit: "La distance minimale *d* entre les façades et la limite de la propriété voisine est fonction de la plus grande dimension en plan *a*. Si *a* est inférieur à 12 m. *d* = 6 m. Si *a* est supérieur à 12 m. *d* = 1/2 de *a* Ces distances sont doublées entre bâtiments sis sur une même propriété." En l'occurrence, l'entrée du bâtiment est implantée à une distance inférieure à la distance minimale fixée à 13 mètres, compte tenu d'une longueur de façade de 26 mètres. Pour déterminer si on est en présence d'une violation du règlement communal, il convient cependant de tenir compte des art. 63 et 74 RPPA, qui mentionnent les éléments à prendre en considération pour le calcul de la distance à la limite. b) L'art. 63 al. 1 RPPA est rédigé en ces termes: "La distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est mesurée au nu de la façade, compte non tenu des terrasses non couvertes, des perrons, des seuils, des sauts de loup, des tunnels et sorties de secours pour abri, des rampes d'accès aux niveaux inférieurs, des murs en ailes ou contreforts, des balcons et galeries jusqu'à 2 m de largeur, des piscines non couvertes et autres installations semblables, et des garages enterrés définis à l'art. 74 du présent règlement." L'art. 74 RPPA dispose pour sa part: "Pour la construction de garages en limite de propriété, l'art. 39 RATC est applicable. Les garages comprenant plusieurs places, les locaux pour la pratique du sport et locaux de service dont trois façades sont enterrées et dont le 60 % au moins du volume est réalisé en-dessous du niveau du terrain naturel, ne sont pas compris: - dans le calcul de la surface bâtie - dans le calcul de la proportion des façades - dans le calcul de la distance à la limite. Toutefois, pour de telles constructions, la distance aux fonds voisins est de 2 m. au minimum." Selon la jurisprudence, la réglementation sur la distance aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de bien-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase (arrêt TA du 9 juin 2004, AC 2003/0089; du 25 février 2004, AC 2003/0118; cf. également Jean-Luc Marti, Distances, coefficients et volumétrie des constructions en droit vaudois, Payot Lausanne, p. 87). Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (AC 1991/0129 du 4 novembre 1992). c) En l'occurrence, le niveau du sous-sol correspond à un garage enterré au sens de l'art. 74 RPPA. Le seul fait que l'entrée principale du bâtiment soit prévue au niveau du garage ne saurait avoir pour conséquence que ce niveau ne compte plus parmi les ouvrages visés par l'art. 74 RPPA. Son implantation est par

conséquent autorisée dans les espaces réglementaires conformément à l'art. 63 RPPA. Le garage est par ailleurs implanté à 2 mètres de la limite de la parcelle 1837 et respecte par conséquent l'art. 74 al. 3 RPPA. On relève au surplus que cette partie du projet n'affecte en aucune manière les objectifs poursuivis par les règles sur les distances aux limites, notamment parce que la dite entrée, située derrière le talus dissimulant le mur du sous-sol le long de la parcelle 1838, n'est pratiquement pas visible depuis cette parcelle. Le projet est par conséquent également réglementaire sur ce point.

E. 6

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours formé par la PPE "Le Green" et la PPE "Résidence Chalet Alpin B" doit être rejeté et les frais de la présente procédure mis à la charge des recourantes. La Commune d'Ollon et le constructeur ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel, il convient de leur allouer des dépens.

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