

# VD\_OMNI AC.2010.0316 vom 20. Mai 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-05-20, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2010.0316](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0316)

FR: VD\_OMNI AC.2010.0316 du 20 mai 2011

IT: VD\_OMNI AC.2010.0316 del 20 maggio 2011

## Regeste

PAQUIER c/Municipalité d'Ollon, SI EN DELEZE SA | Refus de la municipalité d'autoriser l'agrandissement et la transformation d'un bâtiment d'habitation de 72m<sup>2</sup> au sol, dont la construction remonte à plusieurs dizaines d'années, sur une parcelle de 394 m<sup>2</sup>. L'agrandissement d'une habitation existante sur une parcelle qui n'atteint pas la surface minimale nouvellement prescrite par le règlement communal n'est pas constitutive d'une atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Projet toutefois condamné par l'aggravation à la règle du COS que constitue le remplacement du perron existant par un aménagement plus important, avec double escalier prévu dans un espace règlementaire. En outre, la sécurité et la praticabilité de la rampe d'accès à la place de stationnement projetée depuis le domaine public communal ne sont pas garanties (pente de 50 % à gravir).

## Erwägungen

### E. 1

Le recourant requiert la production de tout le dossier relatif à la demande que la municipalité lui a faite d'échanger un bout de sa parcelle pour améliorer l'accès destiné à l'immeuble que la SI En Delèze SA projette de réaliser sur la parcelle n° 2471. Il ne paraît guère contesté qu'au cours de la séance du 7 avril 2010, le recourant s'est vu proposer un échange de terrains. Or, il n'est pas entré en matière sur cette demande. Le recourant, qui n'en dit davantage, semble se placer ici sur le terrain de la protection de la bonne foi et paraît soutenir que le permis lui a été refusé parce qu'il a refusé cet échange. Découlant directement de l'art. 9 Cst. et valant pour l'ensemble de l'activité étatique, le principe de la bonne foi protège le citoyen dans la confiance légitime qu'il met dans les assurances reçues des autorités; il le protège donc lorsqu'il a réglé sa conduite d'après des décisions, des déclarations ou un comportement déterminé de l'administration (ATF 129 I 161 consid. 4.1 p. 170, 361 consid. 7.1 p. 381, 128 II 112 consid. 10b/aa p. 125/126, et les arrêts cités). Le recourant feint toutefois d'ignorer la correspondance du 3 mars 2010, antérieure à la séance précitée, dans laquelle la municipalité évoquait déjà sans ambiguïté aucune les atteintes à la réglementation et l'aggravation que son projet allait, selon elle, entraîner. Il n'y a donc pas de place ici pour la protection de la bonne foi, de sorte que l'on ne donnera pas suite à la réquisition du recourant.

### E. 2

, soit 0,182, est déjà supérieur à 1/7, de façon non-conforme à la règle de coefficient d'occupation du sol (COS) que constitue l'art. 18 RECVA. La municipalité soutient que la transformation et l'agrandissement du bâtiment implique une aggravation de ces atteintes à la réglementation communale, plus particulièrement aux art. 14, 17 et 18 RECVA. Pour déterminer si une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur résulte ou non du projet, il faut rechercher le but que poursuivent les normes transgressées (arrêts

AC.2008.0207 du 12 avril 2010; AC.2008.0026 du 24 février 2009; AC.2007.0301 du 27 novembre 2008; AC.2001.0161 du 7 février 2002; RDAF 1991, 314; RDAF 1989, 314; arrêts AC 7462 du 13 mai 1992 et 1991.0139 du 1<sup>er</sup> juin 1992). Les distances aux limites tendent ainsi principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Elles visent également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants (arrêt AC.1991.0129 du 4 novembre 1992). Selon la jurisprudence, la création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation (AC 2005.0171 du 9 février 2007 consid. 3d; AC 2003.0118 du 25 février 2004 consid. 9a et références). Le Tribunal administratif a eu l'occasion de préciser qu'à l'instar de n'importe quel travail de construction, la transformation et l'agrandissement d'un bâtiment existant ne sont admissibles que s'ils sont rigoureusement conformes aux prescriptions en vigueur. L'art. 80 al. 2 LATC ne saurait conférer un régime de faveur au propriétaire d'un bâtiment non conforme en rendant admissible une atteinte supplémentaire à la réglementation à condition qu'elle ne soit pas «sensible» . Il faut donc considérer que tout projet de modification ayant pour effet de porter, peu ou prou, atteinte à la réglementation doit être proscrit (arrêt AC.2000.0149 du

