

VD_OMNI AC.2011.0010 vom 3. August 2011

VD Tribunal cantonal, 2011-08-03, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0010

FR: VD_OMNI AC.2011.0010 du 3 août 2011

IT: VD_OMNI AC.2011.0010 del 3 agosto 2011

Regeste

CARPENTIERI, FELLI c/Municipalité de La Tour-de-Peilz, Easy Constructions & Courtage Sàrl, GLOOR | Inspection locale et pose de gabarit inutiles, compte tenu de la clarté des plans et du caractère tout à fait usuel des volumes et du style architectural du projet de villas (c. 1 et 4). Les deux villas à construire sur un bien-fonds à détacher d'une grande parcelle comportant déjà une habitation disposent d'un accès suffisant au regard de l'art. 104 al. 3 LATC. En effet, la parcelle actuelle bénéficie d'une servitude de passage et l'art. 743 CC prévoit que si le fonds dominant est divisé, la servitude reste due, dans la règle, à chaque parcelle. Sous un angle préjudiciel, le tribunal ne peut s'écarter de ce principe que s'il est manifeste qu'il s'en suivra une aggravation illicite de la servitude, ce qui n'est pas le cas en l'espèce. Un jugement à rendre par un tribunal civil est réservé (c. 2). Un niveau aménagé sous la toiture, comportant une embouchature de 1 m, répond à la notion usuelle de combles, en dépit d'une pente de toit assez forte (44 degrés) (c. 3).

Erwägungen

E. 1

Les recourants requièrent à l'appui de leurs conclusions la production de plans figurant les projets au milieu du bâti existant avec des vues en coupe aux quatre points cardinaux. Ils demandent l'aménagement d'une audience sur place avec la pose de gabarits donnant une vision complète des volumes projetés. a) L'art 108 de la loi vaudoise du

E. 4

m 7.00 m 2

E. 6

m Les combles dépassant ces hauteurs sont habitables sur un niveau et ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables. Si la longueur de la façade déterminante dépasse 24 m, la distance réglementaire est augmentée de 30 cm par mètre supplémentaire.

JURISPRUDENCE: DECISION MUNICIPALE Du 11.08.92: EMBOUCHATURE

MAXIMUM 1.00 m Art. 66 Dans l'ordre non contigu, la hauteur des façades est mesurée à la verticale entre le point le plus élevé de la corniche et le niveau moyen du sol naturel.

Selon les cas, cette hauteur maximum ne dépassera pas le niveau fini du dernier plancher, le niveau du chéneau ou le niveau du parapet d'un toit plat. Le niveau moyen du sol naturel est la moyenne des cotes d'altitudes prises aux angles de la construction. b) Les recourants relèvent que les bâtiments projetés ont plus de 8 m de hauteur à la façade Sud, ce qui est excessif pour une villa de deux niveaux hors sol, et ne correspond pas à l'intitulé de la zone, prévoyant des " bâtiments bas ". A leurs yeux, les villas projetées présentent des pentes de toiture qui s'apparentent plus à des façades qu'à des toitures, plus à des maisons finlandaises qu'à des maisons vaudoises; la surface habitable sous la toiture est en réalité celle d'un

niveau ordinaire, avec la conséquence " inacceptable " que cet espace bénéficie d'une hauteur de 4,2 m. c) Selon la jurisprudence (cf. AC.1999.0105 du 28 décembre 2000), les " combles " sont toute construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le vocabulaire courant dans la " charpente "; un " étage de combles " est un étage aménagé dans les combles. Sont des combles les espaces - habitables ou non - aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Est notamment un étage de combles un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973 p. 221). Selon l'arrêt AC.1997.0078 du 13 mars 1998 publié in RDAF 1999 I 116, 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 inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux, s'agissant tant de la surface de plancher utilisable, que du volume. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sur la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (arrêt AC.1996.0132 du 19 septembre 1996 consid. 4; voir aussi ATF 1C_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.3 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009). Exceptionnellement, l'appréciation de la notion de combles peut aller au-delà d'une application formelle du critère de l'inscription dans la charpente. Suivant les cas en effet, l'adoption de formes particulières de toit peut aboutir à éluder ce critère. Dans une telle constellation, il faut ainsi examiner l'opportunité de tenir compte non seulement du critère en cause, mais aussi de la surface des façades des prétendues combles, de la taille des ouvertures dans ces façades, ainsi que des dimensions d'éventuels balcons (voir aussi AC.2006.0126 du 19 mars 2007). d) En l'espèce selon le projet, la corniche de chaque villa sera située à une hauteur de 3,08 m. Dès lors que cette hauteur ne dépasse pas 4,5 m, les combles peuvent être habités sur un niveau selon l'art. 43 RPE. Le projet prévoit précisément des combles habitables (dénommés " étage " sur le plan d'architecte), moyennant une embouchature n'excédant pas un mètre. En outre, la pente du toit, de 44 degrés, n'est pas si raide qu'elle ouvrirait le volume intérieur à l'instar d'un niveau ordinaire. Dans ces conditions, contrairement à ce que tendent à soutenir les recourants, ce niveau répond pleinement à la notion de combles tels que définis par la jurisprudence. Par ailleurs, si le projet comporte des surcombles (dénommés " combles " sur le plan d'architecte), ceux-ci n'ont aucune embouchature et n'ont une hauteur maximale que de 1,98 m, sous le faîte. Dès lors, ils ne sauraient en aucun cas être qualifiés de surface habitable. Peu importe de même que la façade Sud ait une hauteur au faîte de quelque 8 m par rapport au terrain : ce qui est déterminant au regard de l'art. 43 RPE est la hauteur de la corniche, mesurée par rapport au niveau moyen du sol naturel, calculé selon la moyenne des cotes d'altitudes prises aux angles de la construction. Certes, la pente du toit de 44 degrés est assez forte et conduit à une hauteur au faîte relativement élevée, mais les villas demeurent des " bâtiment bas " tels que voulu par l'intitulé de la zone, étant encore précisé que le RPE ne contient aucune disposition sur la pente des toit, ni sur la hauteur au faîte. Enfin, la pente choisie n'est pas si raide qu'elle constituerait un usage excessif ou abusif de la latitude laissée par le règlement. 4. Les recourants considèrent que la pente de toiture rend le projet incongru dans l'environnement bâti. a) En vertu de l'art. 86 LATC, la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés,

présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). Elle refuse le permis pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2). Les règlements doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). L'art. 52 RPE a la teneur suivante : La Municipalité peut prendre toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Les entrepôts et dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits. La Municipalité peut imposer, le long des voies publiques ainsi que le long des limites de propriété la plantation de rideaux d'arbres, de haies et autres aménagements jugés équivalents au point de vue esthétique. La Municipalité interdit toute construction de nature à compromettre l'harmonie d'un site nature, d'un quartier, d'une place publique ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque. Avant de prendre une telle décision, la Municipalité prend l'avis de la Commission d'urbanisme. Lorsqu'il s'agit d'examiner l'application de clauses d'esthétique, le Tribunal fédéral a rappelé (arrêt 1C_197/2009 du 28 août 2009 consid. 4.1) qu'il devait faire preuve de retenue dans l'appréciation des circonstances locales. Dans ce domaine, les autorités locales disposent en effet d'un large pouvoir d'appréciation (v. ATF 132 II 408 consid. 4.3 p. 416 et les références citées; arrêt 1P.678/3004 du 21 juin 2005 consid. 4, in ZBl 2006 p. 430). C'est le cas notamment lorsqu'il s'agit de savoir si une construction ou une installation est de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118, 363 consid. 3b p. 367; arrêt P.265/1985 du 16 avril 1986 consid. 3 in RDAF 1987 p. 155). Toutefois, la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti dans un site ne doit pas être résolue en fonction du sentiment subjectif de l'autorité, mais selon des critères objectifs et systématiques; en tous les cas, l'autorité compétente doit indiquer les raisons pour lesquelles elle considère qu'une construction ou une installation serait de nature ou non à enlaidir le site (arrêt 1P.581/1998 du 1^{er} février 1999, in RDAF 2000 I 288; ATF 115 Ia 363 consid. 3b p. 367, 370 consid. 3 p. 373; 114 Ia 343 consid. 4b p. 345 et les arrêts cités). Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions, qui disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (voir notamment ATF 115 Ia 370 consid. 3; 115 Ia 363 consid. 2 c; 115 Ia 114 consid. 3d; ATF 101 Ia 213 consid. 6a, RDAF 1987 p. 155; voir aussi Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} éd., 2010, note 3 ad art. 86 LATC). Pour cette raison, la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal observe une certaine retenue dans l'examen du problème, en ce sens qu'elle ne substitue pas sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale (AC.1993.0034 du 29 décembre 1993). Par ailleurs, l'examen de l'esthétique interviendra sur la base de critères objectifs généralement reçus et sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (AC.1993.0240 du 19 avril 1994; AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1995.0268 du 1^{er} mars 1996; AC.1999.0228 du 18 juillet 2000; AC.1998.0166 du 20 avril 2001). b) Les plans démontrent, en l'espèce, des villas de volumes respectant la zone 5 imposant l'ordre non contigu de faible densité et des bâtiment bas. La pente de la toiture, de 44 degrés, est certes assez forte mais n'est pas choquante. Les villas conservent en dépit de cet élément, si tant est qu'il doive être considéré comme une particularité, un style tout à fait classique et traditionnel. L'architecture prévue ne viole clairement pas la

clause d'esthétique. Aucun élément ne permet de suivre les recourants dans leur argumentation, au demeurant sommaire. Compte tenu de la clarté des plans et du caractère tout à fait usuel des volumes et du style architectural du projet, une rupture inesthétique d'avec les bâtiments existants apparaît d'emblée inconcevable, de sorte qu'une inspection locale est inutile. En conclusion, la décision attaquée ne viole pas le droit fédéral ni le droit cantonal. Elle ne procède pas non plus d'un abus du pouvoir d'appréciation de l'autorité intimée, si bien qu'elle doit être confirmée. 5. Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours aux frais des recourants qui succombent. Vu l'issue du pourvoi, l'autorité intimée et la constructrice, qui ont procédé toutes deux par l'intermédiaire d'un avocat, ont droit à l'allocation d'une indemnité à titre de dépens, à charge des recourants.

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