

VD_OMNI AC.2016.0411 vom 21. August 2017

VD Tribunal cantonal, 2017-08-21, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0411

FR: VD_OMNI AC.2016.0411 du 21 août 2017

IT: VD_OMNI AC.2016.0411 del 21 agosto 2017

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____, E. _____, F. _____, G. _____, H. _____, J. _____, K. _____/Municipalité de Begnins, Hoirie de L. _____ et M. _____ | Admission du recours contre le permis de construire six bâtiments constitués d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un attique, au motif que le dernier étage de ces constructions dépasse, en amont, les hauteurs autorisées par la réglementation communale. Recours en matière de droit public admis par le Tribunal fédéral (1C_499/2017 et 1C_500/2017 du 19 avril 2018).

Erwägungen

E. 1

L'octroi d'un permis de construire, avec la levée des oppositions, peut faire l'objet d'un recours de droit administratif au sens des art. 92 ss de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36). Le présent recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue 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 (art. 75 let. a LPA-VD). Le critère de l'intérêt digne de protection à l'annulation de la décision attaquée est également prévu par la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. c LTF), et il y a lieu d'appliquer ici la jurisprudence développée à ce propos (principe de l'unité de la procédure, cf. art. 111 al. 1 LTF). Lorsque le recourant est un voisin direct, l'intérêt qu'il invoque ne doit pas nécessairement correspondre à l'intérêt protégé par les normes dont il dénonce la violation. Il peut bien plutôt exiger le contrôle du projet de construction au regard de toutes les normes qui ont un effet juridique ou concret sur sa situation, de sorte que l'admission du recours lui procurerait un avantage pratique. Ainsi, le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique notamment les effets de la construction projetée sur son immeuble (ATF 141 II 50 consid. 2.1; ATF 137 II 30 consid. 2.2). En l'espèce, les recourants sont tous propriétaires d'habitations dans le quartier de la Loye. Les biens-fonds de plusieurs d'entre eux sont adjacents au terrain de la constructrice: ces recourants ont manifestement qualité pour recourir; ils peuvent à l'évidence invoquer un intérêt digne de protection à ce que le projet litigieux ne soit pas réalisé, à cause de son impact visuel et des nuisances liées notamment au passage des véhicules des futurs habitants. Il en va de même des recourants dont les habitations sont situées à proximité directe, de l'autre côté de la route de la Loye, qui traverse le quartier. Dans ces conditions, il n'est pas nécessaire de se prononcer au sujet de

