

# VD\_OMNI AC.2001.0111 vom 17. Oktober 2001

VD Tribunal cantonal, 2001-10-17, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2001.0111](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2001.0111)

FR: VD\_OMNI AC.2001.0111 du 17 octobre 2001

IT: VD\_OMNI AC.2001.0111 del 17 ottobre 2001

## Regeste

PARILLO et VAN UCHELEN c/ Altwegg et crts et GINGINS | Permis de construire autorisant 2 villas, les plans cotant la hauteur au faîte et à la corniche sur le terrain fini et non sur le terrain naturel. Pas de révocation pour tromperie (cas de révocation ?) car les plans montraient qu'un remblai était prévu. Exécution plus haut que le permis: il est disproportionné d'exiger 55'000 francs de travaux par villa pour abaisser la corniche (d'importance secondaire) de 27 cm si la hauteur au faîte (déterminant la masse) respecte le règlement.

## Erwägungen

### E. 9

mètres, le règlement communal étant ainsi respecté. b) Pour ce qui concerne la hauteur "à la corniche" (ce terme ne figure pas dans le règlement communal), le conseil des intimés Altwegg et consorts a fait valoir que la hauteur maximale prévue par le croquis de l'art. 6.1 du RCAT doit se mesurer non pas au chéneau mais au sommet de la façade, sous l'avant-toit. Le Tribunal administratif a déjà eu l'occasion de se pencher sur le croquis (reproduit dans l'état de fait du présent arrêt) à l'aide duquel le règlement communal définit la hauteur "h", Comme l'a indiqué le conseil de la commune en audience, on le retrouve dans le règlement communal de nombreuses communes de La Côte qui avaient consulté en son temps le même bureau d'urbanisme. Le Tribunal administratif a déjà constaté que ce croquis est d'interprétation délicate: présentant un large chéneau directement accolé au point d'intersection entre la ligne de la façade et celle de la toiture, il n'indique pas clairement si la hauteur "h" correspond à la hauteur du sommet de la façade ou à celle du bord supérieur du chéneau, qui peut se trouver à un niveau inférieur lorsque le toit est prolongé vers le bas par un avant-toit. Le tribunal a constaté (AC 00/036 du 10 juillet 2000, Moret c/ Chésereux) que la municipalité dispose d'une marge d'appréciation qui lui permet, selon l'interprétation la plus répandue sur ce point, de considérer que le maximum fixé s'applique au bord supérieur du chéneau (souvent désigné comme "corniche") et non pas au sommet de la façade ("sablère"; voir sur ces termes: Droit vaudois de la construction, planches 2 et 3 p. 398 et 399). aa) Pour ce qui concerne le bâtiment sud (Parillo), le point le plus bas du terrain naturel est à l'angle sud-est du bâtiment, soit à 100.18 (point 8 du plan de situation du géomètre). La hauteur maximale de la corniche serait donc à la cote 105.18 mais la commune, liée comme on l'a vu par le permis de construire afférent aux plans d'enquête de 1999, a autorisé 106.18 et finalement, le toit construit présente un chéneau à 106.58. C'est de ce bâtiment-là que la seconde enquête complémentaire prévoit de prolonger l'avant-toit pour abaisser la corniche à la cote 106.31, les travaux correspondant revenant à 55'300 francs. bb) Pour ce qui concerne le bâtiment nord (Van Uchelen), le point le plus bas du terrain naturel est à 101.42. Le permis de construire accordé vaut pour une hauteur à

la corniche de 106.58 (conforme au règlement à 16 centimètres près) et la hauteur exécutée est à 107.60. 4.

Dans la décision attaquée du 21 mai 2001, la municipalité a décidé d'exiger l'aménagement de l'avant-toit de la villa nord (Van Uchelen) dans le sens de ce que proposait la seconde enquête complémentaire pour la villa sud. Pour cette dernière (villa Parillo), elle a refusé cette solution en déclarant qu'elle "estime qu'il doit être possible de corriger le projet sans frais disproportionnés de manière à ce qu'il devienne réglementaire, avec une tolérance qui ne devrait normalement pas dépasser une trentaine de cm." Elle n'indique cependant pas quelle solution devrait être exécutée. 5.

