

VD_OMNI AC.2011.0216 vom 26. März 2012

VD Tribunal cantonal, 2012-03-26, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0216

FR: VD_OMNI AC.2011.0216 du 26 mars 2012

IT: VD_OMNI AC.2011.0216 del 26 marzo 2012

Regeste

JAQUEMET/Municipalité de Leysin, CONTRERAS | Recours contre une autorisation de construire. Garage projeté accolé au bâtiment principal, mais sans aucune communication interne avec l'habitation prévue par les plans. Il n'y a pas de raison de supposer qu'un accès du garage au chalet sera en réalité créé en sous-sol. Superficie du garage de 50.8 m² et de la maison d'habitation de 240 m². Vu sa hauteur et son volume, ce garage peut être considéré comme une dépendance. Le projet litigieux est conforme aux règles sur le calcul du nombre d'étages (art. 33 RPE), de la hauteur (art. 38 RPE) et de la surface bâtie (art. 61 RPE). En outre, aucun élément inesthétique n'a été relevé par la cour, qui précise qu'il convient de ne pas confondre obligation d'esthétique et droit à la vue. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Selon l'art. 75 de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours: 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 (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, la recourante est voisine directe de la parcelle sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il donc est patent qu'elle est atteinte par la décision attaquée et jouit d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, la recourante a pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit lui être reconnue.

E. 2

a) Tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 de la Confédération suisse (Cst; RS 101) ainsi que par l'art. 27 al. 2 de la Constitution du 14 avril 2003 du canton de Vaud (Cst.-VD; RSV 101.01), le droit d'être entendu confère à toute personne le droit d'exiger, en principe, qu'un jugement ou une décision défavorable à sa cause soit motivé. Cette garantie tend à éviter que l'autorité ne se laisse guider par des considérations subjectives ou dépourvues de pertinence; elle contribue ainsi à prévenir une décision arbitraire. L'objet et la précision des indications à fournir dépend de la nature de l'affaire et des circonstances particulières du cas; néanmoins, en règle générale, il suffit que l'autorité mentionne au moins brièvement les motifs qui l'ont guidée (ATF 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). Elle n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à l'examen des questions qui, sans arbitraire, apparaissent décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient

et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle (ATF 134 I 83 consid. 4.1 p. 88; 133 I 270 consid. 3.1 p. 277; 130 II 530 consid. 4.3; 126 I 15 consid. 2a/aa et les arrêts cités). b) En procédure administrative vaudoise, l'art. 42 let. c LPA-VD prévoit qu'une décision doit indiquer les faits, les règles juridiques et les motifs sur lesquels elle s'appuie. La jurisprudence cantonale a ainsi déjà considéré à maintes reprises qu'il n'appartient pas au tribunal de reconstituer, comme s'il était l'instance précédente, l'état de fait ou la motivation qu'aurait dû comporter la décision attaquée (arrêts AC.2010.0239 du 13 mai 2011; PE.2009.0010 du 1^{er} mai 2009; BO.2008.0060 du 31 octobre 2008; AC.2008.0083 du 28 juin 2008 et les arrêts cités). En matière de construction, la législation vaudoise prévoit à l'art. 116 LATC que les auteurs d'oppositions motivées ou d'observations sont avisés de la décision accordant ou refusant le permis, avec l'indication des dispositions légales et réglementaires invoquées, lorsque l'opposition est écartée. Il y a lieu d'être particulièrement attentif à l'exigence de motivation des décisions administratives lorsque les moyens des recourants ont été formulés dans une procédure d'opposition ou de réclamation préalable (AC.2011.0170 du 31 août 2011 et les références citées). c) En l'espèce, il est vrai que la motivation de la décision est particulièrement sommaire, puisqu'elle se limite à reproduire les dispositions légales applicables et à indiquer que le projet leur est conforme. Cela étant, la recourante a néanmoins pu apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient. Il n'y a ainsi pas lieu de considérer que son droit d'être entendu a été violé.

E. 3

Il convient en premier lieu de déterminer si le garage projeté doit être considéré comme une dépendance au sens de l'art. 39 LATC ou comme un élément à part entière de la construction, soit un quatrième niveau. La réponse apportée à cette question permettra d'apprécier la conformité du projet au RPE. a) L'art. 39 al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) précise que 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. Le seul fait qu'une annexe soit contiguë à la construction principale ne l'empêche pas d'être considérée comme une dépendance; un garage, certes accolé au bâtiment principal, mais distinct et ne possédant pas de communication interne avec celui-ci, a été qualifié de façon constante comme tel (voir arrêts AC.2009.0108 du 15 janvier 2010 consid. 3a; AC.2006.0209 du 16 janvier 2008; AC.2002.0229 du 12 mai 2003 consid. 2a/b et les nombreuses références citées). Dans l'application de l'art. 39 al. 2 RLATC, est décisif le rapport de proportionnalité entre le bâtiment principal et la dépendance projetée; c'est la raison pour laquelle la jurisprudence renonce à fixer des normes chiffrées absolues pour apprécier les situations au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales (AC.2008.0181 du 17 juillet 2009; AC.2008.0107 du 2 février 2009). On se souviendra cependant que, dans sa version antérieure au 14 mai 2001 que le Conseil d'Etat a souhaité assouplir, l'art. 39 LATC qui définissait les dépendances comme « de petites constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci, comportant un rez-de-chaussée et ne dépassant pas trois mètres de hauteur à la corniche, mesurés depuis le terrain naturel, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particulier pour deux voitures au plus ». La jurisprudence rendue sous l'empire de cette disposition précisait que la surface d'une dépendance de peu d'importance devait être limitée à celle que représente un garage pour deux voitures, c'est-à-dire environ 40 m 2

