

VD_OMNI AC.2023.0422 vom 23. Juli 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-07-23, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2023.0422

FR: VD_OMNI AC.2023.0422 du 23 juillet 2024

IT: VD_OMNI AC.2023.0422 del 23 luglio 2024

Regeste

A. _____ /Municipalité de Gland, B. _____, C. _____ et D. _____ | Admission du recours dirigé contre un permis portant sur la construction d'un immeuble d'habitation de six appartements. Ce dernier présente une hauteur excessive et non réglementaire. Vu le droit communal, une dérogation n'entre pas en ligne de compte.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève les oppositions à un projet et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif auprès du Tribunal cantonal au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). Déposé en temps utile (art. 95 LPA-VD), le recours respecte en outre les exigences légales de motivation (art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): selon la lettre a de cet article, elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (à propos de l'intérêt digne de protection, cf. notamment, dans la jurisprudence fédérale, ATF 141 II 50 consid. 2.1, 137 II 40 consid. 2.3). 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 fait valoir que la construction projetée, à cause de ses dimensions ou des nuisances, aurait des effets sur sa situation. C'est manifestement le cas du recourant. Il y a donc lieu d'entrer en matière.

E. 2

Le recourant se plaint de la hauteur excessive du futur bâtiment. a) La hauteur des bâtiments, dans la zone du bourg, fait l'objet de l'art. 9 du règlement, disposition libellée de la manière suivante: "art. 9 Hauteur Pour le secteur 1, la hauteur à la corniche mesurée au chéneau ne peut excéder 9,50 m et la hauteur au faîte 15 m au point le plus défavorable dès le niveau de l'axe de la chaussée. Pour le secteur 2 et aux mêmes conditions, la hauteur à la corniche n'excédera pas 6,50 m et au faîte 12 m. Exceptionnellement, la municipalité peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux." La parcelle n o 1272 se trouve dans le secteur 2. D'après les plans d'architecte, la hauteur de l'ouvrage projeté atteint 11,92 m au faîte. Cela étant, comme le relève de manière pertinente le recourant, cette hauteur n'a pas été déterminée " dès le niveau de l'axe de la chaussée ", soit l'accès de l'impasse qui dessert, depuis le chemin de la Dôle, la parcelle litigieuse, mais à compter du terrain aménagé, constitué des remblais effectués dans les années 70 pour la construction existante, et qui se situe, d'après le plan " Façade Ouest ", 2,66 m au-dessus du niveau de la route existante. Or, la prise en compte, comme niveau de référence, du terrain remblayé, conduit à la

surélévation de la construction projetée dans une mesure correspondante, si bien que sa hauteur effective, calculée dès le niveau réglementaire de l'axe de la chaussée, excède largement les 12 m au faite (11,92 m [hauteur entre le terrain aménagé et le faite] + 2,66 m [hauteur entre ledit terrain et le niveau de la route existante] = 14,58 m). La municipalité et la constructrice ne paraissent pas contester que la hauteur de la future construction est excessive. Dans sa réponse, l'autorité intimée indique d'abord que la chaussée de référence, pour le calcul de la hauteur, est le " chemin d'accès privé ", soit l'impasse reliant la parcelle n o 1272 au chemin de la Dôle. Le recourant ne dit pas autre chose. Elle soutient ensuite qu'elle " peut fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration et d'harmonie conformément à l'art. 9 al. 3 du Règlement de la zone du bourg ", disposition qu'elle paraît donc avoir appliquée, même si cela ne ressort pas du dossier d'enquête. Au cours de l'inspection locale, les représentants de la municipalité ont confirmé que cette dernière avait accordé une dérogation à la hauteur du bâtiment, justifiée, selon eux, par les objectifs de densification du quartier auxquels répond la future construction. Pour sa part, la constructrice soutient également que l'octroi d'une dérogation est fondé, mettant en avant " les besoins topographiques du terrain actuel afin de permettre au bâtiment projeté de s'intégrer parfaitement au niveau des bâtiments sur les parcelles voisines ." b) L'art. 9 al. 3 du règlement, disposition invoquée par la municipalité et la constructrice, permet " exceptionnellement " de " fixer des hauteurs différentes pour des raisons d'intégration ou d'harmonie ou pour tenir compte de la topographie des lieux ". La municipalité n'a pas indiqué, dans sa décision ou dans sa réponse, en quoi la fixation d'une hauteur différente favoriserait l'intégration de la construction ou l'harmonie des lieux. Elle s'est contentée d'invoquer, lors de l'inspection locale, que la construction litigieuse poursuivait un objectif de densification, motif sans pertinence en l'espèce, dès lors qu'il n'est pas prévu par la disposition réglementaire précitée. Quant à la constructrice, elle se prévaut de " besoins topographiques ", en exposant que les parcelles voisines bénéficient elles aussi d'un terrain surélevé. Cette argumentation ne peut être suivie. Le plan de situation montre que la construction exerce une emprise au sol importante: elle occupe l'essentiel de la parcelle n o 1272, ne laissant, en pleine-terre, que d'étroites bandes de terrain sur les côtés de l'ouvrage. La construction présente visuellement une volumétrie importante. De l'avis des assesseurs spécialisés de la CDAP, la pauvreté du langage architectural, s'agissant en particulier du traitement des façades, renforce son aspect brut et massif, qui tranche avec son environnement. Cela signifie que l'octroi d'une autorisation aboutirait en l'espèce à un résultat contraire au but recherché par le législateur communal au travers de l'art. 9 al. 3: elle autoriserait en effet la réalisation d'un ouvrage qui, déjà volumineux, présenterait en outre une hauteur excessive, qui ne ferait qu'accroître l'effet d'écrasement qu'il est susceptible d'entraîner sur les villas voisines. Loin de favoriser l'intégration de la construction ou l'harmonie des lieux, un tel projet porterait ainsi atteinte aux caractéristiques du quartier, en permettant la construction d'un ouvrage massif, significativement plus élevé que les bâtiments alentour. Dans ces conditions, il y a lieu d'admettre que l'octroi de l'autorisation litigieuse procède d'un excès du pouvoir d'appréciation de la municipalité, cette dernière ayant considéré – à tort – que le seul motif lié à la densification, non prévu par l'art. 9 al. 3 du règlement, justifiait que l'on s'écartât de la hauteur maximale prévue à l'art. 9 al. 2. c) Il s'ensuit que la critique du recourant relative à la hauteur excessive du bâtiment est fondée. Pour cette raison, le recours doit être admis, sans qu'il ne soit besoin de se pencher sur les autres griefs. L'examen prima facie du dossier amène cependant la CDAP à formuler trois remarques, principalement en lien avec les