Reprenant l'ensemble des éléments qui précèdent, le Tribunal administratif constate que la masse constituée par les deux villas litigieuses est, compte tenu de leur hauteur au faîte, conforme au règlement communal pour ce qui est de la villa nord (Van Uchelen) et très proche de l'être (à 14 cm près selon la commune) pour ce qui concerne la villa sud (Parillo). C'est donc essentiellement pour modifier la hauteur à la corniche que la question se pose de savoir s'il convient d'ordonner une modification des travaux exécutés. Sur ce point, le tribunal considère, comme l'a observé un des participants à l'audience et contrairement à ce qu'ont fait valoir les représentants des intimés Altwegg et consorts, que la hauteur excessive des corniches est sans conséquence sur la présence de fenêtres à une hauteur permettant de voir dans leur jardin (par dessus la haie). On constate même au contraire que si les corniches étaient plus basses, des lucarnes auraient probablement été ménagées directement dans la toiture (l'art. 7.5 du RCAT communal le permet expressément) si bien que l'altitude des fenêtres donnant de leur côté aurait pu être plus élevée encore que celles des fenêtres du premier étage qu'ils critiquent. Tout bien considéré, le Tribunal administratif juge que la décision municipale, en tant qu'elle ordonne une modification de l'avant-toit de la villa nord (Van Uchelen) permettant de le rabaisser de 27 centimètres pour un coût de 55'000 francs, viole le principe de la proportionnalité. Il faut bien voir que la hauteur "à la corniche" n'a qu'une influence secondaire sur la masse du bâtiment (la commune admet d'ailleurs dans sa réponse au recours que le critère de la hauteur à la corniche tend à disparaître pour ce motif). Même l'argument esthétique tiré de la hauteur de la façade, qu'un berceau au ras des linteaux des fenêtres dissimulerait à son sommet, n'est pas particulièrement convaincant si l'on songe que cette solution modifierait la physionomie du bâtiment à la manière d'une casquette abaissée sur les yeux. Il n'y donc pas lieu d'ordonner une modification du bâtiment nord. Pour ce qui concerne le bâtiment sud (Parillo), la décision attaquée n'indique pas en quoi consisterait, de manière conforme au principe de la proportionnalité, la modification qui le rendrait réglementaire. Une toiture à la Mansart ne paraît pas envisagée (à cause de sa composante verticale prohibée) et les autres solutions évoquées en audience (impliquant la reconstruction totale du toit et d'une partie des façades) sont également disproportionnées si l'on songe que le faîte construit est licite à 14 centimètre près et que la municipalité avait autorisé une corniche à 106.18 (contre 106.58 exécuté). Finalement, la question de savoir si les recourants sont de bonne foi (la commune l'admet) face aux mesures unilatérales de leur architecte (dont ils répondent en principe) n'a guère d'importance face aux données objectives que sont les coûts (assurément supérieurs aux 55'000 francs évoqués plus haut) d'une modification aux contours imprécis, confrontés à l'importance secondaire qu'a la hauteur de la corniche pour l'apparence du bâtiment, sans compter qu'elle demeure pratiquement sans effet sur la vue des voisins, comme on l'a vu. Finalement, il faut ici aussi faire droit aux conclusions des recourants qui tendent à ce que le bâtiment exécuté soit autorisé. Il conviendra finalement que l'aspect du remblai, provisoirement mis en évidence par le fait qu'il n'est pas raccordé au terrain environnant,

soit amélioré par une décision de la municipalité relative aux aménagements extérieurs.  
6. Vu ce qui précède, le recours est admis. Les frais sont à la charge de la commune, qui doit des dépens aux recourants.

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