

VD_OMNI AC.2019.0061 vom 27. August 2019

VD Tribunal cantonal, 2019-08-27, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0061

FR: VD_OMNI AC.2019.0061 du 27 août 2019

IT: VD_OMNI AC.2019.0061 del 27 agosto 2019

Regeste

A. _____/Municipalité de Blonay, B. _____ | Parcelle supportant un bâtiment comprenant deux constructions distinctes (ancienne maison vigneronne et bâtiment construit dans les années 50 en remplacement de la grange de la maison vigneronne). Projet portant sur la démolition et la reconstruction de la partie récente et la transformation de la maison vigneronne. Recours d'un voisin contre la délivrance du permis de construire. Les griefs formulés dans une écriture complémentaire du recourant sont recevables (consid. 1). C'est à juste titre que la municipalité a considéré que la hauteur peut se mesurer par corps de bâtiment. Pour mesurer l'altitude moyenne du terrain naturel et du terrain aménagé, il n'est pas admissible de prendre en considération un point sur le plancher existant (radier) à l'intérieur d'un bâtiment. Manière alternative de calculer ce point (consid. 2). Le niveau du rez n'étant destiné ni à l'habitation ni à une activité professionnelle, le nombre maximal de niveaux habitables est respecté (consid. 4). Rejet du grief relatif à l'esthétique du projet et à son intégration dans l'environnement bâti. Constat que le projet améliorera la situation existante. Les griefs relatifs aux vues directes sur le logement du recourant relèvent du droit privé et sont irrecevables (consid. 5). Rejet du grief relatif à l'altitude maximum du sol du rez habitable dès lors que le projet ne comprend pas de rez habitable (consid. 6).

Erwägungen

E. 1

La municipalité et le constructeur mettent en cause la recevabilité des griefs figurant dans l'écriture complémentaire du recourant du 20 mars 2019 au motif que ceux-ci n'auraient pas été formulés dans le délai de recours. Dans son acte de recours reçu le 22 février 2019, déposé en temps utile, le recourant a mis en cause la hauteur du bâtiment projeté. Il a manifestement qualité pour invoquer ce grief dès lors que la parcelle dont il est propriétaire est voisine de celle destinée à accueillir le projet litigieux. Dans son écriture complémentaire du 20 mars 2019, le recourant a à nouveau mis en cause la hauteur du bâtiment, en faisant notamment valoir que le nombre maximal de niveaux n'était pas respecté. On ne saurait dès lors considérer qu'on est en présence de griefs nouveaux dont la recevabilité pourrait éventuellement être mise en cause au motif qu'ils auraient été formulés après l'échéance du délai de recours.

E. 2

Le recourant conteste la hauteur du nouveau bâtiment prévu au nord-est. Il met en cause les points qui ont été retenus dans le plan de situation du géomètre pour calculer la hauteur moyenne du terrain, plus particulièrement le point 4 situé à l'angle sud-ouest (point 4 du plan de situation), mesuré à l'intérieur du bâtiment existant. Il fait valoir que c'est à tort qu'on a pris en compte un point à l'intérieur du fond du local-technique-garage, sur le radier existant. Il observe que le garage en question a été créé il n'y a pas si longtemps, soit après

1950, puisque le local abritait auparavant un congélateur collectif. Partant, il ne peut pas être considéré comme terrain naturel. Selon lui, on aurait dû prendre le point 4 à l'extérieur du bâtiment, soit à un point auquel on peut accéder en passant par le couloir d'entrée du bâtiment ECA n°353a sis la parcelle n° 1048. Il en déduit que l'exigence réglementaire selon laquelle on doit prendre en compte les points mesurés aux angles de la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté n'est pas respectée. Le recourant fait également valoir que, pour mesurer la hauteur à la corniche, le bâtiment ECA n° 350 doit être considéré comme un seul corps de bâtiment et que les "angles de la figure géométrique la plus simple dans lequel s'inscrit le bâtiment projeté" au sens de l'art. 53 RPE devraient dès lors correspondre aux points 2 et 3 relevés dans le plan de situation sur la façade nord-est du bâtiment le plus récent et à deux points situés au pied de la façade sud-ouest de la maison vigneronne. A l'appui de cet argument, il relève que l'ECA ne mentionne qu'un bâtiment (n° 350), que le plan dressé pour l'enquête parle d'un seul bâtiment avec sa partie nord et sa partie sud, qu'il y a un seul propriétaire, une seule parcelle et une unité architecturale, que le bâtiment ECA n° 350 comprend quatre appartements avec des équipements techniques communs (chaudières, boiler, caves) et qu'il y'a une seule introduction électrique, une seule évacuation des eaux claires et usées, une seule introduction de gaz et une seule introduction d'eau du réseau. Il relève également que l'entrée du bâtiment sis au nord-est était historiquement la grange de la ferme (soit de la maison villageoise sise au sud-ouest). Selon le recourant, il y avait ainsi à l'origine un seul bâtiment et le fait qu'il y ait actuellement deux entrées distinctes ne serait pas déterminant.

