

VD_OMNI AC.2015.0286 vom 14. Dezember 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-12-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0286

FR: VD_OMNI AC.2015.0286 du 14 décembre 2016

IT: VD_OMNI AC.2015.0286 del 14 dicembre 2016

Regeste

A. _____/Commune de BLONAY, Service du développement territorial, CASPARY |
Projet de construction de deux places de parc extérieures conforme aux exigences de l'art. 42 al. 3 OAT. Le projet permet de conserver pour l'essentiel l'identité du bâtiment. Il est intégré dans une végétation abondante qui favorise son insertion dans le site et n'entraîne pas une modification fondamentale de l'aspect général de la construction, qui reste pour l'essentiel inchangé. L'augmentation des surfaces annexes qui en résulte s'inscrit dans les limites de l'art. 42 l. 3 let. b OAT. Recours du voisin contre l'autorisation spéciale du SDT et le permis de construire communal rejeté.

Erwägungen

E. 1

Hors de la zone à bâtir, les constructions et installations qui peuvent être utilisées conformément à leur destination mais qui ne sont plus conformes à l'affectation de la zone bénéficient en principe de la garantie de la situation acquise.

E. 2

L'autorité compétente peut autoriser la rénovation de telles constructions et installations, leur transformation partielle, leur agrandissement mesuré ou leur reconstruction, pour autant que les bâtiments aient été érigés ou transformés légalement.

E. 3

Il en va de même des bâtiments d'habitation agricoles et des bâtiments d'exploitation agricole qui leur sont contigus et ont été érigés ou transformés légalement avant l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible au sens du droit fédéral. Le Conseil fédéral édicte des dispositions pour éviter les conséquences négatives pour l'agriculture.

E. 4

Les modifications apportées à l'aspect extérieur du bâtiment doivent être nécessaires à un usage d'habitation répondant aux normes usuelles ou à un assainissement énergétique ou encore viser à une meilleure intégration dans le paysage.

E. 5

Dans tous les cas, les exigences majeures de l'aménagement du territoire doivent être remplies. " La portée de l'art. 24c LAT a été précisée par l'art. 42 de l'ordonnance fédérale sur l'aménagement du territoire du 28 juin 2000 (OAT; RS 700.1). Cette disposition, dans sa dernière version entrée en vigueur aussi le 1 er novembre 2012, est formulée dans les termes suivants: " Art. 42 Modifications apportées aux constructions et installations érigées selon l'ancien droit 1 Une transformation est considérée comme partielle et un

agrandissement est considéré comme mesuré lorsque l'identité de la construction ou de l'installation et de ses abords est respectée pour l'essentiel. Sont admises les améliorations de nature esthétique. 2 Le moment déterminant pour l'appréciation du respect de l'identité est l'état de la construction ou de l'installation au moment de l'attribution du bien-fonds à un territoire non constructible. 3 La question de savoir si l'identité de la construction ou de l'installation est respectée pour l'essentiel est à examiner en fonction de l'ensemble des circonstances. Les règles suivantes doivent en tout cas être respectées: a. à l'intérieur du volume bâti existant, la surface brute de plancher imputable ne peut pas être agrandie de plus de 60 %, la pose d'une isolation extérieure étant considérée comme un agrandissement à l'intérieur du volume bâti existant; b. un agrandissement peut être réalisé à l'extérieur du volume bâti existant si les conditions de l'art. 24 c , al. 4, LAT sont remplies; l'agrandissement total ne peut alors excéder ni 30 % ni 100 m² , qu'il s'agisse de la surface brute de plancher imputable ou de la surface totale (somme de la surface brute de plancher imputable et des surfaces brutes annexes); les agrandissements effectués à l'intérieur du volume bâti existant ne comptent que pour moitié; c. les travaux de transformation ne doivent pas permettre une modification importante de l'utilisation de bâtiments habités initialement de manière temporaire. 4 Ne peut être reconstruite que la construction ou l'installation qui pouvait être utilisée conformément à sa destination au moment de sa destruction ou de sa démolition et dont l'utilisation répond toujours à un besoin. Le volume bâti ne peut être reconstruit que dans la mesure correspondant à la surface admissible au sens de l'al. 3. L'al. 3, let. a n'est pas applicable. Si des raisons objectives l'exigent, l'implantation de la construction ou de l'installation de remplacement peut légèrement différer de celle de la construction ou de l'installation antérieure. " Le service a défini le potentiel d'agrandissement du chalet existant construit sur la base du permis de construire délivré en 1969. Il a considéré, en autorisant le projet, qu'après les travaux de transformation autorisés, le solde du potentiel d'agrandissement de surface brute de plancher habitable s'élevait à 10,3 m² et que le solde potentiel d'agrandissement des surfaces annexes s'élevait à 9,6 m² , soit un total de 19,9 m² . Cette décision est entrée en force sans avoir fait l'objet d'un recours et elle est définitive et exécutoire. Elle n'est pas remise en cause par les parties dans la procédure concernant les places de stationnement, de sorte qu'il y a lieu de s'y référer. c) En l'espèce, la décision attaquée retient que la surface annexe créée sous la dalle prévue pour la place de stationnement est d'environ 13 m² , soit 2,20 mètres de profondeur sur une largeur de 5,80 mètres, ce qui respecterait les exigences quantitatives de l'art. 42 OAT dès lors que le constructeur dispose d'un solde de surfaces annexes et de surface brute de plancher habitable de 19,9 m² . La société recourante conteste ce calcul en reprochant au service de ne pas prendre en considération l'épaisseur des piliers de 50 centimètres, ce qui donnerait une profondeur non pas de 2,20 mètres, mais de 2,70 mètres. Elle considère aussi que la partie indiquée comme talus végétalisé sur le plan de détail resterait une surface protégée des intempéries par la dalle et qu'il serait possible d'utiliser comme bûcher, par exemple. C'est pourquoi la surface annexe créée par le constructeur se rapprocherait, selon la société recourante, d'environ 25 m² en prenant en considération toute la surface du talus qui se trouverait à une hauteur disponible de plus d'un mètre de dégagement par rapport à la dalle projetée. Elle estime en outre que l'entier de la surface de la dalle destinée au parking devrait être considéré comme une surface annexe. d) Cette appréciation est toutefois discutable. Le talus végétalisé présente en effet une pente très importante, légèrement inférieure à 100%, qu'il est pratiquement impossible à utiliser, contrairement à la partie aménagée sous la dalle jusqu'à l'emplacement des piliers. Même

