

VD_OMNI AC.2017.0370 vom 18. Juli 2018

VD Tribunal cantonal, 2018-07-18, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2017.0370

FR: VD_OMNI AC.2017.0370 du 18 juillet 2018

IT: VD_OMNI AC.2017.0370 del 18 luglio 2018

Regeste

A. _____/B. _____, C. _____, Municipalité de Bourg-en-Lavaux, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Rejet du recours dirigé contre un permis de construire autorisant la transformation d'une habitation située à l'entrée du vieux bourg de Cully, qui crée une terrasse à la place de la toiture à un pan qui coiffe jusque-là une annexe. La municipalité peut ne pas déduire du règlement communal une interdiction générale de construire des terrasses dans le secteur, même si celui-ci prévoit des toitures à pans et réserve les toitures plates aux petites dépendances. Par ailleurs, le projet ne contrevient ni aux règles relatives à l'esthétique et à l'intégration, ni à celles relatives à la distance aux limites et aux possibilités d'agrandissement qu'offre le règlement communal.

Erwägungen

E. 1

D'après l'art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), le recours au Tribunal cantonal s'exerce dans les 30 jours dès la notification de la décision ou du jugement attaqués. Les délais fixés en jours commencent à courir le lendemain du jour de leur communication ou de l'événement qui les déclenche (art. 19 al. 1 LPA-VD). Lorsqu'un délai échoit un samedi, un dimanche ou un jour férié, son échéance est reportée au jour ouvrable suivant (al. 2). Le délai est réputé observé lorsque l'écrit est remis à l'autorité, à un bureau de poste suisse ou à une représentation diplomatique ou consulaire suisse, au plus tard le dernier jour du délai (art. 20 al. 1 LPA-VD). En l'espèce, la décision attaquée, datée du 19 septembre 2017, a été notifiée par pli recommandé retiré par la recourante le 22 septembre 2017. En conséquence, le délai de recours de l'art. 95 LPA-VD a commencé à courir le 23 septembre et est venu à échéance le dimanche 22 octobre, de sorte qu'il a été reporté au jour ouvrable suivant, soit le lundi 23 octobre. Remis à un bureau de poste le lundi 23 octobre, le recours a été déposé en temps utile. Par ailleurs, le recours respecte les exigences formelles de l'art. 79 al. 1 LPA-VD, applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

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.

E. 3

La recourante plaide également que la transformation projetée ne respecte pas la distance aux limites fixée par le règlement communal. a) L'art. 10 al. 1 et 2 RCAT, relatif à l'ordre contigu dans la zone de l'ancienne ville, prévoit ce qui suit : "Art. 10 Ordre contigu L'ordre contigu est caractérisé par l'implantation des bâtiments en limite de propriété. La

profondeur des murs mitoyens ou aveugles est en principe déterminée par celle des bâtiments qui forment le même groupe. Les façades qui ne sont pas en limite de propriétés privées doivent en être distantes de 3 mètres au minimum (voir article 82). Deux bâtiments situés sur une même parcelle doivent être distants d'au moins 6 mètres. (...)". Selon la jurisprudence, l'ordre contigu se caractérise usuellement par l'implantation sur un même alignement, ou en retrait de celui-ci, de bâtiments adjacents élevés en limite de propriété et séparés par des murs mitoyens ou aveugles, avec une profondeur maximum fixée pour ces derniers et une distance fixée jusqu'à la limite pour les façades non en limite de propriété. L'ordre contigu se distingue de la contiguïté, qui se caractérise, elle, comme une situation de fait, soit l'accolement de deux bâtiments. Par ailleurs la doctrine et la jurisprudence s'accordent à considérer que l'ordre contigu est prescrit par le législateur en vue de créer des rues dont toutes les maisons sont contiguës. Les règles relatives à l'ordre contigu ne concernent donc en principe que les façades donnant sur la rue, sur ou en retrait de l'alignement, à l'exclusion des façades opposées à celles de la rue (arrêt AC.2004.0104 du 8 décembre 2004 consid. 1a, qui cite RDAF 1992, p. 485 et jurisprudence citée; reproduit dans Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, "Droit fédéral et vaudois de la construction", éd. 2010, p. 625). b) La recourante prétend que les bâtiments concernés sont adjacents l'un par rapport à l'autre sur une partie de leurs façades nord et sur leurs façades sud-ouest, qui sont partiellement mitoyennes. Par ailleurs une majeure partie des façades ouest et nord du bâtiment des constructeurs qui seraient surélevées par la construction de la terrasse ne sont pas concernées par les règles sur l'ordre contigu, dès lors que les façades concernées du bâtiment de la recourante ne sont pas en limite de propriété. Par conséquent, les façades concernées doivent respecter la distance de 3 mètres à la limite exigée par l'art. 10 al. 2 RCAT. Comme tel n'est pas le cas, la recourante considère que le bâtiment ECA 123 existant n'est pas conforme à la réglementation de la zone et le régime prévu par l'art. 80 LATC doit lui être appliqué. Comme le relève l'arrêt AC.2004.0104 précité, la zone de l'ancienne ville présente à l'évidence les caractéristiques de l'ordre contigu. En l'espèce, la façade sud du bâtiment ECA 123 est alignée sur une limite des constructions adoptée le 11 juillet 1984, figurée sur le plan de situation du projet mis à l'enquête. A l'ouest, l'habitation litigieuse est adjacente au bâtiment voisin, qui comporte une façade mitoyenne ou aveugle au sens du règlement communal et de la jurisprudence précitée. La façade est du bâtiment voisin est en partie encastrée dans le bâtiment des constructeurs. Dans l'angle formé par la rue de la Gare et la rue du Temple, ces façades sont en partie dégagées. Dans une telle configuration, on ne saurait considérer que la municipalité abuse du pouvoir d'appréciation qui lui est reconnu dans l'interprétation de son règlement (cf. arrêt AC.2014.0157 du 16 avril 2015, consid. 2b et les réf. citées), lorsqu'elle considère que les bâtiments de la recourante et des constructeurs sont construits en ordre contigu, même s'ils sont en partie perpendiculaires. Il s'ensuit qu'il n'y a pas de distance à la limite à respecter dans ce cas précis et l'art. 10 RCAT est respecté. Partant, l'application de l'art. 80 LATC, qui traite des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir, n'entre pas en ligne de compte dans cette hypothèse.

