

## **VD\_OMNI AC.2012.0238 vom 28. März 2013**

VD Tribunal cantonal, 2013-03-28, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2012.0238](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2012.0238)

FR: VD\_OMNI AC.2012.0238 du 28 mars 2013

IT: VD\_OMNI AC.2012.0238 del 28 marzo 2013

### **Regeste**

CAND/Municipalité de Blonay, CHABLOZ | Dans les zones à protéger au sens de l'art. 17 al. 1 let. c LAT, telles que les localités typiques ou les villages et les bourgs anciens, les dispositions réglementaires fixant des exigences spécifiques d'intégration des constructions ont une portée différente de la clause d'esthétique. Des telles règles fixent des critères d'intégration plus sévères et l'autorité communale ne bénéficie donc pas de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause générale d'esthétique, car les impératifs de protection s'imposent à l'autorité de manière plus précise et détaillée (confirmation de la jurisprudence). En l'espèce, les règles d'intégration spécifiques de la zone de village de Blonay ne sont pas respectées par le projet contesté, qui ne tient pas compte des caractéristiques du réaménagement effectué sur l'ancienne réserve d'eau communale au XVII<sup>ème</sup> siècle.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Les recourants soutiennent que le projet d'aménagement extérieur (remblais avec mur de soutènement) serait contraire aux règles de la police des constructions sur l'esthétique. Ils estiment en substance que la surélévation artificielle du terrain entouré de murs en moellons serait de nature à rompre l'harmonie des lieux car les deux parcelles 2556 et 2554 ne seront plus à niveau mais séparées par un mur atteignant un mètre de hauteur à son endroit le plus haut. Les recourants invoquent aussi le fait que à l'origine (soit vraisemblablement au début du XIX<sup>ème</sup> siècle), la parcelle 2556 et le jardin de la parcelle 2254 étaient aménagés sous la forme d'un bassin de rétention à disposition des pompiers de Blonay, servant de réserve d'eau en cas d'incendie. Depuis leur reconversion en espace jardin, les deux surfaces adjacentes auraient toujours présenté visuellement une structure unique et harmonieuse qui devrait être conservée. b) Les deux parcelles en cause sont comprises dans la zone du village et des hameaux régie par le règlement sur le plan d'extension et la police des constructions de la Commune de Blonay adopté en 1975 avec les modifications successives intervenues en 1988, 1990, 1993, 1997 et 2001 (ci-après: RPE). La réglementation de la zone du village et hameaux ne prévoit pas de disposition sur les aménagements extérieurs ni sur la hauteur des mouvements de terres admissibles dans les prolongements extérieurs des bâtiments. Les dispositions générales applicables à toutes les zones (chapitre XII du règlement), qui ne comportent pas non plus de règle sur la hauteur des mouvements de terre, précisent toutefois que la municipalité veillera à ce que la transformation des constructions nouvelles s'harmonisent avec les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux et les détails de construction et qu'il en va de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre. Cette disposition est conforme à la jurisprudence du tribunal selon laquelle à défaut de règles communales

