

VD_OMNI AC.2002.0016 vom 7. Juli 2003

VD Tribunal cantonal, 2003-07-07, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2002.0016

FR: VD_OMNI AC.2002.0016 du 7 juillet 2003

IT: VD_OMNI AC.2002.0016 del 7 luglio 2003

Regeste

GAWAD Mohamed et Marietta c/ Lonay | Un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel à condition, en particulier, que l'apport de terre remonte à de nombreuses années et qu'il ait porté sur un secteur d'une certaine étendue. Une planie de quelques mètres devant la façade, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compense la pente, ne peut pas être considéré comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme terrain naturel pour le calcul de la hauteur au faîte. En effet, l'aménagement d'une telle terrasse n'atteint pas une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale du sol.

Erwägungen

E. 29

du règlement communal exige une parcelle d'au moins 1200 m². Sur ce point, le tribunal considère que le nombre de personnes susceptibles d'occuper un seul logement ne saurait être limité par le règlement communal et qu'il n'y a pas lieu pour l'autorité de s'immiscer dans l'organisation domestique du constructeur. Même s'il est vrai qu'un cloisonnement adéquat permettrait de créer deux logements après l'exécution des travaux projetés, on ne saurait perdre de vue, par exemple, que la présence de plusieurs locaux sanitaires, notamment de deux salles de bains, est une situation qui tend à se répandre. En l'absence du cloisonnement évoqué, le projet n'est pas contraire au règlement communal 3. S'agissant des combles, certains intimés relèvent qu'ils seraient éclairés et ventilés. On retiendra cependant que la hauteur n'y atteint que 2 m 06 au point le plus haut et qu'à l'endroit où les intimés déclarent voir une mezzanine donnant sur le séjour, la hauteur permettant le passage n'atteint que 1 m 37. On peut donc exclure qu'il s'agisse de combles habitables, si bien qu'il n'est pas nécessaire d'examiner l'application en l'espèce de l'art. 32 du règlement communal qui autorise un troisième niveau habitable (à supposer, apparemment, que l'on admette, en suivant les intimés, que le local sud du sous-sol désigné comme local jardin et vélo soit considéré comme habitable). 4. L'art. 32 al. 2 du règlement communal prévoit que la hauteur maximale au faîte est de 9 mètres. Quant à l'art. 107 du règlement communal, il régit le calcul de la hauteur (selon son titre marginal) de la manière suivante : "La hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée par rapport à l'altitude moyenne du terrain naturel ou aménagé en déblai au droit de cette façade." a) Si l'on examine le croquis de la façade est figurant dans l'état de fait du présent arrêt, qui reproduit les éléments déterminants des plans d'enquête, on constate que la hauteur au faîte indiquée à 8,94 m. a été calculée en déduisant de l'altitude du faîte projeté (418.62 m.) l'altitude de 409.68 m. Cette dernière correspond à un point situé à l'aplomb du faîte et au milieu d'une ligne réunissant le pied de la façade sud

(408,98 m.) et le pied de la façade nord (410,38 m.). Les pans du toit étant de largeur égale, la faîte est au milieu du pignon et la cote 409.68 m. correspond à la moyenne de l'altitude du pied de la façade est et du pied de la façade ouest. On peut tout d'abord se demander si l'altitude moyenne du terrain au droit de la façade peut réellement être calculée à mi-distance (les deux pans du toit sont effectivement égaux) d'une ligne fictive réunissant le pied de la façade aval au pied de la façade amont, alors que tout au long de cette façade, le sol existant est en réalité, sur toute la longueur de la façade, à un niveau inférieur à cette ligne. Il pourrait en effet s'agir là de terrain "aménagé en déblai au droit de cette façade". Peu importe cependant car de toute manière, c'est sur la question de savoir où se trouve le terrain naturel que l'on ne peut en tout cas pas suivre l'interprétation qui sous-tend les plans mis à l'enquête et que reproduit le croquis figurant dans l'état de faits du présent arrêt. En effet, en examinant la ligne présentée comme étant le terrain naturel ("TN") sur les plans et reproduite sur le croquis précité, on constate qu'elle suit une pente assez régulière dans la partie aval de la parcelle mais qu'en revanche, cette ligne est brisée dans la partie amont en raison de la présence, devant la construction actuelle, d'un talus qui soutient une planie large d'environ 5 mètres. La création de cette planie, dont la pente est presque nulle (de 408.98 m. à 409.20 m.), a manifestement été rendue possible par un remblai dont la présence est attestée par le talus qui la soutient à l'aval. Ce n'est donc pas ce remblai qui constitue le terrain naturel et l'on ne saurait se fonder sur la cote 408.98 pour calculer l'altitude moyenne du terrain naturel. Il en résulte qu'à l'aplomb du faîte, le niveau du terrain naturel est en réalité inférieur, très nettement, à la cote retenue de 409.68 si bien que la hauteur au faîte de la construction projetée, cotée à 8.94 sur plans, dépasse en réalité largement les 9 mètres réglementaires. Un constat identique peut être faite sur les plans montrant la façade ouest: l'altitude indiquée à 408.91 m. au pied aval de la façade projetée est celle de la planie créée lors de la construction actuelle (elle apparaît aussi sur le plan de l'état existant) mais elle ne correspond pas au terrain naturel qui est nettement plus bas. Elle ne peut donc pas servir à calculer la hauteur au faîte: celle-ci, en réalité, dépasse 9 mètres. b) Certes, les recourants invoquent la jurisprudence de la Commission cantonale de recours publiée à la RDAF 1984 p. 156. Selon cette jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée, que ces travaux aient porté sur un secteur d'une certaine étendue et qu'il ne semble pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai. On peut s'abstenir d'examiner ici si la troisième de ces conditions ne se confond pas avec la première. On se bornera à constater en l'espèce que le temps écoulé depuis l'aménagement de la planie située devant la construction actuelle, à savoir plus de 40 ans aujourd'hui, satisfait assurément à la condition de temps posée par la jurisprudence. En revanche, le tribunal juge que l'aménagement devant une façade d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compense la pente, ne peut pas être considéré comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel pour le calcul de la hauteur au faîte. En effet, l'examen du croquis reproduit au début de l'état de faits du présent arrêt montre que les mouvements de terre effectués vers 1960 lors de la construction se sont limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais qu'ils n'ont pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle. C'est donc finalement à juste titre que la municipalité a motivé sa décision refusant le permis de construire en se référant à la

position du terrain naturel. Il n'est cependant pas nécessaire, au vu du considérant qui précède, de déterminer si, comme l'expose la décision attaquée, le terrain naturel déterminant correspond réellement au niveau de la parcelle viticole située de l'autre côté du chemin de la Clergère. 5. Le recours étant ainsi rejeté, la décision attaquée sera maintenue. L'arrêt sera rendu aux frais des recourants, qui doivent des dépens à la municipalité ainsi qu'à chacun des groupes d'opposants, qui ont consulté un mandataire rémunéré et obtiennent gain de cause.

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