autres arguments soulevés par le recourant. aa) D'abord, la municipalité prétend, en réponse au recourant, que le caractère enterré du garage est assuré, conformément à l'art. 17 du règlement. Cette disposition prévoit que "[l]es garages souterrains doivent être situés entièrement au-dessous du niveau du terrain naturel ." La municipalité explique qu'elle a pris comme niveau de référence le terrain actuel de la parcelle n o 1272, qui " d [oit] être considéré comme du terrain naturel, selon l'écoulement du temps et l'importance de ces travaux ". Les trois conditions cumulatives auxquelles le terrain aménagé peut être considéré comme du terrain naturel sont définies dans une jurisprudence ancienne et constante, rappelée encore récemment dans l'arrêt CDAP AC.2022.0317/AC.2022.0321 du 18 décembre 2023 (consid. 5b). L'autorité intimée paraît considérer qu'elles sont toutes remplies; son examen est cependant succinct, et la réalisation de la troisième condition (selon laquelle les travaux de remblayage ne doivent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai), non abordée par la municipalité, n'est pas évidente. bb) Ensuite, le projet prévoit l'abattage de deux arbres fruitiers plantés sur la parcelle n o 1272. Le plan de situation figure leur couronne en traitillé jaune. Le dossier d'enquête ne précise cependant pas les mesures compensatoires envisagées, qu'il s'agisse notamment de l'emplacement ou des essences envisagées. Lors de l'inspection locale, les représentants de la société B. _____ ont d'ailleurs reconnu qu'ils " ignor [aient] , en l'état, l'emplacement et l'essence des arbres compensatoires ". On peut ainsi se demander si le projet respecte, comme le suppose la municipalité, les exigences (formelles) en matière de dérogations à la conservation du patrimoine arboré (cf. la loi du 30 août 2022 sur la protection du patrimoine naturel et paysager [LPrPNP; BLV 450.11] et, désormais, son nouveau règlement d'application du 29 mai 2024 [RLPrPNP; BLV 450.11.1] entré en vigueur au 1 er juillet 2024). cc) Notons enfin que le projet ne semble pas respecter les possibilités maximales d'agrandissement en cas de démolition d'un bâtiment existant de type B (cf. art. 9 du règlement communal).

E. 3

Le considérant qui précède conduit à l'admission du recours, bien fondé. Cela entraîne l'annulation de la décision attaquée. Un émolument judiciaire est mis à la charge des propriétaires, qui succombent (art. 49 LPA-VD). Ceux-ci supporteront également une indemnité de dépens en faveur du recourant, qui a procédé avec l'aide d'une avocate (art. 55 LPA-VD).

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