

VD_OMNI AC.2016.0130 vom 20. Februar 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-02-20, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0130

FR: VD_OMNI AC.2016.0130 du 20 février 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0130 del 20 febbraio 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, O. _____, P. _____, Q. _____, R. _____, S. _____, T. _____, U. _____, V. _____, W. _____, X. _____, Y. _____ /Municipalité de Château d'Oex | Permis délivré par la municipalité pour la construction par une coopérative d'habitation d'un immeuble de 12 appartements à façade majoritairement boisée, avec garage souterrain. Qualité pour recourir de la majorité des voisins recourants admise (consid. 1). Pas de mise en cause de l'objectivité de la municipalité en raison de la qualité d'administrateur de la coopérative d'un des conseillers municipaux (consid. 2). Nature de la construction: au vu du règlement communal, il ne s'agit pas d'un chalet proprement dit (consid. 3). Admissibilité d'une dépendance de 39.75 m² (consid. 4). Accès: la parcelle bénéficie d'une servitude de passage, même si celle-ci n'est pas encore inscrite en raison d'une erreur de report après division d'un bien-fonds (consid. 5). Esthétique et intégration du projet acceptables, y compris compte tenu de la protection du site de Château-d'Oex par l'ISOS (consid. 6). Pas d'utilisation excessive des possibilités réglementaires (consid. 7). Recours rejeté dans la mesure de sa recevabilité.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Aux termes de l'art. 75 let. a LPA-VD, a qualité pour former recours 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 pratique constante du tribunal (cf. AC.2010.0005 du 24 août 2010 et les références citées), lorsque la qualité pour agir est admise pour une des parties recourantes, il n'est pas nécessaire d'examiner si les autres recourants, représentés par le même mandataire, ont également la qualité pour recourir. En l'occurrence, les propriétaires d'appartements directement voisins (situés sur la parcelle n° 3104) qui ont fait opposition dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire ont manifestement qualité pour recourir. Cela justifie, en l'espèce, qu'on entre en matière sur le recours sans examiner plus avant la qualité pour recourir des autres recourants dont les propriétés sont plus éloignées ou qui n'ont pas fait opposition. Le recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le premier grief des recourants concerne un éventuel manque d'objectivité de la municipalité dans le cadre de la procédure de délivrance du permis de construire. Ils font valoir que la commune est propriétaire de la parcelle n° 2665 et qu'un conseiller municipal est administrateur de la coopérative d'habitation. a) Ces deux derniers faits ont été confirmés par la municipalité. Dans une lettre du 1^{er} décembre 2015 à certains opposants, à laquelle elle se réfère dans sa réponse, elle expose que le conseiller municipal en question "n'a aucun intérêt personnel ou matériel dans ce dossier. Il a officiellement été désigné, par décision municipale du 15 avril 2014, en qualité de représentant de la municipalité au sein du comité de la Coopérative d'habitation Y. _____". Par ailleurs, le préavis du 30 septembre 2014 adressé par la municipalité au conseil communal concernant la demande d'autorisation pour la constitution d'un droit de superficie sur la parcelle n° 2665 indique, en résumé, que le but de la municipalité est d'offrir des logements en suffisance, à des loyers abordables. Pour sa part, la coopérative a indiqué dans ses observations qu'aucun des appartements projetés n'avait encore été attribué. Les statuts de la coopérative d'habitation, adoptés le 27 mai 2014, prévoient à leur art. 29 al. 1 que le comité comprend un délégué de la municipalité. b) Au vu des éléments exposés ci-dessus, on ne voit pas en quoi la municipalité aurait agi en faisant preuve d'un manque d'objectivité, et les recourants ne l'exposent pas. Au surplus, l'art. 65a de la loi du 28 février 1956 sur les communes (LC; RSV 175.11) – qui prévoit la récusation d'un membre de la municipalité qui a un intérêt personnel ou matériel à l'affaire à traiter – ne trouve pas application dans le présent cas, puisque le conseiller municipal en question n'est membre du comité de la coopérative qu'en tant que représentant de l'autorité et non pour en tirer un quelconque avantage personnel ou matériel (cf. également l'ATF 125 I 119 consid. 3).

