

VD_OMNI AC.2009.0108 vom 15. Januar 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-01-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0108

FR: VD_OMNI AC.2009.0108 du 15 janvier 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0108 del 15 gennaio 2010

Regeste

BESSE HAYAT,NEWTON/Municipalité de Leysin, GYSI | Recours des opposants contre la décision municipale levant leur opposition au projet de construction d'un chalet de deux appartements avec un garage pour deux voitures. Le garage, qui reste dans les dimensions admises pour ce type de construction et ne comporte aucune communication interne avec le bâtiment principal, ne peut toutefois pas être autorisé au titre de dépendance de peu d'importance, dans la mesure où il causerait un préjudice excessif pour les voisins (principalement, impression d'écrasement car il s'élèverait à quelques 4 m depuis le terrain naturel alors que le bâtiment d'un des opposants est situé quelques 3 m en contrebas; obstruction du dégagement en direction du nord-ouest, important en l'espèce du point de vue de l'ensoleillement et de la luminosité). Recours admis sur ce point.

Erwägungen

E. 1

a) Conformément à l'art. 75 al. 1 let. a de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour recourir toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. L'intérêt dont dépend la qualité pour agir peut être juridique ou de fait; il ne doit pas nécessairement correspondre à celui protégé par la norme invoquée. Il faut toutefois que le recourant soit touché plus que quiconque ou la généralité des administrés dans un intérêt important, résultant de sa situation par rapport à l'objet litigieux. Un intérêt digne de protection existe lorsque la situation de fait ou de droit du recourant peut être influencée par le sort de la cause; il faut que l'admission du recours procure au recourant un avantage de nature économique, matérielle ou autre (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). L'intérêt doit être direct et concret; en particulier, la personne doit se trouver dans un rapport suffisamment étroit avec la décision; tel n'est pas le cas de celui qui n'est atteint que de manière indirecte et médiate (ATF 130 V 196 consid. 3 p. 202/203, 514 consid. 3.1 p. 515, et les arrêts cités). Le recours formé dans le seul intérêt de la loi ou d'un tiers est irrecevable (ATF 124 II 499 consid. 3b p. 504; 123 II 542 consid. 2e p. 545; 121 II 39 consid. 2c/aa p. 43/44, et les arrêts cités). Le tiers n'est en principe pas habilité à agir, car il ne subit, par définition, pas d'atteinte à un intérêt juridique, dès lors que la décision n'entraîne aucune diminution de ses droits, ni aggravation de ses obligations (AC.2008.0237 précité). La qualité pour agir est en principe admise lorsque le recours est formé par le propriétaire d'un immeuble directement voisin de la construction ou de l'installation litigieuses. La proximité avec l'objet du litige ne suffit cependant pas à elle seule à conférer au voisin la qualité pour recourir contre la délivrance d'une autorisation de

construire. Celui-ci doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune. Si les normes cantonales ou communales de police des constructions dont le recourant allègue la violation ne doivent pas nécessairement tendre, au moins accessoirement, à la protection de ses intérêts de propriétaire voisin, ce dernier n'est pas pour autant libre d'invoquer n'importe quel grief. Il ne peut se prévaloir d'un intérêt digne de protection à invoquer des dispositions édictées dans l'intérêt général ou dans l'intérêt de tiers que si elles peuvent avoir une influence sur sa situation de fait ou de droit. Cette exigence n'est pas remplie lorsque le recourant dénonce une application arbitraire des dispositions du droit des constructions qui n'ont aucune influence sur sa situation de voisin, telles celles relatives à l'aération ou à l'éclairage des locaux d'habitation dans un bâtiment voisin, ou encore celles qui concernent la distance à la limite du côté opposé au voisin (ATF 1C_110 2009 du 6 juillet 2009; AC.2007.0306 du 18 août 2009 et références citées). b) En l'espèce, les recourants sont tous directement voisins de la parcelle n° 3229 sur laquelle est prévu le projet litigieux. Cependant, la recourante Besse Hayat, propriétaire de la parcelle n° 1399, fait valoir certains griefs, notamment relatifs à la violation des distances aux limites et d'inconvénients du projet pour la parcelle n° 2956. Son recours n'est pas recevable sur ces points. Toutefois, dans la mesure où les recourants Newton ont invoqué des griefs similaires, ceux-ci seront examinés dans le cadre du présent arrêt.

