

VD_OMNI AC.2019.0063 vom 5. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-05, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0063

FR: VD_OMNI AC.2019.0063 du 5 août 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0063 del 5 agosto 2019

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____/Municipalité d'Ollon, D. _____ | Rejet du recours dirigé contre une autorisation de transformer un bâtiment dans le village d'Ollon. On ne saurait reprocher à la municipalité d'avoir considéré que la mezzanine installée dans la pente du toit et rattachée à l'étage inférieur qu'elle surplombe par un escalier ne constituait pas un étage mais bien une mezzanine de sorte que le grief relatif au nombre de niveaux, qui serait excessif, est rejeté. On ne saurait pas non plus lui reprocher d'avoir considéré que la pente de la toiture du projet, après quelques modifications, était analogue à celle du bâtiment contigu. Enfin, on ne saurait trouver à redire à une décision qui autorise des balcons que la réglementation communale ne permet pas d'interdire, alors que le bâtiment du constructeur et celui qui lui est contigu en possèdent déjà.

Erwägungen

E. 1

Le premier grief des recourants a trait à l'intégration et à l'esthétique du projet. En bref, les recourants sont d'avis que le projet ne permet pas de conserver au village son aspect caractéristique. Ils critiquent les balcons prévus sur deux niveaux de la façade nord-ouest et l'adjonction d'un balcon en façade sud-est. Avec les autres ouvertures qui sont prévues, le projet ne sera selon eux ni identique ni analogue à la construction actuelle et ne sera pas intégré avec les autres immeubles qui sont proches. Dans sa réponse, l'autorité intimée considère que le projet ne contient pas d'éléments objectifs choquants de nature à justifier un refus du permis de construire. Même si on peut toujours discuter en matière d'aménagement, notamment au sujet des balcons, l'autorité intimée observe que le bâtiment actuel dispose déjà d'un balcon, tout comme le bâtiment de la recourante A. _____. La municipalité ne considère donc pas que les nouveaux aménagements prévus nuisent à l'ensemble avoisinant, que ce soit au niveau des caractéristiques architecturales ou des matériaux utilisés. Quant à la largeur des balcons, le projet respecte celle soumise à l'enquête publique. a) L'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; BLV 700.11) impose à la municipalité de veiller 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (art. 86 al. 3). Au plan communal, l'art. 2 RPE prévoit que la zone de village, dans laquelle le projet s'inscrit, est destinée à l'habitation ainsi qu'à l'artisanat, au commerce et aux bâtiments liés à l'exploitation agricole pour autant que ces

activités ne portent pas préjudice à l'habitat (al. 1); elle doit être aménagée de façon à conserver son aspect caractéristique (al. 2). Par ailleurs, l'art. 3 RPE, qui traite de l'esthétique, prévoit ce qui suit: "Le volume des constructions projetées doit s'intégrer à celui des bâtiments avoisinants. La Municipalité interdit les constructions dont l'architecture est de nature à nuire à l'ensemble avoisinant. Lors de constructions, reconstructions ou transformations, il est fait usage de matériaux dont la nature ou la mise en oeuvre sont identiques ou analogues aux constructions anciennes existantes. Les matériaux polis (pierre, marbre, métaux, etc.) sont interdits. Les teintes doivent s'harmoniser avec celles des immeubles voisins. Sur les plans d'enquête, les immeubles voisins ou contigus d'un bâtiment projeté, ou pour lequel une transformation est prévue, sont représentés de façon à rendre intelligible l'intégration de la nouvelle construction dans le site." b) Selon la jurisprudence, 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. Dans ce cadre, l'autorité doit cependant prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur. Certes, un projet peut être interdit sur la base de l'art. 86 LATC ou ses dérivés quand bien même il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions cantonales et communales en matière de construction. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (cf. ATF 115 Ia 363 consid. 3 et les références; ATF 1C_506/2011 du 22 février 2012 consid. 3.3 et les références; arrêts AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0378 du 12 mars 2014 consid. 5b/bb et les références). Le Tribunal cantonal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (cf. art. 98 let. a LPA-VD). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (cf. arrêts AC.2015.0182 du 26 avril 2016 consid. 6b; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 1a/cc et les références). c) Actuellement, la façade nord-ouest des bâtiments ECA n° 407 et 408 du constructeur, peinte en couleur claire, comprend, au rez-de-chaussée, quatre garages fermés par des portes en bois à deux battants. De part et d'autre des garages se trouvent les portes d'entrée des bâtiments ECA n° 407 et 408. Le rez-de-chaussée est surmonté de deux étages percés de six fenêtres munies de volets verts. Au premier étage, à côté de la maison de A. _____ la fenêtre est en réalité une porte-fenêtre qui donne sur un balcon muni de barreaux en métal. Les pierres cimentées rehaussées de briques qui composent la façade sud-est du bâtiment ECA n° 408 sont apparentes. Cette façade, percée de trois ouvertures, donne sur un étroit passage servant de rigole et fait face à la terrasse des recourants B. _____ et C. _____. Le projet autorisé par la décision attaquée prévoit, s'agissant du bâtiment ECA n° 407, en façade nord-ouest, le remplacement des fenêtres et volets. La

