

VD_OMNI AC.2006.0069 vom 29. März 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-03-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0069

FR: VD_OMNI AC.2006.0069 du 29 mars 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0069 del 29 marzo 2007

Regeste

VAN DIJK/Municipalité de Mont-sur-Rolle, MONNARD, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Lorsque le règlement communal requiert une pesée des intérêts entre la sauvegarde des caractéristiques architecturales essentielles et l'utilisation des volumes disponibles par des "aménagement correspondant aux usages et aux besoins", la municipalité dispose d'un pouvoir d'appréciation sur lequel le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est limité à la légalité, y compris l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation. Il en va de même dans le cadre de l'art. 77 LATC qui donne simplement à la municipalité la faculté de refuser le permis de construire à un projet qui violerait un plan communal envisagé non encore mis à l'enquête publique. La municipalité n'abuse pas de son pouvoir d'appréciation en renonçant à opposer au projet une réglementation dont elle ne semble d'ailleurs pas avoir encore mesuré toute la portée contraignante, ce qui pourrait l'amener encore à modifier son projet de règlement.

Erwägungen

E. 1

Le hameau de Sous-Mont est colloqué en zone de hameau au sens du règlement sur le plan des zones et la police des constructions de la Commune de Mont-sur-Rolle, approuvé par le Conseil d'Etat le 4 mars 1988. Un nouveau règlement sur le plan général d'affectation et la police des constructions est en cours d'élaboration. Il figure au dossier sous la forme d'un document daté du 2 avril 2004. D'après les indications des parties, il a fait l'objet d'un examen par le Service de l'aménagement du territoire qui impliquera des corrections. Il n'a pas encore été mis à l'enquête publique.

E. 2

Pour ce qui concerne la zone des hameaux, le règlement communal de 1988, en vigueur, prévoit notamment ce qui suit : "Art. 5 Cette zone est destinée à l'habitat, au commerce, à l'artisanat et à l'agriculture, même si ces deux dernières activités peuvent être la source de certaines nuisances pour l'habitation. Les dispositions qui suivent ont pour but de favoriser la conservation ou la restauration du caractère authentique du site, tout en permettant les aménagements correspondant aux usages et aux besoins. Art. 6 Les bâtiments existants peuvent être entretenus ou transformés dans leur implantation et leur volume actuels. Des agrandissements peuvent être admis pour autant qu'ils respectent les caractéristiques architecturales essentielles du bâtiment concerné et de l'ensemble bâti dans lequel celui-ci vient s'insérer. En cas de reconstruction, le gabarit du nouveau bâtiment devra s'harmoniser avec l'environnement immédiat. Les travaux prévus aux al. 1 et 2 ci-dessus ne peuvent être autorisés que s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de l'ensemble architectural. Art. 7 Les volumes disponibles seront utilisables dans la mesure où leur affectation n'entraîne pas une altération de l'ordonnance ou du décor des bâtiments. Art. 8 En cas de

constructions nouvelles, celles-ci sont soumises aux conditions fixées aux art. 9 à 16 ci-dessous." Le recourant invoque une violation de l'art. 5 al. 2 de règlement communal. Pour lui, la construction de six logements en lieu et place d'un rural n'a à l'évidence pas pour but de favoriser la conservation ou la restauration du caractère authentique du site, au sens de cette disposition. L'examen des règles du droit communal montre que leur application requiert de l'autorité communale qu'elle se livre à une pesée des intérêts entre la sauvegarde des caractéristiques architecturales essentielles et l'utilisation des volumes disponibles par des "aménagement correspondant aux usages et aux besoins". On se trouve là en présence d'une réglementation qui laisse un pouvoir d'appréciation à la municipalité. Sur ce point, le pouvoir d'examen du Tribunal administratif est limité à la légalité, y compris l'abus et l'excès du pouvoir d'appréciation (art. 36 lit. a de la loi cantonale sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA) du 18 décembre 1989). L'audition des parties a montré que la municipalité s'est à cet égard essentiellement fondée sur l'appréciation du service cantonal spécialisé qui, après avoir formulé un préavis négatif à l'encontre d'un précédent projet, s'est déterminé positivement à l'égard du projet aujourd'hui litigieux. Les plans montrent que la façade Sud de la ferme, qui est la plus visible puisqu'elle donne sur le chemin du Queulet, conserverait les percements existants, notamment les trois portes en plein cintres dont la plus grande est celle de la grange, qui seraient dotées de vitrages. Trois nouvelles fenêtres, sur le modèle de celles qui existent dans la partie habitable, seraient ouvertes pour éclairer l'étage du rural. L'essentiel de la modification de l'apparence du bâtiment réside dans les six lucarnes et les deux châssis rampants qui seraient percés dans la toiture. Le recourant n'explique guère en quoi serait violée la règle exigeant le respect des caractéristiques architecturales essentielles du bâtiment. La façade qui subirait la transformation la plus sensible est sans doute la façade pignon Est qui serait dotée d'ouvertures nouvelles au niveau des combles ainsi qu'à l'étage, qui accéderait ainsi sur la terrasse formée par le parking nouveau qui occuperait le volume actuellement constitué par le terre-plein où se trouve le jardin potager de la ferme. Le recourant invoque à cet égard une violation de l'art. 6 du règlement qui exige le respect des caractéristiques architecturales essentielles du bâtiment et de l'ensemble dans lequel celui-ci vient s'insérer. Il est exact que la construction de ce garage souterrain est probablement l'intervention la plus lourde qu'implique le projet autorisé par l'autorité communale. Le tribunal, compte tenu de son pouvoir d'examen limité, ne peut toutefois pas y voir un abus du pouvoir d'appréciation de la part de la municipalité, surtout si l'on considère que le recourant lui-même est propriétaire au même endroit d'un garage de grande dimension qui présente la même configuration avec un toit en terrasse. Quant à la démolition du bâtiment ECA 266, elle a été autorisée en regard de son remplacement par une construction couverte qui en rappelle l'existence en fermant la cour existante. Cette motivation échappe à la critique. Le moyen tiré d'une violation des art. 5 et 6 du règlement communal est ainsi mal fondé.

