

VD_OMNI AC.2024.0127 vom 16. Oktober 2024

VD Tribunal cantonal, 2024-10-16, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2024.0127

FR: VD_OMNI AC.2024.0127 du 16 octobre 2024

IT: VD_OMNI AC.2024.0127 del 16 ottobre 2024

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, I. _____, J. _____, K. _____, L. _____, M. _____, N. _____, Municipalité d'Ollon, O. _____ | La municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation dans l'interprétation qu'elle a faite de son règlement communal en matière de nombre niveaux habitables et de définition du concept de "plus grande façade" pour des bâtiments accolés. Malgré leur volume légèrement plus grand que les constructions alentour du hameau, deux villas accolées de typologie chalet, qui respectent les capacités constructibles réglementaires, ne sont pas contraires à la clause d'esthétique. Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

La décision par laquelle une municipalité lève l'opposition à un projet de construction et délivre le permis de construire peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36). 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. Parmi les recourants, on trouve notamment les propriétaires directement voisins de la parcelle devant accueillir le projet et qui ont fait opposition. Ils ont donc manifestement la qualité pour recourir. Dès lors qu'au moins un des consorts recourants dispose de la qualité pour recourir, il n'est pas nécessaire d'examiner celle des autres recourants pour permettre l'entrée en matière. Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 LPA-VD, le recours est intervenu en temps utile. Il respecte au surplus les conditions formelles énoncées à l'art. 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Il convient dès lors d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants contestent l'application que la municipalité fait de plusieurs articles de son règlement. Parmi ceux-ci, ils critiquent l'interprétation de l'art. 14 RPPA, estimant que la construction ne respecte pas la règle sur le nombre de niveaux autorisés. a) Selon la jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. 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; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (cf. arrêts AC.2019.0161 du 8

janvier 2020 consid. 1b/bb; AC.2019.0052 du 28 octobre 2019 consid. 2b; AC.2018.0435 du 12 août 2019 consid. 2a). Cette solution a été confirmée par la jurisprudence fédérale qui retient également que dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes et que celle-ci est dûment motivée, la juridiction 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 (ATF 145 I 52 consid. 3.6; TF 1C_499/2017 du 19 avril 2018 consid. 3.1.2). b) Selon l'art. 14 RPPA, le nombre de niveaux est limité à deux. Lorsque les combles sont habitables, ils comptent pour un niveau (al. 1). Lorsque la pente du terrain naturel, mesurée dans l'axe du bâtiment est égale ou supérieure à 20 %, la construction peut comporter un sous-sol habitable sur les 3/5 de la surface habitable du rez-de-chaussée (al. 2). En vertu de l'art. 33 RPPA, applicable à toutes les zones, quelle que soit sa destination, le rez-de-chaussée est le niveau dont l'altitude correspond à la cote moyenne du terrain naturel occupé par la construction (moyenne des cotes d'altitude prise aux angles saillants) (al. 1). Pour des raisons topographiques, la Municipalité peut autoriser ou imposer une variation de plus ou moins 0.50 m au maximum (al. 2). c) En l'espèce, le RPPA pose lui-même, à son art. 33, une règle d'interprétation pour définir ce qui doit être considéré comme un rez-de-chaussée. Il convient donc en premier lieu de définir ce qui constitue le rez-de-chaussée dans le projet litigieux. Selon le calcul effectué par le géomètre sur le plan de situation, la moyenne des quatre cotes d'altitude prise aux angles saillants du bâtiment correspond à 861.85 m. Selon les plans du projet, le niveau du rez supérieur se situe à 862.35 m. Cela correspond à 50 cm de plus que la moyenne des cotes d'altitude telle que mesurée. Dès lors que le règlement autorise spécifiquement une variation de 50 cm maximum, le rez supérieur correspond donc à la définition du rez-de-chaussée posée par l'art. 33 RPPA. Dans ces conditions, tout niveau situé en dessous peut être considéré comme un sous-sol. Tel est le cas du rez inférieur prévu par le projet. Cette interprétation de son règlement par la municipalité, qui tient notamment compte du fait que les deux villas doivent être considérées comme un seul bâtiment pour la détermination des angles à prendre en considération, ne paraît à tout le moins pas insoutenable et entre dans le cadre du pouvoir d'appréciation de la municipalité. Comme on le verra au considérant suivant, elle n'est de surcroît pas contraire à l'esprit du règlement, qui pose à certains égards des règles appréhendant les bâtiments contigus comme un élément architectural unique. De plus, du point de vue de la systématique du règlement, il est cohérent de considérer que l'alinéa 2 de l'art. 14 RPPA constitue une règle spéciale qui permet, en cas de construction installée dans la pente, de prévoir un niveau supplémentaire s'ajoutant aux deux niveaux autorisés à l'alinéa 1^{er}. L'interprétation faite de son règlement par la municipalité n'est donc pas critiquable. A l'examen du projet, on observe que le rez inférieur de la villa est composé d'une partie habitable de 51.52 m² et d'une partie non habitable de 35.02 m², correspondant notamment aux cave et local technique. La partie habitable de la villa ouest est de 51.22 m² et sa partie non habitable de 35.32 m². Quant au rez supérieur, sa surface habitable est dans les deux cas de 86.54 m². Il en résulte que la partie habitable du rez inférieur représente dans les deux situations moins de 3/5 de la surface totale habitable du rez-de-chaussée (rez supérieur selon le projet). La règle de l'art. 14 RPPA, 3^e phrase, est par conséquent respectée et la construction d'un sous-sol (rez inférieur selon le projet) partiellement habitable en sus du rez supérieur et de l'étage peut être autorisé. Ce grief doit donc être rejeté.

