

## **VD\_OMNI AC.2011.0168 vom 9. Juli 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-07-09, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0168](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0168)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0168 du 9 juillet 2012

IT: VD\_OMNI AC.2011.0168 del 9 luglio 2012

### **Regeste**

BENEY/Municipalité de La Sarraz, DEVELEY | La jurisprudence relative à la détermination du terrain naturel n'a pas pour but de permettre à un propriétaire de hausser à plusieurs reprises le terrain bordant sa villa en apposant des couches successives de remblais que le seul effet du temps transmuterait en sol naturel (c. 2). Il appartient en première ligne à celui qui entend procéder à une construction, de démontrer les éléments dont dépend le respect des conditions légales, notamment le niveau du terrain naturel et la hauteur des aménagements prévus (c. 3). La disposition du règlement du plan de quartier limitant la hauteur des murs à 2 m vise à éviter des murs excessivement imposants, susceptibles de transformer le quartier en une juxtaposition de cantonnements cloisonnés. Un mur surmonté d'une clôture doit être considéré comme un seul ouvrage au sens de cette disposition, de sorte que la hauteur cumulée ne doit pas dépasser la limite de 2 m. Lorsque le mur retient en amont un remblai affleurant son couronnement, la hauteur doit être calculée depuis le pied du mur, en aval. Notion de clôture ajourée. Garde-corps autorisé sur le mur à certaines conditions, pour des motifs de sécurité (c. 4). Recours des opposants admis pour l'essentiel. Les constructeurs s'étant bornés à participer à l'audience sans présenter de conclusions formelles, ils sont dispensés de participer aux frais et dépens compte tenu des circonstances (c. 5).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Il sied en premier lieu d'examiner si le projet - tendant à la construction d'une piscine avec remblais - contrevient aux dispositions du RPQ limitant la surface bâtie et la hauteur des remblais. a) Selon les recourants en effet, les remblais existants sur la parcelle, notamment dans le secteur destiné à la piscine, dépassent la hauteur de 1,50 m, de sorte qu'ils doivent être considérés comme des annexes au sens de l'art. 24 RPQ, partant entrer dans le calcul de la surface bâtie. Compte tenu de la surface de la villa, la surface bâtie maximale, fixée par l'art. 25 RPQ à 1/6 ème de la surface totale de la parcelle, serait dès lors largement dépassée. Il n'y aurait donc plus place pour d'autres surfaces annexes telles que la piscine et les nouveaux remblais y relatifs, à retenir par le rehaussement du mur de soutènement. A cela s'ajoute qu'avec les nouveaux mouvements de terre projetés, les remblais existants dépasseraient la hauteur maximale arrêtée par l'art. 34 RPQ à 2,50 m. b) Pour la municipalité, vu leur ancienneté - de plus de vingt ans - les remblais existants doivent être qualifiés de terrain naturel. Compte tenu de cette qualification, les nouveaux remblais à créer dans le cadre de la construction de la piscine ne dépassent pas 1,50 m. En conséquence, ils ne sont donc pas des surfaces annexes et respectent la hauteur maximum réglementaire. Par ailleurs, vu sa nature, la piscine ne devrait pas davantage être considérée comme une surface annexe. c) Les dispositions topiques du RPQ applicables à la zone villas