E. 3

Le recourant invoque encore la violation de l'art. 10 qui prévoit ce qui suit : Art. 10 La distance entre bâtiment et limite de propriété voisine ne peut être inférieure à 3 m. Elle est doublée entre bâtiments sis sur la même propriété, non accolés l'un à l'autre." La Municipalité peut autoriser, aux conditions qu'elle fixe, des construction souterraines ou semi-souterraines en limite de propriété." Cette disposition est effectivement applicable au garage prévu car il s'agit d'une construction nouvelle à laquelle l'art. 8 du règlement communal prévoit l'application des art. 9 à 16 dudit règlement. Le recourant invoque l'art. 63 du règlement communal pour soutenir que le garage ne serait pas une construction

souterraine au sens de cette disposition, qui exige que la moitié au moins du volume soit située en dessous du niveau du terrain naturel et qu'une face au plus soit apparente une fois le terrain aménagé. Comme l'objectent à juste titre la municipalité et le constructeur, l'art. 63 du règlement communal a seulement pour objet de définir les dépendances souterraines qui ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie. En revanche, l'art. 10 al. 2 du règlement communal permet à la municipalité d'autoriser non seulement des constructions souterraines, mais également des constructions semi-souterraines. Sans doute cette disposition, en laissant la municipalité délivrer l'autorisation "aux conditions qu'elle fixe" laisse-t-elle à la municipalité un pouvoir quasi discrétionnaire mais il ne s'agit pas d'un point sur lequel les exigences du droit supérieur pourraient conduire à considérer cette réglementation comme lacunaire. Compte tenu de la configuration des lieux et en particulier du fait que le garage est implanté à l'arrière dans la pente, on ne peut pas considérer que la municipalité aurait abusé de son pouvoir d'appréciation en admettant comme "semi-souterraine" au sens de l'art. 10 al. 2 du règlement communal cette construction qui, comme le relève à juste titre la commune et le constructeur, n'est rien d'autre que le pendant du garage qui a été érigé sur la parcelle du recourant dans une configuration analogue. Pour le surplus, le tribunal n'a pas à examiner ce qu'il en est de l'intention du constructeur, annoncée à l'audience, d'abaisser la dalle du garage prévu pour le recouvrir de terre : l'exigence d'une couverture de 50 cm de terre formulée par l'art. 63 du règlement communal n'est pas applicable.

E. 4

Le recourant invoque une violation de l'art. 11 du règlement qui fixe la hauteur à la corniche et la hauteur au faîte. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes. L'art. 15 du règlement communal prévoit expressément que les art. 9 à 14 ne sont pas applicables aux bâtiments existants dont le statut est régi par l'art. 7 du règlement (voir également l'art. 8 du règlement).

E. 5

Le recourant invoque une violation de l'art. 14 lit. b du règlement communal selon lequel la largeur totale additionnée des lucarnes ne peut excéder le tiers de la longueur du chéneau du pan de toit correspondant. Les six lucarnes ont chacune une largeur d'un 1,40 m (on ignore d'où le recourant tire que leur largeur serait de 1,50 m). Le total de 8,40 m ne dépasse pas le tiers du pan de toit correspondant que le recourant mesure lui-même (il n'est pas coté sur les plans) à 25,9 m.

E. 6

Le recourant invoque une violation de l'art. 17 du règlement communal selon lequel des bâtiments voisins doivent être profilés en élévation. Il en va de cette règle communale comme de celles qui régissent l'enquête publique : cette formalité n'est pas une fin en soi et les vices qui peuvent l'affecter doivent s'examiner en regard de leur portée sur le droit d'être entendu des intéressés (v. en dernier lieu AC.2006.0234 du

E. 8

Le recourant invoque une augmentation excessive de la charge de trafic, sans préciser quelle norme juridique serait violée. La création de six appartements dans une ferme déjà partiellement vouée à l'habitation n'est à l'évidence pas de nature à provoquer un dépassement des valeurs limites prévues par le droit fédéral de la protection de l'environnement.

