

VD_OMNI AC.2014.0206 vom 27. Juli 2015

VD Tribunal cantonal, 2015-07-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0206

FR: VD_OMNI AC.2014.0206 du 27 juillet 2015

IT: VD_OMNI AC.2014.0206 del 27 luglio 2015

Regeste

HABITARE SARL, ZUMWALD, KERN/Municipalité de Belmont-sur-Lausanne, CHESAUX, PASCHE | Recours rejeté contre un permis de construire. Qualité pour recourir: la situation de gérants associés d'une société à responsabilité limitée, propriétaire d'une parcelle et de l'immeuble qui s'y trouve, est comparable à celle d'un locataire en termes de droit d'usage. A ce titre, les gérants associés peuvent être eux-mêmes directement touchés par une décision délivrant un permis de construire et se voir reconnaître un intérêt digne de protection à la contester. Griefs rejetés relatifs à la distance à la limite, l'esthétique et la conformité au règlement communal d'un balcon baignoire et d'ouvertures en toiture. Interprétation du règlement communal (art. 45 RCAT relatif aux lucarnes), s'agissant de l'aménagement d'ouvertures en toiture compatible avec un accès extérieur au niveau des combles.

Erwägungen

E. 1

a) La municipalité estime que la société Habitare Sàrl n'a pas qualité pour recourir au motif qu'elle n'a pas fait opposition lors de l'enquête publique du projet de construction. Elle soutient aussi que si les opposants agissaient en qualité d'associés-gérants de la société, ils leur appartenait de respecter les règles de représentation commerciale usuelle pour représenter la société Habitare Sàrl. b) Selon l'art. 75 de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD ; RSV 173.36), la qualité pour recourir appartient à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a). L'exigence d'une participation à la procédure impose au recourant de former une opposition pendant le délai de l'enquête pour contester la décision délivrant le permis de construire (arrêt AC.2014.0042 du 29 février 2015 consid. 1 a). Cette condition n'est pas remplie pour la société Habitare Sàrl, qui n'a donc pas qualité pour recourir. En revanche, Stéphanie Kern et Patrick Zumwald ont déposé une opposition pendant le délai de l'enquête et ils sont gérants associés de la société Habitare Sàrl, et à ce titre, jouissent de l'immeuble construit sur la parcelle n°213. Leur droit d'usage du bien-fonds est en tous les cas comparable à celui d'un locataire et à ce titre, ils sont eux-mêmes directement touchés par la décision attaquée en tant qu'utilisateurs du bien-fonds et du logement construit sur ce terrain avec ses annexes et prolongements extérieurs. Le tribunal n'exige en effet pas pour reconnaître la qualité pour recourir qu'il soit propriétaire du bien-fonds voisin, ni même titulaire d'un contrat de bail, mais légitimé à se voir reconnaître un intérêt digne de protection à contester une décision délivrant un permis de construire sur un bien-fonds dont la réalisation et l'usage autorisé est de nature à porter atteinte à ses intérêts digne de protection. Tel est

précisément le cas du projet de construction contesté sur la parcelle n°214 qui implique une perte d'intimité et d'ensoleillement sur le bâtiment d'habitation construit sur la parcelle n°213 et sur ses prolongements extérieurs, liée à la construction des balcons prévus sur la façade pignon sud du projet litigieux. La qualité pour recourir peut donc être reconnue à Patrick Zumwald et Stéphanie Kern.

E. 2

a) Dans un premier grief, les recourants soutiennent que l'angle au sud-est du futur bâtiment ne respecterait pas la distance de 6 mètres à la limite de la parcelle voisine et que le constructeur ne pourrait pas se prévaloir des dispositions permettant de réduire cette distance lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de propriété. b) L'art. 10 RCAT fixe la distance à la limite de propriété dans la zone de villas par rapport à la plus grande dimension en plan de la construction. Si cette dimension est inférieure à 20 mètres, la distance est de 6 mètres; si elle est supérieure à 20 mètres, la distance de 6 mètres est augmentée du cinquième de la dimension du bâtiment dépassant les 20 mètres. En l'espèce, comme la plus grande dimension en plan du projet contesté est de 14.40 mètres, la distance de 6 mètres à la limite de propriété doit être respectée. c) En l'espèce, la parcelle n°214 forme sur son côté sud-ouest un angle rentrant à une distance de 5.44 mètres avec le point le plus proche du projet litigieux, correspondant à son angle nord-est. L'art. 49 RCAT précise le mode de calcul de la distance par rapport aux limites obliques. Cette disposition est formulée dans les termes suivants : « Art. 49. - Distances à limites obliques La distance entre bâtiment et limite de propriété est calculée perpendiculairement à celle-ci. Lorsque la façade se présente obliquement par rapport à la limite de propriété. La distance réglementaire peut être réduite d'un mètre à l'angle le plus rapproché, à condition que la distance de base soit respectée dans l'axe de la façade ainsi qu'à tous les autres angles du bâtiment. » Les recourants soutiennent que cette dernière disposition n'est pas applicable au projet puisque l'on ne serait pas en présence d'une limite oblique mais d'un angle rentrant de la parcelle, situation particulière qui n'aurait pas été expressément prévue par la réglementation communale. Toutefois, la situation de l'angle rentrant est plus favorable que celle d'une limite formant une ligne droite oblique par rapport à la façade du projet contesté et passant par le point de l'angle rentrant. Ainsi, même si la situation du projet contesté avec l'angle rentrant au sud-ouest de la parcelle n°214 n'est pas expressément prévue par le règlement communal, elle est comprise dans la règle fixant la limite oblique, car elle est nettement plus favorable au cas où une limite oblique passerait par le point de l'angle le plus rapproché du bâtiment contesté. Le grief doit donc être écarté.

