

# VD\_OMNI AC.2017.0244 vom 19. Dezember 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-12-19, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2017.0244](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0244)

FR: VD\_OMNI AC.2017.0244 du 19 décembre 2017

IT: VD\_OMNI AC.2017.0244 del 19 dicembre 2017

## Regeste

A. \_\_\_\_\_, B. \_\_\_\_\_/Municipalité de Blonay, C. \_\_\_\_\_ | Rejet du recours formé par des opposants à la construction d'une villa. La cote de référence permettant de mesurer l'altitude du rez a été correctement calculée (c. 2). La disposition communale selon laquelle le niveau des combles habitables doit se situer au maximum à un mètre en dessous de la partie supérieure de la sablière est respectée. En substance, la sablière constitue la poutre horizontale venant en appui sur le mur d'embouchature, sur laquelle repose le reste de la charpente (c. 3). Une salle d'eau n'est pas destinée à un séjour durable et, partant, n'est pas soumise aux exigences de l'art. 27 RLATC: il suffit qu'elle dispose des dimensions permettant l'usage auquel elle est destinée (c. 4). Au vu des circonstances, la galerie (mezzanine) prévue dans les surcombles ne constitue pas un niveau supplémentaire (c. 5). La largeur de l'escalier respecte les dispositions de protection contre l'incendie (c. 6). Les mouvements de terre prévus n'entraîneront pas pour les voisins de sensation d'écrasement et, au vu de la topographie des lieux, ne contreviendront pas aux règles de l'esthétique et de l'intégration (c. 7).

## Erwägungen

### E. 1

a) Les recourants disposent de la qualité pour agir contre le prononcé attaqué. Déposé au surplus dans les formes requises et dans le délai utile, le recours s'avère par conséquent recevable. b) Les recourants requièrent l'aménagement d'une inspection locale. Le tribunal s'estime toutefois suffisamment renseigné par le dossier, notamment par les plans, schémas et photographies déposés. Une telle inspection ne serait pas susceptible d'influencer le sort de la cause, si bien qu'il n'y a pas lieu de la mettre en œuvre.

### E. 2

Est contestée en premier lieu l'altitude du rez-de-chaussée du bâtiment projeté. a) La parcelle litigieuse est colloquée en zone périphérique C. Selon l'art. 24 RPE, dans une telle zone, la hauteur sur la corniche est au maximum de 4,5 m. La mesure de la hauteur sur la corniche est déterminée par l'art. 53 RPE applicable à toutes les zones, ainsi rédigé: Article 53 Hauteur sur la corniche L a hauteur des constructions sur la corniche se mesure dès l'altitude moyenne, non seulement du terrain naturel, mais également du terrain aménagé, mesurée aux angles de la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté. Pour les constructions présentant plusieurs corps de bâtiments contigus, la hauteur sur la corniche se mesure par corps de bâtiment. Egalement applicable à toutes les zones, l'art. 53 bis RPE limite l'altitude maximum du rez-de-chaussée dans les termes suivants: Article 53 bis Altitude du rez-de-chaussée L'altitude maximum du sol du rez-de-chaussée habitable sera de 1,20 m plus haute que l'altitude, non seulement du terrain naturel, mais également du terrain aménagé, mesurée aux angles de la figure géométrique la

plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté. Les dispositions de l'art. 53 al. 2, sont applicables. b) Aux yeux des recourants, le règlement communal calculerait la cote de référence de la hauteur à la corniche différemment de la cote de référence de l'altitude du rez. En effet, les art. 53 et 53 bis RPE divergeraient en ce sens que le premier se référerait à une altitude " moyenne " du terrain naturel et du terrain aménagé, mesurée aux angles du bâtiment, alors que le second ne mentionnerait qu'une altitude " tout court ". Par conséquent, l'altitude du rez imposée par l'art. 53 bis RPE se calculerait au regard de l'altitude la plus basse parmi celles mesurées aux angles du futur bâtiment. Or, en l'occurrence, l e rez projeté, à 590,99 m, s'élèverait à plus de 1,20 m du niveau du terrain naturel pris à l'angle sud-ouest du bâtiment, à 588,85 m, partant, ne respecterait pas l'art. 53 bis RPE. Pour sa part, la municipalité déclare qu'elle a constamment appliqué aux art. 53 et 53 bis RPE une méthode identique de calcul, y compris lorsqu'il s'est agi d'autoriser le bâtiment abritant la PPE des recourants, sur la parcelle 3032 (cf. ses pièces 5 et 6 du 23 novembre 2017). Elle affirme encore qu'au moment de l'adoption de l'art. 53 bis RPE en 1990 (date à laquelle était encore utilisée la machine à écrire), seule une inadvertance aurait conduit à omettre d'insérer à l'art. 53 bis RPE la mention " moyenne ", qui était pourtant prévue dans le préavis communal (cf. ses pièces 1 à 4 du 23 novembre 2017). c) La version soutenue par les recourants, selon laquelle la cote de référence du rez devrait être fixée à l'altitude la plus basse parmi celles mesurées aux angles du futur bâtiment, n'est pas convaincante. D'une part, elle revient à accroître artificiellement l'écart entre la hauteur maximale du rez et celle de la corniche, écart d'autant plus important lorsque la pente est soutenue. Pour conserver une différence de cote raisonnable entre le rez et la corniche, le constructeur serait ainsi contraint d'abaisser la corniche à une hauteur inférieure à la hauteur maximum autorisée par l'art. 53 RPE, solution dont on peut sérieusement douter qu'elle traduise la volonté du législateur communal. D'autre part, même à considérer avec les recourants que la cote de référence définie par l'art. 53 bis RPE ne résulterait pas de l'altitude moyenne des angles, il resterait à déterminer l'angle de référence. Or, si les recourants désignent l'angle le plus bas, ce choix répond certes à leurs intérêts mais n'est pas soutenu par le texte de l'art. 53 bis RPE, qui permettrait tout autant d'opter pour l'angle le plus haut. Dans ces conditions, on ne voit pas que la municipalité aurait abusé de sa latitude d'appréciation en considérant que l'absence du qualificatif " moyenne " résulte d'une simple omission, ne constitue pas un silence qualifié et ne reflète pas une volonté délibérée du législateur communal de calculer la cote de référence de la hauteur sur la corniche différemment de celle du rez. Conséquemment, l'altitude du rez ne saurait dépasser de plus de 1,20 m l'altitude moyenne du terrain naturel et aménagé, mesurée, en substance, aux angles du bâtiment. Il n'est pas contesté que cette condition est respectée en l'espèce. Le projet s'avère ainsi conforme à l'art. 53 bis RPE.

### **E. 3**

Les recourants affirment ensuite que la hauteur des combles dépasserait le maximum admissible. a) La notion de combles habitables est définie par l'art. 53 quater al. 1 RPE dans les termes suivants: Article 53 quater Combles habitables Est considéré comme étage de combles habitables le niveau compris dans le volume de la charpente et dont le sol se situe au maximum à un mètre en dessous de la partie supérieure de la sablière. Une galerie ouverte aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le tiers de la surface de la pièce dont elle dépend. La surface de la galerie est mesurée un mètre au-dessus du sol fini; elle ne compte

pas dans le calcul de l'indice d'utilisation. b) Selon les recourants, les combles projetés ne respecteraient pas la hauteur maximum d'un mètre imposée par l'al. 1 de l'art. 53 quater RPE, dès lors que la cote d'un mètre figurant sur les plans mesurerait en réalité la taille intérieure du parapet, non pas la distance entre le sol et la partie supérieure de la sablière. En outre, d'après l'accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC), la hauteur des combles désignerait la hauteur mesurée entre le niveau du sol brut des combles et l'intersection du plan de la façade et le plan supérieur de la charpente du toit. Une telle interprétation conduirait ainsi à constater en l'occurrence un dépassement encore plus important de la hauteur maximum des combles. c) D'après la jurisprudence, 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 (AC.1997.0078 du 13 mars 1998, in RDAF 1999 I 116). En principe, 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 sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (cf. AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 5a; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c; AC.2014.0007 du 17 avril 2014 consid. 2b; AC.2013.0389 du 3 novembre 2014 consid. 6b; AC.2013.0151 du 31 décembre 2014 consid. 4a; AC.2012.0141 du 24 septembre 2013 consid. 8b; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 3c; AC.1996.0132 du 19 septembre 1996 consid. 4; voir aussi TF 1C\_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.3 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009; voir encore AC.2006.0126 du 19 mars 2007). L'al. 1 de l'art. 53 quater RPE précité prévoit que le niveau des combles habitables doit se situer au maximum à un mètre en dessous de la partie supérieure de la sablière. En substance, la sablière constitue la poutre horizontale venant en appui sur le mur d'embouchature, sur laquelle repose le reste de la charpente. En l'occurrence, le détail en coupe sur l'embouchature établi par l'architecte de la constructrice le 16 novembre 2017 (pièce 7 de la municipalité) est limpide, démontrant sans aucun doute possible que la panne sablière soutient les chevrons et que sa partie supérieure se situe bien à un mètre du sol fini des combles, en conformité avec l'art. 53 quater al. 1 RPE. Les recourants semblent entretenir une confusion, dès lors que l'article précité décrit la mesure de l'embouchature sur la panne sablière et non à l'intersection de la façade avec l'avant-toit, comme cela peut être le cas dans d'autres communes ou dans l'interprétation adoptée par l'AIHC, étant précisé que le canton de Vaud n'a pas adhéré à cet accord.