E. 2

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

E. 3

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

E. 4

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

E. 5

Les recourants reprochent au garage de comporter un sous-sol, qui communique avec le garage et le chalet, et qui pourrait aisément être aménagé à l'avenir en surface habitable. La municipalité a quant à elle expressément mentionné, dans les décisions litigieuses, que le sous-sol ne faisait pas partie du garage. En audience, ses représentants ont confirmé que le local technique et la cave n'ont rien à voir avec le garage, qui ne comporte qu'un seul niveau, et que le garage et le sous-sol sont deux dépendances distinctes, répondant à des règles différentes. a) Il ressort des plans soumis à l'enquête publique qu'il n'y a aucune communication interne entre le garage et le sous-sol, d'une part, et le chalet et le sous-sol, d'autre part: que ce soit pour accéder à l'appartement du rez-de-chaussée, à l'appartement du rez inférieur ou au sous-sol, il faut nécessairement sortir du garage et emprunter une seconde porte; pour accéder à l'étage inférieur, il faut encore emprunter un escalier, qui débouche sur un couloir; celui-ci conduit d'un côté au local technique, qui permet d'accéder

à la cave, de l'autre à l'appartement. Bien que ce couloir soit enterré, il s'agit d'un espace ouvert: aucune porte n'est prévue au bas de l'escalier, ce point ayant encore été confirmé en audience. Force est ainsi de constater que le sous-sol constitue une seconde dépendance, distincte du garage et du chalet, dont l'utilisation (cave et local technique) est liée à l'occupation du bâtiment principal. b) Les recourants mettent en doute le caractère inhabitable de la cave. Ce grief peut être écarté: on y accède nécessairement par le local technique; elle ne comporte pas, au contraire de ce dernier, des sauts de loup susceptibles d'apporter un minimum de lumière; elle n'est pas chauffée et finalement, elle sera entièrement souterraine. De plus, même si les constructeurs venaient par la suite à transformer la cave en habitation, il serait loisible aux recourants de le dénoncer à la municipalité ou au Département des infrastructures (art. 105 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 711.11]); les constructeurs ne pourraient pas alors se prévaloir de la situation acquise sans commettre un abus de droit (AC.2004.0198 du 31 janvier 2005). Ces griefs doivent par conséquent être rejetés.

E. 6

Les recourants font grief au projet de violer la distance aux limites. a) S'agissant de la distance aux limites du chalet, l'art. 29 RPE, relatif à la zone Chalet A, dispose: "La distance entre les façades d'un bâtiment et la limite de la propriété voisine, s'il n'y a pas de plan d'alignement, est de 6 m. au moins. Cette distance est doublée entre les bâtiments sis sur une même propriété." Il ressort du plan de situation que le chalet se trouve à l'intérieur des limites, à l'exception de l'angle nord-ouest et de l'angle nord-est, situé du côté de la parcelle de la recourante Newton. A cet endroit, la distance aux limites s'élève, selon le plan de situation, à 5 m 65. Cependant, mesurée depuis le milieu de la façade est, la distance aux limites est de 6 m. A ce sujet, l'art. 58 RPE, situé dans le chapitre XV consacré aux règles générales et intitulé " Distance aux limites. Cas spécial " indique: " Sauf dans la zone village, lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus de 1 m (voir schéma en annexe au RPE)". En application de cette disposition, la distance aux limites apparaît réglementaire s'agissant du chalet. b) Quant au garage projeté, plus d'une moitié se situe en dehors des limites de construction selon le plan de situation dressé pour l'enquête et on a vu qu'il ne saurait être autorisé au vu du préjudice excessif qu'il occasionne pour les recourants Newton (art. 39 al. 4 RLATC). c) Le sous-sol se trouve également dans la distance aux limites; s'agissant d'une dépendance au sens de l'art. 39 RLATC, il reste possible de l'implanter à cet endroit, pour autant qu'il ne cause pas de préjudice pour les voisins au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC. Dans la mesure où il est prévu d'aménager un sous-sol entièrement enterré, on ne voit pas quel préjudice il pourrait en soi causer aux voisins.