sont les suivantes: Art. 17 Périmètre Implantation Le périmètre d'implantation des bâtiments et annexes est fixé par le plan. L'implantation et l'orientation des bâtiments, annexes, et de leurs toitures, sont définies par le plan et l'art. 5. Art. 24 Annexes Les corps de bâtiments d'habitation seront prolongés par des annexes telles que garages, porches, abri couvert, dépendance, pergola, murs et terrasses. Les annexes sont destinées à accentuer la cohésion et l'unité architecturale de l'ensemble, dans l'esprit du plan d'intention. Elles seront implantées parallèlement aux bâtiments, dans le périmètre prévu au plan. Art. 25 Surfaces annexes La surface des annexes telles que: garages hors terre, couverts, terrasses en remblai de plus de 1,50 m sur terrain naturel, additionnée à la surface du bâtiment d'habitation, ne peut excéder 1/6 ème de la surface totale de la parcelle. Art. 34 Mouvement terre La surface des remblais ne doit pas dépasser la hauteur de 2,50 m par rapport au terrain naturel. Mais la surface de remblai dont la hauteur dépasse 1,50 m sera comptée comme surface d'annexe. Le RPGA - auquel renvoie l'art. 36 RPQ pour tous les points non prescrits dans les plans et règlements du PQ - précise en outre, s'agissant des conditions de forme posées à une demande de permis de construire: Art. 115 - Altitudes, zones, etc. Outre les mentions exigées par la législation cantonale, le plan de situation accompagnant une demande de permis indiquera: a) un repère de nivellement coté et l'altitude du terrain naturel ou aménagé en déblai occupé par la construction; b) les zones et les limites des constructions.

## **E. 2**

- ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). b) La municipalité affirme dans sa réponse que lors de la construction des rangées de villas - achevée en 1986, soit il y a 25 ans -, le quartier a généralement fait l'objet de remblais, non seulement entre la villa des constructeurs et celle des recourants, mais plus généralement entre la rangée de villas située au Nord en amont et celle située au Sud en aval. L'objectif poursuivi était de permettre aux propriétaires des villas des deux rangées de disposer de terrains dont la déclivité serait moindre que celle du terrain initial. En d'autres termes, toujours comme le soutient la municipalité dans sa réponse, depuis l'achèvement des travaux en 1986, les deux rangées se déclinent en quelque sorte en terrasse. c) Il ressort du dossier et de l'inspection locale que le remblai aménagé en continuité de la terrasse (dallée) des constructeurs forme une grande planie posée sur un talus, lequel rejoint à l'Ouest le niveau inférieur du terrain de la parcelle voisine 423 et au Sud le sommet du mur longeant la parcelle 422 des recourants. Les autres villas de la rangée disposent chacune d'un remblai, mais leur homogénéité dans leur hauteur est malaisée à déterminer à l'œil. De plus, les remblais successifs sont régulièrement interrompus par un creux, notamment aux intersections des parcelles 496/422 (soit entre la villa des constructeurs et sa jumelle à l'Est) et des parcelles 423/426 (entre les deux autres villas jumelées, à l'Ouest). Ainsi, même s'ils sont répétés dans une certaine mesure devant les autres villas de la rangée Nord, les travaux de terrassement opérés devant la villa des constructeurs sont discontinus et ne s'inscrivent pas dans une étendue propre à les qualifier de sol naturel, sans compter qu'ils ont été opérés exclusivement en relation avec la construction des villas. La jurisprudence précitée au consid. 2a n'a pas pour but de permettre à un propriétaire de hausser à plusieurs reprises le terrain bordant sa villa en apposant des couches successives de remblais que le seul effet du temps transmuterait en sol naturel. Contrairement à l'avis de la municipalité, le remblai construit devant la villa des constructeurs ne peut donc être considéré comme terrain naturel. Le terrain naturel est dès lors celui qui prévalait avant la construction des villas en 1984-1986. Seul ce terrain-là doit ainsi servir de référence pour calculer la hauteur des remblais existants, respectivement

déterminer la surface annexe qu'ils sont susceptibles de représenter, ainsi que la hauteur des nouveaux remblais.

