

VD_OMNI AC.2000.0038 vom 29. Mai 2006

VD Tribunal cantonal, 2006-05-29, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2000.0038

FR: VD_OMNI AC.2000.0038 du 29 mai 2006

IT: VD_OMNI AC.2000.0038 del 29 maggio 2006

Regeste

SALOME/ISTEPANYAN, Municipalité de Bougy-Villars | Projet de villa sur demi-niveaux décalés: à l'ouest, rez inférieur et étage inférieur + combles non habitables; à l'est, rez supérieur et étage supérieur + sous-sol habitable (avec cuisine) dégagé par la pente du terrain. Admissibilité de cette structure au regard des règles communales (limite en principe à 2 niveaux habitables en zone d'habitation individuelle). Clause d'esthétique: admissibilité d'un avant-corps semi-circulaire (en demi-lune) essentiellement vitré prévu sur la façade sud et coupé par bandeau en dur entre les deux premiers niveaux (qui coupe l'effet de verticalité).

Erwägungen

E. 13

RPE, il convient d'examiner au préalable si la cuisine installée au sous-sol de la construction projetée doit être comptée comme un niveau habitable. En l'espèce, la façade sud est entièrement dégagée au niveau du plancher de la cuisine. De plus, par rapport au terrain dégagé, le plancher de la cuisine se situera en dessous de la limite de 1,5 m. du point le plus élevé du sol extérieur (à 0,9 m. au maximum selon les plans). Dans son interprétation de la notion de "sol extérieur", la commune se réfère au terrain aménagé; elle a du reste accordé diverses autorisations de construire des locaux habitables en sous-sol depuis plusieurs années. Les deux conditions de l'art. 63 al. 2 RPE sont donc réalisées en l'espèce. C'est pourquoi, comme l'a relevé à juste titre la municipalité, le niveau inférieur de la villa ne doit pas être considéré comme un sous-sol (où l'habitation serait interdite), mais bien comme un niveau habitable, au sens de l'art. 63 al. 2 RPE. d) Cela étant, il y a lieu de déterminer dans le cas présent si les constructeurs sont habilités à bénéficier d'un local habitable en sous-sol en plus des niveaux du rez et du 1er étage (eux-mêmes répartis sur quatre demi-étages). L'art. 63 al. 3 RPE apporte à cet égard une exception à la règle de l'art. 13 RPE limitant à deux le nombre de niveaux habitables. Il permet au constructeur de distribuer les surfaces habitables sur trois niveaux à condition que la surface totale ne dépasse pas la surface du COS admissible. L'étage supérieur (côté est) ne constitue pas un niveau dans les combles, mais la partie surélevée du 2ème niveau (avec un mur d'embouchure de 1,50 mètre). La construction projetée comprend en outre un local habitable en sous-sol lequel entre dans la définition du troisième niveau habitable : il s'agit bien d'un niveau inférieur dégagé par la pente du terrain et de surcroît d'un niveau partiel. Or, aux conditions restrictives que pose l'art. 63 al. 3 RPE (tel que l'interprète l'autorité communale), un niveau inférieur - nécessairement partiel - peut être admis en plus des deux niveaux fixés par l'art. 13 RPE. Curieusement, la réglementation communale impose que la somme des surfaces des niveaux habitables partiels ne dépasse pas le COS admissible, fixé à 0,125 dans la zone d'habitation individuelle A (selon l'art. 10 RPE) et ce rapport est

respecté. Si l'art. 63 al. 3, 2^{ème} phrase RPE était le fruit d'une erreur et qu'il faille considérer que la référence ne devait pas être faite au COS, mais au CUS - observe incidemment l'autorité intimée - le rapport de 0,25 fixé par l'art 11 RPE serait également respecté. L'interprétation que l'autorité intimée fait de son propre règlement relève de la latitude de jugement dont dispose une autorité communale, quand il s'agit de concepts dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal (AC.2003.0220 du 11 octobre 2004, p. 7). En l'espèce, cette interprétation ne prête pas le flanc à la critique. 3. Les

