

VD_OMNI AC.2015.0102 vom 19. November 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-11-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0102

FR: VD_OMNI AC.2015.0102 du 19 novembre 2015

IT: VD_OMNI AC.2015.0102 del 19 novembre 2015

Regeste

BALSER c/ Municipalité d'Ollon, FAIVELEY | La municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Calcul du niveau du rez-de-chaussée à la cote moyenne du terrain naturel "aux angles saillants". Calcul de la largeur des balcons (perpendiculairement à la façade et non en biais dans les angles du bâtiment).

Erwägungen

E. 1

Interpellé sur l'intérêt poursuivi par son recours, le recourant, qui est avocat, a exposé qu'il entendait obtenir le respect de ses exigences quant à la transformation en talus arborisé de la paroi "Terramur" érigée illicitement par un tiers sur le terrain du constructeur. Il serait disposé à retirer son recours moyennant des engagements sur ce point et sur le déplacement du projet vers l'amont (à quoi s'oppose selon la commune l'alignement encore en vigueur de la route des Ecovets, qui ne sera pas réalisée). Il a précisé qu'il disposait d'une charge foncière lui permettant d'obtenir certaines des modifications requises et d'empêcher les travaux même si le permis de construire devait être confirmé.

E. 2

L'art. 75 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) réserve la qualité pour former recours à 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. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 89 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour apprécier la qualité pour agir, tous les éléments de fait pertinents doivent être pris en compte. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir. De même, s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse serait à l'origine d'immissions - bruit, poussières, vibrations, lumières ou autres - touchant spécialement les voisins, même situés à quelque distance, ces derniers peuvent aussi se voir reconnaître la vocation pour recourir. La distance entre bâtiments constitue ainsi un critère essentiel, la jurisprudence reconnaissant généralement la qualité pour agir lorsque l'opposant est situé à quelques dizaines de mètres du projet litigieux. La proximité avec l'objet du litige ne suffit toutefois pas à elle seule à conférer la qualité pour recourir contre l'octroi d'une autorisation de construire. Les voisins doivent en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée qui permette d'admettre qu'ils sont touchés dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la collectivité concernée de manière à exclure l'action populaire. Une atteinte particulière est reconnue lorsqu'il faut notamment s'attendre avec

certitude ou avec une grande vraisemblance à des immissions sur le fonds voisin en provenance de l'installation (v. p. ex récemment ATF 1C_243/2015 du 2 septembre 2015 ou 1C_343/2014 du 21 juillet 2014 et les nombreuses références citées). Il résulte des art. 111 et 95 à 98 de la loi sur le Tribunal fédéral (LTF ; RS 173.110) que la qualité pour recourir devant les autorités cantonales ne peut pas s'apprécier de manière plus restrictive que la qualité pour recourir devant le Tribunal fédéral, les cantons demeurant libres de concevoir cette qualité de manière plus large. En général, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal interprète l'art. 75 LPA-VD en se référant à la jurisprudence du Tribunal fédéral relative à l'art. 89 LTF rappelée ci-dessus (p. ex. AC.2014.0013 du 2 novembre 2015). En l'espèce, même s'il a pu constater sur place qu'observée depuis la terrasse nord du chalet du recourant, la paroi "Terramur" se distingue à peine du terrain environnant, le tribunal n'a pas à examiner plus avant l'objectif final poursuivi par le recours. En effet, mesurée horizontalement sur un plan, la distance qui sépare le chalet du recourant du chalet projeté par le constructeur est d'un peu plus de 50 m. Même en tenant compte de la forte dénivellation, la distance réelle est probablement inférieure à 100 m. En outre, les recourants sont également propriétaires de la parcelle constructible qui sépare leur chalet du projet litigieux. Cela suffit pour que la qualité pour recourir, que la jurisprudence accorde schématiquement aux voisins immédiats, doive être reconnue aux recourants.

