

VD_OMNI AC.2020.0159 vom 12. Juli 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-07-12, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0159

FR: VD_OMNI AC.2020.0159 du 12 juillet 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0159 del 12 luglio 2021

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité d'Aigle, C. _____ | Confirmation du refus du permis de construire relatif à l'isolation de la toiture et à l'agrandissement des six lucarnes existantes, sur un bâtiment empiétant sur la limite des constructions ainsi que sur les espaces réglementaires. Le rehaussement de la toiture découlant de son isolation n'aggrave pas l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (c. 5a). En revanche, l'agrandissement - conséquent - des lucarnes augmentera à lui seul le volume extérieur de la toiture, respectivement le gabarit de l'immeuble. Il s'agit dès lors d'une extension hors des volumes existants, entraînant une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur. Peu importe dans ces circonstances l'extension du volume habitable (c. 5b). Vu l'issue du recours, les questions des éventuels inconvénients pour le voisinage, de l'esthétique ou de la conformité à l'art. 82 LATC peuvent également rester indécises (c. 5c). Recours rejeté.

Erwägungen

E. 1

Déposé dans le délai de 30 jours fixé par l'art. 95 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; BLV 173.36), le recours est intervenu en temps utile. Les recourants, copropriétaires de la parcelle concernée et destinataires de la décision attaquée, ont manifestement la qualité pour recourir (cf. art. 75 let. a et 99 LPA-VD). Leur recours respecte au surplus les conditions formelles énoncées notamment à l'art. 79 LPA-VD (applicable par renvoi de l'art. 99 LPA-VD), si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

Les recourants et l'opposante ont requis la mise en œuvre d'une inspection locale. a) Garanti à l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), le droit d'être entendu comprend en particulier le droit pour le justiciable d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes et de participer à l'administration des preuves essentielles lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre. L'autorité peut cependant renoncer à procéder à des mesures d'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de forger sa conviction et que, procédant d'une manière non arbitraire à une appréciation anticipée des preuves qui lui sont encore proposées, elle a la certitude que ces dernières ne pourraient l'amener à modifier son opinion (cf. ATF 145 I 167 consid. 4.1; 140 I 285 consid. 6.3.1; TF 1C_576/2020 du 1 er avril 2021 consid. 3.1 et les références citées). b) En l'occurrence, l'inspection locale a été requise dans les buts d'examiner l'esthétique du projet et de déterminer si la réalisation des travaux provoquerait des inconvénients pour la voisine opposante. Ces questions ne sont toutefois pas utiles à la solution du litige, comme il sera vu ci-après (cf. consid. 5c infra). Il

est donc superflu d'ordonner une telle mesure d'instruction.