E. 3

a) Les recourants contestent la conception de la terrasse aménagée dans la toiture à l'angle sud-ouest du bâtiment projeté. Ils critiquent le fait que la terrasse aménagée sous la forme d'un « balcon baignoire » soit en relation spatiale directe avec le balcon prévu sur la façade pignon sud à l'endroit de la salle à manger et de la cuisine. Ainsi prévue, la conception du balcon baignoire ne serait pas compatible avec la disposition réglementaire concernant les lucarnes (art. 45 RCAT). b) L'art. 45 al. 4 RCAT est rédigé comme suit: « Art. 45 Lucarnes (...) Les joues de lucarnes seront à une distance de 1 m au moins des arêtiers, des noues et des murs pignons, mesurée au point le plus rapproché. Les fenêtres à tabatières sans saillie par rapport au toit sont assimilées aux lucarnes traditionnelles ainsi que les lucarnes dites « négatives ». » c) En l'espèce, un pan de toiture d'un mètre de large sépare le bord extérieur du balcon baignoire de la façade pignon sud. De cette manière, la distance d'un

mètre par rapport au mur pignon est respectée. En revanche, le balcon baignoire ne comporte pas de « joue intérieure » sous ce pan de toiture puisqu'il permet l'accès au balcon prévu en façade pignon sud dans le prolongement de la terrasse. L'exigence réglementaire concernant l'emplacement de la joue des lucarnes à une distance d'un mètre au moins des arêtières, des noues et des murs pignon a pour but d'assurer le respect d'une distance quant à l'implantation de la lucarne dans la toiture par rapport aux éléments de la toiture qui marquent sa volumétrie, soit les éléments saillants de la toiture. En ce qui concerne le balcon baignoire, la joue intérieure n'a pas d'influence sur l'impact visuel de l'ouverture en toiture. En revanche, cette ouverture sera probablement reconnaissable depuis la vue sur la façade pignon sud, mais elle s'intègre dans le projet de construction en se superposant aux mêmes ouvertures prévues au niveau du rez-inférieur et du rez-supérieur. Elle n'altère pas le principe de l'ouverture dans la toiture du balcon baignoire sur le pan ouest de la toiture, qui reste à un mètre de la façade pignon et respecte dans cette mesure l'art. 45 al. 4 RCAT.

E. 4

a) Les recourants soutiennent que l'organisation des ouvertures dans le pan sud-ouest de la toiture du bâtiment projeté ne respecterait pas la clause qui interdit deux rangs d'ouverture en toiture entre le chéneau et le faîte et qui impose une largeur additionnée des lucarnes limitée au tiers de la longueur de la façade. b) L'art. 45 al. 1, 2 et 3 RCAT est formulé dans les termes suivants : « Art. 45 - 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. Entre le chéneau et le faîte, il n'y aura qu'un rang de lucarnes. (...) » c) En l'espèce, la conception de la toiture du bâtiment projeté est particulière en ce sens que, au niveau de la corniche, le revêtement de la façade est réalisé sur une hauteur de 1.20 mètre par le même matériau de couverture que celui de la toiture jusqu'au niveau de la dalle de l'étage des combles. Ce revêtement, qui a la forme de plaques de style « Eternit » de grandes dimensions, recouvre ainsi la hauteur du mur d'embouchure jusqu'au niveau du chéneau encaissé dans la toiture. Le projet prévoit sur la façade ouest deux ouvertures sur l'élément vertical recouvrant le mur d'embouchure avec les dimensions suivantes : 1.34 mètres de long sur une hauteur de 0.70 mètre. Ces ouvertures sont toutefois situées en dessous du chéneau encaissé et ne font donc pas partie des ouvertures situées entre le chéneau et le faîte de l'art. 45 al. 3 RCAT, qui est donc respecté par le projet contesté. En ce qui concerne la largeur additionnée des lucarnes, ces ouvertures donnant sur le mur d'embouchure, soit sous le niveau de la corniche, ne peuvent pas non plus être prises en considération. Ainsi, sur le pan de toiture ouest, le projet ne comporte que deux ouvertures, à savoir le balcon baignoire d'une longueur de 3.45 mètres ainsi qu'une fenêtre tabatière d'une longueur de 1.34 mètres. La longueur additionnée de ces ouvertures s'élève ainsi à 4.79 mètres et respecte la proportion du tiers de la longueur totale de la façade, qui s'élève à 14.40 mètres ($14.40 \text{ m} / 3 = 4.80 \text{ m}$).

