

VD_OMNI AC.2007.0326 vom 17. November 2008

VD Tribunal cantonal, 2008-11-17, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2007.0326

FR: VD_OMNI AC.2007.0326 du 17 novembre 2008

IT: VD_OMNI AC.2007.0326 del 17 novembre 2008

Regeste

URSO, ZANOLARI, COURT, MARCULESCU/Municipalité de Belmont-s-Lausanne | Un balcon baignoire sortant du gabarit du toit par une "superstructure" posée à l'aplomb de la fenêtre et prolongée horizontalement vers le faîte doit être assimilé à une lucarne positive. Compte tenu encore de son impact visuel, renforcé par sa couverture différente de celle du toit, la superstructure doit ainsi être incluse dans le calcul de la largeur des ouvertures en toiture (consid. 3). Au vu des circonstances particulières de l'espèce, la suppression d'un mur médian au sous-sol de deux villas accolées ne permet plus de les qualifier de "contigües", mais conduit à les considérer comme un seul bâtiment (consid. 4).

Erwägungen

E. 1

S'agissant de la qualité pour agir de Mauro Urso, mise en doute par la municipalité, il est rappelé qu'il s'agit de l'architecte de la société Forum Architecture Sàrl, auteur des plans de la construction litigieuse et destinataire de la décision attaquée, en qualité, semble-t-il, de mandataire des propriétaires. La question de savoir s'il dispose à titre personnel d'un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée au sens de l'art. 37 de la loi cantonale du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA; RSV 173.36) souffre de demeurer indécise, du moment qu'il y a lieu de toute façon lieu d'entrer en matière sur le recours formé par Maria Zanolari, Philippe Court et Cornelio Marculescu, tous trois propriétaires de l'une ou l'autre des unités PPE de la construction litigieuse. Formé dans les formes et le délai utiles, le recours est recevable pour le surplus.

E. 2

Ayant constaté que les travaux effectués par les constructeurs ne respectent pas les plans mis à l'enquête, l'autorité intimée exige d'une part une mise à l'enquête complémentaire pour les travaux qu'elle considère comme réglementaires, d'autre part une mise en conformité des lieux s'agissant des modifications qu'elle estime contraires au RCAT. Le premier point n'étant pas contesté par les recourants, le litige ne porte que sur le deuxième volet de la décision, à savoir la question des modifications des ouvertures en toiture sur le pan Sud-Ouest et celle de la suppression du mur de refend au sous-sol. S'agissant du niveau des aménagements extérieurs qui serait trop bas, les recourants ont déclaré dans leur recours n'être pas opposés à une modification dans le sens souhaité par l'autorité intimée, qui en a pris acte. Cet objet n'étant ainsi plus litigieux, il ne sera pas traité dans le cadre du présent recours.

E. 3

a) L'art. 45 RCAT, applicable dans toutes les zones du territoire communal, prévoit ce qui suit pour les lucarnes: "Les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit. Leurs largeurs additionnées ne peuvent dépasser le tiers de la longueur de la façade. (...) (...) Les fenêtres à tabatières sans saillie par rapport au toit sont assimilées aux lucarnes traditionnelles ainsi que les lucarnes dites 'négatives'." b) Selon la municipalité, la modification des ouvertures sur le pan Sud-Ouest du toit, à savoir le remplacement des deux velux par des lucarnes à un pan assorties d'une superstructure et la pose d'une superstructure du même type sur les deux balcons baignoires, n'est pas conforme au RCAT. D'une taille considérable, ces ouvertures proéminentes relèvent du pur confort personnel des constructeurs, en particulier de leur volonté d'augmenter encore le volume de la construction par l'aménagement d'éléments sur la toiture hors gabarit, et ne se justifient pas. En outre, la largeur de la façade étant de 26 m (plus précisément 26,04 m), les ouvertures réalisées dépassent le tiers - de 8,60 m environ - autorisé par l'art. 45 al. 2 RCAT, comme le montre le calcul suivant: Plans mis à l'enquête publique du

