

VD_OMNI AC.2014.0209 vom 6. Mai 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-05-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0209

FR: VD_OMNI AC.2014.0209 du 6 mai 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0209 del 6 maggio 2015

Regeste

ROTMAN, BURIN, RIJNTJES, RYCHNER/MUNICIPALITE D'OLLON, Grand Hôtel du Parc SA, Direction générale de l'environnement | Recours contre une décision municipale levant les oppositions et octroyant un permis de construire une route d'accès, une galerie de service et d'autres ouvrages pour des bâtiments "futurs" sur deux parcelles. - Le projet modifié nécessitait une mise à l'enquête publique complémentaire (consid. 1). - Admission du grief relatif aux irrégularités de la procédure de la mise à l'enquête publique séparée de la demande d'abattage d'arbres, dans la mesure où elle concerne le projet de construction (consid. 2). - Le projet ne respecte pas la procédure réglementaire relative à la réalisation de la voie d'accès (consid.3). - Violation du principe de la coordination matérielle. Le projet de voie d'accès est prévu pour des bâtiments "futurs" qui n'ont fait l'objet d'aucune demande de permis de construire à ce stade (consid. 4). Admission du recours et annulation du permis de construire.

Erwägungen

E. 1

Les recourants se plaignent de la procédure suivie qui ne permet pas de comprendre l'ensemble du projet envisagé. Ils critiquent notamment la mise à l'enquête distincte des différentes parties du projet. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 al. 1 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions [LATC; RSV 700.11]. L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (AC.2011.0146 du 5 juin 2012 consid. 4; AC.2010.0318 du 23 novembre 2011 consid. 6a et les références citées). Selon la jurisprudence, des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2010.0318 précité). b) Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de

l'économie de la procédure, impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (art. 117 LATC); les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b RLATC; les modifications plus importantes doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique selon l'art. 109 LATC. Selon la jurisprudence, il n'y a pas lieu de soumettre à une enquête publique complémentaire des modifications apportées à un projet de construction après l'enquête publique, lorsque celles-ci tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants, d'autant plus que le permis de construire érige en conditions le respect de ces modifications (AC.2010.0318 précité consid. 6a et les références citées). c) En l'occurrence, le projet initial mis à l'enquête publique a été refusé par la DGE. Cette autorité a considéré que la route d'accès impliquait d'importants remblais qui portaient notamment une atteinte à un biotope protégé et à la faune et à la flore qui y est inféodée. Le projet empiétait également dans la zone inconstructible des 10 m entre les constructions et la lisière forestière. La DGE a en conséquence refusé de délivrer les autorisations spéciales nécessaires. Suite à cela, la constructrice a modifié le projet et a remplacé les remblais qui empiétaient dans la zone inconstructible précitée par un mur de soutènement qui respectait aussi la zone marécageuse. Ces modifications résultent du plan n° 3952-13b, du 20 décembre 2013. Sur cette base, la DGE a délivré les autorisations spéciales nécessaires figurant dans la nouvelle synthèse CAMAC du 3 avril 2014. A cette occasion, la DGE a toutefois émis des doutes quant à l'intégration paysagère de ce mur, d'une longueur de 80 mètres et d'une hauteur allant jusqu'à 4 m 62 et à la césure que celui-ci occasionnerait sur le site, que ce soit au niveau floristique et faunistique. Elle se demandait s'il ne fallait pas plutôt renoncer à la galerie de service souterraine et accepter une telle galerie en plein air, sur le tracé d'un chemin d'accès situé au niveau du terrain naturel. Il était néanmoins pris note, qu'en ce qui concerne l'impact paysager du mur, un plaquage style mur de vigne serait apposé contre celui-ci afin de réduire cet impact. Cette modification va dans le sens d'une correction du projet refusé par les autorités cantonales compétentes. Le remplacement de remblais par un mur long d'environ 80 m et d'une hauteur maximale de plus de 4 m constitue toutefois un ouvrage conséquent, qui aura des conséquences propres en termes d'atteinte paysagère et pour la faune et la flore, comme l'a relevé la DGE. Conformément à l'art. 72b RLATC, un tel ouvrage aurait nécessité une enquête complémentaire. Or il ne ressort pas du dossier qu'une telle enquête ait eu lieu. Pour ce motif déjà, la décision attaquée doit être annulée.