E. 3

L'opposante se plaint de ne pas avoir eu connaissance des plans d'architecte modifiés du 15 avril 2020. Elle estime qu'ils auraient dû faire l'objet d'une mise à l'enquête complémentaire et qu'à défaut, il ne peut en être tenu compte. a) En droit vaudois, la procédure de mise à l'enquête est régie notamment par l'art. 109 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). L'enquête publique a un double but. D'une part, elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de constructions au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. D'autre part, l'enquête publique doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration, en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales, le cas échéant, de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions. De jurisprudence constante, l'enquête publique n'est pas une fin en soi. Elle a essentiellement pour but de renseigner les intéressés de façon complète sur la construction projetée. Les défauts dont elle peut être affectée ne peuvent donc être invoqués à l'encontre d'une décision que s'ils ont pour conséquence de gêner l'administré dans l'exercice de ses droits et s'il en subit un préjudice (cf. CDAP AC.2020.0079 du 14 avril 2021 consid. 2a; AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 4a et les références citées). Lorsqu'une modification est apportée ultérieurement à un projet déjà mis à l'enquête publique, il convient d'examiner si une nouvelle enquête se justifie. Les principes de la proportionnalité, respectivement de l'économie de la procédure impliquent de renoncer à toute enquête pour les modifications de "minime importance" (cf. art. 111 et 117 LATC); tel est le cas lorsqu'elles portent sur des questions de détails ou secondaires. En particulier, lorsqu'elles vont dans le sens des griefs des opposants, de telles modifications ne nécessitent pas une mise à l'enquête complémentaire. Dans un tel cas toutefois, le dossier devrait comprendre un descriptif clair des changements autorisés par le permis de construire. Les modifications plus importantes, mais qui ne modifient pas sensiblement le projet, peuvent être soumises à une enquête complémentaire au sens de l'art. 72b du règlement vaudois du 19 septembre 1986 d'application de la LATC (RLATC; BLV 700.11.1). Enfin, les modifications qui dépassent le cadre de l'art. 72b RLATC doivent faire l'objet d'une nouvelle enquête publique principale selon l'art. 109 LATC (cf. CDAP AC.2017.0448 du 2 décembre 2019 consid. 4a; AC.2017.0218 du 3 juillet 2018 consid. 3a et les références citées). b) En l'espèce, il appert effectivement que les plans d'architecte modifiés le 15 avril 2020, soit postérieurement à l'enquête publique, n'ont été portés à la connaissance de l'opposante qu'une fois que la décision attaquée a été rendue. Cette décision lui est toutefois favorable, puisqu'elle entraîne un refus du permis de construire. Les changements opérés impliquent d'ailleurs une réduction des dimensions des lucarnes litigieuses, précisément critiquées par l'intéressée. Dans ces conditions, une mise à l'enquête publique complémentaire ne s'imposait pas. A cela s'ajoute encore que l'opposante a pu exposer ses arguments à réitérées reprises au cours de la présente procédure, qui plus est par l'entremise d'un avocat, si bien que son droit d'être entendue a été respecté.

E. 4

La municipalité a refusé le permis de construire au motif que le bâtiment ne respecterait pas la distance aux limites et que les transformations prévues en toiture aggraveraient l'atteinte à la réglementation. a) La zone de l'ordre non contigu, dans laquelle s'implante le bâtiment concerné, est régie par les art. 19 ss RPE, ainsi libellés: " Art. 19 Caractéristiques L'ordre non contigu est obligatoire. Il est caractérisé: a) par l'implantation et les distances à observer entre bâtiments et limites de propriété, ou entre bâtiments situés sur une même propriété; b) par la limitation du nombre d'étages; c) par l'obligation d'ajourer les façades. Art. 20 Implantation des constructions Les constructions peuvent être implantées sur l'alignement ou en retrait de celui-ci. Elles seront parallèles à l'alignement, sauf nécessité d'orientation esthétique reconnue par la Municipalité. [...] Art. 23 Distances réglementaires La distance minimum entre un bâtiment et les limites des propriétés voisines est déterminée par la plus grande des dimensions en plan du bâtiment, mesurée au socle. Si des saillies en façade telles que bow-windows, encorbellements donnent au bâtiment une dimension plus grande aux étages qu'au socle, la dimension déterminante sera prise à la hauteur de ces saillies. Cette distance minimum sera de