#### **E. 4**

Les recourants prétendent par ailleurs que les pièces des combles ne n'observeraient pas les dimensions imposées par les règles de salubrité. a) Aux termes de l'art. 25 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; RSV 700.11.1), tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m<sup>3</sup>. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m<sup>3</sup> par occupant. Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur de 1,3 m sous le plafond et sous les chevrons. Par ailleurs, conformément à l'art. 27 RLATC, tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 mètres au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des pièces de prolongement telle que mezzanine. Dans les combles, la hauteur de 2,40 mètres doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci

n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,3 m. sous le plafond et sous les chevrons. Enfin, l'art. 31 RLATC dispose que les locaux sanitaires qui n'ont pas d'ouverture directe sur l'extérieur doivent être ventilés mécaniquement ou naturellement. Les installations respecteront les dispositions figurant dans le règlement d'application de la loi cantonale sur l'énergie (al. 1). A défaut de prescriptions contraires édictées par le Conseil d'Etat, les installations sanitaires sont conçues et dimensionnées selon les normes SIA et celles des autres associations professionnelles, en particulier afin d'éviter les bruits, les vibrations ainsi que les odeurs, les émanations nocives (gaz délétère) et les retours d'eaux usées dans les appareils (évier, lavabos, baignoires, etc.) (al. 2). b) La constructrice a produit avec ses observations des plans complémentaires du 25 août 2017 visant à établir la conformité des dimensions des chambres des combles aux art. 25 et 27 RLATC précités. La lecture de ces pièces révèle que les hauteurs et volumes requis sont observés pour les chambres litigieuses. Les recourants ne le contestent du reste pas, de sorte qu'il n'y a pas lieu détailler plus avant les calculs produits. Les recourants soutiennent en outre que la salle d'eau projetée dans les combles, en bordure de toiture, ne respecterait pas les hauteurs minimales prévues par l'art. 27 RLATC. A tort. Contrairement aux pièces à vivre, telles que les cuisines, chambres et salons, une salle d'eau est certes liée fonctionnellement à l'habitation mais n'est pas destinée à un séjour durable, de sorte qu'elle n'est pas soumise à l'art. 27 RLATC: il suffit qu'elle dispose des dimensions permettant l'usage auquel elle est destinée. En l'occurrence, l'examen des plans montre que la salle d'eau ne sera certes pas confortable mais qu'elle demeure utilisable, sachant par ailleurs qu'elle constitue un sanitaire d'appoint par rapport à la salle d'eau principale située au centre du logement, dont la hauteur est de 2,40 m sur toute sa surface.