## **E. 6**

juin 2001). c) S'agissant de l'art. 17 RECVA, la municipalité relève que l'agrandissement projeté aggrave l'atteinte existante puisque la surface de la parcelle du recourant est inférieure à 800 m<sup>2</sup>. Selon une jurisprudence arrêtée au terme d'une séance de coordination réunissant les juges et les assesseurs de la chambre AC, il n'y a pas d'aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC en cas d'agrandissement d'une habitation existante sur une parcelle qui n'atteint pas la surface minimale nouvellement prescrite par le règlement communal (arrêt AC.2001.0161 du 7 février 2002, jurisprudence confirmée notamment dans l'arrêt AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Dès lors, contrairement à l'opinion de la municipalité, le projet du recourant n'a pas pour conséquence d'aggraver l'atteinte à l'article 17 RECVA et ne peut être condamné du simple fait que la surface de la parcelle est inférieure à la surface minimale constructible. d) aa) L'art. 18 RECVA fixe le COS, qui règle la proportion de surface bâtie par parcelle, laquelle ne doit pas excéder 1/7. Celle-ci est définie au surplus par l'art. 62 RECVA, à teneur duquel : «La surface bâtie se calcule sur le niveau de la plus grande surface, 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 ». La municipalité, qui constate que cette règle est déjà dépassée à l'heure actuelle, fait valoir que le projet aura pour conséquence d'aggraver cette atteinte puisque le COS, de 0,142, passera après travaux à 0,204. bb) Le recourant projette de réaliser sur tout le périmètre du bâtiment une isolation extérieure, ce qui représente une augmentation du volume de celui-ci sur une surface de 8,5 m<sup>2</sup> et explique l'augmentation de la surface bâtie indiquée dans la demande de permis de construire. Le recourant a invoqué à cet égard l'art. 97 al. 4 LATC à teneur duquel les bâtiments neufs ou rénovés atteignant des performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur bénéficient d'un bonus supplémentaire de 5 % dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol. En audience, les représentants de la municipalité ont finalement admis avec le recourant que ces travaux d'isolation n'aggraveront pas l'atteinte à la réglementation. Il n'y a donc pas

