

VD_OMNI AC.2006.0126 vom 19. März 2007

VD Tribunal cantonal, 2007-03-19, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2006.0126

FR: VD_OMNI AC.2006.0126 du 19 mars 2007

IT: VD_OMNI AC.2006.0126 del 19 marzo 2007

Regeste

GEISER/Municipalité de Blonay, MOTTET | L'art. 24 RPE qui limite la hauteur sur la corniche des constructions doit être interprété en ce sens que les niveaux mentionnés correspondent à des niveaux hors combles. Une interprétation différente aurait pour conséquence que la hauteur à la corniche autorisée serait la même que le bâtiment comprenne deux niveaux pour une construction avec deux niveaux plus un étage dans les combles, deux niveaux et des combles habitables ou encore un niveau plus un étage dans les combles.

Erwägungen

E. 1

Les recourants reprochent au projet des constructeurs sa taille, en particulier la hauteur du bâtiment. Le remblai sur lequel serait construite l'habitation serait excessif, dépassant en son sommet de plus de six mètres l'altitude de base. Sur l'arrière de la parcelle, le déblai entre le chemin d'accès à la villa et le rez-de-chaussée de celle-ci atteindrait près de trois mètres. Le projet comporte trois niveaux, un sous-sol enterré et deux niveaux habitables, dont un dans les combles. Ce dernier niveau ne correspondrait pas à la définition d'un étage de combles, car aménagé largement en dehors de la charpente, avec des portes-fenêtres donnant accès à des balcons sur toute la façade sud-ouest. Le coefficient d'occupation du sol (COS) devrait ainsi être de 1/8 et non de 1/6. Toujours selon les recourants, les constructeurs auraient délibérément choisi un découpage insolite de la toiture et n'auraient pas respecté la hauteur maximale à la corniche. En outre, les pignons sur la façade sud-ouest seraient trop larges par rapport aux dimensions de la façade et l'orientation des faîtes en forme de V ne respecterait pas celle des bâtiments voisins.

E. 2

Les zones périphériques sont régies par les art. 15 à 26 RPE, étant rappelé que la parcelle n° 1736 est située dans la zone périphérique C. L'art. 20 RPE qui traite de la surface bâtie, prévoit que dans les zones périphériques C à E, le rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle ne peut excéder : "- le 1/8 de la surface de la parcelle pour les bâtiments comportant deux niveaux habitables sous la corniche; - le 1/6 de la parcelle pour les bâtiments comportant deux niveaux habitables dont un sous la corniche et l'autre dans les combles." Les constructeurs ayant opté pour un COS de 1/6, il convient d'examiner si le projet présenté comporte bien deux niveaux habitables "dont un sous la corniche et l'autre dans les combles" . a) Selon la jurisprudence, pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieur à 1 m, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal (v. RDAF 1999 I 116). La commune de Blonay a repris cette règle à l'art. 53 quater RPE, qui définit la notion de combles habitables, quelle que soit la zone, comme suit

