

VD_OMNI AC.2012.0159 vom 18. Februar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-02-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0159

FR: VD_OMNI AC.2012.0159 du 18 février 2013

IT: VD_OMNI AC.2012.0159 del 18 febbraio 2013

Regeste

LAGET, BARMAN, SCHWENTER/Municipalité de Gryon, Tipheret SA | Application du règlement communal sur la calcul de la hauteur au faite depuis le "terrain aménagé en terrasse". L'exception en faveur des garages (ils ne comptent pas si la face visible est distante de 8 m au minimum de la façade du bâtiment) ne peut pas bénéficier à un niveau habitable recouvert de terre.

Erwägungen

E. 1

A qualité pour former recours : a. toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée ; b. toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir." b) De jurisprudence constante, il suffit qu'au moins un recourant ait qualité pour recourir pour que la cour entre en matière sur le fond. Le premier recours a été déposé par Josiane Schwenter, Carol Barman, Françoise et Jacques Laget. Le second pourvoi a été déposé aux noms de Josiane Schwenter, Françoise et Jacques Laget. Il ne ressort pas clairement du dossier que Josiane Schwenter a formulé une opposition au projet mis à l'enquête complémentaire du 24 avril au 25 mai 2012, et partant qu'elle a participé préalablement à la seconde procédure comme le commande l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD. Quoi qu'il en soit, les griefs relatifs au bâtiment C ont été formulés par l'ensemble des recourants dans le cadre de la première mise à l'enquête du 5 novembre au 5 décembre 2011 et du premier recours commun déposé le 16 février 2012 dans la cause AC.2012.0038. Or, il est incontestable que Josiane Schwenter, propriétaire de la parcelle 485 sise directement en amont des parcelles n os 487 et 620 où s'implanterait le bâtiment C, a une vue directe sur les quatre bâtiments projetés et, partant, un intérêt digne de protection à ce que la décision attaquée soit annulée ou modifiée. Sa qualité pour recourir ne saurait être rejetée. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si les propriétaires de la parcelle n° 541, Françoise et Jacques Laget, auront quelconque vue sur le bâtiment C une fois le bâtiment D érigé. Au surplus, la qualité pour recourir de Carol Barman, Françoise et Jacques Laget au regard de l'implantation des bâtiments A, B et D n'est pas contestée par la constructrice; à juste titre, puisque Françoise et Jacques Laget sont propriétaires de la parcelle n° 541 adjacente à la parcelle n° 487 devant accueillir le bâtiment D et parce que la propriété de Carol Barman se trouve à proximité immédiate des lieux d'implantation des bâtiment A et B projetés. Sous l'angle contesté par la constructrice, la qualité pour recourir d'une recourante au moins étant admise, il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Les recourants contestent notamment la hauteur excessive du bâtiment C et le respect du coefficient d'utilisation du sol. Dans la zone de chalet A, B et C, le RPE prévoit ce qui suit : Coefficient d'utilisation du sol Art. 18 - Le coefficient d'utilisation du sol est obtenu par le rapport entre la surface brute de plancher et la surface constructible de la parcelle. La surface brute de plancher d'un bâtiment se calcule en additionnant la surface des différents étages sur la base des dimensions du bâtiment, y compris les combles si elles sont habitables. N'entrent pas en ligne de compte dans le calcul du coefficient les surfaces des balcons, les garages, les sous-sols et les locaux de service du rez-de-chaussée. Le coefficient d'utilisation du sol ne devra pas dépasser: En zone de chalets A: 0.25 En zone de chalets B: 0.35 En zone de chalets C: 0.60." (...) Hauteur Art. 20 - La hauteur au faîte, mesuré sur la plus haute façade (pignon) ne doit pas dépasser la longueur, mais au maximum : En zone de chalets A : 9,50 m. En zone de chalets B: 11,50 m. En zone de chalets C : 16,00 m. Quant aux règles applicables à toutes les zones, elles contiennent la disposition suivante : Hauteur Art. 57 - La hauteur au faîte est mesurée sur la plus haute façade. Elle est calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé en terrasse. Terrasse La terrasse doit avoir une profondeur minimale égale au 40% de la hauteur du bâtiment. Si la construction comprend un niveau de garages, dont la face est visible, celle-ci sera comprise dans le calcul de la hauteur, même si elle est en décrochement par rapport à la façade du bâtiment. Cette disposition n'est plus applicable si la face des garages est disante de 8 m au minimum de la façade du bâtiment. Il n'est pas contesté qu'en l'espèce, la hauteur applicable est de 11,50 m. Toutes les parties admettent aussi que la surface totale des parcelles de 9444 m² détermine, compte tenu du coefficient d'utilisation du sol de 0,35, une surface habitable maximale de 3305,4 m².