concernant la hauteur admissible des mouvements de terre, il convient de se référer à la clause d'esthétique pour déterminer si les aménagements sont admissibles (voir arrêt AC.2004.0045 du 30 novembre 2004 consid. 3b et AC.2003.0256 du 7 septembre 2004 p. 24 consid. 7). c) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base des dispositions régissant l'esthétique des constructions, soit l'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Il faut toutefois que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments ( ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222 s; 114 Ia 343 consid. 4b p. 346). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 118) sous réserve des dispositions réglementaires spécifiques posant des exigences accrues en matière d'intégration dans les sites construits dignes d'intérêts. Le chapitre III du RPE concerne la zone du village et des hameaux. Il fixe des règles concernant l'ordre des constructions, des distances aux limites de propriété, le nombre de niveaux, la hauteur maximum à la corniche, la profondeur des bâtiments ainsi que la longueur des bâtiments (art. 6 RPE). L'art. 9 RPE comporte une règle précise sur l'esthétique dans l'ordre contigu en obligeant d'indiquer sur les plans d'enquête les bâtiments voisins de celui projeté ou de celui pour lequel une modification est prévue, de façon à illustrer clairement l'intégration de la nouvelle construction. Enfin, l'art. 14 PRE comporte une disposition particulière concernant l'intégration des constructions. Cette règle précise que les transformations et constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans la forme, les dimensions, les matériaux et les teintes, ainsi que dans les détails de la construction. Cette disposition permet à la municipalité de refuser toute transformation extérieure liée à des bâtiments existants ou des constructions nouvelles qui porteraient atteinte aux bâtiments avoisinants ou au caractère des lieux. Ces règles font partie des mesures que les communes ont la compétence d'édicter dans leur plan d'affectation pour les paysages, les sites, les localités et les ensembles méritant protection au sens l'art. 17 al. 1 let. c de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700). De telles dispositions ont une portée distincte de celle de la clause générale d'esthétique en ce sens qu'elles posent des exigences spécifiques accrues d'intégration des nouveaux bâtiments et des travaux de transformation, adoptées en application de l'art. 47 al. 2 ch. 2 LATC (voir les arrêts AC.2004.0204 du 21 décembre 2004 et AC.2003.0204 du 21 décembre 2004 consid. 2b). Dans le cadre des critères d'intégration plus sévères résultant d'une zone à protéger au sens des art. 17 al. 1 let. c LAT et 47 al. 2 ch. 2 LATC, l'autorité communale ne bénéficie pas de la même marge d'appréciation que celle résultant de l'application de la clause d'esthétique (art. 86 LATC), car les impératifs de protection s'imposent de manière plus précise et détaillée (arrêt AC.2010.0207 du 12 juillet 2011, consid. 2b). c) L'inspection locale a permis de constater que les espaces extérieurs sur les parcelles 2556 et 2554 sont entourés par un même mur de soutènement, mur historique qui est semble-t-il celui qui existait à l'époque où les lieux servaient de réserve d'eau pour les pompiers. Par ailleurs, le constructeur Jean-Jacques Chabloz a produit à l'audience une photographie du chantier ouvert pour la reconstruction du bâtiment situé sur la parcelle 2553, sur laquelle on peut observer le mur situé sur la limite séparant la parcelle 2553 de la parcelle 2556. Il a été exposé en audience que ce mur, à l'origine plus bas, permettait un