façade sud-est ne subit pas de modification. Le projet litigieux prévoit de revaloriser le bâtiment ECA n° 408 – qui comprend une ancienne grange – actuellement vétuste et à l'abandon, au moyen des travaux suivants : démolition partielle de l'existant, transformation globale du volume sur rez; création de deux appartements (au 1^{er} étage un 3,5 pièces et aux 1^{er} et 2^{ème} étages un 4,5 pièces avec une galerie au 3^{ème} étage); création de deux balcons en façade nord-ouest avec prolongation de la toiture à cet endroit; unification de la pente de la toiture sud-est, surélévation du faîte (avec isolation + 40 cm); création d'une loggia couverte en façade sud-est au 2^{ème} étage (avec une ouverture de 250 cm). Le projet prévoit en outre, en façade nord-ouest, de rénover les portes d'entrée et de garages. Le projet prévoit également de revêtir de bois la façade sud-est du bâtiment ECA n° 408, ainsi que le remplacement du balcon existant au 1^{er} étage et la création du balcon supplémentaire au 2^{ème} étage de la façade nord-ouest. Le tribunal relève tout d'abord que la question de l'esthétique ne se pose que pour la façade nord-ouest du bâtiment ECA n° 408. La façade sud-est est en effet quasi invisible, puisqu'elle donne sur une ruelle servant pour l'essentiel à l'évacuation des eaux de pluie. Par ailleurs, à l'heure actuelle, la façade en question est en pierres et briques apparentes dont l'aspect ne pourra être qu'amélioré par les travaux prévus. Quant à la façade nord-ouest du bâtiment ECA n° 407, elle ne subit pas de modification esthétique, si ce n'est la réfection des portes de garage et de la porte d'entrée qui n'est pas contestée. Le bâtiment du constructeur, qui présente une architecture simple, est enchâssé entre deux autres bâtiments. D'après les photos figurant au dossier, le bâtiment propriété de A. _____ est une grande villa qui forme l'angle de la rue. Avec l'immense balcon qu'elle comporte au 1^{er} étage, elle contraste avec le bâtiment du constructeur. Au nord, le bâtiment contigu à celui du constructeur avec lequel il forme un angle droit comporte deux parties. L'une dont la façade est peinte en rouge brique comporte au deuxième étage un balcon dont la balustrade est en bois. L'autre comprend un bardage vertical de bois qui surmonte un socle en pierre de couleur grise. Il comprend au milieu du deuxième étage un percement vitré sur toute la hauteur de l'étage et qui se prolonge en toiture au sein d'une lucarne. L'environnement bâti est donc hétéroclite. Nul ne prétend qu'il existe à proximité un bâtiment qui présenterait des qualités esthétiques intéressantes. La création de balcons est critiquée par les recourants. Il faut cependant constater que les balcons font déjà partie de l'ensemble bâti environnant. En particulier, le bâtiment du constructeur en comporte déjà un et la villa de la recourante A. _____ en possède également un immense, de sorte que le projet litigieux, qui en prévoit deux, ne se trouve pas en contradiction avec les constructions avoisinantes. En conclusion, l'avis de la municipalité, qui considère que les nouveaux aménagements prévus, ouvertures et balcons revêtus de bois, ne nuisent pas aux bâtiments au sein desquels le projet s'insère peut être approuvé.

E. 2

Le grief suivant a trait au nombre de niveaux. Le constructeur a prévu trois étages sous les combles et a en plus utilisé le volume central à disposition sous la toiture pour aménager une mezzanine ouverte sur l'étage inférieur. Les recourants sont d'avis qu'il s'agit en réalité d'un étage habitable supplémentaire dans les combles et que les prescriptions d'éclairage réglementaires ne sont pas respectées. D'après l'autorité intimée, l'art. 7 RPE prévoit la possibilité d'aménager trois niveaux habitables et des combles pour autant que les ouvertures éclairant celles-ci soient limitées. En l'espèce, le projet prévoit trois niveaux habitables, avec au deuxième étage une mezzanine qui n'a pas d'éclairage propre, puisqu'elle est rattachée à l'étage inférieur. a) L'art. 7 RPE, qui traite du nombre de niveaux, est libellé ainsi qu'il suit : "Le nombre de niveaux est limité à trois, sous la corniche,