E. 3

Le respect de la hauteur maximale de 11,50 m est contesté pour ce qui concerne le bâtiment C. a) Les coupes A, B et C figurant au dossier d'enquête fixent le niveau de référence 0 sur le terrain aménagé qui entoure le bâtiment C. Ce niveau correspond sensiblement à la dalle du rez-de-chaussée. Le litige concerne la hauteur du bâtiment C à l'aplomb du restaurant situé sous le rez-de-chaussée, au niveau appelé "activités". Sur la coupe C de ce bâtiment, on constate qu'à cet endroit, le faîte du bâtiment est au niveau + 11,50 tandis que le niveau 0 correspond à la surface de la terre qui recouvre la dalle supérieure du restaurant. Cette dalle recouverte de terre (sur 25 cm d'épaisseur) forme une saillie horizontale de 4,61 m par rapport au nu de la façade. Le sol du restaurant, qui donne de plain-pied sur le terrain aménagé devant le restaurant, est au niveau -4,40. b) Selon les recourants, le restaurant ainsi que l'entrée du bâtiment et des annexes créent une face entièrement visible assimilable à un niveau de garages dont la hauteur doit être prise en compte dans la hauteur au faîte. Celle-ci atteindrait 16,05 m selon leur calcul. En outre, la saillie de la terrasse (4,61 m) ne respecterait pas la proportion de 40 % de la hauteur du bâtiment ainsi calculée. c) L'interprétation de l'art. 57 RPE est délicate car cette disposition ne régit que certaines hypothèses. On comprend tout d'abord que la hauteur au faîte est en principe calculée à partir du niveau moyen du terrain aménagé en terrasse. Il s'agit donc de terrain aménagé, et non pas d'une construction souterraine. Ce terrain doit être aménagé en une terrasse dont la profondeur est égale à 40 % au moins de la hauteur du bâtiment. Est apparemment envisagé ici l'aménagement du terrain à l'aval de la construction (et non sur les autres côtés) puisque, compte tenu des explications de l'autorité communale, la terrasse - requise dans cette hypothèse - doit atténuer la perception de la hauteur du bâtiment depuis l'aval. La deuxième phrase du deuxième alinéa de l'art. 57 envisage l'hypothèse d'un niveau de garages dont la

