

VD_OMNI AC.2019.0050 vom 22. Juli 2020

VD Tribunal cantonal, 2020-07-22, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2019.0050

FR: VD_OMNI AC.2019.0050 du 22 juillet 2020

IT: VD_OMNI AC.2019.0050 del 22 luglio 2020

Regeste

A. _____, B. _____, C. _____, D. _____/Municipalité de Poliez-Pittet | Refus de délivrer un permis de construire. Rappel que, selon la jurisprudence, répond à la notion de combles l'espace sous la toiture dont la hauteur du mur d'embouchature - soit le mur sur lequel la structure du toit prend appui- est inférieure à 1 mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal. La limitation de la hauteur du mur à 1 m s'applique également aux toitures à un pan ou à deux pans asymétriques. Rejet du recours.

Erwägungen

E. 1

Le recours a été déposé en temps utile (cf. art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]) devant l'autorité compétente (art. 92 al. 1 LPA-VD). Au surplus, les recourants ayant qualité pour agir (art. 75 LPA-VD) et le recours respectant les autres conditions formelles de recevabilité (cf. art. 79 al. 1 LPA-VD notamment), il y a lieu d'entrer en matière au fond.

E. 2

La Municipalité a d'abord refusé de délivrer le permis de construire aux recourants au motif que la parcelle n° 185 ne bénéficiait pas d'une servitude de passage sur le chemin de la Sauge, l'un des deux accès prévus à la parcelle, de sorte que les conditions de l'art. 104 al. 3 LATC de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11) n'étaient pas réunies. Avec leur recours, les recourants ont produit de nouveaux plans des aménagements extérieurs supprimant l'accès à la parcelle par le chemin de la Sauge, pour ne conserver que celui par la route de Lausanne (route cantonale), déjà prévu dans les plans mis à l'enquête publique. Il est par conséquent pris acte de ces modifications qui sont admises par la Municipalité et qui paraissent ainsi régler le litige s'agissant de la question de l'accès à la parcelle.

E. 3

La Municipalité a refusé de délivrer le permis de construire aux recourants également pour divers motifs en lien avec la toiture de la construction, qu'elle qualifie de "critères réglementaires objectifs". Elle estime d'abord que le projet comporte des combles qui ne sont pas conformes au RGCAT car il n'est pas entièrement situé sous la toiture dès lors qu'il prend appui sur un mur d'embouchature dépassant 1 mètre. Il s'agirait donc, pour la Municipalité d'un étage supplémentaire inadmissible au regard de l'art. 5.1 RGCAT. L'autorité intimée critique encore le fait que les combles litigieux comportent des ouvertures non pas en toiture mais sur la partie verticale de la façade, de sorte qu'il s'agirait de ce point de vue également, d'un étage ordinaire inadmissible. a) Dans la mesure où est ainsi litigieuse l'application de plusieurs dispositions du RGCAT, il convient de rappeler, à

titre préalable, que selon une jurisprudence constante, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux. Elle dispose notamment d'une latitude de jugement pour interpréter des concepts juridiques indéterminés dont la portée n'est pas imposée par le droit cantonal; ainsi, dans la mesure où la lecture que la municipalité fait des dispositions du règlement communal n'est pas insoutenable, l'autorité de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (CDAP AC.2018.0277 du 14 février 2020 consid. 4; AC.2018.0264 du 13 juin 2019 consid. 4b et les références citées). Dans un arrêt relativement récent (TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016), le Tribunal fédéral a confirmé que la municipalité dispose d'une importante latitude de jugement pour interpréter son règlement, celle-ci découlant de l'autonomie communale garantie par l'art. 50 al. 1 Cst. Selon le Tribunal fédéral, l'autorité cantonale de recours n'est toutefois pas définitivement liée par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (TF 1C_114/2016 du 9 juin 2016 consid. 5.4; 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6).