E. 4

a) D'après la recourante, le projet de transformation des constructeurs constituerait également un agrandissement trop important pour pouvoir être autorisé en application de l'art. 7 al. 3 RCAT. L'art. 7 RCAT, applicable à la zone de l'ancienne ville, est libellé comme il suit : "Art. 7 Bâtiments existants Les bâtiments existants peuvent être entretenus, transformés ou reconstruits dans leurs implantation et gabarit actuels, sous

réserve de légères modifications admises par la Municipalité. Les volumes existants peuvent être utilisés dans leur totalité. La Municipalité peut autoriser des agrandissements de peu d'importance, tels que lucarnes, dôme, légère surélévation de la toiture. Tous les travaux mentionnés aux trois alinéas ci-dessus ne peuvent être autorisés que s'il n'en résulte pas d'atteinte au caractère de l'ensemble architectural et sous réserve des dispositions des plans fixant les limites de constructions." b) Interpellé en audience sur l'interprétation que la municipalité fait de l'art. 7 al. 3 RCAT, son représentant a indiqué qu'entraient dans la notion d'agrandissement de peu d'importance l'ajout d'une isolation d'une épaisseur de 30 à 40 cm ou encore l'ajout d'un étage au-dessus d'un bâtiment du centre (situé à la place de l'Hôtel de Ville n° 5) qui a permis d'en aligner le faîte à celui du bâtiment mitoyen (situé au n° 7). Dans le cas particulier, l'autorité intimée considère que la légère surélévation de l'annexe et la création d'une terrasse restent dans les limites de ce qu'autorise l'art. 7 al. 3 RCAT. Le projet mis à l'enquête prévoit de remplacer la toiture à un pan de l'annexe existante par une terrasse qui sera accessible par les portes-fenêtres qui remplaceront les actuelles fenêtres des combles du bâtiment principal. A la place d'une toiture à un pan, la pièce qui se trouve dessous et qui est déjà utilisée, sera coiffée d'une terrasse. Si l'annexe sera réhaussée d'un côté, le volume du côté de la panne faîtière sera quant à lui rabaissé, suivant un effet de bascule. La surface brute utile de plancher après travaux restera identique. Il en ira de même du volume habitable. Dans ces conditions, on peut considérer que l'on se trouve en présence d'un agrandissement de peu d'importance. Ainsi que le conservateur du SIPAL l'a relevé lors de l'audience, les travaux envisagés sont de nature à changer l'aspect du bâtiment. En effet, la façade dirigée contre la rue de la Gare, qui forme la tête de la rue du Temple, à l'entrée du bourg, sera passablement modifiée puisqu'une fois le toit de l'annexe démolie, elle sera réhaussée, surmontée d'un barreaudage métallique servant de garde-corps à la future terrasse et percée de deux nouvelles fenêtres horizontales. S'agissant toutefois d'un bâtiment recensé en note *4*, dont l'architecture est hybride – d'après le conservateur du SIPAL, l'existence d'une toiture à la Mansart trahit l'existence d'éléments plus modernes que la construction initiale – et entouré de constructions plus récentes, la municipalité pouvait sans abuser du pouvoir d'appréciation dont elle dispose dans l'interprétation du règlement communal considérer que l'agrandissement de peu d'importance projeté ne porte pas atteinte au caractère de l'ensemble architectural au sens de l'art. 7 RCAT. Examiné sous l'angle de cette disposition, le projet est réglementaire.