a) L'art. 11 RPE prévoit que, en zone du village et des hameaux, la hauteur des façades ne dépassera pas 9.50 m à la corniche. L'art. 53 RPE, figurant dans les règles applicables à toutes les zones, prévoit que la 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 (al. 1). Pour les constructions présentant plusieurs corps de bâtiments contigus, la hauteur se mesure par corps de bâtiment (al. 2). b) aa) En l'occurrence, la municipalité a considéré qu'on se trouvait en présence d'une construction présentant plusieurs corps de bâtiments contigus au sens de l'art. 53 al. 2 RPE. Le tribunal n'a pas de raison de mettre en cause cette appréciation. La vision locale a en effet permis de constater la présence sur la parcelle n° 2536 de deux bâtiments distincts (une maison vigneronne ancienne au sud-ouest et un bâtiment moderne au nord-est) séparés par un mur mitoyen et ayant chacun leur propre entrée. Le fait qu'il y avait à l'origine une construction pouvant éventuellement être considérée comme unique (soit la maison vigneronne et sa grange appondue) n'est pas déterminant dès lors que la grange a été démolie et remplacée dans les années 1950 par une nouvelle construction clairement distincte, notamment au plan architectural, de la maison vigneronne. L'appréciation de la municipalité, qui correspond à une pratique constante selon les explications fournies lors de l'audience par ses représentants, ne saurait au surplus être remise en question au seul motif qu'il existe certains éléments techniques communs ou au motif que l'ECA et les plans d'enquête ne mentionnent qu'un seul bâtiment. N'est également pas déterminant le fait qu'il n'y a qu'un seul propriétaire. bb) Vu ce qui précède, c'est à juste titre que la municipalité a considéré que la hauteur à la corniche peut se mesurer par corps de bâtiment et que les points 1 à 4 figurant sur le plan de situation (correspondant aux quatre angles du nouveau bâtiment sis au nord-est) correspondent à la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté au sens de l'art. 53 al. 1 RPE. c) Il convient encore d'examiner les griefs du

recourant concernant l'altitude du point 4 retenue dans le plan de situation (615,63 m), étant précisé que les points 1 à 3 sont fiables et ne sont pas mis en cause par le recourant. Pour ce qui est du point 4, le tribunal partage l'avis du recourant selon lequel il est contestable de prendre en considération un point sur le plancher existant (radier) à l'intérieur d'un bâtiment. Il apparaît notamment délicat de considérer qu'on est en présence d'un "terrain aménagé" susceptible d'être pris en compte en application de l'art. 53 al. 1 RPE. On relève finalement que la manière la plus fiable de calculer l'altitude du point 4 est de prendre en considération l'altitude du point situé à l'angle sud-ouest de la maison vigneronne tel qu'il résulte des plans d'enquête (soit 614,50 m) et l'altitude du point 3 (angle sud-est du futur bâtiment, soit 615,48 m) puis d'interpoler sur cette base l'altitude du point 4 en tenant compte du fait qu'on est en présence d'une pente régulière. On parvient ainsi à une altitude du point 4 de 615,10 m. On obtient quasiment le même résultat en appliquant l'écart entre les points 2 et 1 : $615,38 - 615,01 = 37$ cm depuis le point 3 ($615,48 - 37 = 615,11$). Compte tenu de cette altitude du point 4, l'altitude moyenne des points 1 à 4 est donc de 615,24 m. Si on ajoute 9 m 50 (art. 11 RPE), la hauteur à la corniche devrait être au maximum de 624,74 m. Or, la hauteur à la corniche résultant des plans est de 624,77 m, ce qui implique un dépassement de la hauteur réglementaire de 3 cm. Tout bien considéré, le tribunal parvient à la conclusion que ce dépassement peut être admis. Il n'apporte aucun avantage pour le constructeur et n'implique aucune gêne supplémentaire significative pour les voisins (cf. TF 1C_657/2012 du 24 avril 2013 consid. 3.2), étant relevé que le bâtiment du recourant présente une hauteur plus importante que le nouveau bâtiment projeté. Il serait par conséquent disproportionné d'annuler le permis de construire pour ce motif ou d'exiger une modification du projet autorisé.