face est visible. Cette face visible compte alors dans le calcul de la hauteur à moins qu'elle ne forme une saillie (un "décrochement") de 8 m au moins par rapport à la façade du bâtiment. Est donc envisagée l'hypothèse où l'on trouve, à l'aval du bâtiment, non pas du terrain aménagé en terrasse sur une profondeur d'au moins 40 % de la hauteur du bâtiment, mais un garage dont la profondeur doit être de 8 m au moins. A cette condition, la hauteur au faîte ne comprend pas celle de la face visible du garage, ce qui signifie apparemment que la hauteur au faîte se mesure depuis le niveau de la surface finie recouvrant le garage. On constate ainsi que le règlement n'envisage pas l'hypothèse - réalisée en l'espèce - où l'on trouve, à l'aval du bâtiment, un niveau dont la face est visible mais qui, au lieu d'être un garage, constitue un espace en partie habitable. d) Selon la constructrice, l'art. 57 RPE ne serait pas applicable pour le motif qu'il vise l'hypothèse où la construction comprend un niveau de garages dont la face est visible, alors qu'en l'espèce, on se trouve en présence non pas d'un niveau de garages, mais de la façade du restaurant projeté. On ne peut évidemment pas suivre ce point de vue: l'art. 57 RPE indique à quelles conditions un éventuel niveau de garages situé sous le niveau d'où se calcule la hauteur au faîte pourrait ne pas entrer en considération dans ce calcul. Il ne signifie pas qu'il serait possible de créer, en dessous du niveau déterminant, n'importe quel autre niveau supplémentaire, notamment d'habitation, qui ne serait pas pris en compte dans cette hauteur. C'est en vain également que la constructrice invoque le principe de l'égalité dans l'illégalité car rien n'établit la pratique constante qu'elle prête à la municipalité. e) Dans les plans d'enquête, la constructrice indique une hauteur au faîte de 11,50 m mesurée depuis la surface de la terre qui recouvre la dalle supérieure du restaurant, ce qui revient à ne pas compter dans cette hauteur celle de l'étage "activités" qui se trouve en-dessous et abrite le restaurant. Le principe de l'art. 57 al. 1 RPE prévoit de mesurer la hauteur au faîte depuis le terrain aménagé en terrasse. La constructrice prétend apparemment considérer que le niveau déterminant du "terrain aménagé en terrasse" correspondrait à la couche de terre qui recouvre la dalle supérieure du restaurant. On ne peut pas la suivre car comme indiqué plus haut, l'expression "terrain aménagé en terrasse" désigne un terrain aménagé (en remblai ou en déblai) et ne peut pas désigner une construction souterraine ni l'éventuelle mince couche de terre qui la recouvre, sauf s'il s'agit d'un garage. Il n'est pas possible non plus de faire bénéficier le niveau "activités" de l'exception ménagée par l'art. 57 al. 2 RPE en faveur des garages. En effet, compte tenu de la différence fondamentale qui distingue la face entièrement vitrée du restaurant par rapport à la face visible d'un garage souterrain, on ne peut pas assimiler la première à la seconde pour appliquer l'exception de l'art. 57 al. 2 RPE, même si cet étage devait présenter une saillie atteignant le minimum de 8 m prévu pour les garages. Le principe de l'art. 57 al. 1 RPE implique donc de mesurer la hauteur au faîte depuis le terrain aménagé devant le restaurant, ce qui donnerait une hauteur de 15,90 m (11,50 + 4,40), contraire au règlement. g) Dans sa réponse au premier recours (AC.2012.0038), la municipalité admet que la hauteur du bâtiment C mesurée à l'angle sud-est est de 16,05 m mais elle fait valoir que cette dérogation ne porte que sur une partie infime du pourtour du bâtiment, sans que cela ait une forte incidence sur l'esthétique de l'intégration du bâtiment. Les recourants font valoir à juste titre que les conditions d'octroi d'une dérogation ne sont pas réunies. L'art. 85 LATC prévoit que dans la mesure où le règlement communal le prévoit, des dérogations au plan et à la réglementation y afférente peuvent être accordées par la municipalité pour autant que des motifs d'intérêt public ou des circonstances objectives le justifient. Il faudrait donc que le règlement communal permette l'octroi d'une dérogation. Cependant, on ne trouve dans le RPE aucune compétence dérogatoire de

l'autorité communale spécifique à la hauteur des constructions ni aucune compétence dérogatoire générale aux règles de police des constructions. L'art. 55 ne concerne que les conditions aux dérogations à la distance à la limite. Quant à l'art. 57 al. 3 RPE (qui habilite la Municipalité à exiger que l'altitude au faîte soit définie par rapport à l'altimétrie réelle ou par rapport à un point de repère fixe), il n'a pas la portée d'une base légale dérogatoire au sens de l'art. 85 al. 1 LATC. h) En définitive, la hauteur au faîte dépasse le maximum réglementaire et la municipalité n'invoque aucune disposition du règlement communal qui lui permettrait d'accorder la dérogation litigieuse. On se trouve tout simplement en présence d'une violation du règlement. La décision municipale ne peut donc pas être maintenue.

E. 4

Le respect du coefficient d'utilisation du sol est également contesté. L'application du coefficient d'utilisation du sol permet comme indiqué plus haut une surface habitable maximale de 3'305,4 m². La surface habitable du projet serait de 3'282,38 m² selon un tableau de calcul de la constructrice figurant dans le dossier d'enquête. Les recourants ont versé au dossier leurs propres calculs établis par Eric Good (totalisant 3'514,56 m²) tandis que la municipalité a fourni à l'audience un décompte manuscrit se soldant par 3'305,4 m².

