

VD_OMNI AC.2013.0053 vom 15. Mai 2014

VD Tribunal cantonal, 2014-05-15, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0053

FR: VD_OMNI AC.2013.0053 du 15 mai 2014

IT: VD_OMNI AC.2013.0053 del 15 maggio 2014

Regeste

VAUDROZ, GAY, MOTTIER, ROGNON/Municipalité de Leysin, GROSS | Recours de voisins contre le permis de construire quatre bâtiments comprenant une surface commerciale, un centre médical, des appartements adaptés et des logements. Bien que le projet forme un contraste important avec les chalets des recourants situés dans le voisinage direct, la municipalité est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation en délivrant le permis de construire. Recours au TF rejeté par arrêt du 15 mai 2014 (1C_884/2013)

Erwägungen

E. 1

p. 433). Il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions dont l'application est susceptible d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3. p. 133ss). Le Tribunal fédéral a précisé que l'intérêt pratique et concret du recourant consiste en ceci que le projet de construction ne sera pas réalisé si le grief est admis. Par exemple, un intérêt digne de protection ne peut être dénié au recourant qui fait valoir que l'accès au fonds voisin serait insuffisant dès lors que l'équipement est une condition à l'octroi du permis de construire. Il en va de même pour les griefs concernant la non-conformité à l'affectation de la zone, ou au nombre insuffisant de places de parc ou encore au choix des couleurs et des matériaux de construction (ATF 1C_317/2010 du 15 décembre 2010; 1C_236/2010 du 16 juillet 2010). Ainsi, le Tribunal fédéral a reconnu un intérêt digne de protection aux propriétaires riverains pour contester l'autorisation d'immerger deux corps-morts situés à 180 m de la rive en raison des restrictions à la vue dont ils jouissaient depuis le lac sur la rive opposée; cette situation suffisait pour considérer qu'ils étaient atteints de manière spéciale et directe et dans une mesure plus sensible que les autres administrés par l'installation litigieuse (ATF 1C_152/2012 du 21 mai 2012 consid. 2.2). Il a également reconnu un intérêt digne de protection aux recourants domiciliés dans le périmètre d'un plan de réaménagement routier de nature à entraîner une augmentation du trafic à l'horizon 2020 dans la rue desservant leurs habitations (ATF 1C_417/2011 du 4 juin 2012 consid. 1.2, voir aussi l'ATF 1C_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 5). c) En l'espèce, les recourants sont tous propriétaires de biens-fonds directement voisins de la parcelle du constructeur. Les habitations construites sur ces biens-fonds présentent la forme de maisons individuelles de type chalet avec une hauteur et une volumétrie bien inférieures à celles des bâtiments du projet contesté. La réalisation du projet portera une atteinte relativement importante à la vue qui se dégage depuis les habitations construites sur chacune des parcelles des recourants; de plus, il engendrera un trafic supplémentaire relativement important sur la route du Camping entraînant un accroissement des inconvénients (danger, sécurité des piétons) et des nuisances auxquels ils pourront être exposés. Ils sont donc directement touchés par la décision attaquée et ont un intérêt digne de protection à la

contester. La qualité pour recourir doit dès lors leur être reconnue.

E. 2

a) Les recourants estiment que la réglementation de la zone d'affectation mixte est destinée en priorité aux établissements commerciaux, artisanaux ou industriels n'entraînant pas d'inconvénients en dehors de la zone. En outre, ils relèvent que le secteur compris entre la route de la Mosse et la route du Camping ne comporte que des chalets, à l'exception du bâtiment du Service de défense incendie et de secours. Selon les recourants, l'affectation pour l'habitation ne répondrait pas aux critères de destination de la zone. La construction d'un grand nombre d'appartements serait ainsi contraire à la destination de la zone. Les recourants soutiennent aussi que le renvoi aux règles de la zone d'habitations collectives pour la construction de logements s'appliquerait uniquement au calcul de l'indice d'utilisation du sol, mais ne s'appliquerait pas pour fixer la hauteur des constructions. Les recourants insistent sur le fait que l'habitation est l'exception dans la zone d'affectation mixte et qu'il ne serait pas admissible d'appliquer pour les quatre bâtiments projetés la règle exceptionnelle de la zone d'habitations collectives. b) Le règlement communal concernant le plan d'extension à la police des constructions approuvé par le Conseil d'Etat les 10 janvier 1979, 31 mai 1985 et par le département compétent le 17 juin 2011 (RPE), divise le territoire communal en différentes zones (art.