E. 5

a) D'après la recourante, plusieurs dispositions du règlement communal s'opposent à la construction de ce qui constitue d'après elle un toit plat aménagé en terrasse. Il s'agit des art. 15, 16 et 16b, applicables à la zone de l'ancienne ville, et de l'art. 89, d'application générale, rédigés de la manière suivante : "Art. 15 Attiques, balcons, marquises Les étages en attique d'une part, les balcons et marquises au-dessus du domaine public d'autre part, sont interdits. Art. 16 Toitures La pente des toitures doit être comprise entre 30° (58%) et 42° (90%). La couverture sera en tuiles plates du pays dont la couleur correspondra à celle des toitures traditionnelles de la ville. Les tuiles vieilles par engobage brillant sont interdites. Un autre mode de couverture ne peut être autorisé qu'exceptionnellement et pour autant qu'il soit compatible avec les toitures des alentours. Art. 16b Terrasses encastrées Les terrasses encastrées dans la toiture ne sont pas autorisées. (...) Art. 89 Toiture Sous réserve des dépendances souterraines et des constructions d'intérêt public exigeant une forme de couverture particulière, les toitures sont obligatoirement à deux ou quatre pans. La Municipalité peut autoriser des toitures à un pan pour les dépendances et annexes accolées à

un bâtiment principal, à un mur de soutènement ou à un autre élément semblable. En cas de pans inégaux, la surface du pan le plus petit ne peut être inférieure à la moitié de celle du pan le plus important qui doit obligatoirement abriter la partie aval du bâtiment; l'article 56, 3 e alinéa, demeure réservé. Le faîte est obligatoirement plus élevé que la corniche. Les parties métalliques des toitures (lucarnes, terrassons, etc.) doivent être teintés d'une couleur proche de celle du reste de la toiture. Les superstructures suivantes sont seules autorisées, sous réserve des dispositions sur les capteurs d'énergie solaire (article 113) : - les cheminées - les sorties de ventilation (soit intégrées aux cheminées, soit à raison d'une seule par toiture). Les toits plats ou à faible pente ne sont autorisés que sur les petites dépendances ayant moins de 3 mètres de hauteur à la corniche, à l'usage de garages pour une ou deux voitures, de bûchers, etc. La Municipalité peut imposer l'orientation des faîtes, la pente des toitures et la couverture de celles-ci, notamment pour tenir compte de celles des bâtiments voisins et du caractère de la zone." b) Dans sa réponse au recours, l'autorité intimée fait valoir que l'on ne se trouve pas en présence d'une terrasse encastrée, mais d'une terrasse située sur une annexe à laquelle on accède par des ouvertures déjà existantes, soit des fenêtres qui se transformeront en portes-fenêtres. D'après elle, il ne s'agit pas non plus de supprimer une toiture à pans et rien, dans le règlement communal, ne permet d'interdire un tel aménagement. Le projet litigieux vise à créer une terrasse, accessible depuis les combles du bâtiment principal grâce à des portes-fenêtres qui remplaceront les fenêtres, à la place de la toiture à un pan qui coiffe l'annexe. Cette terrasse est entourée sur trois côtés d'une barrière métallique. Elle n'est pas encastrée dans la toiture au sens de l'art. 16b RCAT et ne peut pas être interdite à ce titre. Pendant l'audience, le représentant de l'autorité intimée a du reste expliqué que cette disposition visait à interdire les balcons-baignoires, soit une autre forme d'installation que celle prévue ici. Par ailleurs, la terrasse ne forme pas de saillie au-dessus du domaine public, de sorte qu'elle ne constitue pas un balcon interdit par l'art. 15 RCAT. La terrasse ne constitue pas non plus un étage en attique – également prohibé par l'art. 15 RCAT -, ce par quoi on entend généralement un étage placé au sommet d'une construction et de proportion moindre que l'étage inférieur (cf. Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney, op. cit., p. 588). A ce propos, les parties ont semblé confondre en audience attique et mezzanine en expliquant que la disposition visait sans doute à éviter qu'un étage supplémentaire ne soit créé dans le volume des combles (ce qui empêche la création de surcombles). Le tribunal relève que la réglementation communale prévoit, dans la zone de l'ancienne ville, que les toitures présentent des pentes (comprises entre 30° et 42°; art. 16 al. 1 RCAT), d'une part, et n'autorise, de manière générale, les toits plats ou à faible pente que sur les petites dépendances ayant moins de 3 mètres de hauteur à la corniche, à l'usage de garage ou de bûcher (art. 89 al. 6 RCAT), d'autre part. La recourante prétend que la terrasse litigieuse constitue en réalité une toiture plate que la municipalité aurait dû interdire en application de ces dispositions. On peut discuter de la question de savoir si la terrasse constitue ou non une toiture. D'un côté, elle coiffe l'annexe et occupe une fonction de couverture, comme un toit. D'un autre côté, la terrasse ne poursuit pas le même usage qu'une toiture puisque, rendue accessible depuis les combles du bâtiment principal, elle est destinée à être utilisée par les habitants, ce qui n'est pas l'usage habituel d'une toiture. Quoiqu'il en soit, la municipalité n'entend pas déduire des dispositions rappelées ci-dessus une interdiction générale de construire des terrasses dans le vieux bourg de Cully. Cette interprétation du règlement communal correspond du reste à une pratique de l'autorité, puisqu'à l'occasion de l'inspection locale, le tribunal a constaté la présence de plusieurs terrasses dans le centre historique de Cully, l'une d'entre elles servant aux clients