en prenant en considération la totalité de la surface située entre le bâtiment existant et l'extrémité nord des piliers, soit une profondeur de l'ordre de 3 mètres, le tribunal constate que la surface annexe ainsi aménagée s'élèverait à 17,40 m² (5,80 x 3) et resterait acceptable compte tenu de la réserve de 19,9 m² qui reste disponible. L'avis technique donné par la société D. _____ le 16 décembre 2015 confirme cette appréciation. L'ingénieur explique en effet les modalités d'exécution des travaux de la dalle de parking dans les termes suivants: "(...) Le talus existant sous la dalle parking n'est pas prévu d'être vraiment modifié. Sur le profil A-A de notre plan, basé sur un profil moyen des relevés du géomètre, il est indiqué "talus végétalisé". Ceci consiste à conserver la majorité du talus existant, à l'exception de sa partie inférieure nécessaire à exécuter la fondation des piliers de soutien de la dalle et à aménager la pente définitive du talus de façon à en assurer sa stabilité en fin de travaux. Il est bien entendu qu'il ne sera pas procédé à un défrichement de ce talus, ceci de manière à ne pas détériorer les racines des essences existantes des arbres en place. (...) La surface annexe disponible sous la dalle de parking ne s'étendra pas au talus végétalisé, qui est maintenu, et sera même inférieure à l'estimation de 17,4 m², qui est admissible compte tenu du potentiel de réserve disponible (19,9 m²). e) La société recourante relève encore que pour respecter la condition relative au maintien de l'identité d'un bâtiment, les abords ne pourraient subir que de légères modifications, la pratique administrative vaudoise n'admettant que des mouvements de terre de l'ordre de 50 centimètres. Elle relève aussi que la décision cantonale ne fait pas mention de la modification du terrain naturel alors que le plan du dossier de l'enquête indiquerait des mouvements de terre dépassant la limite de 50 centimètres. Le service a toutefois répondu que la pratique cantonale n'interdit pas des mouvements dépassant la limite de 50 centimètre, mais impose de prendre en considération, dans les surfaces annexes, les espaces aménagés avec des mouvements de terre supérieurs à 50 centimètres. En l'espèce, au niveau des fondations des deux piliers soutenant la dalle, les mouvements entre le terrain naturel et le terrain aménagé sont de l'ordre d'un mètre. Mais comme le relève à juste titre l'autorité intimée, les surfaces dégagées par ces mouvements de terre sont prises en compte dans le calcul des surfaces annexes déterminant le potentiel d'agrandissement admissible. La pratique cantonale telle qu'elle est exposée dans les déterminations du service du 3 décembre 2015 est respectée, pratique qui est conforme aux exigences de l'art. 42 al. 3 OAT. f) La société recourante estime que l'appréciation qualitative faite concernant les travaux serait arbitraire, car elle aurait dû être menée au regard de l'ensemble des modifications autorisées en 2012. L'autorité procéderait par étapes pour éviter une appréciation d'ensemble. Selon la société recourante, la place de stationnement d'une surface totale de l'ordre de 37 m², avec une importante modification du terrain naturel, altérerait sensiblement l'identité du bâtiment. A son avis, les dimensions de la dalle de la place de stationnement permettraient d'accueillir trois véhicules et seraient disproportionnées par rapport à la taille du bâtiment d'habitation. Dans sa réponse au recours, le service a précisé qu'il avait tenu compte du projet d'agrandissement autorisé en 2012 lors de l'examen du projet de la place de stationnement. Le projet de 2012 avait effectivement un impact relativement important sur le bâtiment, mais cet impact était limité principalement aux façades sud-ouest et sud-est, alors que la façade nord-est n'avait pratiquement pas été modifiée. C'est pourquoi un projet de places de parc à cet emplacement était encore envisageable à condition qu'il s'intègre dans le site. Le propriétaire a étudié plusieurs variantes afin de retenir celle qui avait le moins d'impact sur le territoire et les abords du bâtiment. Par l'installation d'une toile à l'emplacement de la