a) Pour ce qui concerne la surface habitable des trois niveaux supérieurs de chacun des bâtiments, les calculs des parties concordent presque exactement. Toutes admettent pour les bâtiments A et B, sur la base des dimensions extérieures (15 m sur 18 m), une surface de 270 m² pour chacun des trois étages supérieurs, d'où un total de 810 m² par bâtiment ou 1'620 m² pour les deux bâtiments A et B. Pour les trois étages supérieurs des bâtiments C et D, le calcul implique de prendre en considération les dimensions hors tout de l'étage (18 m sur 18 m) et d'en déduire les surfaces délimitées par les angles rentrants. Le calcul est délicat car toutes les cotes ne figurent pas sur les plans, notamment pour les surfaces triangulaires délimitées par la terrasse. Sans fournir de détails, le document d'enquête de la constructrice indique une surface d'étage de 255,93 m², ce qui représente 767,79 m² par bâtiment. Les opposants aboutissent à 767,82 m² par bâtiment. Le calcul manuscrit de la commune, avec 255,19 m² par étage, donne 765,57 m² par bâtiment. Même pour les deux bâtiment C et D ensemble, l'écart (entre 1'531,14 m² et 1'535,64 m²) est faible. Compte tenu des deux autres bâtiments (1620 m² pour les deux bâtiments A et B, v. ci-dessus), on retiendra donc que sur l'ensemble des quatre bâtiments, la surface habitable totale des trois étages supérieurs est de 3'151,14 m² au minimum et de 3'155,64 m² au maximum.

b) Le litige provient de la manière de prendre en compte la partie des bâtiments située sous les trois étages supérieurs. Il s'agit principalement du niveau désigné "activités" sur les plans du bâtiment C, ainsi que des surfaces d'accès des bâtiments A, B et D. Pour déterminer la surface du niveau "activités" du bâtiment C, il faut s'en tenir à l'art. 18 RPE qui prévoit de prendre en compte les dimensions extérieures du bâtiment. Celles-ci sont à déterminer sur la base des cotes figurant sur les plans ou en mesurant sur ces derniers pour les cotes manquantes. Ne sont donc pas déterminantes les surfaces indiquées sur le plan pour certains locaux: calcul fait, elles correspondent aux dimensions intérieures des locaux, sans l'épaisseur des murs (par exemple la cuisine est indiquée avec une surface de 16,5 m², ce qui correspond au produit de ses dimensions intérieures: 5 m x 3,3 m). La profondeur hors tout du niveau "activités" s'obtient en additionnant les cotes en cm de la face nord (44 + 300 + 117 + 804,5 + 527,5), ce qui donne 17,93 m. Celle du restaurant et des locaux attenants à l'est (cuisine sanitaires) s'obtient en déduisant de cette profondeur celle de la partie est non excavée (coté à 5,43 m) d'où une profondeur du restaurant et des locaux annexes de 12,50 m. La largeur de cette partie restaurant n'est pas cotée mais on mesure 8,30 m sur le plan

(sans l'épaisseur du mur qui la sépare de la partie sas-hall-escalier). On retient donc une surface de 103.75 m² (soit 12.50 x 8.30) pour le restaurant et les locaux attenants à l'est (cuisine et sanitaires). La partie sas-hall-escalier a une profondeur de 13.32 m (804.5 + 527.5 coté sur les plans). Avec l'épaisseur des murs latéraux (dont celui qui la sépare du restaurant), on mesure sur le plan une largeur de 4.80 m. La surface de la partie sas-hall-escalier est donc de 63.936 m² (13.32 x 4.80). S'ajoute encore la partie vitrée du restaurant qui longe le couloir extérieur de l'entrée, sur une largeur de 54 cm et une longueur de 461 cm (44 + 300 + 117 cm coté sur les plans). Cette fraction du restaurant mesure ainsi 2.49 m². Il n'est pas nécessaire de calculer la surface du local technique qui forme une excroissance entièrement enterrée à l'extrémité nord de ce niveau car il s'agit manifestement d'un sous-sol dont l'art. 18 RPE permet de ne pas tenir compte dans sa définition de la surface habitable. En définitive, la surface du niveau "activités" du bâtiment C est de 170.17 m² (103.75 + 63.93 + 2.49). Cette surface doit s'ajouter à celle des trois niveaux supérieurs des quatre bâtiments, qui est de 3'151.14 m² au minimum comme indiqué plus haut. Il en résulte un total de 3'321.31 m² qui dépasse déjà la surface habitable maximale de 3305,4 m².