Plans de réalisation 1^{er} au 21 avril 2005 acceptés
de la construction datés par la

Municipalité

du 29 novembre 2007

E. 4

a) L'art. 17 RCAT a la teneur suivante: "La construction de villas contiguës est autorisée à raison de deux bâtiments accolés au maximum, le nombre de logements total étant limité à six. (...) Chaque unité devra être décrochée en plan de 1 m au moins par rapport à la voisine." b) La municipalité considère que le mur de refend est un élément essentiel de la contiguïté des deux villas, de sorte que sa suppression, non conforme à l'art. 17 RCAT, ne saurait être mise à l'enquête. Elle rappelle que le Tribunal administratif avait rejeté le recours des voisins en constatant qu'en plus du décrochement extérieur, les villas étaient bien contiguës par la présence du mur de refend allant de haut en bas des constructions. Visant à donner plus d'espace au garage, les travaux ont été réalisés en toute mauvaise foi, en violation non seulement du règlement communal, mais aussi de l'arrêt rendu par le Tribunal administratif. Au surplus, l'installation de la pompe à chaleur commune ne rend pas indispensable un passage d'une telle largeur au niveau du sous-sol. Même l'accès au local technique, qui aurait notamment pu être prévu par l'extérieur, ne justifie pas un tel changement. Il résulte enfin des directives de protection d'incendie que les murs de refend constituent des murs coupe-feu pour des bâtiments comportant au maximum trois niveaux. c) Les recourants expliquent que la nouvelle disposition des sous-sols découle de l'implantation d'une installation de chauffage commune aux deux bâtiments, par pompe à chaleur. Cette installation a en effet entraîné les modifications suivantes: création d'un local technique pour l'installation de chauffage, déplacement de l'abri de protection civile, suppression des locaux de chaufferie et des citernes adjacentes, suppression du mur " médian ", suppression des caves remplacées par l'extension du garage, modification des ouvertures sur l'extérieur, déplacement des buanderies et création d'un local au Nord. Toujours selon les recourants, l'art. 17 RCAT n'exige pas le mur litigieux. L'arrêt du Tribunal administratif ne l'imposait pas davantage, dès lors qu'il n'en a pas fait une condition sine qua non de la notion de contiguïté. Mieux, il n'a rien eu à redire, au regard de l'art. 17 RCAT, contre l'accès commun des deux villas, au parking souterrain et à l'abri de protection civile commun aux deux constructions. La suppression du mur " médian " ne constitue qu'une extension d'un accès commun des deux villas aux sous-sols, sans que cela puisse remettre en question leur contiguïté. Le mur empêcherait du reste l'accès commun et