E. 5

a) Les recourants dénoncent aussi une violation des art. 41 et 42 RCAT qui régissent l'esthétique des constructions. Ils estiment que l'ouverture du balcon baignoire en terrasse au niveau des combles serait particulièrement inesthétique en façade pignon sud et relèvent aussi l'existence d'un déséquilibre entre la forme de la toiture en façade sud-ouest qui se rabat sur un caisson correspondant à la hauteur du mur d'embouchure d'un mètre alors que sur la façade est, un avant-toit de 1.20 mètres environ a pour effet de réduire la hauteur

du caisson sous le chéneau encaissé à 0.60 mètre, ce qui provoquerait un certain déséquilibre. b) L'art. 41 RCAT prévoit que la municipalité doit prendre toute mesure pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Cette disposition pose ainsi des exigences concernant les plantations, interdit également les constructions, les crépis, les peintures, les affichages qui sont de nature à nuire au bon aspect d'un lieu (al. 3). La règle communale exige aussi que lors de travaux de constructions, tout élément susceptible d'influencer de façon notable l'aspect extérieur d'un bâtiment doit être soumis préalablement à l'approbation de la municipalité, notamment en ce qui concerne les matériaux et couleurs utilisés en façade et en toiture (al. 4). Cette disposition précise aussi que les couleurs des peintures extérieures ou des enduits des constructions doivent être soumis préalablement à la municipalité, les teintes éclatantes mettant en évidence les volumes et les surfaces étant interdites (al. 5). Enfin, l'art. 42 RCAT règle l'esthétique des façades. Selon cette disposition, les façades doivent être ajourées ou traitées de manière à ne pas nuire à l'esthétique. Les règles générales concernant l'esthétique des constructions prévues aux art. 41 et 42 RCAT ne posent pas des exigences plus sévères que la clause d'esthétique prévue à l'art. 86 LATC. Selon cette disposition, la municipalité veille à ce que les constructions, quelque soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont livrés, 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). Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais il faut 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 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité sauf si la clause générale d'esthétique a pour objet de compléter la réglementation de la zone, notamment sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone; dans ce cas le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité en application de l'art. 33 al. 3 let. b LAT (ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, ainsi que l'arrêt AC 1998/0005 du 30 avril 1999). c) En l'espèce, le projet contesté présente des caractéristiques inhabituelles, notamment par le balcon terrasse en baignoire dans la toiture qui se prolonge au sud par une ouverture donnant sur le balcon de la façade pignon sud. Ce type d'ouverture est en effet inhabituel et les recourants relèvent avec raison qu'aucune des constructions existantes à Belmont-sur-Lausanne ne prévoit un tel système, offrant une transparence entre le balcon baignoire et la façade pignon avec une ouverture permettant une forme de prolongement du balcon baignoire sur le balcon en façade pignon. Par ailleurs, l'aspect de la toiture en façade pignon présente effectivement un certain déséquilibre en raison de l'absence de tout avant-toit sur la façade ouest, alors que la façade est présente un avant-toit d'une profondeur de 1.20 mètre environ. On ne saurait pour autant parler d'une atteinte à un site remarquable. L'environnement construit est constitué de maisons individuelles qui présentent des qualités architecturales variées et diverses, sans que l'on puisse parler de qualité esthétique remarquable. La municipalité est donc restée

dans les limites de son pouvoir d'appréciation en autorisant le projet contesté avec la conception choisie pour la toiture et l'ouverture en toiture du balcon terrasse à l'angle sud-ouest.