E. 3

Les recourants allèguent que la construction projetée relève typiquement du genre "chalet", et que par conséquent elle devrait respecter les règles afférentes à la zone de chalets. Ils considèrent que plusieurs de ces règles seraient en l'occurrence violées. Rappelant que, selon le règlement, la façade d'un chalet doit être revêtue de bois de manière prédominante, l'autorité intimée estime pour sa part que ce n'est pas le cas ici. Un chalet devrait en outre comprendre une ossature en bois caractéristique du chalet traditionnel, avec ailes, moulures et cotzettes. Selon elle, le projet s'apparenterait uniquement à une construction revêtue de bois et non à un chalet. a) Le projet se situe dans la "zone de villages et des hameaux", qui prévoit notamment que la hauteur des façades des bâtiments peut atteindre 9.5 m (art. 10 RPEPC), qu'ils peuvent compter jusqu'à trois niveaux (rez-de-chaussée compris) en plus des combles (art. 11 RPEPC), et que, pour les bâtiments en ordre non contigus et non implantés sur un alignement, une distance de 5 m avec la limite de la propriété voisine doit être respectée (art. 9 RPEPC). L'art. 13 RPEPC prescrit quant à lui que "les chalets construits dans cette zone sont, pour le surplus, soumis aux dispositions de la zone de chalets". La réglementation applicable à cette dernière zone se trouve aux art. 14 à 25 RPEPC. L'art. 14 RPEPC prévoit que cette zone est destinée aux habitations "genre chalets". L'art. 15 RPEPC précise ce qui suit: " Art. 15 Les constructions seront en bois ou revêtues de bois. Les sous-sols et d'autres parties des bâtiments peuvent être construits en maçonnerie. Extérieurement, le bois sera toujours le matériau prédominant." b) En l'espèce, la demande de permis de construire ainsi que les plans font apparaître que le bâtiment projeté sera un immeuble massif de trois niveaux (auxquels s'ajoutent un sous-sol et des combles) comprenant douze logements et un garage souterrain. Sa hauteur de façade atteint un maximum de 9.47 m. Il est implanté à une distance de 5 m des limites des parcelles voisines

n° 2778 et 79. Sa structure sera en bois – à l'exception des dalles – et sa façade sera partiellement recouverte de bois. c) Compte tenu de ce qui précède, on constate que le bâtiment projeté est conforme à la réglementation prévue pour la zone de villages et des hameaux. Il est manifeste que les constructeurs l'ont conçu en se basant sur cette réglementation, et non sur la réglementation afférente aux chalets. Le fait que, dans un probable souci d'intégration, le projet prévoit une façade partiellement boisée n'est pas de nature à changer la réglementation applicable en soumettant, par le renvoi de l'art. 13 RPEPC, la construction aux règles de la zone de chalets. Par conséquent, il faut retenir que l'autorité intimée, interprétant son propre règlement, n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation qui était le sien en considérant que le projet en cause est conforme à la réglementation communale et ne constitue pas un chalet "proprement dit". Partant, la réglementation de la zone de chalets n'est pas applicable dans le cas présent, et les griefs des recourants portant sur d'éventuelles violations de ces règles sont dépourvus de fondement.

E. 4

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins. [...]" Dans l'application de cette disposition, est décisif le rapport de proportionnalité entre la dépendance projetée et le bâtiment principal; c'est la raison pour laquelle la jurisprudence renonce à fixer des normes chiffrées absolues pour apprécier les situations au cas par cas, en tenant compte des circonstances spéciales. L'art. 39 RLATC laisse donc à l'autorité compétente une certaine marge pour l'interprétation de la notion juridique indéterminée du "volume de peu d'importance" (cf. TF 1C_387/2009 du 6 avril 2010 consid. 4.2; AC.2015.0122 du 21 avril 2016 consid. 4a et les références citées). En l'espèce, on ne peut reprocher à la municipalité d'avoir considéré que cette construction annexe de 39.75 m² n'est pas hors de proportion avec l'immeuble projeté, de grande taille et d'une surface au sol de 348 m². On notera que la jurisprudence admet par exemple qu'un garage pour deux voitures puisse en principe mesurer jusqu'à 40 m², et que par ailleurs des dépendances nettement plus grandes ont également été admises, eu égard à la surface de la construction principale (cf. AC.2015.0055 du 21 janvier 2016 consid. 5a et les références citées). Pour le reste, on ne voit pas en quoi la dépendance en question, située sur l'arrière du bâtiment, entraînerait pour les voisins un préjudice au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC, et les recourants ne l'allèguent d'ailleurs pas.