E. 9

Le recourant invoque aussi, sous chiffre 2 de son recours, une "violation du plan spécial V (à l'étude)". Il vise en cela le nouveau règlement communal en cours d'élaboration, qui contient effectivement un plan spécial V où les deux bâtiments litigieux apparaissent en brun comme bâtiments à conserver, soumis de ce fait à l'art. 7 du projet de règlement communal qui aurait la teneur suivante : "A Les bâtiments à conserver art. 7

Caractéristiques Ces bâtiments sont maintenus, dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Ils peuvent être entretenus et rénovés; en cas de sinistre ou d'obsolescence avancée, ils peuvent être reconstruits dans le gabarit existant. La Municipalité peut cependant autoriser des transformations telles que percements de fenêtres, portes, surélévation légère de la toiture (maximum 1 m), ainsi que des agrandissements correspondant au maximum au 20 % de la surface bâtie et ce dans le respect du caractère du bâtiment. Dans certains cas une direction d'agrandissement préférentielle est indiquée sur le plan. " Le constructeur fait valoir que le "plan spécial V" n'a pas encore été mis à l'enquête publique si bien qu'il n'a aucun effet impératif au sens de l'art. 79 LATC, qui prévoit que dès l'ouverture de l'enquête publique sur le nouveau plan, la municipalité refuse (cette formulation est effectivement impérative) toute autorisation de bâtir allant à l'encontre du projet. Le constructeur ajoute que la municipalité a renoncé à juste titre à invoquer l'art. 77 LATC. Selon lui, la démolition du bâtiment ECA 266 n'est pas en contradiction avec le projet de règlement. La municipalité soutient la même thèse dans son mémoire de réponse en exposant que les bâtiments à conserver peuvent être démolis et reconstruits en cas d'obsolescence avancée. Il n'est pas sûr qu'on puisse adhérer sans autre à cette interprétation du nouvel art. 7 projeté. Cette disposition permettrait d'entretenir ou rénover les bâtiments à conserver mais le projet litigieux prévoit bien la démolition du bâtiment ECA 266. Or, d'après le texte de l'art. 7 al. 1 projeté, la reconstruction des bâtiments à conserver ne serait possible que dans le gabarit existant et à la condition que la démolition procède d'une sinistre ou d'une "obsolescence avancée". Il n'est pas impossible que la municipalité se méprenne si elle considère qu'une fois adoptée, cette disposition permettrait de démolir les bâtiments à conserver pour les remplacer par une construction différente (en l'occurrence un couvert à voitures dont l'implantation diffère partiellement de celle du bâtiment existant). Peu importe cependant. En effet, l'art. 77 LATC prévoit que le permis de construire peut être refusé par la municipalité lorsqu'un projet de construction, bien que conforme à la loi et aux plans et au règlement, compromet le développement futur qu'un quartier ou lorsqu'il est contraire à un plan ou à un règlement d'affectation communal envisagé, mais non encore soumis à l'enquête publique. Cette disposition n'a pas le caractère impératif de l'art. 79 LATC. Elle confère seulement à la municipalité la faculté de refuser le permis de construire aux conditions qu'elle énonce. La municipalité dispose donc d'un pouvoir d'appréciation qui lui permet de délivrer le permis de construire alors même que le projet serait contraire à la réglementation future envisagée. Or, en l'espèce, la municipalité s'est surtout fondée sur l'appréciation de la Division Monuments et Sites et Archéologie pour admettre comme l'avait fait ce service que le bâtiment ECA 266 est dans un état tel que sa conservation ne peut en réalité pas être exigée. Cette appréciation n'est en tout cas pas en contradiction avec ce que l'inspection locale a permis de constater : ce bâtiment est constitué de matériaux hétéroclites et il est dans un état de vétusté avancée. Il est en outre trop exigü pour pouvoir être transformé utilement en habitation. En définitive, on peut retenir que même si la démolition de ce petit édifice devait être considérée comme contraire à la réglementation communale future, la municipalité n'aurait pas abusé de son pouvoir d'appréciation en

renonçant néanmoins à opposer d'ores et déjà au projet une réglementation dont l'autorité communale ne semble d'ailleurs pas avoir encore mesuré toute la portée contraignante, ce qui pourrait l'amener encore à modifier son projet de règlement.

E. 10

Vu ce qui précède, aucun de moyens soulevés par le recourant ne peut être retenu. Il y a donc lieu de confirmer la décision municipale. L'arrêt sera rendu aux frais du recourant, qui doit des dépens au constructeur et à la municipalité qui ont tous deux consulté un mandataire rémunéré.

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