la qualité pour recourir des propriétaires d'immeubles un peu plus éloignés, mais néanmoins situés dans le même quartier. Cela étant, il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants exposent que le projet serait implanté au milieu d'un quartier où se trouveraient uniquement des "grandes et luxueuses propriétés (villas, terrains et piscines), lesquelles sont toutes de proportions, volumes, hauteurs et gabarits similaires" (recours, p. 5). Selon eux, le projet consiste à construire "six immeubles très imposants en comparaison des propriétés du voisinage" et il aurait pour conséquence "de modifier substantiellement le paysage et la vue de chacune des propriétés voisines sur la campagne alentour et de nuire à l'harmonie du site (ibid., p. 6). Ils critiquent en particulier le nombre de niveaux des bâtiments projetés: ils comporteraient tous trois niveaux sous la corniche, soit un de plus que ce que permet le règlement communal. Les recourants soutiennent également que la règle qui limite à 6 m la hauteur maximale à la corniche, n'est pas respectée. Au surplus, le projet prévoit des toits plats, qui ne seraient pas conformes au règlement communal. a) Le projet litigieux prévoit la construction de six bâtiments semblables ou analogues – bâtiments A, B, C, D, E et F –, dans un terrain en pente. Dans la partie supérieure de la nouvelle parcelle (réunion des parcelles n° 278 et n° 279), la cote d'altitude du terrain naturel est à environ 608 m, et dans la partie inférieure à environ 595 m (différence de 13 m sur une longueur d'environ 75 m). Chaque bâtiment est constitué d'un rez-de-chaussée, d'un étage et d'un attique. L'attique est surmonté d'une toiture plate. b) Dans la zone d'habitation I, la hauteur des bâtiments et la forme des toitures sont définies par les règles suivantes du RPGAPC: "Art. 3.7 Nombre de niveaux Les bâtiments ont au maximum 2 niveaux sous la corniche, y compris les parties dégagées par la pente. Les combles sont habitables en sus. Art. 3.9 Hauteur des bâtiments La hauteur maximale à la corniche est de 6 m. Art. 3.10 Toitures La pente des toitures est comprise entre 36 et 70 %." Dans les "règles applicables à toutes les zones" du RPGAPC, l'art. 12.18 définit ainsi la façon de mesurer la hauteur des bâtiments: "La hauteur d'un bâtiment à la corniche ou au faîte est mesurée sur la façade avale, à partir du terrain de référence ou aménagé en déblai au droit de cette façade, au point le plus défavorable, compte non tenu d'accès au sous-sol de largeur limitée au strict minimum." Quant à l'art. 12.38 RPGAPC, intitulé "toits en pente et toits plats" (disposition faisant également partie des "règles applicables à toutes les zones"), il prescrit ceci: "De façon générale, les toits sont en pente et recouverts en tuiles ou d'un matériau analogue. La couverture en carton bitumé apparent ou en tôle ondulée est interdite. Les dispositions suivantes sont applicables: a) le faîte est plus haut que la corniche. Les toitures à faîte décalé sont autorisées; b) lorsque la toiture est à deux pans inégaux, les pans principaux sont dans un rapport de 1 à 2 maximum; c) la pente de la toiture et l'aspect de la couverture sont en principe analogues à ceux de l'ensemble des toitures environnantes. Les toits plats traités en terrasses sont autorisés pour les constructions enterrées ou pour de petites constructions annexes de bâtiments. Ils peuvent être également autorisés pour des bâtiments lorsqu'une forte pente du terrain permet de privilégier cette solution." c) La municipalité expose que le règlement communal, qui admet un niveau de combles sur le deuxième niveau (art. 3.7 RPGAPC), permet de remplacer les combles par un niveau en attique. L'attique est généralement défini comme un étage placé au sommet d'une construction et de proportion moindre que l'étage inférieur (cf. Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. 2010, p. 588). L'attique s'inscrit dans l'espace réservé en principe à la toiture et aux combles. C'est pourquoi, selon la jurisprudence, en l'absence de dispositions sur les attiques dans le règlement communal, il convient de mesurer la hauteur du bâtiment