E. 5

Dans un autre grief, les recourants reprochent à la municipalité d'avoir accordé le permis de construire alors que la parcelle n° 2665 ne serait pas équipée. En effet, elle ne disposerait pas d'un accès, car aucun droit de passage sur la parcelle n° 3104 (sur laquelle passe le chemin goudronné menant au futur immeuble) n'est inscrit en sa faveur au registre foncier. a) Selon l'art. 104 al. 3 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11), la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique (cf. également l'art. 22 al. 2 let. b de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire [LAT; RS 700]). L'art. 142 de l'ordonnance du 23 septembre 2011 sur le registre foncier (ORF; RS 211.432.1) prévoit ce qui suit: " Art. 142 Rectifications d'erreurs modifiant le sens de l'écriture 1 Si l'office du registre foncier ne peut rectifier immédiatement de sa propre initiative les écritures et radiations inexactes, il les signale au moyen d'une mention. Celle-ci est radiée d'office une fois que la rectification

a eu lieu. 2 Il demande aux personnes concernées de consentir à la rectification. 3 Lorsqu'une personne concernée refuse son consentement, l'office du registre foncier demande au tribunal compétent d'ordonner la rectification. [...]" b) En l'espèce, le conservateur du registre foncier a reconnu l'existence d'une erreur de retranscription, en ce sens qu'une servitude de passage grevant la parcelle n° 3104 au bénéfice de la parcelle n° 2665 a été omise. Une mention signalant cette erreur a été inscrite au registre foncier en application de l'art. 142 al. 1 ORF, dans l'attente de la rectification à venir. Il semble – d'après les indications du dossier – que toutes les personnes concernées n'ont pas consenti à la rectification, de sorte que le conservateur a dû saisir le tribunal (cf. art. 142 al. 2 et 3 ORF). Quoiqu'il en soit, il faut constater que le constructeur n'a pas à acquérir un droit de passage sur le chemin existant, qui a été aménagé pour desservir toutes les parcelles de ce compartiment de terrain. Il existe donc un droit de passage sur la parcelle n° 3104 au bénéfice de la parcelle devant accueillir le bâtiment projeté. Ce dernier dispose par conséquent d'un accès suffisant.

E. 6

Se prévalant du fait que la parcelle en question se situe dans l'un des périmètres protégés par l'ISOS, les recourants exposent que le projet, par son ampleur ainsi que par sa toiture partiellement couverte de cellules photovoltaïques, constituerait un élément parasite et choquant. En particulier, il affecterait la vue depuis l'église Saint-Donat, située au sommet de la colline, ainsi que la vue sur cette église depuis les alentours du bâtiment projeté. a) L'art. 5 de la loi fédérale du 1^{er} juillet 1966 sur la protection de la nature et du paysage (LPN; RS 451) prévoit l'établissement d'inventaires des objets d'importance nationale. Plus spécifiquement, l'ordonnance du 9 septembre 1981 concernant l'Inventaire fédéral des sites construits à protéger en Suisse (OISOS; RS 451.12) contient la réglementation afférente à l'ISOS. L'annexe de cette ordonnance liste Château-d'Oex parmi les sites construits d'importance nationale à protéger, en tant que village urbanisé. Selon l'art. 2 OISOS, le Département fédéral de l'intérieur édite une publication séparée, avec la description des objets, leur présentation sous forme de plans, de photographies et de textes. L'inscription d'un objet d'importance nationale dans un inventaire fédéral indique que cet objet mérite spécialement d'être conservé intact ou en tout cas d'être ménagé le plus possible, y compris au moyen de mesures de reconstitution ou de remplacement adéquates (art. 6 al. 1 LPN). Lorsqu'il s'agit de l'accomplissement d'une tâche de la Confédération, la règle selon laquelle un objet doit être conservé intact dans les conditions fixées par l'inventaire ne souffre d'exception que si des intérêts équivalents ou supérieurs, d'importance nationale également, s'opposent à cette conservation (art. 6 al. 2 LPN). Cette règle ne s'applique que si une tâche de la Confédération est en cause, comme l'al. 2 l'indique clairement. En cas de tâches cantonales ou communales, la protection des sites construits est assurée par le droit cantonal ou communal pertinent, notamment par le plan directeur et les plans d'affectation communaux. A contrario, ces objectifs ne sont pas directement applicables lorsque le litige concerne l'octroi d'un permis de construire. Ils pourront toutefois être pris en considération dans le cadre de l'interprétation des dispositions cantonales et communales pertinentes, notamment celles relatives à la clause d'esthétique (AC.2016.0044 du 24 octobre 2016 consid. 2c et les références citées; cf. également TF 1C_545/2014 du 22 mai 2015 consid. 5.3). b) Concernant, d'un point de vue général, l'intégration et l'esthétique, l'art. 86 LATC prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis pour les constructions ou les

démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Le règlement communal prévoit quant à lui que la zone de villages et des hameaux doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique (art. 6 RPEPC). L'art. 50 RPEPC – applicable à toutes les zones – prescrit que la municipalité peut prendre toutes les mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal, et qu'elle peut interdire les installations dont l'architecture n'est pas en harmonie avec le site ou le quartier ou qui sont de nature à causer une gêne sensible au voisinage. Les constructions de nature à nuire au bon aspect d'un lieu sont interdites. Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C_520/2012 du 30 juillet 2013 consid. 2.2; 1C_450/2008 précité consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 363 consid. 3b et les références citées; AC.2015.0022 du 26 octobre 2015 consid. 8b/cc). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 363 consid. 3a et les références citées). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. TF 1C_520/2012 précité consid. 2.4; AC.2015.0149 du 22 avril 2016 consid. 2a et les références citées). c) En l'espèce, les indications de l'ISOS concernant Château-d'Oex figurent dans le volume 6.1 ("Aigle et Riviera-Pays-d'Enhaut, sites A-M") de la série consacrée au canton de Vaud dans la publication éditée en vertu de l'art. 2 OISOS. L'édition actuelle de ce volume 6.1 date de l'hiver 2015/2016, suite à la mise en vigueur le 1^{er} octobre 2015 par le Conseil fédéral de la révision de l'ISOS pour les districts d'Aigle et du Pays-d'Enhaut. La parcelle n° 2665 se situe dans le périmètre IV de l'ISOS, qui a le statut de "périmètre environnant", à savoir une "aire limitée dans son extension, en général en rapport étroit avec les constructions à protéger". Ce périmètre est en l'occurrence constitué, selon la description figurant à l'ISOS, par des "espaces réservés à la construction de résidences secondaires sur le versant adret de la vallée, couverts de chalets individuels ou collectifs, dès déb. 20 e s.". Il s'est vu attribuer la catégorie d'inventaire "B", de même que l'objectif de sauvegarde "B". Cet objectif préconise la sauvegarde de la structure. Il s'agit, de manière plus détaillée, de la conservation de la disposition et de l'aspect des constructions et des espaces libres, et de la sauvegarde intégrale des éléments et des caractéristiques essentiels pour la conservation de la structure. Comme exposé supra (faits, let. C), le SIPAL s'est montré favorable au projet, considérant qu'il ne porte pas atteinte aux valeurs patrimoniales du site, qu'elles soient paysagères ou bâties. d) Compte tenu de ces éléments et des constatations effectuées lors de l'inspection locale, l'autorité intimée n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en retenant que le projet était admissible du point de vue de l'esthétique et de l'intégration. En effet, on doit tout d'abord constater qu'il ne se situe pas dans le périmètre le plus protégé par l'ISOS. A ce sujet, on relèvera que l'architecture du quartier environnant est hétéroclite et constituée notamment de grands immeubles de facture relativement récente. Elle ne présente pas une identité ou une esthétique particulièrement remarquables. De plus, en observant la