E. 3

Le recourant soutient que le sens du toit du nouveau bâtiment prévu au nord-est a été modifié (façade pignon donnant sur son bâtiment et non plus sur la ruelle de *****) afin de créer artificiellement un deuxième corps de bâtiment. Il relève que, si l'on s'en était tenu au projet initial (façade pignon donnant sur la ruelle de *****), un seul bâtiment aurait dû être considéré. Selon lui, un alignement des toits aurait alors dû être pris en compte (prise en compte de la prolongation du toit du bâtiment de la maison vigneronne) et la hauteur du faîte du nouveau bâtiment aurait dû par conséquent être alignée par rapport à la hauteur du faîte de la maison vigneronne, soit une hauteur de 10,97 m. La modification de l'orientation de la façade pignon a été demandée par la CCU pour des motifs d'esthétique et d'intégration. Partant, le recourant ne saurait être suivi lorsqu'il soutient que cette modification avait pour but "de créer artificiellement un deuxième corps de bâtiment". Ce grief, pour autant qu'il soit compréhensible, doit par conséquent être écarté.

E. 4

Le recourant soutient que le nouveau bâtiment comportera quatre étages au lieu des trois étages réglementaires. Il fait valoir que le niveau du rez-de-chaussée, quand bien même il est destiné à un garage, doit être pris en compte dès lors qu'il n'est pas enterré, qu'il est construit sur le terrain naturel et qu'il est directement accessible depuis la ruelle de *****. Il souligne que les deux façades extérieures des garages sont clairement visibles depuis la ruelle, ce qui exclut la présence d'un sous-sol pour ces garages. Il souligne également que le rez-de-chaussée de la maison vigneronne est destiné à l'habitation. a) L'art. 12 RPE prévoit que, en zone du village et des hameaux, le nombre de niveaux habitables est limité à trois plus les combles. Selon l'art. 53 ter RPE, figurant dans les règles applicables à

toutes les zones, et considéré comme habitable tout niveau consacré à l'habitation ou à l'activité professionnelle (al. 1). Compte également comme niveau habitable, quelle que soit sa désignation, tout local situé sous le rez-de-chaussée et respectant les prescriptions réglementaires pour l'habitat ou l'activité professionnelle (al. 2). b) En l'occurrence, le niveau du rez-de-chaussée, qui abritera un garage, un local technique, une cave et l'entrée de la maison, n'est pas destiné à l'habitation ou à l'activité professionnelle. A cela s'ajoute que les prescriptions de l'art. 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1) concernant l'éclairage minimal de tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire ne sont pas respectées. Partant, le fait d'avoir considéré qu'il ne s'agit pas d'un niveau habitable au sens des art. 12 et 53 ter RPE ne prête pas le flanc à la critique. c) Vu ce qui précède, le nombre maximal de trois niveaux habitables est respecté.

E. 5

Le recourant met en cause la surface vitrée qui est prévue. Il fait valoir qu'aucun bâtiment du ***** ne dispose de vitrage si important. Selon lui, le projet dénature ainsi la nature des lieux. Il relève également que la lucarne inversée et les hauteurs de fenêtres jusqu'au sol des étages ne s'harmonisent pas avec les bâtiments alentours. Il fait enfin valoir que la surface vitrée posera un problème de privacité en raison de la vue directe créée sur le logement de son immeuble. a) aa) L'art. 86 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) prévoit que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, 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). Les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). Au plan communal, l'art. 46 al. 1 RPE – disposition applicable à toutes les zones – a la teneur suivante. " La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. Elle veillera particulièrement à ce que les transformations ou constructions nouvelles s'harmonisent avec le site et les constructions existantes, notamment dans la forme et les dimensions, les teintes, les matériaux, et les détails de la construction. Il en sera de même pour les aménagements extérieurs et les mouvements de terre. " bb) Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (1C_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Il incombe au premier chef aux autorités municipales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 370 consid. 3 p. 372, 363 consid. 2c p. 366; AC.2017.0440, 2017.0444, 2017.0446 du 7 janvier 2019 consid. 10a/bb; AC.2017.0226, 2017.0229 du 5 février 2018 consid. 7b; AC.2016.0052 du 27 juin 2016 consid. 2b; AC.2014.0208 du 9 février 2015 consid. 4a). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; TF 1C_506/2011 du 22 février 2011 consid. 3.3). La municipalité peut rejeter un projet sur la base de l'art. 86 LATC, même s'il satisfait par ailleurs à toutes les dispositions applicables. Toutefois, lorsque la réglementation applicable prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de