E. 3

Le recourant invoque une violation de l'art. 66 du règlement du PPA ECVA: qui prévoit ce qui suit : "Niveau du rez-de-chaussée Article 66 Quelle que soit sa destination, le rez-de-chaussée et le niveau dont l'altitude correspond à la cote moyenne du terrain naturel (moyenne des cotes d'altitude prise aux angles saillants). Pour des raisons topographiques, la Municipalité peut imposer une variation de plus ou moins 1.00 m au maximum." En l'espèce, le géomètre a explicité sur le plan de situation le calcul du niveau déterminant. Il a pris en compte l'altitude des angles Nord-Ouest et Nord-Est du projet ainsi que, pour les angles Sud-Ouest et Sud-Est qui sont coupés à 45°, l'altitude du point situé à l'intersection de la prolongation des façades adjacentes, d'où une cote moyenne à 81,4 m. Il n'a pas tenu compte des angles correspondant aux décrochements prévus sur les longs côtés Sud et Nord du projet. Le recourant soutient que tous les angles devraient être pris en compte et qu'en particulier, dans les angles sud-ouest et sud-est (qui sont coupés à 45°), il faudrait compter à chaque fois deux angles différents. Il tente de fonder sa position sur divers exemples jurisprudentiels. Les recourants perdent cependant de vue que la casuistique évoquée concerne des règlements dont la teneur différerait la plupart du temps du règlement applicable en l'espèce et surtout que selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux (v. p. ex. AC.2014.0157 du 16 avril 2015; AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2013.0230 du 4 février 2014, consid. 9c; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa et les références). Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (cf. notamment arrêts AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 3c/aa; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2008.0152 du 8 octobre 2009 consid. 3c). Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. ATF 1C_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4 et les arrêts cités). Lorsque plusieurs interprétations sont

envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2014.0151 du 30 juillet 2014; AC.2009.0229 du 20 juillet 2010 consid. 1b; AC.2009.0167 du 22 mars 2010 consid. 4; AC.2007.0267 du 5 mai 2008 consid. 5). En l'espèce, on comprend bien que les recourants prétendent faire compter à double les angles du projet situé à l'aval du terrain de manière à faire baisser la moyenne qui détermine le niveau du rez-de-chaussée. On ne peut cependant pas les suivre car le calcul admis par la décision municipale permet de tenir compte de la réelle position du projet dans le terrain en fonction de ses angles principaux, tandis que la prise en considération de toutes les lignes brisées ouvrirait la porte à des abus consistant à multiplier les angles dans la partie du bâtiment situé le plus haut dans le terrain. Compte tenu de la liberté d'appréciation qui revient à la municipalité dans l'interprétation du règlement communal, le grief doit être rejeté

E. 4

S'agissant de la taille des balcons, le recourant soutient qu'ils excèdent la largeur de 2 m au-delà de laquelle ils devraient être pris en compte dans le calcul de la distance à la limite selon l'art. 63 du règlement du PPA ECVA ; il en résulterait que la distance de la limite de 8 m. ne serait pas respectée à l'angle sud-ouest du bâtiment projeté. Tels qu'ils ont été modifiés après l'enquête à la demande de l'autorité communale, les balcons suivent, à une distance de 2 m, la ligne de la façade avec son décrochement ainsi que son angle coupé au Sud-Ouest. Interpellé en audience au sujet du grief soulevé, le conseil du recourant a tenté de démontrer qu'une distance supérieure à 2 m séparerait certains angles de la façade de l'angle correspondant du balcon. On ne peut évidemment le suivre car pour l'application de la règle litigieuse, la largeur du balcon ne peut se mesurer que perpendiculairement à la façade correspondante. Exiger que dans les angles d'un bâtiment, aucun point du balcon ne se trouve à plus de 2 m de l'angle correspondant de la façade reviendrait à exiger de remplacer les angles des balcons par des arcs de cercle. Ce grief doit être rejeté.

