

VD_OMNI AC.2023.0078 vom 22. August 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-08-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0078

FR: VD_OMNI AC.2023.0078 du 22 août 2023

IT: VD_OMNI AC.2023.0078 del 22 agosto 2023

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Ollon, C. _____, D. _____ | Recours contre le permis de construire délivré pour la surélévation et la transformation d'un bâtiment, avec création d'un logement supplémentaire à l'étage supérieur. Nombre de logements autorisés conforme au règlement, mais, en sus de la mention du caractère non habitable du studio au sous-sol dans le permis de construire, celui-ci devra être réformé en ce sens que la cuisine du sous-sol ainsi que les volets battants de la fenêtre de l'ex-studio devront être démontés (consid. 2). Nombre de niveaux respecté (consid. 3). Recours très partiellement admis.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par des voisins ayant manifestement un intérêt digne de protection et qui ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

En premier lieu, les recourants reprochent au projet de créer un nombre d'appartements supérieur à ce qui est autorisé par l'art. 2 RPPA. a) Aux termes de cette disposition, dans la zone villas, la construction de villas est seule autorisée (première phrase). La notion de villa est définie au sens du RPPA comme "toute construction à usage d'habitation individuelle abritant deux logements au maximum" (art. 2, 2^{ème} phrase, RPPA). b) L'autorité intimée ne conteste pas que le nombre de logements est limité à deux. Ayant appris l'existence du sous-sol utilisé comme logement, elle a demandé aux constructeurs, vu le projet de rehaussement avec deux logements, de remédier à cette situation. Le constructeur a ainsi résilié le bail le liant à son locataire pour le logement au sous-sol par lettre du 21 décembre 2022 devant développer ses effets au plus tard le 1^{er} décembre 2024. Reprenant cet élément, le permis de construire prévoit expressément que "le studio du sous-sol ne sera plus habitable au plus tard pour décembre 2024". Selon ce qui a été exposé en procédure, cette échéance devrait permettre de tenir compte du délai de réalisation des travaux, les constructeurs prévoyant de s'installer dans le sous-sol pour la durée desdits travaux, avant d'emménager dans un des deux nouveaux appartements. Il ne devrait ainsi pas y avoir plus de deux logements habités en même temps. c) Les recourants font encore valoir que la rupture d'un bail à loyer ne rend en rien un logement inhabitable mais tout au plus non habité. Le Tribunal relève que, dans la mesure où la commune gère le contrôle des habitants, elle s'assurera à l'avenir qu'aucun nouveau locataire ne s'inscrira à cette adresse en sus des habitants des appartements du rez-de-chaussée et de l'étage supérieur pouvant

habiter cette villa. Il est vrai cependant qu'afin d'éviter toute possibilité concrète de s'installer dans ce sous-sol pour y habiter même temporairement, il se justifie d'ordonner le démontage des installations de cuisine, indispensables pour des locaux susceptibles de servir à l'habitation. Au demeurant, pour une meilleure lisibilité de la façade, il y a lieu d'ordonner également le démontage des volets battants de la fenêtre de l'ex-studio sur la façade nord-ouest afin que, de l'extérieur, le bâtiment ne paraisse pas comporter trois niveaux habitables. Il importe néanmoins de rappeler que la jurisprudence admet que les surfaces disponibles et utilisables en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité (art. 25 ss, en particulier 31, du règlement du 19 décembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions), soient utilisés comme fitness, salle de sport, home-cinéma, sauna, hammam ou salle de jeux; il s'agit dans ce cas de locaux non habitables, qui ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol, mais qui peuvent servir à des activités annexes ou dépendant de l'habitation (cf. notamment arrêts AC.2020.0189 du 17 février 2021 consid. 2d; AC.2017.0403 du 5 mars 2018 consid. 1d; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 4; AC.2011.0232 du 28 juin 2012 consid. 2c; AC.2011.0159 du 19 décembre 2011 consid. 4; AC.2008.0161 du 24 avril 2009 consid. 2b et 2c) Il convient dès lors d'admettre très partiellement ce grief et de réformer la décision entreprise en ce sens que le permis de construire indiquera, en sus de la mention du caractère non habitable du studio du sous-sol, que la cuisine dudit sous-sol ainsi que les volets battants de la fenêtre de l'ex-studio sur la façade nord-ouest devront être démontés.

E. 3

RPPA sera par conséquent respecté. S'agissant du nombre d'étages (art. 6 al. 1 let. c RPPA), il n'est pas contesté que le rez-de-chaussée et le nouvel étage constitueront deux étages. Quant au sous-sol, seule la (petite) façade nord-ouest sera presque totalement dégagée, sur une profondeur maximale d'environ 3.50 mètres. Les trois autres façades sont entièrement souterraines. Ainsi, de l'extérieur, il n'apparaîtra pas que le bâtiment comporterait trois niveaux. La façade concernée ne sera tout au plus visible que depuis l'angle ouest de la parcelle. Le volume situé en-dessous du terrain naturel sera moins important que celui hors de terre et l'accès principal au bâtiment sera situé au niveau du rez-de-chaussée, de même que le garage pour deux véhicules autorisé avec le permis de construire (cf. à propos d'un autre règlement communal prévoyant une solution similaire, AC.2020.0291 du 17 février 2022 consid. 8c; AC.2016.0320 du 27 décembre 2017 consid. 3d et 3e; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012 consid. 2b). En outre, ce niveau de sous-sol ne sera plus affecté à l'habitation, puisque le studio devra être rendu inhabitable (cf. consid. 2c supra) et que le solde de cet étage sera constitué d'un local technique (chauffage), d'un dépôt borgne, d'un "abri PA" et d'une cave. Dans ces conditions, l'interprétation de la municipalité de l'art. 6 al. 1 RPPA, tendant à considérer que le sous-sol du projet ne doit pas être compté dans le nombre de niveaux maximal, ne prête pas le flanc à la critique. Sans compter le sous-sol, la construction après travaux prévoit deux niveaux complets. La réglementation communale telle qu'interprétée est dès lors respectée et le grief y relatif doit être rejeté.

E. 4

Il résulte des développements qui précèdent que le recours doit être très partiellement admis, la décision attaquée étant réformée en ce sens qu'elle indiquera, en sus de la mention du caractère non habitable du studio du sous-sol, que la cuisine dudit sous-sol ainsi que les volets battants de la fenêtre de l'ex-studio sur la façade nord-ouest devront être démontés.

La décision est confirmée pour le surplus. Succombant en grande partie, les recourants supporteront un émolument de justice réduit, ainsi que des dépens légèrement réduits aussi en faveur de l'autorité intimée et des constructeurs, qui ont agi par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD). Les constructeurs, qui succombent sur un point, devront supporter une petite part d'émolument judiciaire. Il n'y a pas lieu d'allouer de dépens aux recourants pour l'admission très partielle de leur recours, dès lors qu'ils ont procédé seuls (art. 55 LPA-VD a contrario).

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