lieu d'y revenir. cc) Le recourant entreprend de remplacer l'escalier extérieur existant sur la façade nord du bâtiment par un double escalier de deux niveaux, à savoir un escalier en façade ouest relié par un palier intermédiaire à l'angle nord-ouest à un autre escalier en façade nord permettant d'accéder au niveau supérieur où se trouve l'entrée principale, le tout soutenu par un mur. Sous les escaliers, le recourant projette d'aménager un dépôt. Cet élément de construction aura une emprise au sol de 4,6 m<sup>2</sup> environ. Les parties sont divisées sur sa prise en considération dans la surface bâtie et le calcul du COS. Le recourant soutient que tel n'est pas le cas; il s'est toutefois déclaré prêt à y renoncer, le cas échéant, pour le cas où le Tribunal était d'un avis contraire. L'art. 62 RECVA exclut les perrons de la détermination de la surface bâtie. Le projet consiste sans doute en l'espèce à démolir le perron existant pour en construire un nouveau, mais bien plus important. Compte tenu de ses dimensions et de son volume, cet ouvrage, soutenu par un mur et qui comprend un palier, aura un effet considérablement plus important que le modeste perron actuel. On peut dès lors comprendre que la municipalité ait considéré que cet aménagement excédait ce qui pouvait être exclu de la surface bâtie en application de l'art. 62 RECVA et qu'il constituait par conséquent une aggravation à la règle du COS prescrite à l'art. 18 RECVA. On rappellera à cet égard que même si l'autorité de recours n'est pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (ATF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités), la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait de ses règlements communaux, qu'il appartient au tribunal de céans de respecter (arrêt AC. 2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c et réf). e) Pour les mêmes raisons, le double escalier qui est prévu doit être pris en considération pour ce qui est des règles sur la distance à la limite de la parcelle voisine. Cet aménagement, qui s'étend dans un espace réglementaire en deçà de la distance de 6 mètres à la limite de la parcelle n° 2'486, son angle nord-ouest touchant même cette limite, pose notamment problème au regard du but des règles sur les distances minimales à la limite. On l'a vu, celles-ci tendent en effet principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel. Le projet aura dès lors également pour effet d'aggraver la règle prescrite à l'art. 14 RECVA. La décision attaquée doit en conséquence être confirmée sur ce point. 3. Le recourant entend pouvoir aménager, sur l'angle nord-ouest de sa parcelle, une place de stationnement extérieur pour un véhicule, à 1,75 m de la façade ouest du bâtiment, de façon parallèle à celle-ci, reliée à une rampe d'accès depuis le chemin des Râpes. Or, cet aménagement prendrait place à l'intérieur de la limite des constructions, résultant du plan d'alignement du 15 juillet 2002. Sur ce point également, le recourant s'est dit prêt à renoncer à son projet de place de parc, si le Tribunal devait estimer qu'il pose des problèmes de sécurité, et à s'en tenir à l'emplacement existant, côté sud-est. a) L'art. 19 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire (LAT; RS 700) exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (André Jomini, in Commentaire LAT, ad art. 19 n° 19). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet

d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2009.0086 du 20 août 2010; AC.2008.0233 du 6 mai 2009; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). Pour apprécier si un accès est suffisant, la jurisprudence se réfère en général aux normes VSS. Les spécialistes du trafic considèrent généralement qu'une place de parc génère en moyenne 2,5 à 3 mouvements de véhicules par jour (AC.2009.0086, déjà cité, et AC.2008.0334 du 12 novembre 2009). b) In casu, l'art. 73 al. 3 RECVA permet à la municipalité d'autoriser «à bien plaisir» l'aménagement de places de stationnement à l'intérieur des alignements «pour autant qu'elles ne gênent pas la circulation et fassent l'objet de conventions». Dès lors, l'aménagement projeté est autorisable pour autant qu'il soit compatible avec les exigences de sécurité et de praticabilité. Or, à l'issue de la vision locale, il appert que la rampe d'accès à l'emplacement projeté depuis le chemin des Râpes, artère sinueuse et étroite, génère à cet égard les interrogations les plus sérieuses. Compte tenu de la configuration des lieux, cet accès paraît difficilement réalisable, voire tout simplement irréalisable. L'utilisateur de la place de parc devra sortir en marche arrière sur le chemin des Râpes, ce qui constitue, en soi, un premier risque pour le trafic, même s'il faut bien admettre que celui-ci, limités aux riverains, devrait demeurer dans des proportions modestes. Par surcroît, la différence de niveau entre le chemin des Râpes et le terrain naturel au droit de la façade ouest est d'au moins 2,50 mètres; la longueur maximale de la rampe d'accès est de 5 mètres, ce qui représente une pente de 50 % à gravir pour cet usager. La sécurité et la praticabilité de cette rampe d'accès à la place de stationnement ne sont donc pas garanties. C'est par conséquent à juste titre que le permis requis a été refusé, pour ce motif également. 4. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Le sort du recours commande qu'un émolument judiciaire soit mis à la charge du recourant (art. 48, 49 al. 1 et 91 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; RSV 173.36). Pour le surplus, des dépens seront alloués à la Commune d'Ollon, qui obtient gain de cause avec l'assistance d'un avocat (art. 55 et 91 LPA-VD). Les communes, qui sont exclues du champ d'application de l'art. 52 al. 1 LPA-VD, conservent en effet la faculté de faire valoir leur droit à des dépens (art. 56 al. 3 LPA-VD, a contrario).

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