

VD_OMNI AC.2017.0135 vom 23. Mai 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-05-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0135

FR: VD_OMNI AC.2017.0135 du 23 mai 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0135 del 23 maggio 2018

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Jongny, C. _____, D. _____, E. _____, Direction générale de la mobilité et des routes | Admission du recours contre le permis de construire un bâtiment de trois logements. La municipalité ne saurait considérer un terrain aménagé comme étant le terrain naturel pour calculer la hauteur d'une construction si seule la condition relative à l'écoulement du temps est réalisée alors que les deux autres conditions posées par la jurisprudence cantonale, à savoir que les travaux de remblayage aient porté sur une certaine étendue et que l'apport de terre n'ait pas été effectué en vue d'une construction déterminée, ne sont pas remplies.

Erwägungen

E. 1

L'octroi d'un permis de construire, avec la levée des oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les dimensions ou les effets de la construction projetée. En l'occurrence, les recourants remplissent ces conditions. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

- ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). Il a également jugé que les deux planies réalisées au moment de la construction d'un ancien motel (au nord et au sud) afin de permettre un stationnement à plat des deux côtés et sur toute la longueur ne pouvaient pas être considérées comme étant le terrain naturel; la parcelle ayant, sur tout son pourtour, conservé le terrain naturel antérieur à la construction du motel qui se caractérise par la courbe naturelle et légèrement descendante du terrain (AC.2016.0233 déjà cité). La notion juridique de terrain naturel, en tant que terrain de référence, a ainsi une signification qui s'impose aux communes, sauf dans l'hypothèse où le règlement communal contiendrait une règle expresse s'écartant de cette définition. La jurisprudence cantonale a pour effet que, dans le canton de Vaud, on applique en somme une règle correspondant à celle énoncée dans l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais pas ratifié par le

canton de Vaud) qui définit ainsi la notion de " terrain de référence " (annexe 1, ch. 1.1): il équivaut en principe au terrain naturel; s'il ne peut être déterminé en raison d'excavations et de remblais antérieurs, la référence est le terrain naturel environnant; le texte de cette définition ajoute cependant que " p our des motifs liés à l'aménagement du territoire ou à l'équipement, le terrain de référence peut être déterminé différemment dans le cadre d'une procédure de planification ou d'autorisation de construire ". Il convient de rappeler que, selon la jurisprudence fédérale, lorsqu'une autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, dans le cadre de l'octroi d'une autorisation de construire, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue. Dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction cantonale de recours doit la respecter. En dépit de son pouvoir d'examen complet, elle ne peut intervenir et, le cas échéant, substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contrevient au droit supérieur (TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018, consid. 3.1.2 et les arrêts cités). La liberté d'appréciation de la municipalité ne lui permet cependant pas – à tout le moins pas si elle n'invoque pas des motifs particuliers d'aménagement du territoire – de s'écarter de la définition bien établie d'une notion juridique telle que le niveau de référence pour le calcul de la hauteur. Les critères jurisprudentiels pour définir le terrain naturel ne dépendent pas de l'appréciation de circonstances locales, mais bien de données objectives concernant l'évolution de la configuration des lieux. c) En l'espèce, le terrain a été modifié lors de la construction du chalet en 1969, soit il y a plus de 40 ans. La condition liée à l'écoulement du temps est dès lors réalisée. Le tribunal a cependant constaté lors de l'inspection locale que ces mouvements de terre ont été opérés uniquement dans la partie centrale et nord de la parcelle. La configuration actuelle du terrain permet en effet de voir que ce dernier n'a pas subi de modification sur la limite de la parcelle des côtés ouest, sud-est et est, puisqu'il y a une continuité par rapport aux terrains des trois parcelles voisines. La portion de terrain aménagé est bien trop restreinte, au vu de la jurisprudence, pour qu'elle puisse être considérée comme constituant actuellement le terrain naturel, déterminant pour l'application de l'art. 37 RA. La municipalité a certes fait valoir que, selon sa pratique constante, le terrain aménagé il y a plus de 25 ans est considéré comme étant le terrain naturel, de sorte que, selon elle, il n'est pas nécessaire de déterminer comment était le terrain sur cette parcelle avant 1969. Pour elle, du moment que la condition relative à l'écoulement du temps est réalisée, le terrain aménagé doit être considéré comme du terrain naturel. Or il ne peut pas être fait abstraction des autres conditions, qui tendent à protéger les intérêts des voisins, à savoir que les travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue et que l'apport de terres n'ait pas été effectué en vue d'une construction déterminée (cf. Marti, op. cit., p. 173). Partant, c'est bien le terrain dans sa configuration d'avant 1969, qui doit être retenu pour calculer la hauteur de la construction. Comme cela a été exposé plus haut, avec ce niveau de référence pour le point inférieur de mesure, la hauteur au faite est excessive. Il peut être rappelé que les normes sur les hauteurs des bâtiments visent notamment à protéger les intérêts des propriétaires voisins. En l'occurrence, le projet litigieux consiste à remplacer un chalet par un immeuble dont le faite serait 3,50 m plus haut, ce qui changerait sensiblement, du point de vue des recourants, la configuration des lieux. Ce motif suffit pour prononcer l'annulation du permis de construire. Il n'est donc pas nécessaire d'examiner les autres griefs soulevés par les recourants, lesquels portaient notamment également sur des questions de calcul de hauteur pour l'annexe prévue

dans la partie amont de la parcelle, là où le terrain a également été aménagé en 1969, et sur la configuration de la rampe d'accès, laquelle est également susceptible d'être modifiée en cas de nouveau projet. Cela étant, les derniers plans produits par le constructeur démontrent qu'il est possible de créer une voie d'accès avec, sur le dernier tronçon, une pente correspondant aux exigences rappelées par la DGMR. Une telle voie d'accès nécessite différents aménagements, notamment un mur de soutènement proche de la propriété des recourants. Les plans du projet, tels qu'ils avaient été mis à l'enquête publique, n'étaient pas suffisamment précis à ce propos et ces éclaircissements ont été apportés dans la procédure de recours. Quoiqu'il en soit, vu le sort du recours, il n'y a pas lieu d'examiner plus en détail cet aspect du projet. En définitive, Il incombera aux propriétaires et au constructeur, s'ils entendent revoir leur projet, de présenter une nouvelle demande de permis de construire.

E. 3

Il résulte de ce qui précède que le recours doit être admis. Les propriétaires et le constructeur, qui ont tous conclu au rejet du recours, devront supporter les frais de la procédure, solidairement entre eux (art. 49 LPA-VD). Ils auront en outre à payer des dépens aux recourants, représentés par un avocat (art. 55 LPA-VD).

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