d'un tea-room et chocolatier n'étant éloignée que de quelques mètres du projet des constructeurs. Ces constatations confirment que la municipalité n'entend pas déduire des art. 16 al. 1 et 89 al.

E. 6

a) Enfin, la recourante prétend que l'art. 97 RCAT, d'application générale, ne serait pas respecté. Cette disposition, intitulée "vue directe", prévoit que toute pièce susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit doit avoir une vue directe de 3 mètres au moins, cette distance étant mesurée horizontalement dans l'axe de chaque fenêtre, entre le nu extérieur du mur de la pièce et le nu du mur opposé. Pour la recourante, l'objectif de cette disposition est d'éviter les atteintes à la tranquillité et à l'intimité des voisins, voire d'éviter un sentiment d'écrasement. Elle se plaint que sa situation serait très impactée par la terrasse, dans la mesure où ses occupants auraient une vue directe et plongeante dans les fenêtres du 2^{ème} étage de sa maison. La proximité serait telle qu'un occupant de la terrasse pourrait passer la main à l'intérieur de la fenêtre de la maison de la recourante, la distance n'étant que d'un mètre environ. Cette situation porterait gravement atteinte à l'intimité de la recourante. La municipalité est quant à elle d'avis que l'art. 97 RCAT a un but de salubrité permettant aux occupants des lieux d'avoir un dégagement minimum afin d'éviter un sentiment d'enfermement, qui n'a rien à voir avec les règles liées au droit de vue du Code rural et foncier. b) Comme l'autorité intimée le fait valoir dans sa réponse la disposition invoquée n'a pas pour but d'éviter les atteintes à la tranquillité et à l'intimité des voisins mais de permettre aux occupants des lieux d'avoir un dégagement minimum afin d'éviter un sentiment d'enfermement. Cette norme a un but de salubrité. c) On peut se demander si la recourante n'entend pas plutôt invoquer une violation du Code rural et foncier du 7 décembre 1987 (CRF; RSV 211.41) qui prévoit à son art. 14, intitulé "vues droites", qu'"on ne peut établir de vues droites ou fenêtres, ni balcons ou autres semblables saillies sur le fonds de son voisin, s'il n'y a pas trois mètres de distance". Quoiqu'il en soit, un moyen tiré du non-respect du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, est irrecevable devant le tribunal de céans (pour un rappel de la jurisprudence constante à ce sujet, cf. arrêt AC.2016.0102 du 3 juin 2016, consid. 2b).

E. 7

Si on peut s'interroger sur l'opportunité de construire une terrasse à si peu de distance des fenêtres de son voisin et comprendre les craintes de la recourante au sujet des éventuelles nuisances qui seraient susceptibles de découler de l'usage d'une telle installation, le tribunal constate toutefois qu'aucune disposition légale ou réglementaire ne s'oppose à la délivrance d'une autorisation de construire.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. La recourante, qui succombe, supportera les frais du présent arrêt (art. 49 al. 1 LPA-VD) et versera des dépens à l'autorité intimée, pour l'intervention de son avocat (art. 55 LPA-VD).

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