b) L'art. 5 RGCAT prévoit ce qui suit s'agissant du nombre de niveaux autorisés: «5.1. La hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux superposés autorisés au-dessus du sol. Pour chaque zone, le nombre maximum de niveaux «N» est fixé de la manière suivante: • (...) • zone extension village N
rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables ou utilisables • (...) Le nombre de niveaux se compte sur la façade la plus haute à partir du terrain naturel. Lorsqu'un étage est dégagé en tout ou en partie de plus de 1.20 m, il compte pour 1 niveau. 5.2 Pour sauvegarder l'unité ou l'harmonie d'un quartier, d'un groupe de bâtiments ou d'une rue, la municipalité peut limiter la hauteur d'un bâtiment, fixer un nombre maximum de niveaux inférieurs à celui de la réglementation ou imposer une cote de hauteur maximum pour les façades et le faite de la toiture. Pour tenir compte de situations existantes ou de la configuration des lieux, la municipalité peut aussi exceptionnellement autoriser la réalisation d'un niveau supplémentaire pour autant que cette mesure s'inscrive dans le cadre d'un aménagement cohérent du quartier ou de la rue et que les proportions du bâtiments soient acceptables. 5.3. Lorsque les combles sont habitables ou utilisables, ils peuvent être aménagés dans la totalité du volume exploitable dans la toiture. En plus du nombre maximum de niveaux attribués à la zone, 1 étage «sur-combles» peut être réalisé, lorsque le volume utilisable est suffisant. Cet étage doit être toutefois en relation directe avec l'étage inférieur sous forme de duplex ou de galerie». Le règlement communal ne contient pour le surplus pas de définition des combles. Lorsque la disposition communale impose que le dernier niveau constructible soit constitué de combles ou prévoit que les combles ne comptent pas dans le nombre de niveaux habitables, la jurisprudence exige, en l'absence de dispositions contraires du règlement communal, que ce niveau habitable réponde à certaines exigences afin de le distinguer d'un étage ordinaire (cf. CDAP AC.2018.0018 du 25 mars 2019 consid. 4b/aa; AC.2017.0192 du 29 août 2018 consid. 7a). Les combles sont des constructions surmontant un édifice et qui sont destinées à en supporter le toit (Paul Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Vol I p. 832; cf. notamment AC.2017.0010 du 28 décembre 2017 consid. 1c). La jurisprudence reprend la définition du dictionnaire en précisant que les "combles" sont des constructions de bois, de fer ou de maçonnerie placées au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, habituellement désignées par la charpente de la toiture. Un "étage de combles" est donc un étage aménagé dans les combles (AC.1999.0105 du 28 décembre

2000). Sont ainsi qualifiés de "combles", les espaces – habitables ou non – aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Est notamment un étage de combles, un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973 p. 221). 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 (Voir notamment arrêt AC.1997.0078 du 13 mars 1998 publié in RDAF 1999 I 116; plus récemment: AC.2018.0416 du 2 septembre 2019 consid. 6c; AC.2016.0438 du 26 octobre 2017 consid. 4a; AC.2016.0096 du 17 février 2017 consid. 5c/aa; AC.2013.0151 du 31 décembre 2014 consid. 4a; AC.2013.0389 du 3 novembre 2014 consid. 6b; voir aussi TF 1C_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.2 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009). 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 (voir entre autres AC.2018.0416 précité consid. 6c; AC.2017.0010 précité consid. 1c; AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 3c; voir aussi TF 1C_401/2009 précité consid. 2.3 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 précité). L'art. 6.5 RGCAT consacré aux ouvertures dans les combles est libellé de la manière suivante: 6.5 Les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour partout où cela est possible sur des façades pignons ou sur des parties de façades situées entre pans de toiture. A défaut de pignons ou parties de façades exploitables pour des percements, des lucarnes et/ou des fenêtres rampantes peuvent être réalisées sur les pans des toitures. La dimension de ces réalisations doit être réduite au minimum nécessaire pour assurer l'aération et l'éclairage des locaux. Leur forme et leur proportion doivent être adaptées à l'architecture du bâtiment. c) aa) En l'occurrence, selon le plan de coupe AA figurant au dossier, le mur d'embouchature sur lequel prend appui le pan de toiture de la construction situé à l'ouest mesure 2,05 m. de hauteur. Les recourants s'opposent à l'application de la jurisprudence cantonale précitée concernant la notion de combles et en particulier à la limitation du mur d'embouchature à 1 mètre. Le RGCAT ne contient aucune définition de la notion de combles. Dès lors, la jurisprudence cantonale sur la notion de combles stricto sensu a justement vocation à s'appliquer dans un cas tel que celui d'espèce. En effet, l'art. 5.1 RGCAT impose non seulement que le dernier étage des bâtiments soit aménagé sous forme de combles, mais précise encore que "la hauteur des bâtiments est limitée par le nombre maximum de niveaux superposés autorisés au-dessus du sol". A noter qu'au surplus le RGCAT ne prévoit que peu de limitations en matière de hauteur des bâtiments, hormis la règle de son art. 5.1 et celle limitant la pente des toitures entre 50 et 80% (art. 6.4 RGCAT). En particulier, le RGCAT ne prévoit pas de disposition fixant de hauteurs maximales au faîte ou à la corniche, la municipalité ayant seulement la possibilité de fixer de telles limites (cf. art. 5.2 RGCAT). Ainsi, vu le large pouvoir d'appréciation de la Municipalité dans l'interprétation de sa réglementation, il n'apparaît pas arbitraire qu'elle se réfère à la notion de combles stricto sensu au sens de la jurisprudence cantonale, dans l'optique notamment de limiter la hauteur des bâtiments. A noter que le recourant ne peut rien déduire de l'arrêt AC.2018.0069 du 30 juillet 2018 (consid. 2), dans lequel la cour de céans a admis que la formulation de la disposition réglementaire de la commune d'Aigle permettait trois niveaux au-dessus desquels on pouvait ajouter encore des combles, si bien

