

## **VD\_OMNI AC.2012.0041 vom 14. Januar 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-01-14, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0041](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0041)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0041 du 14 janvier 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0041 del 14 gennaio 2013

### **Regeste**

MICHEL, CANTRYN/Municipalité d'Ollon, AIGLON COLLEGE SERVICES SA |  
Recours contre un permis de construire une résidence pour jeunes filles. Les recourants invoquent la violation de plusieurs dispositions du RPPA: a) longueur de la façade et distance entre les bâtiments: le projet litigieux doit être considéré comme consistant en deux bâtiments, avec un élément d'articulation ne comportant qu'un niveau; il respecte ainsi les règles du RPPA; b) mouvements de terre et mur de soutènement: c'est la hauteur additionnée du mur et du talus qui ne doit pas dépasser 1.60 m. En l'espèce, la hauteur des murs de soutènement additionnée avec celle des talus qu'ils surmontent est excessive sur toutes les coupes avec terrasse à 5 m telle que prévue dans les plans de mise à l'enquête, et sur une partie des nouvelles coupes; c) par surabondance, le tribunal relève que l'art. 14 RPPA relatif à la hauteur des constructions semble ne pas être respecté. Le mode de calcul des constructeurs n'apparaît à cet égard pas cohérent; d) surface brute de plancher: elle est dépassée même en ne tenant pas compte du sous-sol; e) place de rebroussement: compte tenu du fait que le rayon de braquage d'une voiture légère est de 11 m, l'aire prévue est nécessaire pour permettre les manœuvres et le parcage des véhicules; e) une partie de la construction projetée se trouve en zone de danger bleue, voire rouge. La municipalité a expliqué que la carte des dangers était signalée à titre indicatif sur le PPA, et cela sous réserve d'une adaptation sur la base d'éléments concrets. En outre, la question a été examinée par l'ECA, qui a préconisé un certain nombre de mesures à prendre. Les explications fournies par la municipalité sur ce point sont claires et il n'y a pas lieu d'admettre ce grief. Au final: admission 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, les recourants sont voisins directs de la parcelle sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il donc est patent qu'ils sont atteints par la décision attaquée et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, les recourants ont 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 leur être reconnue.

#### **E. 2**

Les recourants attaquent en premier lieu la décision délivrant le permis de construire une route d'accès sur la parcelle n° 2331, au motif que le projet de route mis précédemment à l'enquête (en mars-avril 2011) était plus adéquat. Ils font grief au nouveau tracé d'entraîner l'abattage de nombreux arbres, d'imposer la réalisation de places d'évitement et d'occasionner plus de surface goudronnée. Il s'avère toutefois que le précédent tracé a reçu un préavis négatif de la part du CCFN, au motif qu'il portait fortement atteinte au patrimoine naturel et aux qualités paysagères du site, alors que le nouveau projet a été validé par l'autorité susmentionnée. Les recourants n'indiquent pas sur quels points le préavis serait erroné et pour quelles raisons il ne faudrait pas en tenir compte. Les arguments soulevés dans le recours à l'encontre de cette décision ne sont ainsi pas fondés et la décision du 20 janvier 2012 délivrant le permis de construire une route d'accès doit être confirmée.