: "Est considéré comme étage de combles habitables le niveau compris dans le volume de la charpente et dont le sol se situe au maximum à un mètre en dessous de la partie supérieure de la sablière. Une galerie ouverte aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le tiers de la surface de la pièce dont elle dépend. La surface de la galerie est mesurée un mètre au-dessus du sol fini; elle ne compte pas dans le calcul de l'indice d'utilisation. " Il convient d'examiner si l'aménagement du deuxième niveau, tel que prévu par les constructeurs, répond à la définition usuelle d'un étage dans les combles, ce d'autant plus que la surface des façades et des ouvertures est importante et que des balcons sont prévus sur pratiquement toute la longueur de la façade sud-ouest du bâtiment et se retournent même latéralement. b) Les constructeurs disent avoir respecté les exigences réglementaires, en particulier l'art. 53 quater al. 1 RPE. Ils expliquent que la sablière est située à une hauteur de 4.06 m, mesurée depuis le terrain aménagé, soit 1 m au-dessus de la dalle inférieure de l'étage des combles qui se trouve à 3.06 m, tout en admettant que la sablière n'est pas continue; ils ont en quelque sorte " projeté " son emplacement, pour aboutir à des sortes de " sablières virtuelles ". La municipalité précise que, compte tenu de la configuration particulière du bâtiment et le parti pris de faire bénéficier d'un maximum de lumière les façades pignons du bâtiment, les angles de la toiture ont été " coupés " aux angles sud-est et sud-ouest. Pour cette raison, la hauteur à la sablière ne peut pas être mesurée de manière continue aux angles du bâtiment, mais elle peut être vérifiée en plusieurs points du bâtiment (v. notamment les plans, coupe A-A, montrant que la hauteur d'un mètre autorisée est respectée). Toujours selon la municipalité, l'essentiel était que le niveau des combles soit compris dans la charpente, ce qui était le cas dans le projet des constructeurs. Il n'était pas nécessaire de pouvoir mesurer la hauteur à la sablière sur tout le pourtour de la charpente. En outre, la référence à une hauteur maximale de la sablière servait à limiter la hauteur du bâtiment, indépendamment du parti architectural choisi pour la forme de la toiture. Or, les constructeurs avaient démontré qu'avec une architecture traditionnelle, ils pouvaient réaliser un projet dont la hauteur au faite serait plus élevée. c) Le tribunal constate sur la base des plans produits et suite aux explications données en audience, que la sablière n'est effectivement pas continue. Inexistante sur la majeure partie du pourtour de la construction - du moins à la hauteur indiquée par les constructeurs - elle n'existe que sur quelques points de la construction, notamment aux deux pointes de la corniche sur la façade sud-ouest et aux angles nord-est et sud-est de la construction. A ces endroits, la découpe insolite du toit permet en effet de faire descendre ces pointes jusqu'à une hauteur de 4.06 m depuis le terrain aménagé, respectivement à 1 m au-dessus de la dalle inférieure de l'étage des combles. Il convient d'examiner si l'emplacement retenu par les constructeurs pour fixer la hauteur à la sablière est conforme aux règles applicables en la matière. d) La définition de la sablière est la suivante : "Dans une charpente de toit, pièce horizontale appelée aussi panne sablière disposée sur le sommet des murs d'un bâtiment et recevant les arbalétriers, les chevrons et les blochets. Dans un pan-de-bois, la sablière supporte les éléments verticaux". La panne sablière, placée sur le sommet des murs, se distingue de la panne intermédiaire à mi-pente du versant et de la panne faîtière qui est située au faite de la charpente (M. Lavenu et V. Mataouchek, Dictionnaire d'Architecture, Ed. Gisserot 1999). Selon la jurisprudence, si l'étage de combles est défini par rapport à l'embouchature et que, du fait de la technique de construction utilisée, la sablière est inexistante, il convient de rétablir l'embouchature en se référant aux éléments de la construction qui en tiennent lieu (v. RDAF 1974, 223). En

l'espèce, compte tenu de l'architecture choisie, le bâtiment comprend en réalité plusieurs "sablères", dont une panne intermédiaire; les murs porteurs principaux montent jusqu'à hauteur du grenier, respectivement jusqu'à la hauteur des mezzanines des chambres à coucher. Le toit prend appui sur les murs des façades en plusieurs points, notamment au nord-ouest et sud-est à une hauteur d'environ 7 m à partir du terrain aménagé. Cela signifie qu'il existe à ces endroits des murs hauts de 4 m environ, qui dépassent ce qui est autorisé pour un étage dans les combles. La hauteur du mur d'embouchature de 1 m jusqu'à la sablière, comme le prévoit l'art. 53 quater al. 1 RPE, n'est respectée que très ponctuellement, soit notamment dans deux coins de la façade sud-est, ainsi que dans les WC et les douches à l'arrière du bâtiment. Par ce procédé architectural, il est possible d'éclairer au moyen de fenêtres et de porte-fenêtres tout un étage de " combles ", sans lucarnes. Le tribunal constate qu'il s'agit d'un artifice et que l'étage que les constructeurs qualifient de combles ne répond en réalité pas à la définition qu'en donne la jurisprudence, car il n'est pas entièrement compris dans la charpente du toit. Comme il s'agit d'un niveau hors combles, les constructeurs sont limités à un COS de 1/8 (art. 20 al. 1 RPE).