que le troisième et dernier niveau (sous forme de combles) pouvait former un étage à part entière, ce qui n'imposait pas que le troisième niveau soit constitué de combles stricto sensu, soit correspondant à la définition jurisprudentielle. Le fait que l'art. 5.3 RGCAT autorise en plus du nombre maximum de niveaux l'aménagement de "sur-combles" n'y change rien, car ceux-ci ne peuvent l'être que lorsque leur volume utilisable est suffisant et que qu'ils sont en relation directe avec les combles sous forme de duplex ou de galerie. L'art. 5.1 RGCAT est clair : en zone d'extension village, le nombre maximum de niveaux est fixé à 3, soit un rez-de-chaussée + 1 étage + combles habitables ou utilisables. Le dernier niveau constructible doit ainsi être constitué de combles stricto sensu. Les recourants laissent entendre – de manière peu claire – que la limite de hauteur de 1 mètre du mur d'embouchure ne pourrait être respectée que lorsque l'on se trouve dans le cas de bâtiments ayant le faîte axé de symétrie avec le plan du niveau des combles. Ils estiment que ladite limite ne peut pas être respectée lorsque "le faîte n'est pas axé de symétrie avec le plan des combles". Ils font valoir dans leur réplique que la définition des combles à laquelle se réfère l'autorité ne tient pas compte de l'éventualité d'un faîte décalé à l'axe parallèle du bâtiment. A cet égard, il se réfèrent aux Commentaires et définitions de l'annexe de l'Accord intercantonal harmonisant la terminologie dans le domaine des constructions (AIHC) (cf. Exposé des motifs et projet de décret concernant l'adhésion du Canton de Vaud à l'AIHC, juin 2011 n° 41, https://www.vd.ch/fileadmin/user_upload/organisation/gc/fichiers_pdf/416_Texte_CE.pdf, cf. également Bovay/Didisheim/Sulliger/Thonney (édit.), Code annoté, Droit fédéral et vaudois de la construction, 4^{ème} édition, 2010, p. 674). Selon les commentaires du chiffre 6.3 AIHC, lorsque les toits à un pan ou à deux pans asymétriques sont admis, on peut définir une grande et une petite hauteur du mur de combles pour définir les combles. En l'espèce, le RGCAT n'interdit pas les toitures à deux pans asymétriques. Mais on ne voit pas en quoi la construction d'une toiture asymétrique, soit avec des pans de longueur différente, empêcherait le respect de la limite maximale de 1 mètre s'agissant de la hauteur des murs d'embouchure de chaque côté du toit. Cette limite étant maximale, rien n'empêche, pour réaliser une toiture asymétrique, de prévoir par exemple un mur d'embouchure d'un mètre de haut d'un côté et de moins d'un mètre de l'autre côté. Quoi qu'il en soit, le canton de Vaud n'a pas (encore) adhéré à l'AIHC, de sorte que les recourants ne peuvent rien déduire de cet accord. bb) Vu ce qui précède, la Municipalité n'a pas abusé de son large pouvoir d'appréciation en refusant de délivrer le permis de construire, au motif que le projet litigieux ne respectait pas la définition d'un étage de combles au sens strict selon la jurisprudence cantonale. Dès lors, point n'est besoin d'examiner les autres motifs de refus invoqués par l'autorité intimée, notamment ceux en lien avec la forme de la toiture (art. 6.4 RGCAT) et avec l'esthétique et l'intégration de la construction. On peut toutefois relever en passant que l'argument de la Municipalité selon lequel les combles seraient un étage ordinaire inadmissible également car ils comportent des ouvertures non pas en toiture mais sur la partie verticale de la façade paraît discutable. En effet, l'art. 6.5 RGCAT prévoit que les locaux aménagés dans les combles doivent prendre jour partout où cela est possible sur les façades pignons ou les façades situées entre pans de toitures.

E. 4

Vu ce qui précède, le recours, mal fondé, doit être rejeté, ce qui entraîne la confirmation de la décision attaquée. Des frais de justice sont mis à la charge des recourants qui succombent (cf. art. 49 al. 1 LPA-VD et art. 4 du tarif du 28 avril 2015 des frais judiciaires et des dépens en matière administrative [TFJDA; BLV 173.36.5.1]). Les recourants verseront des dépens

à la Municipalité qui a agi par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 55 LPA-VD; art. 10 et 11 TFJDA).

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