### **E. 3**

Les recourants invoquent la violation de plusieurs dispositions du RPPA qu'il convient d'examiner ci-dessous. a) Ils soutiennent que la construction doit être envisagée comme une construction unique dont la façade a une longueur de 44,56 m. Elle serait ainsi contraire à l'art. 12 al. 2 RPPA, qui fixe, pour l'aire d'évolution C, une longueur maximale des façades de 18 m. Les recourants omettent toutefois de tenir compte de l'art. 13 RPPA, aux termes duquel " [ p ] our l'aire d'évolution C, les bâtiments peuvent être reliés entre eux par un corps de bâtiment sur un seul niveau et s'insérant dans le terrain naturel ". Sur ce point, le bureau GEA relève dans sa prise de position du 11 janvier 2012 que le projet litigieux consiste bien en deux bâtiments, avec un élément d'articulation ne comportant qu'un niveau (rez). La municipalité s'est basée sur cet avis pour considérer que les conditions de l'art. 13 RPPA étaient respectées. Le tribunal ne voit pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité, qui n'est en rien arbitraire et qui va dans le même sens que l'appréciation des auteurs du PPA, même si le traitement du rez, constitué d'un seul socle sur un niveau continu, terrasse comprise, présente une certaine ambiguïté. Il faut souligner par ailleurs que la limitation de la longueur des façades vise à éviter des façades écrasantes. Or ce but est atteint lorsque deux bâtiments sont reliés entre eux par un corps de bâtiment sur un seul niveau et s'insérant dans le terrain naturel. La municipalité a estimé que, dès lors qu'il s'agissait de deux bâtiments, avec un élément d'articulation, il n'était pas nécessaire d'appliquer les règles sur les distances entre deux bâtiments. Cette interprétation doit également être confirmée et découle de l'interprétation systématique du RPPA, l'art. 13 de ce dernier constituant une règle spéciale par rapport à l'art. 12. Indépendamment de ce qui précède, on relèvera que les plans du dossier (notamment le plan de situation établi par le géomètre officiel Thierry Perret) laissent apparaître que la distance entre les deux corps principaux du bâtiment projeté est bien de 10 m. b) Est également litigieuse la question des mouvements de terre et du mur de soutènement, qui, selon les recourants, seraient d'une hauteur supérieure à 1.60 m sur une bonne partie. Selon l'art. 16 RPPA, les déblais, remblais et murs de soutènement sont limités à 1.60 m à partir du terrain naturel. Cette exigence a été rappelée dans le courrier du bureau GEA du 11 janvier 2012, qui précise que des mouvements de terre limités à 1.60 m " sont considérés comme compatibles avec une bonne insertion dans le paysage ou dans la configuration naturelle du terrain " et que " le projet doit respecter cet article ". On peut déduire des explications du bureau GEA que cette disposition résulte d'une volonté d'intégrer les nouvelles constructions dans le terrain naturel. Toutes les coupes dites " selon requête " (c'est-à-dire du dossier d'enquête publique) mentionnent des hauteurs de talus et murs de soutènement (particulièrement côté