E. 4

Les recourants ont encore formé différents griefs de forme sur la précision des documents mis à l'enquête publique, notamment en ce qui concerne l'altitude du terrain naturel aux angles des bâtiments projetés, ainsi qu'à l'axe des façades sud les plus dégagées. En cours de procédure, le constructeur a produit les documents complétant le dossier de l'enquête publique en apportant les précisions nécessaires sur l'altitude du terrain naturel aux angles des quatre bâtiments projetés (plans de l'ingénieur géomètre P. A. Droux du 25 avril 2013). Un plan des aménagements extérieurs réalisé par les architectes du projet, et produit dans la procédure par le conseil du constructeur en annexe à sa correspondance du 26 juillet 2013, précise aussi l'altitude moyenne du terrain naturel au droit des façades les plus dégagées. Ces nouveaux plans n'apportent pas de modifications du projet mais complètent les données sur l'altitude du terrain naturel qui manquait sur les documents de l'enquête publique. Le permis de construire fait expressément référence à ces documents. Il est vrai que le permis de construire, daté du 7 décembre 2012, a probablement été complété ultérieurement dans le cadre de la procédure de recours, ce qui n'apparaît pas contraire aux art. 103, 116 et 117 LATC puisque le tribunal peut aussi réformer un permis de construire en fixant les conditions nécessaires au respect des plans et règlements en vigueur dans les limites fixées par l'art. 117 LATC (voir arrêt AC.2012.0354 du 24 septembre 2013 consid. 3d ; voir aussi , l' arrêts AC.1999.0048 du 20 décembre 2000 consid. 11a) .

E. 5

a) Les recourants critiquent l'intégration des bâtiments ainsi que leur architecture. Ils relèvent que tous les bâtiments du secteur compris entre la route de la Mosse, la route du Camping et la route du Suchet ont une hauteur à la corniche qui n'excède pas 6 m. La décision autorisant le projet contesté avec une hauteur de 12 m. reviendrait d'une part à violer la règle générale sur la hauteur des constructions et à faire de la règle exceptionnelle de l'art. 24 bis RPE une règle générale, et d'autre part, à contourner non seulement les règles sur la hauteur des constructions, mais encore celles sur leur affectation. L'application

de l'art. 24 bis RPE aurait pour effet de détourner la règle générale de la zone d'affection mixte, qui prévoit une hauteur maximum de 6 m. par rapport au terrain naturel. Les recourants estiment que la municipalité n'a pas respecté la volonté du législateur communal en autorisant massivement l'habitation dans un secteur qui devait être réservé en priorité aux activités économiques; elle aurait ainsi violé les dispositions de la réglementation communale sur l'intégration des constructions et la clause générale d'esthétique prévue par la loi cantonale. Les recourants relèvent que les quatre bâtiments projetés n'ont plus rien à voir avec les bâtiments existants du voisinage, qui forment un quartier de chalets harmonieux, ni d'ailleurs avec le camping et qu'ils nuiraient indiscutablement à la station touristique de Leysin. La position des bâtiments à l'entrée du village nuirait au caractère de la station par leur aspect. b) L'art. 51 RPE réglemente l'esthétique des constructions de la manière suivante: " Art. 51 Esthétique La municipalité peut prendre toutes les mesures 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." Par ailleurs, l'art. 55 réglemente l'intégration des constructions dans le site. Cette disposition est formulée comme suit: " Art. 55 Intégration dans le site Pour des raisons d'orientations générales et d'esthétique, la municipalité peut imposer une autre implantation que celle prévue par le constructeur; il en va de même en ce qui concerne la pente des toitures, le matériau de couverture de celles-ci et l'orientation des faites." Ces dispositions ont une portée semblable à la cause d'esthétique prévue par l'art. 86 LATC dont la teneur est la suivante: " Art. 86 Règle générale La municipalité veille à ce que les constructions, quelque soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègre à l'environnement. 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 la valeur historique, artistique ou culturelle. Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords." Un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres dispositions cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 Ia 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux. Ce sont en effet ces textes qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui les empêche de prendre en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Ainsi, lorsqu'un plan des zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire, basée sur l'art. 86 LATC en raison du contraste que formerait par son volume le bâtiment projeté avec les constructions voisines, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel est le cas lorsqu'il s'agit de protéger un site ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 I a 213, consid. 6c, p.