E. 3

Les recourants soutiennent que le projet présenté ne permet pas de vérifier si la hauteur à la corniche est respectée, hauteur limitée, selon eux, à 4,5 m, alors que les constructeurs soutiennent que cette hauteur peut s'élever à 6.50 m. a) L'art. 24 RPE prévoit ce qui suit pour la hauteur sur la corniche : "La hauteur sur la corniche est au maximum de - zone périphérique A (3 niv.) 9.50 m - zones périphériques A à E (2 niv.) 6.50 m - zones périphériques C à E (1 niv.) 4.50 m.". Les niveaux mentionnés à cet article correspondent à des niveaux hors combles. Une interprétation telle que celle défendue par les constructeurs aurait pour conséquence que la hauteur à la corniche serait la même pour une construction avec deux niveaux plus un étage dans les combles, deux niveaux et des combles non habitables ou un niveau plus un étage dans les combles. Ainsi, en choisissant l'option "un niveau et des combles habitables", le constructeur ne serait limité dans la hauteur au faîte du bâtiment que par les dispositions réglementaires sur la pente des toitures (v. art. 62 al. 2 RPE sous ch. 5 ci-après) et disposerait ainsi de volumes constructibles bien plus grands que s'il avait opté pour la solution des deux niveaux pleins. En l'espèce, avec un COS de de 1/6 qui correspond à un bâtiment comportant deux niveaux habitables dont un sous la corniche et l'autre dans les combles (art. 20 al. 2 RPE), la hauteur à la corniche est limitée à 4.50 m. b) L'art. 53 RPE précise comment doit être calculée la hauteur à la corniche : "La hauteur des constructions sur la corniche se mesure dès l'altitude moyenne, non seulement du terrain naturel, mais également du terrain aménagé, mesurée aux angles de la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté. Pour les constructions présentant plusieurs corps de bâtiments contigus, la hauteur sur la corniche se mesure par corps de bâtiment." Les constructeurs n'indiquent pas quelle serait la hauteur à la corniche et en quel point elle devrait être calculée, mais expliquent que la hauteur au faîte atteindrait la cote de 660.84, soit 3.50 m de moins que la cote d'une maison d'habitation surmontée d'une toiture traditionnelle dont le faîte principal serait parallèle aux courbes de niveau et qui aurait une pente de 110 %, ce qu'autorise le RPE. La municipalité admet que les plans ne cotent pas la hauteur de la corniche à proprement parler, mais elle donne les explications suivantes : "En revanche, est cotée la hauteur de l'étage des combles à compter de l'intersection entre l'extrémité du pan de toiture et la façade, qui correspond précisément à la notion de "corniche". La moyenne des cotes d'altitude du terrain naturel, mesurée aux 4 angles de la

construction donne une cote de 651.08 mètres; selon les plans, le niveau du rez-de-chaussée est coté à 651.99 m. La coupe A-A montre que la corniche est située à une hauteur de 3.06 mètres, au niveau fini, à compter du niveau du rez-de-chaussée". Elle en conclut que la règle de l'art. 53 RPE est largement respectée. S'il est vrai que la corniche descend jusqu'à une hauteur de 4 m voire de 3.50 m en différents points de la construction, elle se trouve toutefois placée à 5 m, par exemple sur la façade nord-ouest, au droit du garage. Quant à la hauteur de 3.06 m évoquée par la municipalité, il s'agit soit de la hauteur calculée depuis le rez-de-chaussée jusqu'à l'étage des combles, soit de celle du rez-de-chaussée jusqu'à la sablière, sur la façade nord-est, où est prévue la porte d'entrée de la construction, mais non d'une hauteur à la corniche. Le projet ne respecte donc pas non plus l'art. 24 RPE.

E. 4

Il convient également d'examiner la question de la largeur des pignons sur les façades dont les recourants disent qu'elle ne serait pas conforme aux dispositions de l'art. 66 RPE, dont le titre marginal mentionne "Lucarnes" et qui précise ce qui suit : "Les lucarnes, là où elles sont autorisées, ainsi que les pignons, doivent être placés à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou en retrait de celui-ci. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser le 40 % de la longueur de la façade. Lorsque cette dernière comporte des décrochements, seule la longueur de l'élément au droit duquel sont prévues les lucarnes sera prise en considération. La largeur hors tout de chaque lucarne ne pourra dépasser : a) 1.70 m avec fermeture à volet à rouleau b) 2.70 m avec fermeture à volets pleins ou persiennes." a) Il résulte des explications de la municipalité, des constructeurs et de l'examen des plans que le projet comporte en réalité deux façades pignons, séparées par un pan de toit percé d'une ouverture. L'autorité intimée a en outre expliqué que l'art. 66 al. 1 RPE manquait de clarté et qu'il avait de tout temps été interprété comme ne visant que les lucarnes. A titre de preuve de cette pratique, elle a produit des photographies qui montrent trois constructions récentes avec des " pignons " dont la largeur dépasse effectivement le 40% de la longueur de la façade sur laquelle ils se trouvent, voire occupent pratiquement toute la longueur de la façade. Compte tenu de la liberté dont dispose la municipalité dans l'interprétation de son règlement et du texte peu clair de l'art. 66 RPE, dont le titre ne mentionne d'ailleurs que les lucarnes, il convient d'admettre que sa pratique, qu'elle entend d'ailleurs poursuivre, ne saurait être restreinte par le tribunal. b) Dans le cas d'espèce, on constate toutefois que la municipalité se méprend sur la notion de "pignon". Selon la définition du Nouveau Petit Robert, le " pignon est le couronnement triangulaire d'un mur dont le sommet porte le bout du faîtage d'un comble ". Concrètement et appliqué au cas d'espèce, cela signifie que l'ouverture au milieu de la façade donnant au sud-ouest n'est pas un pignon à proprement parler, ni même un pignon secondaire. Il s'agit en réalité d'une lucarne soumise à l'art. 66 RPE dont la largeur de 2.5 m respecte la règle des 40 % (longueur de la façade 6.2 m), mais pas celle qui prévoit que les lucarnes doivent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade ou en retrait de celui-ci (art. 66 al. 1 RPE). En tant qu'il prévoit une lucarne avec un balcon qui dépasse de la façade, le projet ne respecte par le RPE.