E. 7

Les recourants reprochent encore au projet de ne pas respecter la surface bâtie. L'art. 31 RPE, qui figure au chapitre VII régissant la zone de chalets A et B dispose: "La surface bâtie ne peut excéder le 1/10 de la surface totale de la parcelle. Les garages privés, en annexe ou en construction séparée n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie dans la zone de chalet A ". L'art. 61 RPE qui figure au chapitre XV (règles générales) dispose: " 1 La surface bâtie se calcule sur l'étage de la plus grande surface, sans tenir compte des

terrasses non couvertes, perrons, seuils, balcons, piscines non couvertes et autres éléments semblables". 2 Il est en revanche tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, loggias fermées latéralement, etc... 3 . Les constructions souterraines qui sont entièrement en-dessous du sol naturel et dont aucune façade n'est dégagée ne comptent pas dans la surface bâtie et les distances à la limite ne leur sont pas applicables. 4 [...] ". a) Le chalet à construire a une dimension de quelques 88 m², selon les plans soumis à l'enquête publique, ce qui correspond au 10^{ème} de la parcelle de 880 m². Quant au garage, il ne compte pas dans la surface bâtie, conformément l'art. 31 RPE qui déroge, pour la zone de chalets A, à l'art. 61 al. 2 RPE. b) Reste encore la question du sous-sol, de l'escalier et du couloir d'accès. Pour les constructeurs et l'autorité intimée, le sous-sol sera entièrement enterré, y compris le couloir, et l'escalier est externe, si bien qu'ils ne comptent pas dans le calcul de la surface bâtie selon l'art. 61 RPE. Il s'agit donc de vérifier l'interprétation par l'autorité intimée de l'art. 61 al. 1 et 3 RPE, consistant à exclure ces éléments du calcul de la surface bâtie. On rappellera à cet effet que le pouvoir d'examen du tribunal se limite à la violation du droit, y compris l'excès ou l'abus du pouvoir d'appréciation (art. 76 al. 1 let. a LPA-VD). ba) Au sujet des constructions souterraines ou semi-enterrées, l'art. 84 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11) prévoit: " 1 Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération: - dans le calcul de la distance aux limites ou entre bâtiments; - dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol. 2 Cette réglementation n'est applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage." Comme la jurisprudence cantonale le rappelle régulièrement (AC.2008.0283 du 15 avril 2009; AC.2006.0083 du 27 décembre 2006; AC.2005.0167 du 8 mars 2006; AC.2005.0054 du 16 décembre 2005; AC.2005.0005 du 31 octobre 2005; AC.2004.0081 du 12 novembre 2004; AC.2002.0132 du 26 juin 2003; AC.1999.0213 du 27 avril 2001), les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que par exemple les perrons, seuils et balcons, ou les terrasses non couvertes, les piscines non couvertes et les garages enterrés. Il est aussi possible que le règlement communal exclue du calcul de la surface bâtie les dépendances, avec ou sans limitation de leur surface, cette limitation pouvant être fixée par un chiffre absolu ou par leur importance relative par rapport à la construction principale (AC.2002.0229 du 12 mai 2003). bb) En l'espèce, l'autorité intimée a édicté l'art. 61 RPE, qui exclut certains éléments du calcul de la surface bâtie. Cette disposition ne présente guère d'originalité par rapport à d'autres règlements communaux dont le tribunal a eu l'occasion de contrôler l'application (cf. à titre d'exemples AC.2007.0140 et AC. 2002.0132 précités). Du texte de l'art. 61 al. 1 et 2 RPE, il résulte que les surfaces couvertes entrent en principe dans le calcul de la surface bâtie et que, au contraire, les surfaces non couvertes n'y entrent pas. Par couverture, selon la jurisprudence précitée relative aux règles semblables adoptées par d'autres communes, il faut entendre une couverture étanche. Il ressort des plans soumis à l'enquête publique que le sous-sol, composé d'une cave et du local technique, est une dépendance destinée à être complètement enterrée. Le caractère souterrain de ce sous-sol ne sera toutefois rendu possible que par un rehaussement supplémentaire du niveau du terrain par rapport au terrain naturel. Si ce procédé apparaît admissible selon la municipalité, il convient de constater, au vu en particulier du plan de la façade est, que, par rapport au terrain naturel, la façade est du