### **E. 3**

a) La surface de la parcelle 422 est de 600 m<sup>2</sup>, de sorte que la part constructible - de 1/6<sup>ème</sup> - est de 100 m<sup>2</sup>. La surface déjà occupée par la villa étant de 70 m<sup>2</sup>, seule une surface de 30 m<sup>2</sup> reste disponible pour les surfaces annexes (art. 25 RPQ), lesquelles comprennent, notamment, les remblais supérieurs à 1,50 m. b) En l'état, les plans de l'ouvrage litigieux ne comportent aucune indication du terrain naturel tel que défini au consid. 2 supra. La lecture conjointe de ces plans et des plans de la villa datés de 1984 révèle certes que les remblais projetés, cumulés aux remblais existants, dépassent largement la hauteur déterminante de 1,50 m. Ne serait-ce qu'en limite Sud de propriété, le projet litigieux entraîne un remblai équivalant à la nouvelle hauteur du mur, soit 2 m, étant rappelé qu'initialement, le talus de la parcelle des constructeurs rejoignait à cet endroit le terrain naturel. Par ailleurs, si des remblais de 1,40 m figuraient dans les plans initiaux d'août 1984, l'architecte de l'époque a ensuite été autorisé en 1986 après la délivrance du permis de construire, à hausser le niveau de la villa de 0,4 m. Il n'est ainsi pour le moins pas exclu que les remblais, censés permettre l'aménagement d'une terrasse de plain pied, aient suivi la même élévation et dépassé dès lors sur une large surface - susceptible de surcroît de déborder du périmètre des annexes selon l'art. 17 RPQ - la hauteur déterminante de 1,50 m. Irait du reste dans ce sens le courrier de l'architecte du 10 septembre 1986 constatant, sous réserve d'un relevé exact, que les terrasses dépassent la hauteur de 1,50 m. Pour le surplus, le tribunal n'est pas en mesure d'apprécier avec une certitude suffisante la régularité de la piscine litigieuse et des remblais y relatifs au regard des art. 17, 24, 25 et 34 RPQ, les indications nécessaires à cet égard faisant défaut. Or, il appartient en première ligne à celui qui entend procéder à une construction de démontrer les éléments dont dépend le respect des conditions légales, notamment le niveau du terrain naturel et la hauteur des aménagements prévus. C'est du reste dans ce sens que l'art. 115 RPGA prévoit que le plan de situation accompagnant une demande de permis doit indiquer un repère de nivellement coté et l'altitude du terrain naturel ou aménagé en déblai occupé par la construction. L'art. 69 al. 1 ch. 3 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1) prévoit de même qu'une demande de permis de construire doit être accompagnée notamment des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé. Dans ces conditions, l'autorisation de construire doit, pour des motifs formels, être annulée s'agissant de la piscine et des remblais y relatifs. Le tribunal se dispense ainsi de traiter les questions relatives, notamment, à la qualification de surface annexe ou de dépendance de peu d'importance de la piscine projetée.

### **E. 4**

Les recourants contestent en second lieu le rehaussement du mur et la pose d'une clôture à son couronnement. a) Les art. 33 et 35 RPQ ont la teneur suivante: Art. 33 Matériaux Matériaux, revêtements: - Couverture (...) - façades et murs: prédominance du crépis, teintes à soumettre (blanc exclu), boiseries autorisées pour surfaces ou volumes secondaires. Les couleurs et matériaux seront soumis à l'approbation de la Municipalité selon l'art. 96 RCPE [RPGA]. Art. 35 Arborisation, plantations Arborisation, plantations, murs, clôtures, - (...) - Les murs de pergola, de retenue, de séparation ou de liaison entre bâtiments, conçus dans l'esprit du plan d'intention, auront une hauteur maximum de 2,00 m au-dessus du terrain aménagé. Par ailleurs, l'art. 109 RCPE [RPGA] est applicable. L'art.