(AC.1991.0040 du 5 août 1992 cité dans AC.1996.0082 du 19 septembre 1997). Cette règle a été reprise dans l'arrêt AC.2000.0179 du 21 novembre 2001 plus récent. b) En l'espèce, le garage projeté est accolé au bâtiment principal, mais aucune communication interne avec l'habitation n'est prévue par les plans. La recourante estime qu'il est difficile de croire à la justesse de ces derniers à cet égard. Elle suppose qu'un accès du garage au chalet sera en réalité créé en sous-sol. Cependant, il n'y a en l'occurrence aucune raison de faire un procès d'intention au constructeur, d'autant plus que l'autorité intimée a expliqué lors de l'audience du 31 janvier 2012 que les premiers plans comportaient une porte permettant d'accéder à l'intérieur du chalet directement depuis le garage et que c'était à sa demande expresse que cette porte avait été supprimée. De plus, l'autorité intimée a précisé qu'elle entendait bien faire respecter l'exigence de l'absence de porte entre le garage et le reste de la construction. Il n'y a pas de motif de remettre cette affirmation en doute. La superficie de cette annexe est de 50.8 m², ce qui est relativement important. Cela étant, la superficie de la maison d'habitation - de 240 m² (en tenant compte de la surface du sous-sol affecté à la piscine, à la salle de jeux et au sauna, dont 160 m² consacrés au logement) – est aussi conséquente. La construction litigieuse représente ainsi, en surface, environ 17,5% de la maison. Par rapport au terrain naturel, sa hauteur atteint à peine 3 m, respectivement près de 3,80 m en tenant compte du muret de protection. Quant à son volume, même en prenant en considération les locaux partiellement enterrés du sous-sol, il demeure de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal. Cette construction annexe peut dès lors être considérée comme une dépendance au sens de l'art. 39 al. 2 RLATC. Elle ne doit par conséquent pas être prise en compte dans le calcul du nombre d'étages (cf. consid. 4c ci-dessous).

E. 4

La recourante estime que le projet litigieux est contraire aux règles sur le calcul du nombre d'étages (art. 33 RPE), de la hauteur (art. 38 RPE) et de la surface bâtie (art. 61 RPE). a) S'agissant tout d'abord de la surface bâtie, le RPE prévoit à son art. 61 relatif à cette question ce qui suit : « La surface bâtie se calcule sur l'étage de plus grande surface, sans tenir compte des terrasses non couvertes, perrons, seuils, balcons, piscines non couvertes et autres éléments semblables. Il est en revanche tenu compte des garages, dépendances, terrasses couvertes, loggias fermées latéralement, etc. 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. En outre, les garages souterrains situés entièrement en-dessous du niveau du terrain naturel, recouverts de terre et dont une seule façade est dégagée ne comptent pas non plus dans la surface bâtie ». Les règles de la zone de chalets A (dans laquelle se trouve la parcelle du constructeur) précisent ce qui suit (art. 31 RPE) : « La surface bâtie ne peut excéder le 1/10 e 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 des chalets A ». En l'occurrence, la surface de la parcelle est de 800 m². Le chalet comprend trois étages de surface identique, soit 80 m². Le rapport de 1/10 e est ainsi respecté. b) En ce qui concerne ensuite le calcul de la hauteur, les règles de la zone de chalets A disposent ce qui suit (art. 38 RPE): « La hauteur de la plus haute façade est limitée à 9,50 mètres au maximum *(3). La hauteur est mesurée à l'aplomb du faite depuis le terrain naturel, ou depuis le terrain aménagé si celui-ci est plus bas que le terrain naturel, jusqu'au faite *(3). La hauteur du bâtiment, côté aval, ne peut dépasser les 4/5e de la longueur de la façade correspondante *(3) ». *(3) Modification apportée et adoptée par le Conseil communal de Leysin dans sa