rez-de-chaussée compris. Un étage habitable supplémentaire peut être autorisé dans les combles aux conditions suivantes: a) Les pièces sont éclairées par des fenêtres dans le pignon, ainsi que par des lucarnes de type traditionnel couvertes à deux ou trois pans, établies à l'aplomb de la façade ou en retrait de celle-ci mais à 0,80 m au minimum du bord de l'avant-toit mesuré horizontalement. b) Chaque lucarne a une largeur de façade de 1,50 m au maximum. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser le 40 % de la longueur de la façade qu'elles dominent. c) Les lucarnes ne comportent aucun avant-corps, et les avant-toits ne sont pas interrompus devant celles-ci. d) La distance minimum entre deux lucarnes est au moins égale à la largeur de la lucarne." 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.2014.0151 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). b) En l'espèce, le projet prévoit trois niveaux, rez compris, sous la corniche, plus une mezzanine installée dans la pente du toit. Cette mezzanine est ouverte sur l'étage inférieur qu'elle surplombe et auquel elle est rattachée par un escalier. Elle est éclairée par trois velux sur le pan nord-ouest de la toiture. Dans ces conditions, on ne saurait faire grief à l'autorité intimée d'avoir considéré qu'il ne s'agit pas d'un étage mais bien d'une mezzanine. Le grief des recourants est infondé.

E. 3

Les recourants se plaignent également d'une violation de l'art. 8 RPE, qui traite des couvertures et toitures. La municipalité intimée conclut que cette disposition est respectée en se référant à un rapport du 4 avril 2019 du Service de l'urbanisme et de la police des constructions de sa commune. Ce rapport indique qu'à la demande de la municipalité, le propriétaire a modifié la forme particulière de la toiture existante, qui présentait un pan cassé; que pour des besoins d'isolation, le faîte est surélevé de 0,40 m; que le niveau de la sablière du pan ouest ne varie quasiment pas et que la sablière du pan est a été surélevée de 2,60 m, la pente du nouveau toit correspondant à celle du bâtiment voisin ECA n° 407. a) L'art. 8 RPE en question prévoit ce qui suit : "Les toitures sont recouvertes d'ardoises naturelles ou fibrociment de teinte sombre ou de tuiles vieilles. Les faces et les joues des lucarnes doivent être peintes ou revêtues d'un matériau de même ton que la toiture. La pente des toitures nouvelles ou refaites doit être identique à celle des précédentes ou analogue à celle des toitures existantes avec une tolérance de 5 ° (9 %)." b) En l'espèce, la surélévation de 40 cm. du faîte résulte de l'isolation de la toiture. Ensuite, le constructeur a modifié le pan cassé que présentait sa toiture, à la demande de l'autorité intimée. La hauteur de la sablière du pan ouest ne varie quasiment pas. La hauteur de la sablière du pan est a été

surélevée de 2,60 m. et la pente du nouveau toit correspond à celle du bâtiment mitoyen ECA n° 407. En conclusion, l'appréciation de la municipalité intimée, qui considère que la pente du projet est analogue à celle du bâtiment contigu ECA n° 407, peut être confirmée.

E. 4

Les recourants critiquent encore la largeur des balcons prévus en façade nord-ouest par le projet litigieux. Il existerait une différence entre le plan soumis à l'enquête publique et celui autorisé par la décision attaquée. Le rapport du 4 avril 2019 du Service de l'urbanisme et de la police des constructions de la commune indique que la différence de largeur provient du fait que l'architecte a décidé de reculer la façade pour des questions de construction et que le dessin du balcon n'a pas été corrigé. Le rapport se réfère en outre à un plan du 26 mars 2019 qui illustre cet écart tout en confirmant que les largeurs des balcons respectent celles mises à l'enquête publique. Ce plan met également en évidence le balcon existant qui touche quasiment la façade du bâtiment propriété de la recourante A._____. Le règlement communal est muet au sujet des balcons et de leur largeur. Le fait est que la construction actuelle en possède un. Quant au bâtiment de la recourante A._____, il possède le long balcon-terrasse déjà mentionné plus haut, d'une largeur équivalente à celle du projet en cause, qui court le long de la façade Ouest, ainsi qu'un balcon plus petit en façade sud. On ne saurait en conséquence trouver à redire à une décision qui autorise des balcons que la réglementation communale ne permet pas d'interdire.

E. 5

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision levant les oppositions et délivrant le permis de construire demandé. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice (art. 49 al. 1 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008; LPA-VD; BLV 173.36). L'émolument peut être réduit puisque la cause est jugée sans audience. Les recourants verseront à la commune d'Ollon des dépens, pour l'intervention de son avocat (art. 55 LPA-VD).

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