sous-sol est dégagée de quelques 2 m. Or l'art. 61 al. 3 RPE prévoit expressément d'exclure du calcul de la surface bâtie les constructions souterraines qui sont entièrement en-dessous du sol naturel et dont aucune façade n'est dégagée. En conséquence, même si l'aménagement final de ce sous-sol résultera en une construction enterrée, il ne saurait être qualifié comme tel à partir du sol naturel, critère déterminant selon l'art. 61 al. 3 RPE, de sorte qu'il ne peut bénéficier de la dérogation prévue par cette disposition. Par conséquent, il doit compter dans le calcul de la surface bâtie. Quant à l'escalier situé en décrochement au garage, il est extérieur sur son premier tiers. Dès lors, même s'il permet l'accès au couloir qui conduit à l'appartement du sous-sol, on ne voit pas qu'il puisse être inclus dans le calcul de la surface bâtie au vu de l'art. 61 al. 1 RPE. Reste encore le couloir souterrain qui permet d'accéder d'une part à l'appartement au sous-sol, d'autre part au local technique et à la cave. D'après les plans mis à l'enquête, sa surface est de 8,69 m². Il constitue l'accès principal du logement inférieur et doit partant être considéré comme un élément indispensable à ce logement. La dalle qui le recouvre est étanche. L'espace intérieur est bien protégé des intempéries, hormis du froid faute de porte. Cet espace constitue ainsi une petite antichambre du logement desservi et, de plus, une communication abritée entre ce logement et le sous-sol. Au regard de ces fonctions, on ne saurait l'assimiler à un simple perron ou seuil au sens de l'art. 61 al. 1 RPE. Même s'il se trouve en sous-sol, il ne saurait être qualifié de construction souterraine au sens de l'art. 61 al. 3 RPE puisqu'il doit au contraire être rattaché à l'étage inférieur dont il constitue un élément indispensable. Son assiette entre donc dans le calcul de la surface bâtie (art. 61 al. 1 RPE). c) Au vu de ce qui précède, le sous-sol et le couloir d'accès entrent dans le calcul de la surface bâtie, de sorte que la proportion de 1/10 exigée par l'art. 31 RPE n'est pas respectée. Les décisions attaquées doivent partant être annulées pour ce motif également, ce qui fait obstacle à la délivrance du permis de construire.

E. 8

Les recourants reprochent encore au projet la hauteur au faîte du chalet: elle dépasserait les 4/5 ème de la largeur de la façade principale à l'aval autorisé par le règlement communal. Selon l'art. 38 RPE: " La hauteur au faîte ne peut dépasser les 4/5 de la largeur de la façade principale à l'aval. Cette hauteur se calcule sur la façade aval dès le niveau du terrain aménagé à l'aplomb du faîte ." En l'espèce, la hauteur au faîte est de 8.80 m. Quant à la façade principale à l'aval, elle mesure 10.93 m, si bien que la hauteur au faîte du chalet projeté respecte l'art. 38 RPE. Le grief doit donc être rejeté.

E. 9

Finalement, les recourants invoquent le fait que le projet serait disproportionné dans un secteur d'habitation uniforme. Pour la municipalité, bien que le chalet projeté soit plus imposant que d'autres dans le même secteur, il en conserve le style et les proportions. Au vu du sort des recours qui doivent être admis, le tribunal peut se dispenser d'examiner le projet au regard des règles générales sur l'esthétique et l'intégration des constructions.

E. 10

Au vu des considérants qui précèdent, le recours des époux Newton doit être admis; celui de Christine Besse Hayat doit être admis dans la mesure où il est recevable. Les frais de justice sont mis à la charge des constructeurs qui succombent (art. 49 LPA-VD). Les recourants, qui n'ont pas été assistés par un mandataire professionnel, n'ont pas droit à des dépens.

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