sud) supérieures, voire nettement supérieures au maximum autorisé. Sur les coupes "variante terrasse (selon 16 PPA) / proposition de modification " du 19 mars 2012, seule la coupe AA' (en limite ouest du bâtiment B) est conforme à l'art. 16 RPPA; sur les trois autres coupes, les hauteurs cotées sont trop élevées, allant d'un excès d'environ 40 cm (CC' côté amont) à 166,5 cm (coupe DD'). Les constructeurs et l'autorité intimée interprètent le règlement dans le sens que les murs proprement dit ne doivent pas dépasser 1.60 m (ils sont soigneusement cotés à cette hauteur sur les coupes), mais que, cette règle étant respectée, ils pourraient être combinés avec des talus dominant eux-mêmes le terrain naturel. Cette lecture de l'art. 16 RPPA apparaît erronée, d'autant plus à la lumière du commentaire du bureau GEA rappelé ci-dessus. En réalité, c'est la hauteur additionnée du mur et du talus (c'est-à-dire du mouvement global de terre) qui ne doit pas dépasser 1.60 m. Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (RDAF 1984 p. 156, voir aussi RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, en laissant néanmoins la question indécise (arrêts AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 et AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Quoiqu'il en soit, en l'espèce, ni la première ni la troisième condition ne sont à l'évidence réalisées. Cela étant, la hauteur des murs de soutènement additionnée avec celle des talus qu'ils surmontent est excessive sur toutes les coupes avec terrasse à 5 m telle que prévue dans les plans de mise à l'enquête. Elle reste excessive dans trois coupes sur quatre avec terrasse réduite à 2.50 m, le statut du plan et des coupes version corrigée restant par ailleurs peu clair, vu l'absence de mise à l'enquête. Il n'est toutefois pas nécessaire d'approfondir cette question en l'occurrence. Par surabondance et en appliquant le droit d'office, on relèvera encore que l'art. 14 RPPA relatif à la hauteur des constructions paraît ne pas être respecté. Aux termes de cette disposition, la hauteur se calcule au faîte pour les toitures à pans (comme dans le cas présent), depuis l'altitude moyenne. L'altitude moyenne est définie par la moyenne des altitudes des quatre angles du rectangle dans lequel le bâtiment principal est inscrit. Elle est calculée par rapport au terrain naturel ou par rapport au terrain aménagé, si celui-ci se situe au-dessous du terrain naturel (art. 14 RPPA). Si l'on admet, comme exposé ci-dessus (consid. 3 a) être en présence de deux bâtiments distincts, la hauteur maximale au faîte (10.80 m pour le périmètre d'évolution C, cf. art. 12 RPPA) devrait être évaluée pour chaque bâtiment séparément, ce qui donne les résultats suivants: - Bâtiment A, moyenne terrain naturel aux quatre angles =  $1254.70 + 10.80 = 1265.50$ , - Bâtiment B, moyenne terrain naturel aux quatre angles =  $1255.65 + 10.80 = 1266.45$ . Les hauteurs considérées ci-dessus sont reprises à partir des mentions figurant sur le plan du rez 1230/11 (version corrigée du 18 novembre 2011). Il ressort de ce qui précède que le faîte du bâtiment B (1266.00 selon les plans) serait 45 cm plus bas que le calcul ne l'autoriserait. En revanche, le faîte du bâtiment A (bâtiment côté Est), de même altitude que B, serait 50 cm trop haut. La hauteur de 1266.00 figurant sur les coupes résulte apparemment de l'addition entre le niveau du rez (1255.20), dénommé " niveau de référence " , et les 10.80 maximum autorisés. Or ce n'est selon toute vraisemblance pas de cette manière que le calcul est prévu par l'art. 14 RPPA, qui recherche une relation entre l'implantation d'un bâtiment et le terrain naturel. Il faut encore souligner

que le niveau de référence de 1255.20 semble résulter de la moyenne des hauteurs du terrain naturel aux huit angles (= aux quatre angles des deux bâtiments), ce qui n'est pas cohérent: soit il faut considérer qu'on a affaire à deux bâtiments et on raisonne sur la base de deux bâtiments, soit on n'en retient qu'un et on calcule sur la base d'un seul bâtiment. Il n'apparaît pas possible de considérer qu'on est en présence de deux bâtiments pour calculer la longueur de la façade et, en même temps, de traiter la question des niveaux (pour la hauteur au faîte) comme s'il s'agissait d'un seul bâtiment. c) S'agissant de la surface brute de plancher (spb) autorisée, l'art. 12 RPPA prévoit, pour l'aire d'évolution C, qu'elle est de 1'300 m<sup>2</sup>. Dans le dossier de mise à l'enquête, les constructeurs ont indiqué que le bâtiment projeté avait une spb de 2'137 m<sup>2</sup>, ce qu'ils ont qualifié ultérieurement d'erreur de plume. Selon les derniers documents produits, cette surface ne serait que de 1'365 m<sup>2</sup> (y compris 65 m<sup>2</sup> de bonus Minergie). La cour a procédé à l'analyse de la situation en suivant les déterminations de ses assesseurs spécialisés. En ce qui concerne les combles (en rouge sur le plan de l'atelier Gamme, produit par les recourants le 25 mai 2012, surface non comprise dans le total de 1'764 m<sup>2</sup>), toutes les parties semblent d'accord pour ne pas les comptabiliser, de même que le local à containers au rez (même si les surfaces diffèrent légèrement selon les plans). Le principal désaccord concerne les locaux du sous-sol (364 m<sup>2</sup>), dont les recourants soutiennent qu'ils seront utilisés ou utilisables pour l'habitation. Ce grief doit être rejeté: les locaux ne peuvent pas être considéré comme habitables, en particulier parce qu'ils ne bénéficieront pas d'un éclairage correspondant aux normes (deux soupiraux uniquement). Le solde des surfaces contestées concerne la question de la prise en compte éventuelle des surfaces d'escaliers et d'ascenseur. La règle veut que la surface de l'ascenseur soit comptée à chaque niveau desservi; par contre, la surface d'escalier n'est pas comptée quand elle dessert un niveau non habitable. Ainsi les architectes ont tort quand ils prétendent ne décompter la surface de l'ascenseur qu'une seule fois par bâtiment; ils ont en revanche raison de ne pas compter l'escalier du 2<sup>e</sup> étage qui mène aux combles, ceux-ci n'étant pas habitables. Au final, en reprenant les calculs à partir des cotes mentionnées sur les calculs de l'atelier Gamme, annotés et commentés par les architectes le 31 mai 2012, et les surfaces notées sur les plans du rez et des deux étages, on obtient les chiffres suivants: -