## **E. 5**

De l'avis des recourants, le projet excéderait encore le nombre maximal de niveaux autorisé, la galerie prévue dans les surcombles devant compter pour un niveau. a) L'art. 22 RPE dispose que dans la zone périphérique C, le nombre de niveaux habitables est limité à deux, les combles habitables comptant pour un niveau. Conformément à l'art. 53 quater al. 2 RPE, déjà extensivement cité (consid. 3a supra), une galerie ouverte aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le tiers de la surface de la pièce dont elle dépend. b) Les recourants relèvent que la galerie à aménager dans les surcombles est accessible par la même cage d'escalier que le reste de l'immeuble. Par conséquent, elle ne compléterait pas une pièce inférieure, à laquelle elle serait reliée par un escalier particulier, mais l'intégralité de l'étage inférieur. Elle comporterait en outre une surface excédant largement le tiers de la pièce dont elle dépendrait, soit le "vide sur entrée". Conséquemment, elle ne répondrait pas aux conditions de l'art. 53 quater et devrait ainsi être tenue pour un niveau supplémentaire en violation de l'art. 22 RPE. Quant à la municipalité, elle soutient que sa pratique se limite à exiger que l'escalier menant à la galerie desserve exclusivement celle-ci, ce qui serait le cas en l'espèce. c) La volonté d'imposer un accès aux surcombles par un "escalier particulier" vise pour l'essentiel à empêcher l'aménagement d'une telle surface en un espace indépendant du niveau inférieur. En l'occurrence, le bâtiment comprend deux appartements. Le logement supérieur occupe les combles et la galerie (mezzanine). Si le même escalier dessert certes l'ensemble des niveaux (sous-sol, rez, combles et galerie), il se décline d'une manière différenciée. D'une part en effet, l'escalier montant depuis le rez vers les combles puis la galerie est de fait réservé au logement supérieur et, d'autre part, la volée ascendant depuis

les combles vers la galerie constitue un escalier intérieur entièrement ouvert. Par ailleurs, si le pied de cette volée est implanté dans " l'entrée " du logement supérieur, celle-ci ne constitue pas un local particulier, mais un secteur d'un vaste espace ouvert affecté également à la cuisine, au séjour et à un dégagement. La galerie est de fait rattachée non pas à l'entrée, mais à l'espace à vivre dans son entier. Elle respecte ainsi les dimensions réglementaires, dès lors qu'elle comporte une surface de 19,90 m<sup>2</sup>, alors que l'espace à vivre, qu'elle surplombe et complète, atteint 60 m<sup>2</sup>. Enfin, elle est ouverte pratiquement sur quatre côtés et ne pourra pas être aménagée en surface habitable indépendante, dès lors qu'elle ne dispose d'aucune source de lumière naturelle autre que les fenêtres prévues au même niveau en façades pignons (dont elle est toutefois séparée par les vides sur l'espace à vivre), ainsi que les fenêtres aménagées au niveau inférieur. Dans ces circonstances, la municipalité n'a pas abusé de sa marge d'appréciation en tenant la galerie litigieuse pour conforme à l'art. 53 quater RPE.

## **E. 6**

Les recourants considèrent de surcroît que la largeur de l'escalier, de 1 m, serait insuffisante au regard des normes de protection contre l'incendie. a) La largeur et la hauteur des voies d'évacuation est régie par la directive de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) 16-15fr (version du 1<sup>er</sup> janvier 2017) dite " voies d'évacuation et sauvetage ", applicable conformément aux art. 1<sup>er</sup>, 3 al. 2 et 11 de la loi du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; RSV 963.11) ainsi qu'à l'art. 1<sup>er</sup> du règlement du 17 décembre 2014 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; RSV 963.11.2). La directive précitée prévoit à son ch. 2.4.5 que les escaliers à volées droites et leurs paliers doivent avoir une largeur minimale de 1,2 m; des dérogations, définies à son ch. 3, sont néanmoins possibles en fonction de l'affectation. D'après le ch. 3.2.2, dans les bâtiments d'habitation, la largeur des escaliers à volées droites qui desservent au maximum un niveau hors terre et un niveau souterrain peut être réduite à 0,9 m (al. 2); les escaliers à l'intérieur des unités d'utilisation ne sont soumis à aucune exigence (al. 3). Egalement applicable en vertu des dispositions précitées, la directive AEA1 10-15fr (version du 1<sup>er</sup> janvier 2017) intitulée " termes et définitions " précise que sont considérés comme " niveaux " tous les niveaux complets hors terre, les combles et l'attique; sont considérés comme niveaux souterrains les niveaux dont plus de 50% de la surface des murs extérieurs sont situés sous terre; les niveaux intermédiaires dont la surface représente plus de 50% de la surface de plancher sont considérés comme niveaux complets. S'agissant de la " galerie ", la directive 10-15fr la définit comme un niveau accessible supplémentaire à l'intérieur d'un local; la surface de la galerie est plus petite que la surface au sol du local; la surface de la galerie doit être inférieure à 50% de la surface au sol du local. Enfin, la directive 10-15fr retient qu'une " unité d'utilisation " se compose d'un local ou de locaux d'affectations formant un tout du point de vue de leur fonction (par exemple appartement, cabinets médicaux, bureaux combinés, locaux scolaires, foyers, crèches, suites d'hôtel). b) En l'espèce, la municipalité soutient que l'on serait ici en présence d'une seule unité d'utilisation avec un escalier interne, de sorte que celui-ci ne serait soumis à aucune exigence. Il n'est pas certain d'emblée que l'entier de l'escalier litigieux puisse être considéré comme ne desservant qu'une seule unité d'utilisation au sens de l'al. 3 du ch. 3.2.2 de la directive AEA1 16-15fr, dans la mesure où le bâtiment abrite deux appartements. Peu importe toutefois. En effet, pour les motifs déjà exposés au consid. 6 supra, la galerie projetée dans les surcombles ne saurait être tenue pour un niveau complet au sens de la directive AEA1 10-15fr. Par conséquent, elle ne peut