indispensable à l'abri de protection civile et au local de chauffe, tous deux destinés aux deux villas. d) aa) Sur les plans mis à l'enquête publique, les constructeurs avaient prévu un mur de séparation sur toute la hauteur entre les deux bâtiments. Dans la cause dont il avait été saisi (AC.2005.0167, v. let. A supra), le Tribunal administratif avait d'ailleurs constaté ce qui suit: "Chaque unité dispose, en propre, d'une entrée, d'un ascenseur, d'un escalier, de caves, d'une chaufferie, d'une buanderie, d'un local pour vélos et poussettes et d'un garage souterrain. Seuls l'accès au parking intérieur et l'abri de protection civile leur sont communs. Les unités sont séparées par un mur de refend sur toute leur hauteur. Leurs façades sont en outre symétriques l'une par rapport à l'autre, à l'exception des garages souterrains, décalés. Enfin, elles se différencient l'une par rapport à l'autre par un décrochement d'un mètre en façade et en toiture, conformément à l'article 17 al. 4 du règlement." (consid. 2c) La constructrice avait en outre expressément fait référence au mur de refend, sous la plume de son conseil, en ces termes (v. observations adressées au Tribunal administratif le 6 septembre 2005 par la constructrice Maria Zanolari dans le cadre de la cause précitée): "En l'espèce, il est constant que le projet en question est constitué de deux corps de bâtiments distincts séparés par un mur de refend allant de la cave au grenier. Chaque corps de bâtiment a sa propre entrée donnant sur une façade différente; chaque corps de bâtiment comprend des sous-sols séparés par le mur de refend avec des installations techniques distinctes." Sur les plans modifiés du 22 août 2006, en raison de l'installation d'une pompe à chaleur commune aux deux villas, le mur litigieux est toujours visible, mais est en briques et percé d'une porte permettant l'accès, par le garage du bâtiment Est, à un local formellement sans affectation du bâtiment Ouest. Le matériau et le percement ayant été dûment autorisés le 24 novembre 2006, ils ne peuvent plus être remis en question. bb) L'art. 17 RCAT qui traite des constructions contiguës se borne à imposer un décrochement en plan de 1 m au moins (condition réalisée en l'espèce), mais n'exige pas un mur de refend en tant qu'élément de construction. cc) A défaut de précisions dans le règlement communal, il convient d'examiner la notion de "villa contiguë" à la lueur de la jurisprudence du Tribunal administratif qui a défini les critères servant à distinguer la présence d'un seul bâtiment de celle de plusieurs bâtiments juxtaposés, jumelés ou mitoyens. Le tribunal s'est basé à cet égard sur un faisceau d'indices comprenant la destination respective des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle avec les éventuels locaux communs, leurs dimensions, la surface de plancher respective de chaque construction, la conception architecturale et les matériaux des revêtements extérieurs, l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur, ainsi que les objectifs de la planification cantonale, régionale et communale dans le domaine concerné. Ces critères sont appliqués en fonction des caractéristiques propres de chaque cas particulier en tenant compte de l'ensemble des circonstances pour déterminer si le constructeur tente de détourner les buts des règles caractérisant l'ordre non contigu (v. notamment AC.2006.0240 du 31 octobre 2007 consid. 2c qui cite notamment l'arrêt AC.2005.0167 traitant de la même cause; v. aussi AC.2005.0041 du 8 juillet 2005 consid. 1 et AC.1996.0173 du 30 janvier 1997 consid. 2c). Il a notamment admis l'existence de villas jumelées dans le cas de deux bâtiments d'habitation, pas tout à fait identiques, séparés de haut en bas par un mur "mitoyen" compris entre leurs garages, dès lors que "chacune des constructions comprend tous les éléments essentiels d'une villa, notamment ses propres accès, ses locaux de services et ses places de stationnement couvertes et non couvertes" (AC.2001.0021 du 19 octobre 2001 consid. 2c). En revanche, un projet de trois logements distincts juxtaposés, séparés les uns des autres par des murs sans ouverture depuis le sous-sol jusqu'aux combles, a été jugé