sous-sol:	0 m <sup>2</sup> - rez: 546 - 6.05
(local containers):	539.95 m <sup>2</sup> - 1 <sup>er</sup> étage (cage d'ascenseur non déduite):
combles:	431.50 m <sup>2</sup> - 0 m <sup>2</sup> Pour le 2 <sup>ème</sup> étage, il convient de s'écarter des plans précités. La surface de 412.50 m <sup>2</sup> y figurant semble résulter d'une erreur. Elle intègre apparemment la déduction de 19 m <sup>2</sup> mentionnée en dessous (412.50 + 19 = 431.50, soit la surface "de base" des deux niveaux, cf. 1 <sup>er</sup> étage). De plus, seules deux chambres ont une partie mansardée, justifiant une déduction pour les surfaces avec une hauteur de moins de 1.50m – celle qui a été prise en compte (décrochements sur les plans du 2 <sup>e</sup> sur les petits schémas), à savoir pour chaque bâtiment 2 x 0.95 x 4.51 = 8.55. Les autres chambres qui se trouvent sous le toit ne sont pas mansardées, puisqu'elles bénéficient du relèvement du toit sur toute leur largeur, et d'un plafond dont on voit sur la coupe AA qu'il a une hauteur normale constante. Il n'y a donc pas de raison de déduire de la surface de base totale (431.50) autre chose que les surfaces mansardées des deux chambres aux angles SE et SO (2 x 8.55), et les surfaces d'escalier pour ce niveau (2 x 7.75). Le calcul exact pour le 2 <sup>e</sup> étage est donc: 431.50 - 2 x 8.55 - 2 x 7.75 = 398.90 m <sup>2</sup> . Le total est ainsi de: 539.95 + 431.50 + 398.90 = 1'370.35, soit 70.35 m <sup>2</sup> de trop par rapport aux 1'300 m <sup>2</sup> maximum autorisés. Il convient encore d'examiner si,