E. 6

a) Dans leur mémoire complémentaire du 17 octobre 2014, les recourants soulèvent un nouveau grief. Ils estiment que l'ouverture en toiture prévue sur la façade est pour accueillir l'accès au logement des combles entraîne une interruption de l'avant-toit qui ne serait pas conforme à la réglementation communale. b) En l'espèce, l'art. 45 al. 1 RCAT prévoit clairement que les lucarnes peuvent être placées à l'aplomb du parement extérieur du mur de façade mais sans interruption de l'avant-toit. On peut comprendre cette règle comme la volonté d'assurer une rupture visuelle entre la façade et la toiture par la ligne de corniche de la toiture, les lucarnes étant ainsi séparées visuellement de la façade, même si le parement extérieur peut être aligné à celui du mur de façade. Cette règle interdit clairement les lucarnes dont la face extérieure se trouve dans le prolongement de la façade sans interruption de l'avant-toit, situation dans laquelle l'apparence de la façade à l'endroit de la lucarne présente une hauteur plus élevée que la hauteur à la corniche. c) Lors de la séance avec les opposants du 4 mars 2014, la question de l'accès extérieur au logement des combles a été abordée en ce qui concerne le prolongement de l'avant-toit de la lucarne servant à couvrir l'accès au logement (point 10) et le caractère inadéquat d'un tel accès dans un quartier de villas (point 14). En ce qui concerne le prolongement de la lucarne servant à couvrir l'accès au logement des combles, la représentante de la municipalité a précisé que la réglementation communale ne fixait pas une pente minimum ou maximum de la toiture des lucarnes. S'agissant de l'accès par les escaliers aux combles, elle a expliqué que la même situation est présente dans les villas voisines du chemin du Grand Clos 8 et 10 et à d'autres emplacements sur la commune et que ce type d'accès, qui n'est pas fermé mais simplement couvert, était clairement admis et n'entrait pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol. d) Les recourants ont produit, de leur côté, un lot de photographies montrant des ouvertures en toiture, notamment pour démontrer qu'il n'existait pas sur le territoire communal une forme de balcon baignoire trouvant son prolongement sur un balcon donnant sur une façade pignon. Ces photographies montrent aussi des exemples de balcons baignoire. Ces photographies comprennent également des exemples de lucarnes dont les joues respectent la distance d'un mètre par rapport à la façade pignon et aux arêtières. L'une des photographies produites par les recourants montre un exemple d'entrée directe au niveau des combles par un escalier. On observe toutefois que la partie supérieure de la porte d'entrée au logement des combles prend la forme d'une lucarne dont l'avant-toit est interrompu pour permettre l'entrée dans le logement. Ce même escalier se poursuit pour assurer une entrée extérieure au niveau du logement des combles du bâtiment contigu par une ouverture créée en façade pignon. Par ailleurs, le tribunal constate que la réglementation communale n'interdit pas la création d'un accès direct au niveau des combles, ce type d'accès pouvant s'effectuer par des escaliers extérieurs, soit avec une entrée en façade pignon, soit par une entrée aménagée dans le pan de toiture qui prend alors la forme d'une lucarne dont l'avant-toit est interrompu. L'accès extérieur à un logement dans les combles par l'aménagement d'une lucarne dans le pan de toiture exclut toute prolongation de l'avant-toit sous la lucarne. Ce type d'ouverture en toiture échappe à la réglementation communale qui ne prévoit aucune disposition pour régler cette question. Par ailleurs, l'accès par l'escalier au niveau des combles doit être assimilé à une forme de coursive couverte, dont la couverture doit s'harmoniser avec le pan de toiture en question. Il

ressort des considérants qui précèdent que l'absence d'une réglementation permettant l'aménagement d'ouvertures en toiture compatible avec un accès extérieur au niveau des combles résulte d'une lacune du législateur communal. Le règlement communal doit alors s'interpréter en ce sens que l'exigence du maintien de l'avant-toit entre la façade et la lucarne ne concerne que les lucarnes proprement dites destinées à éclairer les pièces d'habitation sous la toiture mais ne s'applique pas aux ouvertures prévues pour permettre l'accès au logement des combles. Ainsi, l'absence de prolongement de l'avant-toit à l'endroit de l'ouverture prévu pour accéder au logement des combles est admissible en raison de la fonction particulière de cette ouverture qui permet l'entrée à ce niveau.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée maintenue. Au vue ce résultat, il y a lieu de mettre les frais de justice à la charge des recourants (art. 49 al. 1 LPA-VD). En outre, la municipalité, qui a consulté un homme de loi et qui obtient gain de cause, a droit aux dépens qu'elle a requis (art. 55 al. 1 LPA-VD).

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