comme présentant les caractéristiques d'une seule construction, car il comportait des locaux communs au sous-sol (abri PC) et la façade ne laissait pas apparaître l'image de trois bâtiments accolés; le projet présentait en outre une forme unitaire, surmontée d'une seule toiture avec un seul balcon, une piscine et des espaces extérieurs communs (v. AC.1996.0126 du 7 novembre 1996 cité dans AC.2005.0167 consid. 2b). En résumé, pour décider si l'on est en présence d'un seul bâtiment ou de plusieurs bâtiments accolés, la jurisprudence du tribunal (AC.2006.0241 du 20 juin 2007 consid. 2a) a retenu les quatre critères suivants: "i) la destination des constructions en cause et leur liaison fonctionnelle; ii) les dimensions des constructions, leur surface de plancher, les matériaux de revêtements extérieurs et leur conception architecturale; iii) l'apparence extérieure, en particulier l'impression donnée à un observateur; iv) les objectifs de planification communale, les objectifs du plan directeur cantonal dans le domaine concerné et les impératifs de l'aménagement du territoire." dd) D'un côté en l'espèce, la suppression du mur, même si elle n'est pas négligeable, n'altère en aucune manière l'aspect extérieur de l'immeuble, en particulier le décrochement existant. Elle ne concerne de surcroît qu'un seul niveau, celui du sous-sol. Les autres niveaux restent séparés par le mur de refend. Comme cela ressort tant des anciens plans (21 février 2005) consacrés par le permis de construire 05/06 confirmé par le Tribunal administratif (AC.2005.0167) puis par le Tribunal fédéral (1P.210/2006 du 8 juin 2006), que des nouveaux plans produits (29 novembre 2007), chaque unité conserve en propre une entrée, un ascenseur, un escalier, des caves, une buanderie et trois garages individuels à accès de l'extérieur. L'accès commun au garage du sous-sol existait déjà dans les plans ayant donné lieu au permis de construire. D'un autre côté toutefois, l'existence d'un mur de refend de bas en haut (même percé d'une porte au sous-sol) demeure un critère important dans l'examen de la contiguïté et a du reste été mis en avant par les recourants eux-mêmes dans la première procédure devant le Tribunal administratif, en vue de démontrer l'existence de deux constructions contiguës à l'exclusion d'un seul bâtiment. Or, les explications données par les recourants pour justifier maintenant sa suppression (hormis sur environ 4 m au Nord) ne sont pas convaincantes. Le local destiné à la pompe à chaleur (local "PAC") se situe dans la partie Ouest, dans le local destiné à l'origine aux citernes (et non pas dans le local sur lequel s'ouvre la porte percée dans le solde du mur de refend), de sorte que son implantation ne saurait bouleverser la configuration du sous-sol. Le fait que ce local PAC desserve les deux bâtiments n'oblige pas à lui ouvrir un accès direct depuis l'intérieur du bâtiment Est. Du reste, l'argumentation des recourants selon laquelle un tel accès direct s'impose pour l'abri PC tombe à faux dès lors que dans les plans originaux de 2005 cet abri, bien que commun, n'était directement accessible que par un seul bâtiment, sans que cela n'ait alors posé problème. En définitive, l'étude des plans montre que la suppression du mur médian vise selon toute vraisemblance à agrandir le garage souterrain et à rendre celui-ci directement accessible depuis l'intérieur de chaque bâtiment. Dans ces circonstances particulières, la suppression du mur médian au sous-sol des deux villas ne permet plus de les qualifier de "contiguës", mais conduit à les considérer comme un seul bâtiment, non conforme au RCAT. La décision de l'autorité intimée ordonnant la remise en état doit par conséquent être confirmée, la question de la proportionnalité ne se posant pas, puisqu'il ne s'agit pas d'une démolition, mais de l'exécution d'un aménagement initialement prévu.

E. 5

Les recourants s'opposent à ce que les modifications a priori conformes au RCAT soient mises à l'enquête avant que la question des ouvertures en toiture soit réglée; cette solution

les contraindrait en effet à procéder ultérieurement à une nouvelle enquête complémentaire pour ces ouvertures, au lieu de traiter l'ensemble des changements en une seule fois. Dès lors que la question des ouvertures en toiture n'est pas encore réglée à ce stade, le tribunal ne saurait imposer à la municipalité qu'elle attende sa résolution avant de mettre à l'enquête complémentaire les modifications déjà tenues a priori pour conformes. Par conséquent, la conclusion des recourants sur ce point est rejetée. La municipalité est invitée à fixer elle-même le délai de dépôt d'un dossier complet des modifications déjà considérées a priori conformes, en vue d'une mise à l'enquête complémentaire. A l'évidence cependant, si la question des ouvertures en toiture devait être résolue dans un délai raisonnable, la municipalité aura la faculté de mettre en une seule fois à l'enquête publique l'ensemble des modifications.

E. 6

Vu ce qui précède, le recours est très partiellement admis en ce qui concerne l'ordre de remise en état des ouvertures en toiture, la décision attaquée est annulée et le dossier est renvoyé à l'autorité intimée pour complément d'instruction et nouvelle décision dans le sens des consid. 3e et 5. La commune ayant gain de cause pour l'essentiel, de pleins dépens lui seront alloués à charge des recourants, lesquels supporteront également un plein émolument judiciaire.

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