construire fondée sur l'art. 86 LATC ou ses dérivés – par exemple en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes – ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c; TF 1C_57/2010 du 17 octobre 2011 consid. 3.1.2). Ceci implique que l'autorité motive sa décision en se fondant sur des critères objectifs et systématiques – ainsi les dimensions, l'effet urbanistique et le traitement architectural du projet – l'utilisation des possibilités de construire réglementaires devant apparaître déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114 consid. 3d; 114 Ia 343 consid. 4b; arrêts précités AC.2017.0440, 2017.0444, 2017.0446 consid. 10a/bb, AC.2017.0226, 2017.0229 consid. 7b; arrêt AC.2016.0151 du 28 novembre 2017 consid. 14b). Dès lors que l'autorité municipale dispose d'un large pouvoir d'appréciation, le tribunal observe une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas sans autre sa propre appréciation à celle de cette autorité, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36] ; TF 1C_450/2008 du 19 mars 2009; arrêts précités AC.2017.0440, 2017.0444, 2017.0446; AC.2016.0052). Ainsi, le tribunal s'assurera que la question de l'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti a été examinée sur la base de critères objectifs (arrêts précités AC.2017.0440, 2017.0444, 2017.0446 consid. 10a/bb, AC.2016.0052 consid. 2b et AC.2014.0208 consid. 4a; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 6a). La jurisprudence du Tribunal fédéral (depuis 2015) accorde un poids toujours plus important à l'autonomie communale. Le Tribunal fédéral a confirmé que l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales dans le cadre d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulièrement importante que l'autorité de recours ne contrôle qu'avec retenue. Ainsi, dans la mesure où la décision communale repose sur une appréciation soutenable des circonstances pertinentes, l'instance de recours doit la respecter et elle ne peut intervenir, le cas échéant substituer sa propre appréciation à celle des autorités communales, que si celle-ci n'est objectivement pas soutenable ou contraire au droit supérieur (TF 1C_493/2016 du 30 mai 2017 consid. 2.2; 1C_337/2015 du 21 décembre 2015 consid. 6.1.1; AC.2017.0440, 2017.0444, 2017.0446 précité consid. 10a/bb; AC.2017.0108 précité consid. 6b). cc) En l'espèce, le tribunal n'a pas de raison de s'écarter de l'appréciation de la municipalité selon laquelle le projet ne soulève pas de problème particulier d'esthétique et d'intégration par rapport au bâti environnant. Pour ce qui est de l'intégration, on relève notamment que le projet se caractérise par une interprétation contemporaine de la notion de "croupe" que l'on retrouve sur plusieurs bâtiments alentours. On relève également que le projet a été soumis à la Commission consultative d'urbanisme, qui l'a validé dans sa séance du 30 mai 2018. Il résulte du procès-verbal de cette séance que tous les membres de la Commission ont salué la qualité architecturale du projet. Enfin, on constate que le bâtiment prévu remplacera avantageusement le bâtiment érigé dans les années 50 qui, ainsi que le tribunal a pu le constater lors de la vision locale, présente des éléments résolument modernes sans souci d'intégration avec le contexte existant. dd) Vu ce qui précède, les griefs du recourant relatifs à l'esthétique et à l'intégration du projet ne sont pas fondés. b) Les problèmes de vues directes sur son logement évoqués par le recourant relèvent du Code rural et foncier (CRF; BLV 211.41). Or, de jurisprudence constante, il n'incombe pas à la Municipalité de vérifier

si un projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers. Les moyens tirés du non-respect du droit privé, en particulier du CRF, sont ainsi irrecevables devant la CDAP (cf. notamment arrêts AC.2015.0157 du 3 février 2016 consid. 2; AC.2014.0396 du 20 janvier 2015 consid. 2 et références citées; cf. également arrêt AC.2007.0244 du 15 janvier 2009 consid. 4). Partant, ce grief est irrecevable dans la présente procédure de droit public.

E. 6

Le recourant relève que, à suivre la municipalité, le rez-de-chaussée habitable du bâtiment reconstruit serait l'étage immédiatement sur le garage. Il fait valoir que, dans cette hypothèse, le sol du rez-de-chaussée se situera à environ 2,70 m, soit 1,60 m au-dessus de ce que permet l'art. 53 bis RC. a) L'art. 53 bis RC prévoit que 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, mesuré aux angles de la figure géométrique la plus simple dans laquelle s'inscrit le bâtiment projeté (al. 1). Les dispositions de l'art. 53 al. 2 sont applicables (al. 2). b) En l'espèce, le projet ne comprend pas de rez-de-chaussée habitable (cf. consid. 4 ci-dessus), le premier niveau habitable se situant au 1^{er} étage. Partant, c'est à tort que le recourant invoque une violation de l'art. 53 bis RPE.

E. 7

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision litigieuse confirmée. Succombant, le recourant supportera les frais de la cause. Il versera en outre des dépens à la Commune de Blonay et au constructeur, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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