séance du 28 octobre 2010 Dans le cas présent, les assesseurs spécialisés du tribunal ont constaté que la mesure de 7.82 m, retenue par la commune, avait été calculée conformément au règlement communal (soit au faîte du chalet sur la façade ouest, à + 6.32 m au terrain aménagé légèrement en déblais à - 1.50 m). La recourante estime que ce calcul n'a pas été effectué correctement et qu'il devrait suivre le schéma de la page 25 du RPE. Cette appréciation ne saurait être confirmée dès lors que, comme l'a justement relevé l'autorité intimée, ce schéma a été conçu pour la zone collective (qui est soumise à des règles différentes qui ont leur cohérence propre) et non pour la zone de chalets. La recourante soutient encore que des mouvements de terre ont eu lieu et que le niveau naturel du terrain a été relevé de 20 cm, ce dont il faudrait tenir compte dans le calcul de la hauteur. L'autorité intimée et le constructeur contestent en revanche que la construction de la route ait donné lieu à des aménagements particuliers. En l'absence de tout élément de nature à corroborer la thèse de la recourante, il n'y a pas lieu d'en tenir compte. La hauteur du bâtiment, côté aval, ne peut dépasser les 4/5 e de la longueur de la façade correspondante (art. 38 al. 3 RPE). Dans l'esprit du règlement communal, la « façade correspondante » correspond à la façade pignon, généralement située au côté aval ou façade sud. En l'occurrence, il y a lieu de contrôler le respect de l'article précité sur la façade pignon sud du projet. La hauteur au faîte sur cette façade s'élevant à 7.30 m du terrain naturel, elle s'avère inférieure aux 4/5 de sa longueur (10 m). Elle est par conséquent conforme au règlement communal. c) Enfin, le grief relatif au nombre d'étages doit être examiné au regard de l'art. 33 RPE, qui prévoit ce qui suit : « Le nombre d'étages est limité à 3, soit : un étage sur rez-de-chaussée plus un étage dans les combles. Les chalets d'habitation comprendront : a) Le rez-de-chaussée (ou sous-sol) en maçonnerie. b) L'étage et les combles en bois ou en maçonnerie recouverte de bois dont les lames seront posées horizontalement. ». En l'espèce, le chalet projet comporte trois étages comme le prescrit le règlement. Le garage, en tant que dépendance, ne doit pas être pris en compte dans le calcul du nombre de niveaux (cf. consid. 3b ci-dessus).

E. 5

La recourante invoque enfin l'aspect inesthétique du bâtiment projeté. a) En vertu de l'art. 86 LATC, 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 (al. 1). 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 (al. 2). Les règlements doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). L'art. 51 RPE dispose que « La Municipalité peut prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les constructions, agrandissements, transformations de toutes espèces, les crépis et les peintures, les affiches, etc. de nature à nuire au bon aspect des lieux sont interdits ». Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral a rappelé (arrêt 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 4.1) qu'il convenait de faire preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (v. ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références citées; arrêt 1P.678/3004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBl 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118, 363 consid. 3b p. 367; arrêt P.265/1985 du 16 avril 1986 consid. 3 in RDAF 1987 p. 155). Toutefois, la question de

l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site ne doit pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (arrêt 1P.581/1998 du 1^{er} février 1999, in RDAF 2000 I 288; ATF 115 Ia 363 consid. 3b p. 367, 370 consid. 3 p. 373; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345 et les arrêts cités). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; 101 Ia 213 consid. 6a; RDAF 1987 p. 155; voir aussi Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., 2010, note 3 ad art. 86 LATC). Pour cette raison, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). Par ailleurs, l'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1^{er} mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). b) En l'espèce, aucun élément inesthétique n'a été relevé par la cour de céans, qui a pu se faire une idée précise du volume de la construction projetée grâce aux gabarits encore en place lors de l'inspection locale. La cour a en outre pu constater que le chalet projeté reprendrait dans l'ensemble les mêmes lignes architecturales que les autres constructions du quartier et qu'il constituerait quasiment la copie conforme du chalet récemment achevé sur la parcelle située de l'autre côté de la route. Par ailleurs, on rappellera qu'il convient de ne pas confondre obligation d'esthétique et droit à la vue. D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (v. prononcé CCRC n o 6636, du 15 août 1990; arrêt AC.1992.0073, du 26 février 1993 cités dans AC.2008.0026 du 24 février 2009). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (v. prononcé CCRC n o 4115, du 26 juin 1982; 6872, du 27 mars 1991). La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, causée par le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. notamment arrêts AC.2006.0165 du 15 février 2007, AC.2006.0073 du 23 juin 2006, AC 2004.0194 du 28 juillet 2005, AC.2003.0245 du 30 avril 2004, AC.1997.0198 du

E. 7

mai 1998, AC.1997.0021 du 2 avril 1998 et AC.1993.0127 du 24 juin 1994). Dans le cas présent, aucune règle communale ne protège spécifiquement le droit à la vue dans la zone

concernée. Dans la mesure où la construction projetée est conforme aux règles fixées par le RPE, elle ne saurait être interdite pour le seul motif qu'elle restreindrait la vue de la recourante. 6. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Au vu de ce résultat, les frais de justice seront mis à la charge de la recourante (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD). L'autorité intimée a en outre droit à des dépens, à la charge de la recourante, puisqu'elle obtient gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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