E. 5

Les recourants reprochent aux constructeurs d'avoir choisi une orientation des faîtes différente de celle des constructions du voisinage. a) L'art. 62 RPE s'applique aux toitures en ces termes : "Les toitures à un pan sont interdites. La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins. Les toitures présenteront des avant-toits ininterrompus d'au moins 0,30 m sur toutes les façades.

La pente des toitures sera comprise entre 40 et 110 % sauf dans la zone du village et des hameaux." Dans les dispositions applicables à toutes les zones, l'art. 46 al. 1 RPE prévoit que : "La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle veillera particulièrement à ce que les transformations ou constructions nouvelles s'harmonisent avec le site et les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux et les détails de la construction. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre." Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le Tribunal administratif observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 36 let. a LJPA ; Tribunal administratif, arrêts AC.2006.0042 du 22 décembre 2006, AC.2004.0049 du 11 octobre 2004, AC.1993.0034 du 29 décembre 1993, AC.1992.0101 du 7 avril 1993). b) S'agissant des faîtes, la municipalité dispose donc de toute liberté, puisqu'elle peut même en "imposer" l'orientation, disposition qui est liée à celle qui traite de l'esthétique des bâtiments. Les recourants n'ont pas invoqué d'éléments objectifs qui pourraient obliger les constructeurs à modifier l'orientation des faîtes choisie. En rendant la décision querellée, respectivement en autorisant la toiture choisie par les constructeurs, la municipalité n'a donc ni excédé ni abusé de son pouvoir d'appréciation.

E. 6

Reste à examiner la question du remblai dont les recourants critiquent la hauteur, selon eux excessive. a) La réglementation communale concernant les remblais figure à l'art. 46 al. 1 RPE dans les dispositions traitant de l'esthétique, mais il n'y a aucune règle sur la hauteur des mouvements de terre admis. Comme on l'a déjà vu, la municipalité dispose en matière d'esthétique d'une grande liberté d'appréciation. Ni le remblai, ni le mur de soutènement, doivent être considérés comme des constructions, car il s'agit de dépendances de peu d'importance, auxquelles ne s'appliquent pas les dispositions sur les distances aux limites pour les bâtiments (art. 10 RPE). En outre, l'art. 48 RPE prévoit que les fondations, les seuils d'entrée, les rampes d'accès ou chemins privés sont construits de telle façon que lorsque la voie aura sa forme définitive, les frais ou travaux supplémentaires dus à une éventuelle différence de niveau n'incombent en aucune manière à la commune. b) En l'espèce, il est rappelé que la construction est prévue sur un terrain en forte pente. A l'aval, la hauteur du remblai atteindrait une hauteur de 5 m, mais en amont un déblai d'environ 1 m permettrait de compenser l'effet "promontoire". La topographie des lieux ne se prête guère à une construction sans remblai, car il faudrait alors recourir à une architecture en terrasses avec des demi niveaux. Toutefois, compte tenu des exigences formulées à l'art. 48 RPE, les constructeurs sont pratiquement obligés de prévoir d'ores et déjà un remblai pour permettre l'aménagement de la voie d'accès. A cela s'ajoute que sur la parcelle voisine n° 1322, propriété de Pierre et Chantal Gottreux, construite d'une habitation, un remblai avait également été aménagé avec dans sa partie aval un mur de soutènement dont la hauteur varie entre 3.50 m et 4.60 selon les mesures faites par les recourants. c) Le tribunal s'est rendu sur la terrasse située devant la villa des recourants, qui se trouve à plus de 30 m. de la construction projetée, dont l'emplacement et les dimensions étaient marqués par des gabarits. Compte tenu de la distance, de la situation dominante de la parcelle des recourants et de la forte déclivité du terrain, la nouvelle construction qui serait légèrement décalée vers l'ouest par rapport à la villa des recourants, ne masquerait pas la vue sur le lac, ni depuis le

niveau du rez-de-chaussée des recourants, ni même depuis la place au niveau du sous-sol. Dès lors, il convient d'admettre que ces derniers ne subiront pas un préjudice tel qu'il ne puisse être exigé d'eux sans sacrifice excessif, même si l'on doit admettre que la volumétrie du remblai et sa hauteur semblent disproportionnées par rapport à l'environnement.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Un émolument est mis à la charge des constructeurs qui succombent et qui verseront des dépens aux recourants.

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