

VD_OMNI AC.1998.0231 vom 29. April 1999

VD Tribunal cantonal, 1999-04-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0231

FR: VD_OMNI AC.1998.0231 du 29 avril 1999

IT: VD_OMNI AC.1998.0231 del 29 aprile 1999

Regeste

VALLET Françoise c/St-Légier-La Chiésaz | La partie exhaussée au niveau des combles d'une façade ne peut pas être considérée comme une façade pignon si l'exhaussement ne comprend pas la totalité de la partie avancée de la façade, mais seulement l'élément central. Même s'il ne répond pas exactement à la définition de lucarne, cet exhaussement s'en rapproche davantage que d'une façade pignon et doit y être assimilée.

Erwägungen

E. 2

RPE. Mais le Tribunal administratif a pu vérifier que les constructions existantes dans le quartier sont loin de présenter une unité de style en ce qui concerne les toits, la maison de la recourante étant d'ailleurs elle-même relativement originale à cet égard. Quant aux choix des crépis, autres matériaux et teinte, il n'est pas possible d'émettre en l'état une appréciation, dans la mesure où, comme cela est usuel, ces éléments doivent être déterminés et soumis à l'accord de l'autorité municipale. En l'état, il n'est pas possible d'affirmer que les exigences de l'esthétique ne seront pas respectées. 3. Toujours en ce qui concerne la toiture, la recourante se plaint d'une violation de l'art. 59 RPE (notamment l'al. 2). Il est vrai que les pentes des différents pans de toit prévues par la projet ne sont pas absolument identiques et qu'elles varient de 60 à 72 %. Mais cette variation n'est pas contraire à la disposition précitée, qui admet une fourchette de 60 à 110 % dans la zone du village. Dans la mesure également où la symétrie aussi bien des pans principaux que de ceux de l'élément central est respectée, on n'est pas en présence d'un toit asymétrique prohibé. La variété des pentes ainsi choisies, en fonction de la conception même de la toiture, reste dans les limites de la liberté qu'il convient de laisser à l'auteur d'un projet architectural. 4. A également été mise en cause la largeur des lucarnes, la recourante considérant que la partie centrale de la toiture, en façade sud, avec deux grandes portes-fenêtres, excède les dimensions maximales prévues par l'art. 61 al. 1 lit. b RPE. Le tribunal constate à cet égard que la partie exhaussée au niveau des combles de la façade sud (et dans une moindre mesure de la façade nord) ne peut pas être considérée comme une façade pignon parce que l'exhaussement ne comprend pas la totalité de la partie avancée de la façade, mais seulement l'élément central. Même si elle ne répond pas exactement à la définition de lucarne (voir à cet égard Droit vaudois de la construction, 2ème édition, Glossaire), cet exhaussement s'en rapproche davantage que d'une façade pignon. Il en résulte que la largeur des ouvertures est excessive parce qu'elle ne respecte pas les dimensions prescrites par l'art. 61 lit. b RPE. A cela s'ajoute qu'elle n'offre pas un retrait de 30 cm. Sur ce point, le projet n'est pas réglementaire. 5. La recourante fait valoir une violation de la distance en limite, en relevant que seules les parties enterrées (c'est-à-dire dont au moins 75 % du volume est au-dessous du niveau du sol naturel, selon

l'art. 70 al. 2 RPE) pouvant bénéficier de la distance réduite à la limite de 3 m. Selon elle, tel ne serait pas le cas du niveau inférieur du bâtiment projeté, parce que toute la partie empiétant sur l'espace réglementaire de 6 m. au sud et à l'est serait loin de répondre à la définition réglementaire de construction souterraine. La constructrice a toutefois soumis un calcul détaillé (écriture du 17 mars 1999), dont il résulte que sur le volume total du sous-sol (1'765 m³, env.) seuls 213 m³ sont "hors terre", ce qui signifie que le pourcentage enterré s'établit à 88 % (ce calcul part du principe que l'on doit considérer l'ensemble du sous-sol). Le Tribunal administratif a procédé à la vérification de ces calculs, en soulignant que la proportion réglementaire doit être déterminée non pas par rapport à la totalité du volume du garage souterrain, mais seulement par rapport au volume construit dans l'espace réglementaire (c'est-à-dire délimité par les distances aux limites de 6 m). Ce volume est un peu supérieur à 376 m³, la partie hors terrain naturel étant de 109 m³. N'est ainsi enterré qu'un volume de 267 m³, représentant à peu près le 71 % du volume déterminé. Il s'ensuit que le parking ne peut pas bénéficier de la distance à la limite réduite, qui est de 3 m en l'espèce (art. 70 RPE). Sur ce point également, le projet ne répond pas aux exigences du règlement. 6.

Le grief relatif à la hauteur du bâtiment peut être écarté, la recourante ayant admis elle-même, lors de la vision locale, que la hauteur maximale prévue par l'art. 10 RPE n'était dépassée par aucune des façades du bâtiment projeté. 7.

Enfin, la recourante s'est référée au projet de plan directeur actuellement à l'étude et selon lequel toute la portion du territoire communal dans lequel se trouve sa propriété et celle de la constructrice pourrait être affecté en zone de faible densité. Mais la municipalité fait remarquer avec pertinence que cette planification n'est pas encore adoptée, qu'il s'agit de toute manière d'une manifestation d'intention à l'endroit des autorités, et qu'un éventuel déclassement ne pourra devenir une réglementation applicable concrètement à un projet qu'une fois incorporé dans une modification du plan de zone. C'est dire que le processus, à supposer qu'il aboutisse, prendra encore des années et qu'il est hors de question de prendre en considération aujourd'hui, un tel élément qui ne pourrait même pas justifier une application au sens de l'art. 77 LATC. 8.

Pour les raisons exposées aux considérants 5 et 6 ci-dessus, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Les frais seront mis à la charge de la constructrice, qui devra des dépens à la recourante (art. 55 LJPA).