109 RPGA auquel renvoie l'art. 35 RPQ est ainsi libellé: Art. 109 - Murs et clôtures Tous les murs et clôtures, ainsi que les teintes et les matériaux utilisés pour leur construction doivent être préalablement autorisés par la municipalité. La partie pleine des clôtures ajourées ne peut excéder une hauteur de 0,50 m au-dessus du sol. La municipalité peut interdire tous les murs, plantations et clôtures qui compromettraient l'esthétique et le caractère d'un quartier. (...) b) Selon l'art. 35 RPQ, les murs de retenue ou de séparation, conçus dans l'esprit du plan d'intention, auront une hauteur maximum de 2,00 m au-dessus du terrain aménagé. Cette disposition vise à éviter des murs excessivement imposants, susceptibles de transformer le quartier en une juxtaposition de cantonnements cloisonnés, contraires à l'esprit de cohésion et d'ouverture du plan d'intention. L'art. 109 al. 2 RPGA, selon lequel la partie pleine des clôtures ajourées ne peut excéder une hauteur de 0,50 m au-dessus du sol, poursuit le même objectif d'ouverture et d'aération. Par ailleurs, toujours par souci de respecter l'esprit du plan d'intention, un mur surmonté d'une clôture doit être considéré comme un seul ouvrage au sens de l'art. 35 RPQ. La hauteur cumulée du mur et de la clôture ne saurait donc dépasser la hauteur maximale de 2 m (sous réserve de circonstances exceptionnelles, cf. consid. 4e ci-après). Enfin, lorsque, comme en l'espèce, le mur retient en amont un remblai affleurant son couronnement, la hauteur doit être calculée depuis le pied du mur, en aval, à savoir depuis le terrain aménagé en déblai s'il est inférieur au terrain naturel. Une autre interprétation, consistant à prendre pour référence la cote du remblai retenu conduirait en effet à autoriser dans le quartier des murs allant jusqu'à 4,50 m de hauteur (remblai retenu de 2,50 m au maximum selon l'art. 34 RPQ, surmonté d'un mur dégagé de 2 m au maximum selon l'art. 35 RPQ). c) Les constructeurs entendent hausser le mur de 50 cm, jusqu'à atteindre la hauteur maximum de 2 m, et le surmonter d'une clôture. Les recourants affirment que la hauteur du mur existant atteint 1,60 m, non pas 1,50 m, de sorte que seul un rehaussement de 0,4 m, non pas de 0,5 m, pourrait être autorisé. En dépit de l'instruction menée, des trois points mesurés à l'Ouest (borne en "plastique" apposée au pied du mur à la limite des propriétés 723, 724 et 423; cheville "rouge", implantée également au pied du mur, environ 1 m plus à l'Est, à la limite des propriétés 723, 422 et 423 à 473,39 m, "croix" sur les plans mis à l'enquête en 1984, à quelque 0,4 m de la borne et 0,8 m de la cheville, à 473,28 m) et des deux points supplémentaires ressortant de l'altimétrie établie le 25 août 2010 par un bureau de géomètre mandaté par les recourants (473,15 m à la limite des propriétés 723, 422 et 496; 473,32 m à la limite des propriétés 723, 496 et 722), la question de la hauteur du mur au regard du terrain naturel initial n'a pas été résolue avec une certitude suffisante. Peu importe toutefois. D'une part en effet, le niveau de référence est le terrain aménagé, existant, côté aval. D'autre part le mur existant n'est pas contesté et le rehaussement prévu n'a plus d'objet en état, dès lors qu'il avait pour but de contenir le remblai destiné à la piscine, dont l'autorisation ne peut être accordée à ce stade. d) En ce qui concerne la clôture prévue, elle consistait d'abord, selon les plans mis à l'enquête, en une palissade de 1 m. Selon le courrier du 30 mars 2011 des constructeurs, il s'agissait ensuite d'une palissade en bois allant jusqu'à 1,80 m de hauteur, ajourée en son quart supérieur. Par lettre du 20 avril 2011 adressée en copie à la municipalité, les constructeurs ont indiqué que la palissade serait ajourée à 50 cm du sol par une largeur de latte. Quant au permis délivré le 31 mai 2011, il précise comme on l'a vu: " la barrière initialement prévue sur le rehaussement du mur sera remplacée par une palissade de 1,50 m, pour atteindre la hauteur finale de 2 m, depuis le terrain naturel, admis par la Municipalité en haut du mur bordant la propriété depuis la réalisation de cette parcelle en 1984. " Enfin, la municipalité indique dans ses ultimes déterminations que le permis de construire se réfère