c) Dans le décompte figurant parmi les documents d'enquête, la constructrice prétend déduire du niveau "activités", outre le local technique, le hall et l'escalier. Cela n'est pas conforme au règlement car l'art. 18 RPE prévoit de prendre en compte les dimensions extérieures du bâtiment et ne permet la déduction que de certaines surfaces, à savoir les garages, les sous-sols et les locaux de service du rez-de-chaussée. C'est dire que les couloirs et les escaliers sont pris en compte intégralement. L'autorité communale a insisté sur le fait que la définition de la surface habitable dans le RPE est différente des définitions habituelles, en particulier de celle qui résulte de la norme ORL-EPFZ. Peu importe en vérité car même cette norme (v. p. ex. Droit fédéral et vaudois de la construction, Bovay et al., éd. 2010, p. 603) ne permet de déduire que "les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles". Tel n'est pas le cas de la partie sas-hall-escalier, qui dessert le restaurant et tous les étages supérieurs.

d) Dans le décompte manuscrit produit à l'audience, l'autorité communale ne prend en compte qu'une partie du sas-hall-escalier, à concurrence de deux tiers. Les technicien communal s'est référé en cela à la jurisprudence. Il est vrai que dans le cadre de l'application de la norme ORL-EPFZ, la CDAP a eu l'occasion de juger qu'à défaut de règles définies en la matière, un couloir d'accès qui dessert aussi bien des pièces non habitables que des pièces habitables doit être pris en considération dans le calcul du CUS proportionnellement à la surface considérée comme habitable (AC.2009.0039 du 24 août 2009 consid. 5c). Cette jurisprudence a été reprise dans un arrêt relatif à la commune de Gryon (AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 5b). Il n'est pas certain que cette solution s'impose au vu du RPE de Gryon qui ne renvoie pas à la norme ORL-EPFZ. En effet, les principes développés par la jurisprudence cantonale pour trancher les difficultés d'interprétation suscitées par certains règlements communaux ne doivent pas avoir pour effet de supplanter le règlement édicté par d'autres législateurs communaux lorsque ceux-ci comprennent des règles spécifiques (v. not. AC.1993.0257 du 10 mai 1994; AC.1996.0110 du 20 janvier 1997; AC.1998.0043 du 30 septembre 1998; AC.1999.0002 du 25 juin 1999; AC.2002.0132 du 26 juin 2003; ; AC.2009.0053 du 30 septembre 2009; AC.2009.0253 du 3 août 2010; AC.2010.0028 du 19 janvier 2011, consid 2b; AC.2010.0153 du 8 mars 2011, consid. 2a). Or en l'espèce, le règlement de Gryon prévoit de compter l'entier des étages en fonction de leurs dimensions extérieures et il énumère limitativement les surfaces qui peuvent être déduites de la surface habitable: les couloirs et ascenseurs n'y figurent pas. Peu

importe cependant car même la solution de l'arrêt AC.2010.0353 ne conduirait pas à un autre résultat. En effet, le rapport entre la surface du restaurant, de la cuisine et des locaux annexes (103.75 m²), d'une part, et le local technique (5.20 m² sur les plans), d'autre part, est d'environ 5%. Même en ne comptant que 95% de la partie sas-hall-escalier (60.7 m² au lieu de 63.9 m²), la surface habitable resterait supérieure au maximum admis par le règlement communal. d) En définitive, même en tenant compte seulement du niveau "activités" du bâtiment C en sus des trois niveaux supérieurs de chacun des quatre bâtiments, la surface habitable du projet totalise 3'321.31 m², ce qui dépasse déjà la surface habitable maximale de 3'305,4 m². Pour ce motif également, la décision municipale ne peut pas être maintenue. Dans ces conditions, il est inutile d'examiner si, dans les trois autres bâtiments, il y aurait lieu de prendre en compte, comme surface habitable, tout ou partie du niveau inférieur où se trouve le garage, l'entrée et la cage d'escalier. Il est inutile également d'examiner les autres griefs des recourants.

E. 5

Vu ce qui précède, le recours est admis et les décisions municipales réformée en ce sens que le permis de construire est refusé. L'émolument sera mis à la charge de la constructrice, qui n'a pas droit à des dépens. Il n'y a pas non plus lieu d'accorder des dépens aux recourants, qui n'établissent pas avoir engagé des frais de mandataire.

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