E. 2

L'autorité chargée de la coordination: a. peut prendre les dispositions nécessaires pour conduire les procédures; b. veille à ce que toutes les pièces du dossier de requête soient mises en même temps à l'enquête publique; c. recueille les avis circonstanciés relatifs au projet auprès de toutes les autorités cantonales et fédérales concernées par la procédure; d. veille à la concordance matérielle ainsi que, en règle générale, à une notification commune ou simultanée des décisions.

E. 3

Les décisions ne doivent pas être contradictoires.

E. 4

Les recourants mettent en doute de manière générale le respect du principe de la coordination. a) Conformément à l'art. 22 LAT, aucune construction ou installation ne peut

être créée sans autorisation de l'autorité compétente. Une telle autorisation est délivrée si la construction ou l'installation est conforme à la zone et que le terrain est équipé. Le droit fédéral et le droit cantonal peuvent poser d'autres conditions. Chaque projet de construction implique l'application de réglementations particulières du droit fédéral et cantonal; le projet concret déterminant quelles réglementations, en l'espèce, s'appliquent d'office. L'art. 22 al. 3 LAT prévoit dans ce but une réserve générale du droit fédéral et cantonal. Il entend par là que, en dehors des dispositions relatives à la zone d'affectation et à l'équipement, toutes les normes juridiques de la Confédération et du canton applicables à un projet donné doivent être transcrites dans l'autorisation (Alexander Ruch, in Commentaire LAT, n° 86 ad art. 22). A cet égard, l'enquête publique (cf. art. 109 LATC) a entre autres buts de permettre à l'autorité de connaître précisément la situation et les intérêts en jeu, avant d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation (ATF 123 II 256 consid. 3; 120 Ib 379 consid. 3c; 119 Ib 222 consid. 3a; arrêts TF 1C_107/2011 du 5 septembre 2011 consid. 3.2; 1C_75/2011 du 5 juillet 2011 consid. 2.1; AC.2013.0412 du 21 juillet 2014 consid. 1a; AC.2013.0161 du 30 octobre 2013 consid. 2 et les références citées). b) Comme indiqué ci-dessus, l'art 25a LAT pose le principe de coordination qui régit le droit de l'aménagement du territoire, notamment lorsque un projet de construction ou d'une installation nécessite des décisions émanant de plusieurs autorités. Le principe de la coordination des procédures vise en premier lieu à assurer, d'un point de vue matériel, une application cohérente des normes sur la base desquelles des décisions administratives doivent être prises (ATF 120 Ib 400 consid. 5) lorsque l'implantation ou la transformation d'une construction ou d'une installation, nécessitant des décisions émanant de plusieurs autorités, relève de la coordination formelle. A ce titre, l'art. 25a LAT prévoit qu'une autorité chargée de la coordination doit en particulier veiller à ce que toutes les pièces du dossier de la demande d'autorisation soient mises simultanément à l'enquête publique et à ce qu'il y ait une concordance matérielle des décisions ainsi que, en règle générale, une notification commune ou simultanée; ces décisions ne doivent en outre pas être contradictoires (arrêt TF 1C_319/2013 du 17 avril 2014 consid. 2.2.1). L'obligation de coordonner s'étend à l'ensemble des autorisations que l'implantation d'une construction rend nécessaire. Elle n'exclut pas de traiter séparément les autorisations spéciales de moindre portée pour autant que les contradictions puissent être évitées; il n'est pas non plus indispensable de coordonner les décisions qui, tout en ayant un rapport avec le projet de construction, n'ont aucune influence directement contraignante sur la construction proprement dite de l'ouvrage ou qui, pour des raisons matérielles, ne peuvent être rendues qu'après sa réalisation (cf. Arnold Marti, in Commentaire LAT n os 17 et 19 ad art. 25a LAT; arrêts TF 1C_621/2012 et 1C_623/2012 du 14 janvier 2014 consid. 4.2). La loi ne tend pas à une coordination maximale, mais doit assurer une coordination suffisante (Arnold Marti, op. cit., n° 23 ad art. 25a LAT; arrêt TF 1C_309/2013 du 4 juillet 2013 consid. 3.3.1). c) Dans l'accomplissement et la coordination de tâches ayant des effets sur l'organisation du territoire, les autorités qui disposent d'un pouvoir d'appréciation, sont tenues de peser les intérêts en présence. La pesée des intérêts comprend la détermination de tous les intérêts, publics et privés, touchés par le projet (art. 3 al. 1 let. a de l'ordonnance fédérale du 22 juin 2000 sur l'aménagement du territoire [OAT; RS 700.1]). Il s'agit d'abord des intérêts poursuivis par la LAT elle-même (cf. art. 3 LAT - notamment l'intégration des constructions dans le paysage, la protection des sites naturels et forêts, la protection des lieux d'habitation, etc.), mais aussi des autres intérêts protégés dans les lois spéciales, sur la protection de l'environnement, les forêts, etc. (ATF 129 II 63 consid. 3.1 ; 118 Ia 504

