

VD_OMNI AC.2013.0055 vom 10. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-10, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0055

FR: VD_OMNI AC.2013.0055 du 10 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2013.0055 del 10 marzo 2015

Regeste

NEYROUD/Municipalité de Chardonne, NEYROUD | Permis de construire accordé pour des locaux d'exploitation viticole (pressoir, salle de dégustation) accolés à une maison vigneronne existante. Le nouveau bâtiment doit être réalisé dans un sous-périmètre du plan de la zone de village, destiné précisément aux locaux pour exploitations viticoles. Les règles communales sur l'implantation et les dimensions des constructions sont respectées. Rejet, dans la mesure où il est recevable, du recours formé par la voisine (qui n'est pas seule propriétaire du bien-fonds adjacent). Recours au TF rejeté par arrêt du 10 mars 2015 (1C_197/2014).

Erwägungen

E. 1

La décision de la municipalité d'octroyer un permis de construire, et partant de rejeter les oppositions, est une décision susceptible de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). En principe, le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a qualité pour recourir contre le permis de construire lorsqu'il critique le volume ou les effets du bâtiment autorisé. La situation est particulière en l'espèce, dès lors que la recourante – qui n'a jamais prétendu agir au nom de la communauté des copropriétaires de la parcelle n° 148, ni au stade de l'opposition ni à celui du recours – n'est pas personnellement propriétaire de l'immeuble voisin. A la date du dépôt du recours, le curateur de ses enfants mineurs n'est du reste pas intervenu pour ratifier cet acte, et la recourante n'a pas allégué agir comme représentante des autres membres de l'hoirie. Cela étant, vu le sort à réserver aux conclusions de la recourante sur le fond, il y a lieu de laisser indécise la question de la qualité pour recourir.

E. 2

La recourante soutient que le projet d'agrandissement des locaux d'exploitation viticole est contraire à l'art. 7 RPGA, qui fixe les principes pour l'agrandissement et la transformation des bâtiments à conserver. a) L'art. 7 RPGA, qui s'applique aux bâtiments à conserver (teinte brune), a la teneur suivante: "Ces bâtiments sont maintenus dans leur aspect, leur implantation et leur volume. Ils peuvent être entretenus et rénovés; en cas de sinistre ou de dégradation avancée, ils peuvent être reconstruits dans le gabarit existant. La Municipalité peut cependant autoriser des transformations, telles que percements de fenêtres, de portes,

surélévation légère de la toiture (maximum 1 mètre), ainsi que des agrandissements correspondant au maximum à 20 % de la surface bâtie, et ce dans le respect du caractère du bâtiment et de l'intégration dans un contexte élargi (au minimum les deux bâtiments voisins et/ou contigus). Les agrandissements susmentionnés correspondant au 20 % de la surface bâtie peuvent être réalisés dans les surfaces de prolongements extérieurs B (vert clair), les périmètres d'évolution pour locaux viticoles et les surfaces d'utilité publique et d'équipements collectifs. L'article 55 reste réservé." Le projet litigieux est un agrandissement du bâtiment n° 319b, au niveau inférieur en direction du sud; il consiste en effet à aménager de nouveaux locaux pour l'exploitation viticole familiale, en prolongement des locaux existants, au niveau inférieur. Examiné au regard du seul art. 7 al. 2 RPGA, il ne serait sans doute pas réglementaire, car la surface des nouveaux locaux de l'entreprise viticole paraît supérieure à la limite des 20 % de la surface bâtie de la maison vigneronne. Toutefois, dans la décision attaquée, la municipalité fait valoir que la construction envisagée est régie par l'art. 19 RPGA, et non pas par l'art. 7 al. 2 RPGA; l'agrandissement n'est donc pas soumis à la limite de 20 %. b) D'après son titre, l'art. 19 RPGA est consacré aux "constructions souterraines". Le deuxième alinéa de cet article comporte cependant un sous-titre, "Locaux pour exploitations viticoles (hachuré beige/orange)", et il est libellé comme il suit: "Des locaux semi-enterrés ou non, contigus ou non à la construction principale peuvent être aménagés à l'intérieur des périmètres d'évolution définis à cet effet. Le niveau supérieur aménagé de la dalle de couverture de ces locaux ne dépassera pas celui de la rue du Village". Dans le périmètre du village de Chardonne, le plan d'affectation délimite trois secteurs hachurés beige/orange, pour des "périmètres d'évolution des locaux pour exploitations viticoles". Chacun de ces secteurs se trouve accolé à des maisons vigneronnes de la rue du Village, plus bas que le niveau de la rue (en raison de la pente en direction du lac). C'est pourquoi l'art. 19 al. 2 RPGA prévoit que la partie supérieure de ces locaux (la dalle de couverture), implantés sur un terrain dont l'altitude est inférieure à celle de la rue du Village, ne dépassera pas le niveau de la rue. Malgré le titre principal de l'art. 19 RPGA ("constructions souterraines"), la norme consacrée aux "locaux exploitations viticoles" (sous-titre de l'art. 19 al. 2 RPGA) n'exige pas que ces locaux soient des constructions souterraines. Ils peuvent être "semi-enterrés ou non": cela signifie qu'il peut aussi s'agir de constructions qui ne sont pas du tout enterrées. En raison de la configuration des lieux au sud de la rue du Village, on ne voit pas comment il aurait pu être exigé que tous les locaux d'exploitation dans les périmètres hachurés beige/orange soient des constructions souterraines (enterrées ou semi-enterrées); à ces emplacements, en contrebas de la rue du Village, des constructions enterrées seraient difficilement accessibles et utilisables pour la production viticole. La règle qui limite le gabarit ou la hauteur de ces constructions est celle qui impose que le niveau supérieur aménagé de la dalle de couverture ne dépasse pas celui de la rue du Village. D'un point de vue systématique, on peut s'interroger sur le choix du conseil communal d'inclure dans l'art. 19 RPGA la norme définissant l'affectation des sous-périmètres hachurés beige/orange. Cette mesure d'aménagement du territoire a pour but, selon la réponse de la municipalité, de garantir aux vigneronnes situés en zone de village la possibilité de faire évoluer leur exploitation. Il aurait été concevable de consacrer un article topique du RPGA à cette zone spéciale, plutôt que d'insérer la réglementation dans un article consacré en principe aux constructions souterraines, dans une partie du règlement (art. 17 à 19 RPGA) définissant l'affectation des surfaces de prolongements extérieurs (teintes vert foncé et vert clair). Quoi qu'il en soit, l'art. 19 al. 2 RPGA a une portée propre, limitée au secteur hachuré beige/orange, et il ne vise en réalité pas les constructions

