

VD_OMNI AC.2014.0141 vom 18. März 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-03-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0141

FR: VD_OMNI AC.2014.0141 du 18 mars 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0141 del 18 marzo 2015

Regeste

GHAZZAWI/Municipalité de Gryon, RAY | Rejet du recours contre le permis de construire un chalet de deux appartements sur le territoire de la commune de Gryon: - Le constructeur prétend faire du 1er appartement sa résidence principale, ce qui est concevable compte tenu notamment de son activité professionnelle de représentant se déplaçant dans toute la Suisse romande. Quant au 2e appartement, il n'est à tout le moins pas exclu de le louer. Pas d'abus de droit de la part de la municipalité ni du constructeur (consid. 1). - Pas de droit à la vue (consid. 3). - Les avant-toits sont conformes au règlement communal, qui fait dépendre leur largeur de la hauteur "H", mesurée entre le niveau de la terrasse et le dessus de la pane sablière (consid. 4). - En l'occurrence, les avant-toits n'ont pas à être pris en compte dans le calcul des distances aux limites (consid. 5).

Erwägungen

E. 1

Dans l'autorisation de construire une nouvelle résidence, l'autorité compétente fixe l'obligation de l'utiliser conformément à l'art. 4, let. a ou b.

E. 2

Dans ladite autorisation, elle ordonne à l'office du registre foncier d'inscrire la mention "résidence principale" ou résidence affectée à l'hébergement touristique qualifié sur le feuillet de l'immeuble.

E. 3

Le recourant s'en prend au gabarit du chalet projeté, qui lui enlèverait "quasiment toute vue" en direction de l'ouest. En particulier, le vide d'étage du sous-sol, de 246 cm, serait excessif pour un garage. Le recourant n'indique pas à quelle disposition (légale ou réglementaire) le vide d'étage contreviendrait et cela ne ressort pas non plus du dossier. Quant 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. 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. La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, liée au fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est prohibée en 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 (cf. arrêts AC.2013.0468 du 28 août 2014 consid. 2d ; AC.2011.0294 du 24 septembre 2012 consid. 2; AC.2011.0216 du 26 mars 2012 et les références). Dans le cas présent, aucune règle communale ne protège spécifiquement le droit à la vue dans la zone concernée. La construction projetée ne saurait par conséquent être interdite pour le seul motif qu'elle restreindrait la vue du recourant. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 4

Selon le recourant, les avant-toits, larges de 1,80 m, ne sont pas réglementaires. a) Le RPE régit la largeur des avant-toits à l'art. 58bis, dont la teneur est la suivante: Sous les notes marginales "Hauteur" et "Terrasses", l'art. 57 RPE a la teneur suivante: "La hauteur au faîte est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé en terrasse. La terrasse doit avoir une profondeur minimale égale au 40% de la hauteur du bâtiment. Si la construction comprend un niveau de garages, dont la face est visible, celle-ci sera comprise dans le calcul de la hauteur, même si elle est en décrochement par rapport à la façade du bâtiment. [...]". b) En l'occurrence, le recourant relève que la hauteur "H" dont dépend la largeur des avant-toits a été mesurée depuis le niveau du garage en sous-sol, alors que, selon lui, la véritable terrasse où se tiendront les occupants du chalet est située un étage plus haut, ce qui a pour effet de réduire la hauteur "H" et, partant, la largeur des avant-toits. c) Selon les plans, la terrasse, au sens de l'art. 57 RPE, se trouve au niveau du garage, puisqu'elle mesure au minimum 3,80 m (à l'est; à l'ouest, la profondeur est de 6,05 m), soit 40% de la hauteur au faîte de 9,50 m. Calculée depuis ce niveau, la hauteur "H" est d'environ 7,25 m, de sorte que la largeur des avant-toits est réglementaire ($1,80\text{ m} < [7,25\text{ m} : 4]$). Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 5

a) S'agissant des avant-toits, le recourant fait encore valoir "que des avant-toits larges de 1,80 m., servant de protection à la terrasse et au balcon, doivent vraisemblablement être pris en considération dans le calcul du gabarit, et par voie de conséquence dans le calcul des distances réglementaires aux limites, qui ne sont dès lors plus respectées". b) Selon la jurisprudence, seule une prolongation purement artificielle de la toiture, envisagée aux fins de couvrir les espaces au sol, constitue une réelle extension de la surface construite. En revanche, des avant-toits dont on ne cherche pas à tirer un parti abusif et dont les dimensions demeurent proportionnées au bâtiment ne doivent être pris en considération ni dans le calcul de la surface construite ni dans celui des distances à partir de l'ouvrage (RDAF 1986 p. 50). La surface de l'avant-toit comprise entre la poutre sablière et la corniche ne doit pas être prise en compte dans le calcul de la surface construite, dans la mesure où les dimensions sont proportionnées au bâtiment (arrêt AC.1996.0131 du 29 mai 1997). En outre, le fait que la réglementation communale impose certaines dimensions pour les avant-toits peut conduire à admettre que ceux-ci ou des éléments qui en dépendent, tels que les balcons, n'entrent pas dans le calcul de la surface bâtie ou des dimensions du bâtiment ou ne sont pas pris en compte aux fins de déterminer si les distances aux limites ont été respectées (cf. arrêt AC.2004.0200 du 13 février 2006, confirmé par TF, 1P.158/2006 du 21 juin 2006, s'agissant de balcons de 2 m de profondeur, dimension qui devait être mise en relation avec le fait que le règlement communal imposait un avant-toit d'une largeur de 2 m, qui recouvrait entièrement les balcons). c) En l'occurrence, les avant-toits litigieux n'apparaissent pas comme une prolongation purement artificielle de la toiture, mais sont proportionnés au bâtiment. Surtout, leur largeur est imposée par le RPE.

Dans ces conditions, conformément à la jurisprudence précitée, ils ne sauraient être pris en compte aux fins de déterminer si les distances aux limites ont été respectées. Le recours est mal fondé sur ce point.

E. 6

Le recourant s'en prend à l'esthétique du chalet projeté. En particulier, la façade est, qui donne sur son bâtiment, serait inacceptable: "il s'agit d'une façade quasi aveugle, sauf deux ouvertures en forme de meurtrière, [...] manifestement sacrifiée, triste à regarder, objectivement incompatible avec les critères minimum sur le plan esthétique". Quoi qu'en dise le recourant, l'on ne voit pas en quoi l'autorité intimée aurait abusé du large pouvoir d'appréciation dont elle jouit en la matière (cf. à ce sujet arrêt AC.2011.0065 du 27 janvier 2012 et références) en admettant que le projet peut être autorisé sous l'angle de son aspect architectural. La dimension réduite des ouvertures donnant sur la terrasse du recourant est d'ailleurs de nature à préserver l'intimité de celui-ci.

E. 7

Au vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté dans la mesure où il est recevable et la décision attaquée confirmée. Succombant, le recourant supportera les frais de justice (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD).

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