passage d'un mètre de large entre le front ouest des bâtiments construits sur les parcelles 2554 et 2553 afin de puiser l'eau dans les bassins aménagés à cet effet. Ces murs ont ensuite été rehaussés lors de l'abandon des bassins qui ont été comblés afin que les surfaces puissent être utilisées comme jardin. La limite séparant les parcelles 2253 et 2556 correspond à l'implantation de ce mur. L'inspection locale a d'ailleurs permis de constater qu'on retrouve le sommet du même mur à un mètre de distance du front ouest du bâtiment construit sur la parcelle 2554 des recourants et que le terrain aménagé en aval du mur sur ce bien-fonds se situait à 20 cm environ en-dessous du niveau du sommet de ce mur. Comme les jardins aménagés au-dessus des bassins servant de réserve d'eau ont été réalisés d'un même tenant, il est vraisemblable que l'on trouve sur la parcelle 2556 la même différence de niveau entre le sommet de l'ancien mur rehaussé des bassins et le terrain aménagé en jardin sur ce bien-fonds. L'inspection locale n'a pas permis de faire un constat précis à ce sujet, mais le croquis produit par le constructeur reporte également une différence de niveau, que l'on peut estimer à 20 cm aussi, entre le sommet de l'ancien mur et le niveau du jardin aménagé. En tous les cas, l'inspection locale a permis de constater qu'il existe très clairement sur la parcelle 2554 une différence de niveau de 20 à 25 cm entre le sommet du mur rehaussé de l'ancienne réserve d'eau et le terrain naturel aménagé en aval de ce mur. Un tel aménagement permet de conserver la trace historique du mur de l'ancien réservoir qui constitue une caractéristique des lieux. Le projet de réaménagement de la parcelle 2556 ne reprend pas cette différence de niveau de 20 cm en-dessous du sommet du mur rehaussé de l'ancien réservoir d'eau, alors qu'il s'agit d'une particularité dans le détail des aménagements extérieurs de ce secteur caractéristique du village de Blonay. Or, l'art. 14 RPE impose précisément que les projets de transformation et de construction, auxquels sont assimilés les aménagements extérieurs doivent s'harmoniser avec les constructions existantes, notamment dans les détails de construction. d) En l'espèce, le projet de remblais proposé par le constructeur place le niveau du remblais au sommet de l'ancien mur rehaussé du réservoir et ne reprend donc pas le détail des aménagement extérieurs de ce secteur de sorte qu'il n'est pas conforme à l'art. 14 RPE sur ce point. Aussi, le tribunal constate que le dossier n'est pas complet en ce sens que les plans des aménagements extérieurs ne comportent pas le profil du terrain naturel et aménagé, requis par l'art. 69 al. 1 ch. 3 RLATC. Une incertitude subsiste également quant à la forme des clôtures ou palissades prévues sur le nouveau mur de soutènement de sorte que la portée de la décision communale n'est pas claire et peut donner lieu à des contestations en ce qui concerne le niveau du terrain aménagé et la forme des clôtures. Il appartient au constructeur de présenter un nouveau dossier de demande de permis de construire avec un projet de planie à une hauteur de l'ordre de 20 cm en-dessous du sommet de l'ancien mur de la réserve d'eau; ce qui permettrait de réduire la hauteur maximale du mur de soutènement prévu en limite de la parcelle 2554 à 80 cm. Il appartiendra au constructeur de produire des plans cotés indiquant l'altitude des différents mouvements de terre envisagés sur la parcelle 2556 donnée par un géomètre. Le plan devrait préciser aussi la forme et la nature des clôtures et palissades prévues sur le nouveau mur en moellons. e) Mais les recourants s'opposent à tous travaux d'aménagements extérieurs qui rompraient l'unité que formaient les deux jardins aménagés sur l'ancienne réserve d'eau. Le tribunal estime toutefois que du point de vue de l'intégration et du respect des caractéristiques des lieux, la construction du mur en limite de propriété (entre les parcelles 2556 et 2554) et la différence de niveaux qui en résulte est admissible; en effet, la construction du mur est inhérente à la nouvelle fonction de l'espace, qui sert de prolongement extérieur aux deux logements, et qui reprend ainsi la contiguïté

des deux bâtiments; en outre, la différence de niveaux entre les deux jardins reflète les différences entre les façades des deux bâtiments, qui ne présentent pas non plus une unité; les niveaux des étages et les ouvertures en façade du bâtiment des recourants sont en effet décalés par rapport à ceux du bâtiment reconstruit. Enfin, l'abaissement de la hauteur du nouveau mur et du remblai de 20 cm (consid. 1d) représente une amélioration suffisante, permettant de maintenir la trace historique de l'ancien mur de la réserve d'eau.

## **E. 2**

Par dépendances de peu d'importance, on entend des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal, telles que pavillons, réduits de jardin ou garages particuliers pour deux voitures au plus. Ces dépendances ne peuvent en aucun cas servir à l'habitation ou à l'activité professionnelle.

## **E. 3**

Ces règles sont également valables pour d'autres ouvrages que des dépendances proprement dites: murs de soutènement, clôtures, places de stationnement à l'air libre notamment.

## **E. 4**

Ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins.