E. 3

Les recourants soutiennent ensuite que la plus grande façade mentionnée à l'art. 15 RPPA correspond à celle de chaque corps de bâtiment et non à la longueur cumulée des deux façades de chaque villa. La hauteur des villas serait par conséquent excessive. a) Selon l'article 15 RPPA, la hauteur au faîte, mesurée sur la plus haute façade à partir du niveau moyen du sol aménagé au droit de cette façade est de 7.50 m au maximum (al. 1). Dans le cas où le sous-sol est habitable (art. 14.2), la hauteur maximum au faîte est de 10 m. Toutefois elle ne peut dépasser les 4/5 de la longueur de la plus grande façade (al. 2). En vertu de l'article 12 RPPA, la zone est destinée aux habitations familiales comprenant deux logements au maximum par habitation. Deux bâtiments contigus peuvent être autorisés (art. 13 RPPA). S'agissant de la longueur des façades, l'art. 16 RPPA prévoit que la longueur de la plus grande façade n'excède pas 15 m (al. 1). Dans le cas de la contiguïté décrite à l'art. 13, cette longueur peut être portée à 20 m (al. 2). b) Dans le cas présent, il s'agit de définir à quelle notion se réfère celle de "plus grande façade" de l'art. 15 RPPA. Cette notion doit être interprétée au regard des autres articles du règlement, en particulier de l'art. 16 RPPA. Cet article pose une règle spécifique en matière de contiguïté, qui permet de tenir compte d'une façade plus importante portée à 20 m. L'augmentation possible de la longueur de la plus grande façade ne peut se justifier ici que par le fait que cette longueur est alors constituée des façades des deux corps de bâtiment contigus considérés ensemble. Il en découle que, comme le soutient la municipalité, la notion de "plus grande façade" de l'art. 15 al. 2 RPPA en cas de bâtiments contigus peut être comprise comme le cumul des deux façades de chacun de ces bâtiments. Cette interprétation offre une certaine cohérence dans l'application des notions posées par le RPPA. Elle n'est en tous les cas pas arbitraire et entre dans la marge d'appréciation laissée à l'autorité communale dans l'interprétation de ses règlements. Comme le rappelle au surplus la municipalité, le canton de Vaud n'a pas ratifié l'accord intercantonal du 22 septembre 2005 harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), de sorte que les recourants ne peuvent pas tirer de règles impératives de cet accord. Selon les plans du projet, la longueur totale de la plus grande façade des villas (cumul des deux façades de chaque villa) est de 17 m 60. La longueur maximale de 20 m prescrite à l'art. 16 al. 2 RPPA est donc respectée. Les 4/5 e de ce chiffre correspondent à 14 m 08. La plus haute façade du bâtiment est celle orientée au sud-est. Mesurée à partir du niveau moyen du sol aménagé, la hauteur au faîte culmine à 9 m 70. Elle est donc inférieure au chiffre précité. Il en découle que le règlement communal est respecté sur ce point également. Ce grief sera ainsi également écarté.