à l'acrotère (muret en maçonnerie situé en périphérie d'une couverture en terrasse), respectivement sur le parapet (petit mur formant garde-corps à hauteur d'appui) (voir les arrêts cités dans la chronique de jurisprudence in RDAF 2009 I p. 35). L'attique ne doit pas nécessairement être en retrait sur tous les côtés du bâtiment. L'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine de la construction (AIHC – entré en vigueur dans certains cantons le 26 novembre 2010 mais pas ratifié par le canton de Vaud) définit l'attique (annexe 1, ch. 6.4) comme un niveau dont une façade au moins est en retrait de la distance admise par rapport au niveau inférieur (dans le texte allemand, plus précis: "Attikageschosse sind auf Flachdächern aufgesetzte, zusätzliche Geschosse. Das Attikageschoss muss bei mindestens einer ganzen Fassade gegenüber dem darunter liegenden Geschoss um ein festgelegtes Mass zurückversetzt sein"). Un véritable attique peut, en fonction de ces définitions, être créé même si une seule façade de l'attique est en retrait par rapport aux façades du niveau inférieur. Tel est le cas des six bâtiments litigieux, où seule la façade sud est en retrait au niveau supérieur (cf. à ce propos, arrêt AC.2015.0307 du 22 novembre 2016, consid. 11). Il n'y a aucun motif de considérer que la municipalité interprète mal l'art. 3.7 RPGAPC lorsqu'elle en déduit que, si les combles sur le deuxième niveau sont habitables, un attique habitable est également admissible s'il s'intègre dans le gabarit d'une toiture à deux pans respectant les dispositions du règlement communal sur les toitures. Les toits des attiques sont des toits plats. D'après l'art. 12.38 RPGAPC, les toits plats doivent être "traités en terrasses"; on peut admettre que la municipalité est fondée à retenir que les toits des six attiques sont conformes à cette prescription. La pente du terrain est supérieure à 15 % (selon la constructrice, elle est comprise entre 15 et 18.5 %); elle peut être qualifiée de "forte pente" au sens de la disposition précitée, qui ne fixe pas de seuil et qui laisse donc à la municipalité une certaine marge d'appréciation (à propos d'une réglementation communale analogue et de la qualification d'une pente de 16.5 % comme forte pente: arrêt AC.2015.0307 du 22 novembre 2016, consid. 11). Cela étant, il convient de vérifier si, comme le retient la municipalité dans sa réponse aux oppositions, les 3 niveaux des bâtiments litigieux s'intègrent effectivement dans le gabarit d'une toiture à 2 pans, qui aurait pu être proposée par le constructeur. d) Les combles sont définis ainsi dans la jurisprudence cantonale: il s'agit d'une construction de bois, de fer ou de maçonnerie placée au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, c'est-à-dire, selon le langage courant, dans la charpente. Un étage de combles est un étage aménagé dans les combles. Dans ce sens, sont donc des combles les espaces, habitables ou non, aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage. Un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit est un étage de combles. 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 en principe être inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. Par définition, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sur la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit rester un étage de combles (cf. AC.2012.0241 du 17 juin 2013 consid. 2 et les références; cf. aussi Bovay et al., op. cit., glossaire, p. 604). Dans le cas particulier, les coupes dessinées par l'architecte de la constructrice figurent en traitillé rouge, pour chaque bâtiment, un toit à deux pans afin de démontrer que les attiques s'inscrivent, dans chaque cas, dans le gabarit réglementaire s'il avait été choisi d'édifier des bâtiments avec des toits en pente, conformes

à l'art. 12.38 al. 1 RPGAPC (pour certains bâtiments, la partie sud du toit plat de l'attique débordé du gabarit de la toiture à deux pans, mais ce dépassement s'inscrit dans le gabarit de lucarnes pouvant être créées sur le pan sud). Les deux pans ont chacun une pente de 70 % (cf. art. 3.10 RPGAPC) et le pan nord (amont) est deux fois plus court que le pan sud (aval), respectant ainsi la proportion fixée à l'art. 12.38 al. 1 let. b RPGAPC. Etant donné que l'art. 12.18 RPGAPC prescrit que la hauteur d'un bâtiment à la corniche est mesurée sur la façade aval (recte: aval), à partir du terrain de référence ou aménagé en déblai au droit de cette façade, les coupes dessinées par l'architecte indiquent, pour chaque bâtiment, les deux points à prendre en considération pour cette mesure en façade aval, à savoir le niveau du rez-de-chaussée (correspondant à celui du terrain aménagé en déblai), comme point inférieur, et celui de la corniche, légèrement supérieur au chéneau, du toit hypothétique en traitillé rouge, comme point supérieur. Il apparaît que la distance entre ces deux points est, dans chaque cas, de 6.00 m et partant qu'elle est conforme à l'art. 3.9 RPGAPC, en tant que cette mesure concerne la façade aval. Les coupes de l'architecte indiquent également, sur les façades amont, la distance entre le sol – parfois le terrain aménagé en déblai (bâtiments C, D, E et F), parfois le terrain aménagé en remblai (bâtiment B), parfois un point inférieur au terrain naturel et au terrain aménagé (bâtiment A) – et la corniche du pan amont du toit hypothétique en traitillé rouge. Ces distances sont respectivement de 6 m (bâtiments C, D, E et F), de 5.75 m (bâtiment A) et de 5.73 m (bâtiment B). Le point de référence inférieur ne correspond cependant pas au point de référence sur la façade aval: or, en vertu d'une disposition claire du règlement communal (l'art. 12.18 RPGAPC), la hauteur déterminante d'un bâtiment à la corniche est mesurée sur la façade aval. Il faut en déduire que, sur la façade amont, la corniche ne peut pas être à plus de 6 m du seul point de référence cité dans le règlement qui est celui de la façade aval. Dans le cas présent, d'après les coupes de l'architecte, la hauteur à la corniche est mesurée, sur la façade aval, à partir du niveau du rez-de-chaussée, tandis qu'elle est mesurée, sur la façade amont, à partir du niveau de la dalle du 1^{er} étage; cela signifie que, sur la façade amont, la corniche est à 8 m ou davantage du niveau du rez-de-chaussée (8 m pour le bâtiment A, 8.50 m pour le bâtiment B, 8.80 m pour les bâtiments C, D, E et F). En réalité, la corniche hypothétique (traitillé rouge) est figurée, sur la façade amont, au niveau de la toiture de l'attique, et non pas au niveau du toit d'un bâtiment de deux niveaux au maximum sous la corniche (cf. art. 3.7 RPGAPC), respectant le mode de calcul de la hauteur de l'art. 12.18 RPGAPC. Pour un bâtiment de deux niveaux sous la corniche, le sol de l'étage de combles doit, sur toute sa surface, avoir une dalle inférieure se trouvant au niveau de la corniche ou du chéneau du toit, approximativement à la hauteur du plafond du second niveau. Pour les bâtiments litigieux, non seulement la corniche en amont se trouve à nettement plus de 6 m du point inférieur de référence, sur la façade aval, mais encore elle est au niveau du toit de l'attique, ce qui ne correspond pas de ce côté-là au niveau des combles mais à celui des surcombles. En d'autres termes, avec une réglementation qui autorise un niveau de combles habitables – et non pas des surcombles – et qui prévoit que la corniche ne peut pas être à plus de 6 m du niveau du sol à la façade aval, si l'autorité entend autoriser les attiques "dans le gabarit de la toiture à deux pans qui aurait pu être proposée par le constructeur" (voir la réponse aux oppositions), il faut alors que ce gabarit de toiture tienne compte de la limitation de la hauteur à la corniche, qui s'applique pour tout le bâtiment en fonction d'un point de mesure à la façade aval. Ainsi, la corniche du pan amont de la toiture hypothétique ne devrait pas être plus haute que celle du pan aval. Or les coupes indiquent que, en amont, la corniche est toujours nettement plus haute, puisqu'elle est au niveau du toit de l'attique. Telle qu'elle est dessinée sur les coupes,