222-223). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale (art. 98 LPA-VD). Cependant, lorsque la clause générale d'esthétique n'a pas pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions et donne un contenu concret à la réglementation de la zone le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (voir notamment les ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b et l'arrêt TA AC 94/0062 du 9 janvier 1996 consid. 3 c aa/c bb p. 9 à 10). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale (voir ATF 114 Ia 247 - 248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). En l'espèce, il est indéniable que le projet contesté qui prévoit quatre immeubles de forme rectangulaire, avec une implantation proche d'un carré, et une hauteur de l'ordre de 12 m. à la corniche avec quatre niveaux habitables, modifie considérablement l'aspect du secteur litigieux composé essentiellement de chalets individuels sur un niveau et du camping caravaning situé de l'autre côté de la route du camping au sud. Ce contraste résulte du fait que les constructions des recourants, affectées à l'habitation, n'exploitent pas toutes les possibilités de la zone d'habitation collective B. Il est vrai que les dimensions des parcelles entourant la parcelle 548 du constructeur sont telles qu'elles ne permettraient pas l'édification de bâtiments avec quatre niveaux habitables. Mais, le contraste formé entre le projet contesté et les habitations du recourant résulte de l'application de la règle communale qui, dans la zone d'affectation mixte, autorise une hauteur de 12m avec quatre niveaux habitables, hauteur qui n'est en elle-même pas en harmonie avec la hauteur admise pour les constructions artisanales et industrielles limitées à 6m. dans la zone. Certaines réalisations dans la zone d'affectation mixte présentent une disparité avec les constructions avoisinantes en raison de leur hauteur. Il s'agit notamment du bâtiment d'habitations collectives autorisé sur la parcelle n° 557, dont l'implantation sur une parcelle qui domine le secteur est particulièrement malencontreuse, aussi par rapport aux dimensions du chalet situé directement à côté. L'on ne peut toutefois pas considérer que ce type de construction aurait été exclu de la zone ou ne serait pas conforme à l'intention du législateur communal dès lors que la Commission du Conseil communal a expressément étendu la zone d'affectation mixte sur la parcelle n° 557, pour le motif notamment que les règles de la zone d'habitations collectives B étaient applicables et permettaient ainsi ce type de réalisation. Le tribunal doit considérer que l'autorité communale, en autorisant le projet contesté, est restée dans les limites de son pouvoir d'appréciation que lui réserve la jurisprudence en matière d'esthétique (ATF 115 Ia, 114 consid. 3d, p. 118-119). Le tribunal relèvera au surplus que les toitures plates végétalisées prévues par le projet contesté sont de nature à assurer une meilleure intégration des constructions dans le territoire communal, en raison de la position du terrain au bas de la station; les toitures plates végétalisées assurent ainsi une bonne intégration dans le site. Le tribunal a en outre eu l'occasion de constater dans sa jurisprudence que la végétalisation des toitures présente de nombreux avantages favorables à la protection de l'environnement et répond à des intérêts publics importants (voir arrêts AC.2009.0076 du 23 avril 2010, consid. 4d et AC.2009.0246 du 28 février 2011, consid. 6b). Cette situation justifie la dérogation que la municipalité a pu accorder pour les toitures plates en application de l'art. 23 RPE, applicable par le renvoi de l'art. 24 bis in fine RPE.

E. 6

de l'ordonnance sur les résidences secondaires. Celle-ci n'est d'ailleurs pas contestée par les parties. e) Enfin, le tribunal constate que l'indication de l'avis de l'enquête publique concernant le projet contesté n'est pas clair et ne mentionne pas l'existence de quatre bâtiments distincts. Cette informalité n'a toutefois pas porté à conséquence dès lors que plus de 250 personnes habitant Leysin ont pu former opposition au projet tel que mis à l'enquête publique.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision communale maintenue. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, il faut tenir compte du fait que le recours est rejeté sur la base d'un plan des aménagements extérieurs qui ne figurait pas au dossier d'enquête et qui est resté inconnu jusqu'à la procédure de recours devant la CDAP. Il faut donc mettre une partie des frais à la charge du constructeur pour ce motif et réduire aussi dans la même proportion les dépens en faveur du conseil du constructeur et de la municipalité (voir les art. 49 al. 2 et 56 al. 1 LPA-VD).

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