E. 4

Les recourants invoquent enfin la clause d'esthétique. Ils estiment que le bâtiment est d'une taille surdimensionnée et que son architecture est discutable en raison de ses grandes baies vitrées sans relation avec les ouvertures des bâtiments voisins. 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 (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 (al. 2). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Selon l'art. 20 RPPA, la municipalité voue une attention toute particulière à l'esthétique des constructions. Elle exige un style qui s'harmonise avec les bâtiments existants et le paysage (al. 1). Les

constructions, les agrandissements, les transformations de tous genres, les crépis, les peintures, les affiches, etc. de nature à nuire au bon aspect du lieu sont interdits (al. 2). Les constructions sur piliers sont interdites (al. 3). b) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 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 370 consid. 3; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b). 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 114 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. 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, notamment 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 (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; AC.2017.0226, 2017.0229 précité consid. 7b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal 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 (art. 98 LPA-VD; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; AC.2016.0052 du 27 juin 2016). Ainsi, le Tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (AC.2019.0148 du 16 décembre 2019 consid. 5 et les références citées). c) Dans le cas présent, le projet prévoit la construction de deux villas accolées qui présenteront globalement un aspect visuel de type chalet. Leur socle est en effet prévu en crépi et les deux niveaux supérieurs en lames de bois. Elles seront couvertes chacune d'un toit à deux pans. Du point de vue de leurs matériaux, elles s'intégreront donc parfaitement aux constructions alentour, dont la majorité est également de typologie chalet. Selon les recourants, les deux niveaux inférieurs comportent des ouvertures qu'ils estiment excessives. Il est vrai que la façade sud-est de chaque villa, contrairement aux autres façades qui présentent de plus petites ouvertures, comportent deux grands éléments vitrés donnant sur le balcon du rez supérieur (porte-fenêtre et baie vitrée de chacune 2 m 80 de large) pour une largeur de façade de 8 m 60 par villa. Le rez inférieur comporte la même porte-fenêtre, ainsi qu'une seconde ouverture de 1 m 50 de large. Ces éléments ne paraissent toutefois pas inhabituels pour des constructions nouvelles qui privilégient l'apport naturel de lumière. Ils seront en partie compris derrière le balcon et laissent par ailleurs subsister suffisamment de surface de

façade pour garantir une certaine harmonie de la construction. S'ils donnent un certain aspect de modernité à la construction, ils ne dénaturent pas pour autant l'esprit chalet porté par le projet. C'est le lieu de relever que le RPPA ne pose de surcroît aucune règle imposant des constructions de type chalet dans cette zone. Le décrochement présenté par la façade donnant sur la rue ainsi que le fait que chaque villa est surmontée d'un toit à deux pans contribuent à réduire l'impression de masse que pourrait constituer un seul et même bâtiment comprenant quatre logements. Quant aux bâtiments alentour, il résulte des photographies au dossier qu'une majorité d'entre eux présente les caractéristiques usuelles d'une typologie chalet, tout en présentant des volumes distincts répartis sur deux ou trois niveaux. Une construction entièrement en crépi se situe aussi le long du chemin des Combes à proximité du projet. Ces bâtiments présentent en outre des implantations diverses par rapport au tracé suivi par le chemin des Combes. Ils ne font pas l'objet d'une protection particulière. Les quelques bâtiments en note 3 au recensement architectural présents dans le hameau se situent à l'autre extrémité de celui-ci, à plus de 150 m du projet. Selon les photographies au dossier, ils ne sont pas visibles depuis le pied de la parcelle litigieuse, cachés derrière un large bouquet d'arbres. Au final, force est de constater que, même si les villas contiguës à construire présenteront un volume légèrement plus grand que certains des chalets du hameau, elles respectent les capacités constructibles offertes par le règlement et ne seront nullement choquantes dans le milieu bâti existant. La municipalité n'a donc pas abusé de sa large marge d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait à satisfaction à son environnement. Le grief des recourants relatif à l'esthétique doit également être rejeté.

E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours, entièrement mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Les recourants, qui succombent, supporteront les frais de justice et devront verser des dépens à la Commune d'Ollon représentée par un avocat (art. 49 et 55 LPA-VD). La constructrice, qui n'était pas assistée et n'est pas intervenue dans le cadre du recours, n'a pas droit à des dépens.

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