## **E. 5**

Sont réservées notamment les dispositions du code rural et foncier et de la loi vaudoise d'introduction du Code civil, ainsi que celles relatives à la prévention des incendies et aux campings et caravanings. » b) Les règles concernant les dépendances proprement dites sont donc aussi applicables au mur de soutènement contesté en vertu de l'art. 39 al. 3 RLATC (voir ATF 1P.446/2001 du 24 septembre 2001 consid. 2). Ainsi, un mur de soutènement peut être autorisé dans les espaces règlementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété pour autant qu'il n'entraîne pas préjudices pour les voisins. Le préjudice pour les voisins est en général admis lorsque ceux-ci sont exposés à des « inconvénients appréciables »; l'ouvrage ne peut être autorisé que si les inconvénients qui en résultent pour le voisinage sont « supportable sans sacrifices excessifs » (voir ATF 1P.446/2001 du 24 septembre 2001 consid. 2c). Le préjudice pour les voisins est admis par la création d'une terrasse retenue par un mur de soutènement formant une sorte de promontoire offrant une vue plongeante sur les terrains adjacents. Par exemple, la surélévation d'un terrain de plus de 3 m à proximité de la limite des terrains voisins change sensiblement la configuration des lieux et peut rendre inefficaces les écrans – haies d'arbustes, etc. – prévus pour préserver des regards les habitants des immeubles en contrebas (ATF précité 1P. 446/2001 consid. 2c/cc). c) En l'espèce, le projet contesté se limite à un mur de soutènement relativement modeste dont la partie la plus haute ne dépassera pas 80 cm, compte tenu des explications données au considérant qui précède. Sans doute, la planie aménagée sur la parcelle voisine permettra un usage plus aisé et pratique de la surface extérieure sans que l'on puisse considérer toutefois que cet usage porte une atteinte excessive à l'intimité des recourants. Le tribunal relève aussi que l'on se trouve dans une situation de l'ordre contigu où l'utilisation des espaces extérieurs dans le prolongement des anciens bâtiments contigus du village, implique nécessairement un lien de proximité plus étroit dans l'usage de ces espaces extérieurs. Le tribunal considère donc qu'il n'y a pas de préjudice excessif au sens de l'art. 39 al. 4 RLATC. Les recourants

pourraient d'ailleurs aussi être amenés à aménager une planie sur leur propre bien-fonds, avec une hauteur probablement légèrement inférieure à celle des constructeurs, pour permettre un meilleur usage de l'espace extérieur, étant précisé que la situation actuelle présente des dangers importants en l'absence d'une clôture sur le mur de soutènement longeant la ruelle de Borjaux. Cette situation n'est d'ailleurs pas conforme à l'art. 24 al. 4 RLATC, la municipalité étant chargée de faire observer les prescriptions légales et réglementaires en matière d'aménagement du territoire et de construction (art. 17 al. 1 LATC). d) Les recourants ont encore invoqué la violation des dispositions du code rural et foncier concernant les distances aux limites, mais ces règles relèvent du droit privé et doivent être invoquées devant les juridictions civiles prévues par le code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41). C'est d'ailleurs pour cette raison que l'art. 39 al. 5 RLATC réserve expressément les dispositions du code rural et foncier. 3. a) Il résulte des considérants qui précèdent que le recours est très partiellement admis et la décision de la municipalité des 3 et 4 juillet 2012 levant l'opposition des recourants et délivrant le permis de construire en vue des travaux d'aménagements extérieurs sur la parcelle 2556 doit être annulée. Le constructeur est invité à faire établir des plans précis mentionnant les cotes du niveau qu'il est prévu d'aménager en planie avec une altitude de référence, planie qui devrait être située 20 cm environ au dessous du sommet de l'ancien mur rehaussé du réservoir d'eau. b) Dans la mesure où ces modifications de peu d'importance apportent une amélioration du premier projet mis à l'enquête publique pour les voisins recourants, elles peuvent être dispensées d'une enquête publique complémentaire (art. 111 LATC). Il appartiendra toutefois à la municipalité de notifier la nouvelle décision aux opposants intervenus pendant l'enquête principale. La municipalité devrait en outre veiller à ce que les recourants se conforment aux impératifs de sécurité requis par l'art. 24 al. 4 RLATC. c) En ce qui concerne la répartition des frais et dépens le tribunal considère compte tenu des circonstances, en particulier du fait que les recourants n'obtiennent que partiellement gain de cause, qu'il y a lieu de laisser les frais de justice à la charge de l'Etat et de compenser les dépens.

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