souterraines ni les conditions de construction dans les surfaces de prolongements extérieurs.

E. 3

Les nouveaux locaux projetés correspondent à la destination spécifique du sous-périmètre hachuré beige/orange (art. 19 al. 2 RPGA). La recourante critique cependant les dimensions de cet ouvrage: il formerait une "protubérance", par rapport à l'alignement des façades des bâtiments longeant la rue du Village, qui ne s'intégrerait pas dans le secteur "ni d'un point de vue géométrique ni sur le plan esthétique"; elle se réfère en particulier à la forme du toit (toit plat). Elle fait encore valoir qu'il aurait dû être implanté à une distance minimale de trois mètres par rapport à la limite de sa propriété. a) Il est manifeste que la volonté du planificateur communal est d'autoriser des locaux d'exploitation viticole accolés aux maisons vigneronnes existantes sur la parcelle litigieuse ainsi que sur les deux parcelles voisines. Ces locaux, dans la mesure où ils sont construits dans le secteur hachuré beige/orange, ne peuvent pas être considérés comme des éléments mal intégrés en raison de leur implantation. L'art. 19 al. 2 RPGA limite la hauteur de ces locaux, en fonction du niveau de la rue du Village, et admet expressément une toiture plate (une dalle de couverture). Ces exigences sont respectées en l'espèce. b) La réglementation du secteur hachuré beige/orange ne fixe pas une distance minimale entre le bâtiment et les limites de propriété. Dans les règles générales applicables à toutes les zones (art. 52 ss RPGA), il ne se trouve pas non plus de prescription sur les distances aux limites à appliquer dans la zone de villages. Le plan spécial du village détermine bien plutôt, sur chaque parcelle, les secteurs constructibles et les secteurs non-constructibles, ce qui restreint les possibilités d'implantation des bâtiments. Le périmètre d'évolution des locaux pour exploitations viticoles, sur la parcelle n° 149 et les deux parcelles voisines de part d'autre, est un périmètre dans lequel il n'y a pas d'exigences supplémentaires en matière d'implantation; en particulier, la réglementation de ce secteur ne comporte pas implicitement une obligation de respecter une distance de 3 mètres jusqu'à la limite de la parcelle voisine (en l'occurrence à l'est et à l'ouest). En revanche, les nouveaux locaux d'exploitation ne peuvent pas s'étendre, au sud, au-delà de la limite de ce périmètre d'évolution; dans cette direction, la distance à observer jusqu'à la limite sud de la parcelle est concrètement supérieure à 3 mètres. La recourante se réfère aux restrictions auxquelles sont soumises, en vertu de l'art. 67 al. 2 RGPA (qui fait partie des règles applicables à toutes les zones), les constructions souterraines "dans les espaces réglementaires aux limites ou entre bâtiments sur une même propriété"; ces constructions souterraines peuvent être autorisées à 3 mètres au moins de la limite de propriété. Or cette réglementation ne vise pas les constructions qui ne sont pas implantées dans les "espaces réglementaires", mais bien à l'intérieur d'un périmètre d'implantation ou d'évolution. Au surplus, l'art. 67 al. 2 RPGA n'a pas une portée générale, car il ne vise que les constructions souterraines (cf. aussi art. 84 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]). Il n'est donc pas applicable au projet litigieux, qui n'est pas une construction souterraine. Il est ainsi autorisé, dans ce périmètre d'évolution, de construire des bâtiments d'exploitation jusqu'en limite de propriété. Cela permet théoriquement aux trois propriétaires concernés de construire des bâtiments mitoyens – la mitoyenneté étant du reste la structure traditionnelle le long de la rue du Village. Cela n'apparaît pas problématique du point de vue de l'intégration des constructions; c'est un régime spécial, pour un périmètre bien délimité, qui favorise le maintien ou le développement d'exploitations viticoles traditionnelles et qui est fondé sur des motifs objectifs. La recourante dénonce à tort une inégalité de traitement entre les propriétaires de terrains dans ce périmètre d'évolution – dont elle fait du reste partie – et