E. 5

Le recourant critique l'enrochement prévu au bas de la parcelle pour soutenir l'étroit terre-plein prévu devant la façade Sud du projet litigieux. Admettant qu'aucune disposition du règlement communal ne limite les mouvements de terre, il soutient que cette réglementation lacunaire doit être complétée par l'application de la clause d'esthétique. Les mouvements de terre prévus dénatureraient le terrain. L'inspection locale a permis au tribunal de constater la présence dans le secteur d'innombrables enrochements qui soutiennent le terrain amont. Il s'agit d'une conséquence inévitable de la forte déclivité du terrain dans lequel une limitation de l'ampleur des mouvements de terre serait impraticable. Le tribunal a d'ailleurs déjà eu l'occasion de constater que les enrochements sont communément admis dans le secteur pour enterrer des dépendances souterraines (AC.2015.0024 du 23 juillet 2015). Ces ouvrages en pierre naturelle sont assurément préférables à des murs en béton. Ce grief doit être rejeté.

E. 6

Le recourant invoque enfin l'art. 70 du règlement du PPA ECVA, qui prévoit notamment que les toits comportent deux pans d'inclinaison sensiblement égale, que le faîte est orienté vers l'aval et que "de grands avant-toits sont exigés; ils ne doivent pas être interrompus devant les lucarnes". Selon lui, la façade ouest comporte une sorte de lucarnes, qui coiffe une porte-fenêtre; elle violerait l'art. 70 du règlement parce qu'elle interrompt l'avant-toit. Il

a ajouté en audience que l'art. 70 du règlement a pour effet d'interdire la juxtaposition de deux toits prenant, comme sur le projet, la forme d'un "W" inversé. On ne peut pas considérer le couvert qui protège le terre-plein situé devant la porte-fenêtre double de la façade ouest comme une lucarne: il ne s'agit pas d'une ouverture dans la toiture destinée à éclairer les combles (pour la définition de la lucarne: Droit vaudois de la construction, quatrième édition 2010, p. 621). L'architecte du projet a expliqué de manière convaincante que cet élément secondaire de toiture permet d'animer le pan Ouest du toit. On évite ainsi que ce dernier présente à la vue une importante surface uniforme. Quant à la forme de "W" inversé que présentent depuis le Nord les toits disposés côte à côte du garage et du reste du chalet, l'inspection locale a permis au tribunal de constater la présence, à proximité du projet et surtout dans un autre secteur soumis à la même réglementation, de nombreux exemples de toitures multiples. Le plus souvent, la toiture principale à deux pans du bâtiment principal se prolonge vers l'aval dans sa partie basse pour couvrir un avant-corps plus petit également doté d'un toit à deux pans. On ne voit pas en quoi la toiture du projet litigieux serait contraire au règlement car les deux toits prévus respectent l'exigence de symétrie et d'orientation vers l'aval résultant de l'art. 70 du règlement. Peu importe qu'on se trouve en présence de deux toits différents ou de la prolongation vers l'aval de la partie inférieure d'un des pans. L'art. 70 du règlement utilise d'ailleurs le pluriel pour exiger que "les toits comportent deux pans" . Ce grief doit en conséquence être rejeté.

E. 7

En audience a été encore soulevée la question de la prise en compte, dans la surface bâtie, limitée à 1/8 ème de la parcelle, du terrain situé sous le couvert situé devant la porte-fenêtre double de la façade ouest. Le calcul opéré par le géomètre sur le plan de situation (1692 m² de surface à bâtir - sans la forêt - permettent de bâtir au maximum 211 m²) n'est pas contesté mais on ignore apparemment si la surface bâtie du projet indiquée sur le même document (203 m²) inclut le couvert (qui forme un appendice rectangulaire devant la façade Ouest sur le plan de situation). Peu importe que le couvert doive ou non être compté dans la surface bâtie car sa surface déterminée par les piliers (2 x 3,8 m) n'excède pas la marge qui subsiste entre la surface bâtie annoncée (203 m²) et le maximum de la surface bâtie admissible (211 m²). Ce grief doit en conséquence être rejeté.

E. 8

Vu ce qui précède, le recours est rejeté aux frais du recourant, qui doit des dépens à l'autorité intimée et au constructeur.