dalle et la production de photographies figurant au dossier, il a pu démontrer que la dalle s'intégrait harmonieusement à la construction existante tout en permettant de maintenir les grands arbres situés de part et d'autre de cet aménagement. Le tribunal constate que le dossier du service comporte effectivement un lot de photographies, desquelles il ressort qu'une bâche grise a été installée sur le lieu d'implantation prévu pour la construction de la place de stationnement. L'examen de ces photographies montre que l'impact paysager d'une dalle aménagée à cet emplacement est extrêmement réduit en raison de la présence des deux sapins situés de part et d'autre. La dalle est ainsi pratiquement cachée depuis l'accès à la parcelle n° 2208. Les photographies prises de part et d'autre de la construction montrent aussi que cet aménagement reste discret, ne modifie pas fondamentalement le terrain naturel et permet de conserver pour l'essentiel l'identité du bâtiment. L'emplacement de la dalle entre les deux sapins existants est plutôt une solution judicieuse qui permet d'utiliser la végétation abondante à cet emplacement pour favoriser son intégration sans qu'il ne résulte une modification fondamentale de l'aspect général de la construction et de son identité. 2. a) La société recourante soutient que la pesée des intérêts effectuée par l'autorité intimée ne tiendrait pas compte du fait que la réalisation de la place de stationnement solliciterait de manière plus importante la zone en permettant d'accueillir trois véhicules. Elle relève aussi que l'ouvrage serait situé au cœur d'une exploitation agricole en activité et que du bétail serait laissé à plusieurs moments de l'année en stabulation libre dans le pâturage, de sorte que le passage fréquent sur les grilles et les clédars poserait des problèmes de cohabitation, le bétail risquant d'être effrayé, de bloquer les véhicules ou encore de s'échapper lors du passage d'un véhicule. Elle estime par ailleurs que l'intérêt du constructeur à la réalisation du parking n'apparaîtrait pas nécessaire pour le projet de développement, soit la réalisation d'une résidence principale. La jurisprudence fédérale aurait précisé que le propriétaire d'un immeuble hors de la zone à bâtir n'aurait pas un droit de disposer d'un accès carrossable jusqu'à son immeuble et a fortiori un droit de pouvoir stationner sur sa parcelle. La société recourante se réfère à cet égard à un arrêt du Tribunal fédéral du 28 août 2015 (TF 1C_70/2015 consid. 3.2). b) Toutefois, la jurisprudence fédérale à laquelle se réfère la société recourante concerne un accès illicite réalisé en forêt par un propriétaire qui bénéficiait déjà d'un accès considéré comme suffisant depuis de nombreuses années. La situation n'est donc pas comparable à celle du constructeur, qui ne fait que d'utiliser le droit de passage inscrit au registre foncier et dont la portée a été précisée par les juridictions civiles. Le constructeur n'a d'ailleurs pas réalisé un accès illicite en forêt. La question de l'accès à la construction et du besoin en places de stationnement a fait l'objet d'une expertise examinant toutes les possibilités de réaliser un accès avec place de rebroussement. La Cour d'appel civile a clairement précisé l'étendue de l'assiette de la servitude en confirmant la possibilité d'aménager les places de parc sur la parcelle n° 2208 depuis l'assiette de la servitude définie par l'autorité judiciaire civile. Au demeurant, la société recourante a requis pour elle-même la possibilité d'ouvrir dans le bâtiment existant de la parcelle n° 170 une buvette de 95 m² avec 34 places assises, 12 places extérieures, un WC, une cuisine, un économat, des combles avec une galerie d'exposition, deux chambres, deux douches et un réduit ainsi que dix places de stationnement à l'extérieur. Le permis de construire délivré par la municipalité et l'autorisation spéciale requise hors de la zone à bâtir ont été confirmés par un arrêt du tribunal du 21 décembre 2015 (cf. AC.2015.0029). Il est vrai que cet arrêt a fait l'objet d'un recours au Tribunal fédéral encore pendant. Mais dans tous les cas, l'utilisation de l'accès pour desservir les deux places de stationnement n'apparaît ainsi pas de nature à créer une modification plus importante de la situation