en réalité à la palissade telle que décrite par les constructeur le 20 avril 2011, conforme à ses yeux à l'art. 109 RPGA. En définitive, on ne saisit pas avec une certitude suffisante ce qu'a autorisé la municipalité, la palissade de 1,50 m qu'elle mentionne ne correspondant ni aux plans mis à l'enquête, ni au courrier du 30 mars 2011. Quoi qu'il en soit, une palissade de 1 m, 1,50 ou 1,80 m dépasserait de toute façon, compte tenu du mur, la hauteur cumulée maximale de 2 m prévue par l'art. 35 RPQ. Indépendamment d'une hauteur excessive, les diverses versions de la clôture ne sont en outre pas conformes à l'art. 109 al. 2 RPGA, selon lequel " la partie pleine des clôtures ajourées ne peut excéder une hauteur de 0,50 m au-dessus du sol ". En effet, cette disposition - pour le moins applicable à une clôture apposée sur un mur - ne saurait en aucun cas souffrir l'interprétation hasardeuse défendue par la municipalité, autorisant une clôture pleine à la seule condition qu'elle comporte une surface ajourée d'une largeur de latte à 0,50 m au-dessus du sol. L'esprit du plan d'intention conduit à interpréter l'art. 109 al. 2 RPGA en ce sens qu'une clôture soumise à cette disposition doit être par principe entièrement ajourée; en dérogation, elle peut comporter une partie pleine à sa base, mais seulement jusqu'à une hauteur de 0,50 m au-dessus du sol. En l'espèce, la palissade projetée n'est dès lors conforme ni à l'art. 35 RPQ, ni à l'art. 109 RPGA qui s'applique à l'évidence à la "clôture" apposée sur le mur. e) Cela étant, les exigences de sécurité autorisent néanmoins en l'espèce les constructeurs à poser un garde-corps sur le mur, dès lors que la surface praticable sur la parcelle 422 affleure le couronnement de cet ouvrage, surplombant un vide de 1,50 m au moins. Il n'est pas décisif à cet égard que les constructeurs n'y ait pas vu problème pendant plus de vingt ans. Le garde-corps ne devra toutefois en aucun cas dépasser la hauteur nécessaire à la sécurité (soit en principe 1 m, cf. normes SIA et du BPA) et, s'il comporte une partie pleine, celle-ci n'excèdera pas une hauteur de 2 m à compter du terrain aménagé en aval, au pied du mur, de manière à respecter au plus près l'esprit de l'art. 34 RPQ fixant à 2 m la hauteur des murs. Sa partie ajourée sera caractérisée par une transparence et une légèreté (par ex. treillis). La clôture orange pourra être maintenue en attendant la pose de ce garde-corps, à intervenir dans les meilleurs délais. La conclusion des recourants tendant à ce qu'ordre soit donné aux constructeurs d'enlever la clôture orange doit ainsi être rejetée.

## **E. 5**

Vu ce qui précède, le recours doit être admis partiellement. La décision du 31 mai 2011 levant les oppositions des recourants doit être annulée. Le permis de construire du 1<sup>er</sup> juin 2011 doit être réformé en ce sens que seul un garde-corps sur le mur est autorisé, au sens du consid. 4e supra, les autres ouvrages prévus étant refusés, la clôture orange pouvant néanmoins être maintenue en attendant la pose de ce garde-corps, à intervenir dans les meilleurs délais. La municipalité succombant pour l'essentiel dans ses conclusions qui tendaient au rejet du recours, les frais judiciaires, ainsi qu'une indemnité pour les dépens en faveur des recourants, doivent être mis à sa charge. La municipalité n'a pas droit à des dépens. Les constructeurs s'étant bornés à participer à l'audience et n'ayant pas présenté de conclusions formelles, ils seront dispensés de participer aux frais et dépens compte tenu des circonstances.