consid. 5a et b). L'autorité doit ensuite apprécier ces intérêts notamment en fonction du développement spatial souhaité et des implications qui en résultent (art. 3 al. 1 let. b OAT). La pesée des intérêts proprement dite tient compte, dans la mesure du possible, de l'ensemble des intérêts en présence, et elle doit être motivée, (art. 3 al. 1 let. c et al. 2 OAT; ATF 129 II 63 consid. 3.1). d) En l'occurrence, le projet litigieux porte sur la construction d'une route d'accès, d'une galerie de service souterraine et d'un passage sous une piste de ski, destiné à desservir plusieurs bâtiments non construits. S'agissant des bâtiments qui sont destinés à être desservis par ces ouvrages, ils posent en eux-mêmes plusieurs questions en termes de construction qu'il appartiendra aux autorités compétentes de vérifier au moment du dépôt de la demande de permis de construire. Au vu du PQ Hôtel du Parc, on relève d'emblée que la conformité de tout projet de construction devra être vérifiée, en particulier s'agissant du respect des exigences en matière de protection des biotopes (cf. chapitre 6 du RPQ). Tant sur la parcelle n° 3422 comprise dans le PQ Hôtel du Parc, que pour la parcelle voisine n° 3421 non comprise dans ce plan de quartier, la construction de plusieurs bâtiments va aussi nécessiter un examen de leur conformité au regard de la législation fédérale en matière de résidences secondaires. Certes, la Municipalité indique qu'elle n'autorisera pas de résidences secondaires sur cette parcelle et la constructrice affirme qu'il s'agit de chalets à vocation hôtelière. Il n'est toutefois pas possible de se prononcer sur cette question en l'état. Au regard du dossier de la Municipalité, les bâtiments projetés n'ont pour l'heure fait l'objet d'aucun examen de conformité au droit fédéral, cantonal et communal pertinent. L'examen de la DGE qui figure au dossier, auquel se réfèrent l'autorité intimée et la constructrice, concerne uniquement le projet de route d'accès dans le périmètre du plan de quartier "Hôtel du Parc". A ce titre, des mesures de compensation écologique pour les atteintes aux biotopes dignes de protection sur la parcelle n° 3422 ont été exigées par la DGE mais elles ne concernent pas le projet de construction de 21 chalets sur la parcelle n° 3421 puisque celle-ci n'a pas été incluse dans ce plan de quartier. Il n'apparaît ainsi pas que les autorités cantonales et communales auraient examiné à ce stade l'impact sur l'environnement, le paysage et la nature de la construction de 21 chalets sur la parcelle n° 3421. De même, il n'est pas possible de procéder en l'état à l'examen de la conformité des bâtiments projetés aux règles sur l'affectation de la zone dans laquelle cette parcelle est colloquée. Compte tenu de l'incertitude quant au nombre final de bâtiments susceptibles d'être autorisés ultérieurement, il n'est pas possible de déterminer dans quelle mesure le présent projet d'accès et de galerie de service s'avère nécessaire et adéquat en l'état. Dans ces circonstances, l'aménagement d'un accès sur ces parcelles qui implique en outre des ouvrages et un impact importants, ne respecte pas les exigences de coordination posées par l'art. 25a LAT et ne permet pas aux autorités compétentes de contrôler l'application du droit fédéral, cantonal et communal pertinent ni de procéder à une pesée complète des intérêts en présence. Le projet litigieux n'apparaît ainsi pas conforme aux art. 3, 22 et 25a LAT et la décision attaquée doit en conséquence être annulée pour ce motif également.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Lorsque, comme en l'espèce, la procédure met en présence, outre les recourants et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux des recourants, 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.2010.0250 du 7 juin 2011 et réf.). Il se justifie donc de mettre l'émolument de justice à la charge de la constructrice (art. 49 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure

administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Les recourants, qui obtiennent gain de cause avec l'assistance d'un mandataire professionnel ont en outre droit à des dépens, à la charge de la constructrice qui succombe (art. 55 LPA-VD).

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