actuelle que le projet de buvette de la société recourante. Aussi, la surface de la place de parc ne permet pas le stationnement de trois véhicules. Cette surface doit en effet permettre le rebroussement des véhicules. La largeur utile de la place de stationnement est de 5,40 mètres compte tenu des murets de 20 centimètres bordant la dalle. La norme VSS 640'291a désignée " Stationnement / Disposition et géométrie des installations de stationnement " permet de déterminer le nombre de cases de stationnement qu'il est possible d'aménager sur une telle surface. Cette norme définit des niveaux de confort afin de faire une distinction entre les installations de stationnement pour voitures de tourisme, accessibles ou non au public, et celles destinées aux voitures de livraison. Le niveau de confort A s'applique aux voitures de tourisme pour les installations non accessibles au public, comme les bâtiments résidentiels (tableau 1 de la norme VSS 640'291a). Pour la place de parc contestée, il est indiscutable que le dimensionnement doit satisfaire au critère du niveau de confort A. La norme fixe ensuite la largeur de la place de stationnement oblique ou perpendiculaire en fonction de la largeur de l'allée d'accès à la place, en considération de l'espace nécessaire à la manœuvre d'un véhicule. Ainsi, pour le niveau de confort A, lorsque la largeur de l'allée d'accès est de 4 mètres, la largeur de la case de stationnement doit être de 2,65 mètres au minimum, et la longueur de la place de 5,00 mètres (tableau 3 de la norme VSS 640'291a). En l'espèce, le tribunal constate que l'allée d'accès aux deux places de stationnement est prévue par une servitude d'une largeur de 3 mètres. La profondeur de la place de stationnement projetée est de l'ordre de 6,00 mètres, de sorte qu'en utilisant une profondeur utile de la case de stationnement de 5,00 mètres, la place projetée permet d'utiliser encore une largeur d'un mètre supplémentaire pour l'allée, qui s'ajoute donc aux trois mètres de la servitude pour calculer la largeur totale de l'allée d'accès. On se retrouve donc avec une allée d'accès de quatre mètres (3m + 1m) de large, qui implique une largeur des cases de stationnement de 2,65 mètres. Compte tenu du fait que la largeur brute de la place de stationnement contestée est 5,80 mètres, desquels il faut déduire les 40 cm (2 x 20 cm) des murs de bordure, soit une largeur utile de 5,40 mètres, et que la largeur des cases de stationnement doit être de 2,65 mètres au minimum, il est exclu de pouvoir garer trois véhicules sur une telle place. Le reproche de la société recourante selon lequel la place permettrait le stationnement de trois véhicules apparaît donc mal fondé. Dans ses observations complémentaires du 22 janvier 2016, la société recourante relève encore que la surface de la dalle de parking atteint 37,26 m², ce qui dépasserait le potentiel disponible de 19,9 m². Toutefois, les « Explications relatives à l'ordonnance sur l'aménagement du territoire concernant les autorisations au sens de l'art. 24c LAT » publiée par l'Office fédéral du développement territorial (ARE) précisent que les constructions ouvertes comme les balcons, les abris pour voitures ou les terrasses ne sont pas comprises dans le calcul des surfaces annexes au sens de l'art. 42 al. 3 let. a et b OAT; mais elles ne doivent pas altérer l'identité de la construction. Ainsi, la surface de stationnement de 37 m² n'entre pas en considération dans le calcul de l'extension des surfaces annexes si elle n'altère pas l'identité de la construction. Or, sur la base de l'inspection locale et de l'examen des photographies produites, le tribunal considère que la place de stationnement n'a pas pour effet d'altérer l'identité de la construction, qui est pour l'essentiel préservée par le projet contesté, compte tenu de son intégration dans le site et de l'impact visuel très limité, par sa conception, le choix de l'implantation et par la présence d'une arborisation abondante et persistante. 3. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et les décisions attaquées maintenues. Au vu de ce résultat, les frais de justice sont mis à la charge de la société recourante (art. 49 al. 1 LPA-VD). La Commune de Blonay ainsi que le

constructeur, qui obtiennent gain de cause en ayant consulté chacun un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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