les propriétaires d'autres terrains, sur le territoire communal, où d'autres règles de construction s'appliquent (elle présente ce grief notamment à propos de l'exigence d'une couverture de 40 cm de terre sur les constructions souterraines, qui n'est pas applicable aux locaux d'exploitation viticole non enterrés). Les locaux litigieux sont donc réglementaires, au regard des normes précitées du RPGA.

E. 4

La recourante critique l'escalier extérieur, le long de la façade sud du nouveau local d'exploitation. Cet élément n'est plus dans le périmètre d'évolution des locaux pour exploitations viticoles (hachuré beige/orange), mais dans la surface de prolongements extérieurs B (teinte vert clair), dont la destination est définie à l'art. 18 RPGA dans les termes suivants: " Ces surfaces sont en principe inconstructibles; seules les dépendances prévues à l'article 60 du présent règlement y sont autorisées ".

E. 5

L'art. 60 RPGA (dans les règles applicables à toutes les zones) renvoie, pour la définition de la dépendance, aux art. 39 et 72d du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1). L'art. 39 al. 2 RLATC dispose que les dépendances de peu d'importance sont 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 "; l'art. 39 al. 3 RLATC prévoit que le même régime est applicable à " d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre, notamment ". La municipalité expose que l'escalier litigieux est assimilable à une dépendance (cf. art. 39 al. 3 RLATC; cf. aussi 72d al. 1 RLATC, qui mentionne certaines dépendances pouvant être autorisées sans enquête publique). Il peut être comparé à un mur de soutènement ou à un autre ouvrage de dimensions réduites, nécessaire pour le bâtiment principal. Il sert d'accès aux locaux d'exploitation, depuis la cour au niveau de la rue, et il est accolé à la façade sud. Cette interprétation du règlement communal, en relation avec le règlement cantonal, n'est à l'évidence pas critiquable; elle n'est en tout cas pas en contradiction avec la jurisprudence cantonale (cf. arrêt AC.2000.0205 du 20 mai 2003, consid. 3, et les références citées). La recourante mentionne encore les exigences applicables en vertu de l'art. 58 RPGA aux "cheminées, ascenseurs, ventilation, antennes, capteurs d'énergie", en faisant valoir que l'escalier extérieur devrait les respecter. Cet argument n'est pas concluant car l'escalier n'est pas assimilable aux ouvrages visés par cette disposition. Les griefs de la recourante à ce propos sont donc mal fondés.

E. 6

La recourante se plaint d'une violation de l'art. 86 RPGA parce que la création d'une terrasse en toiture porterait préjudice au voisinage, cet espace devant nécessairement servir à la dégustation de vin. L'art. 86 al. 1 RPGA, dans le chapitre "contraintes environnementales" du RPGA, dispose que " dans les zones à bâtir sont autorisés les établissements artisanaux et autres activités ne portant pas préjudice au voisinage (bruit, odeurs, fumée, danger, etc.) et qui ne compromettent pas le caractère des lieux ". L'art. 86 al. 2 RPGA précise que la loi fédérale sur la protection de l'environnement et les ordonnances d'application sont réservées. La terrasse est un élément des bâtiments de l'exploitation viticole, qui est en tant que telle manifestement compatible avec le caractère des lieux et qui est une entreprise ayant sa place à la rue du Village. Cela étant, les restrictions d'utilisation de la terrasse, qui

figurent dans le permis de construire, sont manifestement aptes à éviter tout préjudice inutile pour le voisinage. L'organisation de dégustation de vins à l'extérieur n'est en principe pas admise, et les deux dérogations mentionnées par la municipalité dans sa réponse, ne sont pas critiquables. Le grief de la recourante à ce propos est manifestement mal fondé.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté dans la mesure où il est recevable. Cela entraîne la confirmation de la décision attaquée. La recourante, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 LPA-VD). Elle sera en outre condamnée à verser des dépens au constructeur et à la commune de Chardonne, représentés par un avocat (art. 55 LPA-VD).

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