recourants reprochent à la construction projetée son aspect vertical résultant principalement de l'avant-corps semi-circulaire essentiellement vitré prévu sur la façade sud. De leur point de vue, cette construction trancherait singulièrement avec l'aspect architectural des immeubles construits aux alentours. Les bâtiments typiques de cette région seraient caractérisés par une toiture généreuse et une hauteur du mur de la façade aval très largement inférieure à sa longueur; ce qui confère une impression de bonne assise sur le terrain. a) L'art. 86 al. 1 LATC prescrit à la municipalité de veiller à ce que les constructions présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent au paysage. L'art. 16 du règlement communal prévoit ce qui suit: "Compte tenu de la qualité du site, l'intégration des constructions devra être particulièrement soignée, sans répétitivité de villas d'aspect absolument identiques. L'expression architecturale dominante sera du type murs pleins en maçonnerie crépie avec percements. La majorité des fenêtres et baies de façades seront dotées de volets apparents. Les façades parallèles au faîte seront abritées par des avant-toits d'au moins 60 cm en plan, chéneaux non compris. Les chéneaux seront apparents et posés en bordure des avant-toits. Les teintes, notamment le blanc, mettant en évidence les volumes et les surfaces réfléchissantes de nature à nuire à l'harmonie du site, sont interdites. Toutes les couleurs des peintures extérieures ou des enduits de bâtiments, tous les murs et clôtures, ainsi que les matériaux utilisés pour leur construction doivent être approuvés préalablement par la Municipalité, qui peut exiger un échantillonnage et prescrire des matériaux et le genre d'exécution. Les clôtures seront, si possible, en haies vives ou arbustes." b) La CCRC, puis le Tribunal administratif ont toujours considéré qu'il ne leur appartenait pas de faire prévaloir leurs propres conceptions architecturales sur celles des constructeurs. Ainsi une certaine retenue par rapport aux conceptions esthétiques de la commune s'impose (Benoît Bovay, *Le permis de construire en droit vaudois*, 2^e éd., p. 291, note 247). La jurisprudence du Tribunal fédéral a précisé qu'une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC 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 223 consid. 6; AC.1995.0235 du 22 janvier 1996). Les autorités locales conservent dans l'application de l'art. 86 LATC un large pouvoir d'appréciation, l'autorité de recours devant s'imposer une certaine retenue dans l'examen de ce moyen (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d, voir en outre une note de Benoît Bovay, in DC 1990, p. 73, AC.1999.0069 du 24 septembre 1999 et jurisprudence citée). c) Les recourants reprochent l'effet de verticalité résultant de la présence d'une rotonde sur la façade sud de la construction. Certes, le bâtiment projeté se présentera sous une forme étroite accentuée par la présence d'un avant-corps sur la moitié de sa façade sud. Le tribunal considère néanmoins que les dimensions de la construction sont à la mesure du terrain, lequel se révèle relativement étroit. Il y a également lieu de tenir compte du fait que, depuis le parking situé au dessous de la parcelle des constructeurs, la rotonde ne sera qu'à demi visible, compte tenu de la déclivité du terrain et de la haie que les constructeurs ont prévu de

planter en limite de propriété. Le tribunal observe que la commune n'a pas abusé de son pouvoir d'appréciation en accordant le permis de construire contesté. La maison située à l'est de la construction projetée dispose d'une large baie vitrée dont les dimensions sont aussi grandes si ce n'est supérieures à celles du projet litigieux lequel ne disposera pas de telles ouvertures en façade. Un plan modifié a en effet été produit par les constructeurs à la demande de la municipalité, après consultation des opposants. C'est ainsi que le traitement des façades a été modifié pour mieux correspondre au style des lieux: les grandes baies vitrées feront place à des fenêtres traditionnelles pourvues de volets. Enfin, le traitement en "demi-lune" a été revu de manière à séparer les parties vitrées par des piliers et à couper l'effet de verticalité par un bandeau en dur entre les deux premiers niveaux. Dans ces circonstances, le grief de mauvaise intégration au site doit être rejeté également.

4. Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté aux frais de ses auteurs. La commune, qui a procédé avec l'assistance d'un avocat, a droit à des dépens arrêtés à 2'000 francs.

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