s'agissant de la surface, les recourants peuvent bénéficier de l'art. 97 ch. 4 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11). Selon cette disposition, 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. Sur cette base, les constructeurs pourraient théoriquement profiter d'un bonus de 65 m<sup>2</sup>. Cependant, l'art. 40d al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) précise que l'on entend par performances énergétiques sensiblement supérieures aux normes en vigueur au sens de l'art. 97 al. 4 LATC, un bâtiment certifié selon le standard Minergie R ou une autre norme équivalente reconnue par le service cantonal en charge de l'énergie. En l'état, la constructrice ne saurait revendiquer l'application de cette disposition puisqu'elle ne dispose pas du certificat provisoire (délivré par l'Office romand de certification Minergie à Fribourg) normalement requis pour pouvoir bénéficier de l'art. 97 ch. 4 LATC (AC.2012.0032 du 24 août 2012 consid. 3). La demande de certificat Minergie figurant au dossier n'est ni signée ni datée. Ce n'est que par un courrier du 5 décembre 2012 que la constructrice a indiqué au tribunal qu'elle avait requis de l'office compétent un certificat provisoire, qu'elle pensait obtenir vers mi-janvier 2013. Il n'en demeure pas moins que le certificat n'est pas encore délivré et ne peut pas être retenu dans la présente procédure. Quant au respect du label HPE, il n'est pas non plus démontré. Au surplus, le projet dépasserait toujours de 5.35 m<sup>2</sup> le maximum autorisé.

#### **E. 4**

Les recourants estiment que la place de rebroussement prévue violerait l'art. 24 RPPA. Selon l'art. 24 RPPA, les espaces de verdure sont destinés à l'aménagement d'espaces verts tels que prairies, pelouses, haies. Ils sont inconstructibles, à l'exception d'aménagements paysagers tels que cheminement piéton, mobilier urbain, espaces de sport et détente (al. 1). Les accès véhicules aux aires de constructions nouvelles y sont exceptionnellement autorisés si aucune autre possibilité d'accès n'est réalisable dans les aires prévues à cet usage. Ils doivent être traités de manière à être intégrés dans le paysage (al. 2). En l'occurrence, l'accès est expressément prévu par le PPA. De plus, la place de rebroussement est prévue pour accueillir quatre véhicules, ce qui paraît raisonnable vu l'usage qui sera fait du bâtiment. Compte tenu du fait que le rayon de braquage d'une voiture légère est de 11 m, l'aire prévue est nécessaire pour permettre les manœuvres et le parage des véhicules. Il n'y a dès lors pas de violation de l'art. 24 RPPA.

#### **E. 5**

Par surabondance de motifs, et dans le cadre de l'examen d'office du droit, la cour de céans relève que les hauteurs sous plafond sont apparemment de 2.32 m, alors que, selon l'art. 27 al. 1 LATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2.40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines.

#### **E. 6**

Selon les recourants, une partie de la construction projetée se trouve en zone de danger bleue, voire rouge, dans laquelle les sauts-de-loup sont interdits. La municipalité a expliqué dans ses écritures que la carte des dangers était signalée à titre indicatif sur le PPA, et cela sous réserve d'une adaptation sur la base d'éléments concrets. Les limites indicatives ne seraient donc pas déterminantes. Elle ajoute que cette question a été examinée par l'ECA

(cf. synthèse CAMAC du 14 novembre 2011), qui a préconisé un certain nombre de mesures à prendre (conditions préalables à la délivrance du permis d'habiter). Les explications fournies par la municipalité sur ce point sont claires et il n'y a pas lieu d'admettre le grief des recourants à cet égard.

#### **E. 7**

En résumé, le projet de construction d'une résidence pour jeunes filles comporte de nombreuses dérogations injustifiées à la réglementation en vigueur. Le recours doit en conséquence être admis et le permis de construire annulé. Il en va différemment en ce qui concerne le projet de construction de route. Sur ce point, le recours doit être rejeté et le permis de construire confirmé. Conformément aux art. 45, 49, 55, 91 et 99 LPA-VD, les frais et dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe. Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (AC.2008.0265 du 19 mai 2009; RDAF 1994 p. 324). L'émolument de justice sera ainsi mis à la charge de la constructrice, qui supportera également les dépens auxquels peuvent prétendre les recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un avocat et obtiennent gain de cause. Le traitement du recours concernant le projet de route étant manifestement plus simple que le traitement du recours concernant le projet de construction de la résidence, il convient de n'allouer que des dépens très réduits et de ne diminuer que légèrement les frais de justice à charge de la constructrice.

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