la charpente reposerait en amont sur un élément qui n'est pas un mur d'embouchature d'un mètre au maximum (par rapport à la dalle supérieure de l'étage), mais sur un mur dont la hauteur est celle d'un étage habitable ordinaire. Si, pour les bâtiments litigieux, on dessinait le toit hypothétique en fixant la corniche au même niveau, en aval et en amont, les deux pans auraient vraisemblablement une longueur équivalente – au lieu d'être dans un rapport de 1 à 2 – et l'espace disponible pour créer un attique, du côté amont, serait nettement réduit. En définitive, on ne saurait retenir que, dans le projet litigieux, les combles sont valablement remplacés par un niveau en attique, dès lors que cet attique ne s'inscrit pas dans le gabarit des combles, tel qu'il doit être défini en fonction de la réglementation communale et de la jurisprudence précitée. Comme, même pour les terrains en forte pente, le RPGAPC ne prévoit pas de normes destinées à favoriser la création d'attiques, en dérogation aux normes fixant la hauteur à la corniche et la forme des toitures, il n'est pas admissible d'autoriser un troisième niveau qui, en amont (sur la façade nord), est plus haut que ce que permettent les art. 3.9 et 12.18 RPGAPC. C'est donc à bon droit que les recourants se plaignent d'une violation de règles limitant le volume des constructions. En conséquence, le permis de construire doit être annulé, car l'attique sur chaque bâtiment, tel qu'il est prévu dans les plans, est un élément essentiel de la conception du projet. Dans ces conditions, il ne se justifie pas d'examiner au fond les autres griefs des recourants, ni de se prononcer sur les mesures d'instruction requises.

E. 3

Il résulte des considérants que le recours doit être admis. La décision municipale doit être annulée. Les frais de la cause seront supportés par la constructrice, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Elle aura à payer des dépens aux recourants, représentés par un avocat (art. 55 LPA-VD).

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