configuration du quartier, il apparaît que ce projet ne fera, en quelque sorte, que remplir un vide qui semblait destiné à être construit. La parcelle est en effet entourée de plusieurs grands bâtiments, d'aspect similaire à celui projeté, et est bordée par un chemin d'accès. Partant, ce bâtiment, massif et à la façade recouverte de bois, ne se distinguera pas outre mesure des constructions semblables environnantes. Vu depuis l'église Saint-Donat, sur la colline, le quartier ne sera pas modifié dans son apparence générale par cet ajout. A cette distance et compte tenu du contexte bâti existant, les panneaux solaires et photovoltaïques, intégrés à la toiture, ne marqueront pas particulièrement le paysage; ils ne nécessitent du reste pas d'autorisation (art. 18a al. 1 LAT). Concernant la vue depuis les environs du projet, il est évident que ce dernier masquera partiellement le temple au regard en fonction de l'emplacement de l'observateur. Cependant, le projet, situé à distance et en contrebas au milieu d'autres constructions, n'affectera pas la vue sur l'église Saint-Donat d'une manière si prégnante que cela justifierait, pour ce seul motif, son refus. De tout autre point d'observation que les environs immédiats du projet, la vue sur l'église restera inchangée. On soulignera encore la position du SIPAL, qui, effectuant son examen en prenant en compte l'ISOS, exclut toute atteinte et considère même que le projet serait réalisé à sa juste place. Au final, le grief des recourants doit donc être écarté.

E. 7

Dans un autre grief relatif à l'esthétique, les recourants font valoir que le projet constitue une utilisation excessive et déraisonnable des possibilités réglementaires, ceci à deux titres.

a) Ils allèguent premièrement que, dans son ensemble, le projet tendrait à tirer un parti excessif de l'espace constructible. Selon leurs calculs, une surface de 822 m² serait occupée, pour une parcelle de 1270 m². Les chalets avoisinants seraient sensiblement moins massifs et auraient des espaces verts beaucoup plus généreux. Le projet ne respecterait pas l'intention du législateur communal. aa) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base des dispositions en lien avec l'esthétique et l'intégration même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 114 consid. 3d). bb) En l'espèce, ainsi qu'on l'a déjà constaté, plusieurs bâtiments alentours sont d'une taille comparable à celle de la construction projetée, de telle manière que celle-ci n'apparaît pas choquante. De plus, on ne voit pas en quoi les constructeurs auraient tenté de contourner les dispositions réglementaires communales afin de concevoir un bâtiment qui, les respectant formellement, serait contraire à leur but. On ne se trouve pas dans le cas où, en abusant du règlement, des constructeurs auraient conçu un projet contrastant fortement, par sa forme et son volume, avec le contexte bâti existant. En l'occurrence, les constructeurs font simplement usage des possibilités que leur accorde le règlement communal. Enfin, on notera aussi que le projet se situe, selon le concept directeur d'aménagement de la commune, dans une zone à densifier. Par conséquent, l'argumentation des recourants tombe à faux. b) Deuxièmement et toujours dans le cadre du grief relatif à une utilisation déraisonnable des possibilités réglementaires, les recourants soutiennent que le sous-sol du bâtiment projeté doit être compté comme un niveau, ce qui aurait pour conséquence une violation de l'art. 11 RPEPC limitant le nombre

de niveaux à trois (sans compter les combles). L'art. 55 RPEPC, applicable à toutes les zones, prévoit qu'un niveau partiellement enterré apparent sur la face aval compte comme niveau s'il apparaît sur toute sa hauteur et sur plus d'un tiers de sa longueur. En l'occurrence, en façade sud-ouest, la lecture des plans permet de constater que le sous-sol de l'immeuble apparaît sur toute sa longueur, quoiqu'étant presque entièrement recouvert à l'une des extrémités de la façade. Par contre, il n'est manifestement pas dégagé sur toute sa hauteur. On ne voit pas en quoi cela constituerait une utilisation déraisonnable des possibilités réglementaires, et les recourants n'ont font pas la démonstration. Il faut au contraire constater qu'on se trouve dans une configuration expressément prévue par le règlement communal. Compte tenu des considérations déjà développées supra (consid. 7a), ce grief ne peut être admis.

E. 8

Au vu des considérants qui précèdent, le recours doit être rejeté dans la mesure de sa recevabilité – la question de la qualité pour recourir ayant été laissée indécidée pour quelques recourants – et la décision attaquée maintenue. Les frais de justice seront mis à la charge des recourants (consorts et débiteurs solidaires), qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). La municipalité et la coopérative d'habitation Y. _____ n'ayant pas procédé par l'intermédiaire d'un avocat, il ne se justifie pas de leur allouer des dépens.

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