être qualifiée de niveau hors terre, de sorte que les escaliers litigieux desservent exclusivement le sous-sol et les combles et, partant, entrent dans le champ d'application de l'al. 2 du ch. 3.2.2 précité, permettant de réduire la largeur des escaliers à 0,9 m. Atteignant 1 m, leur largeur s'avère par conséquent conforme aux normes de protection contre les incendies.

#### **E. 7**

Enfin, les recourants tiennent les mouvements de terre prévus pour excessifs. a) Plus précisément, les recourants affirment que les mouvements de terre projetés dépasseraient 3 m de hauteur, provoqueraient un sentiment d'écrasement aux habitants de leur parcelle, sise au sud de ces aménagements et engendreraient une surélévation artificielle du bâtiment projeté. b) Selon la jurisprudence, la réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain. Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et créant ainsi des promontoires inesthétiques. Par ailleurs, lorsque la réglementation communale est, comme en l'espèce, lacunaire en ce qui concerne la hauteur des mouvements de terre admissibles, l'application de la clause d'esthétique prévue à l'art. 86 LATC a pour effet de compléter le règlement communal sur ce point (AC.2015.0185 du 28 juillet 2016 consid. 3d; AC.2013.0478 du 3 septembre 2014 consid. 2a/bb; AC.2012.0128 du 25 février 2013 consid. 5b; AC.2007.0199 du 19 décembre 2008 consid. 3b; AC.2004.0045 du 30 novembre 2004 consid. 3b et réf. citées.). c) Il découle du dossier mis à l'enquête qu'un remblai sera créé en aval du futur bâtiment, à l'ouest, à une altitude de 590,99 m, aux fins d'aménager une terrasse. Si ce talus atteindra certes 3,20 m par endroits, son épaisseur moyenne sera manifestement inférieure à cette dimension au vu de la topographie naturelle. De surcroît, son emprise ne s'étendra pas, et de loin, sur l'entier du terrain situé devant le bâtiment. Enfin, et bien qu'il ne comporte aucune cote chiffrée, il ressort à suffisance du document intitulé " schéma topographique et photos site " produit par l'architecte de la constructrice le 25 août 2017 que le bâtiment des recourants ne sera nullement écrasé par le futur remblai de la constructrice, compte tenu de son orientation - vers l'ouest -, de la distance séparant le remblai de la limite de propriété, de la configuration du terrain naturel et aménagé des recourants et de la hauteur d'implantation de leur propre bâtiment. On relèvera à cet égard que la constructrice souligne à juste titre que la terrasse s'implantera à une altitude inférieure à celle de l'habitation des recourants (dont la cote du rez s'élève selon les plans autorisés à 594,40 m, cf. pièce 5 de la municipalité). Enfin, compte tenu de la topographie des lieux, marquée par des mouvements de terre importants sans grande cohérence, on ne distingue pas en quoi la terrasse de la constructrice contreviendrait aux règles de l'esthétique et de l'intégration.

#### **E. 8**

Vu ce qui précède, le recours doit être rejeté, aux frais des recourants qui succombent. Ceux-ci supporteront en outre des dépens en faveur de la municipalité.