E. 5

m pour les bâtiments ne dépassant pas 16 m

E. 6

m pour les bâtiments ne dépassant pas 22 m

E. 8

m pour les bâtiments ne dépassant pas 30 m

E. 10

m pour les bâtiments dépassant 30 m [...]" . En l'occurrence, il n'est pas contesté que le bâtiment concerné ne respecte pas les distances aux limites résultant de l'art. 23 RPE (cf. p. 3 du recours), tant au sud (parcelles 129 et 131) qu'à l'est (parcelle 131). Il n'observe pas davantage le plan d'alignement du 23 décembre 1924 (cf. plan de situation). Contrairement à l'avis de la municipalité, les recourants estiment toutefois que leur projet respecte l'art. 80 LATC. b) Aux termes de l'art. 80 LATC, les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés (al. 1). Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (al. 2). L'art. 82 LATC précise que l'art. 80 précité est applicable par analogie aux bâtiments frappés d'une limite des constructions, sous les réserves suivantes: le permis pour les travaux de transformation partielle ou d'agrandissement ne peut être accordé que moyennant une convention préalable de précarité passée entre le propriétaire et l'autorité compétente, par laquelle le propriétaire s'engage à renoncer, en cas d'expropriation, à réclamer la plus-value résultant des travaux; des exceptions peuvent être prévues par voie réglementaire (let. a); la convention de précarité fait l'objet d'une mention au registre foncier qui en précise la portée; elle est opposable en tout temps au propriétaire, notamment en cas d'expropriation matérielle ou formelle (let. b); la reconstruction empiétant sur une limite des constructions n'est pas autorisée (let. c). Selon la jurisprudence, l'art. 80 al. 2

LATC n'exclut pas tous les inconvénients que peut entraîner pour le voisinage la transformation ou l'agrandissement d'un bâtiment non réglementaire; elle prohibe seulement l'aggravation des inconvénients qui sont en relation avec l'atteinte à la réglementation (cf. TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 LATC, il convient de rechercher le but que poursuit la norme transgressée. Les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière qu'en relation avec l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif. Enfin, l'art. 80 LATC est exhaustif, en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict ni plus permissif à cet égard (cf. CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. d/aa; AC.2020.0162 du 19 novembre 2020 consid. 4b/aa et les références citées). c) La réglementation sur les distances aux limites tend principalement à préserver un minimum de lumière, d'air et de soleil entre les constructions afin de garantir un aménagement sain et rationnel; elle a pour but d'éviter notamment que les habitants de biens-fonds contigus n'aient l'impression que la construction voisine les écrase. Elle vise également à garantir un minimum de tranquillité aux habitants. La création de volumes supplémentaires dans un espace où la construction est proscrite doit en particulier être considérée comme une aggravation de l'atteinte à la réglementation au sens de l'art. 80 al. 2 LATC (cf. CDAP AC.2020.0124 du 13 avril 2021 consid. 6a; AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. d/aa et les références citées). De tels volumes supplémentaires peuvent notamment consister en des combles et surcombles ou en saillies, soit un avant-toit, une terrasse ou un balcon (voir les exemples cités dans l'arrêt CDAP AC.2019.0026 du 23 juillet 2020 consid. 3c). Quant aux limites des constructions, elles sont instituées essentiellement pour préserver l'espace nécessaire à la construction et à l'élargissement d'ouvrages publics, plus particulièrement les routes. Elles ont notamment pour objectif d'assurer la sécurité du trafic en général et d'éviter l'implantation de bâtiments ou groupes de bâtiments représentant un obstacle pour la circulation routière en bordure de la voie publique. Le but visé par un plan communal d'alignement est à cet égard sensiblement le même que celui poursuivi par les limites des constructions instituées par la loi vaudoise du 10 décembre 1991 sur les routes (LRou; BLV 725.01). Dans ces conditions, l'agrandissement, par surélévation, d'un bâtiment frappé d'une limite des constructions n'entraîne aucune aggravation de l'empiétement, contrairement à une extension au sol, pour autant qu'il n'entraîne pas une diminution de la sécurité du trafic et à condition qu'il fasse l'objet d'une mention de précarité, conformément à l'art. 82 let. a LATC (cf. CDAP AC.2020.0264 du 17 décembre 2020 consid. 3; AC.2019.0043 du 27 novembre 2020 consid. 6b; AC.2019.0366 du 17 septembre 2020 consid. 4a/bb; AC.2011.0021 du 30 janvier 2012 consid. 3e; AC.2001.0239 du 7 juillet 2005 consid. 3a/bb et les références citées). d) Enfin, la jurisprudence relative à l'art. 80 al. 2 LATC distingue entre l'aménagement de constructions non réglementaires jusque-là non vouées à l'habitation, et l'aménagement de celles affectées de longue date à une activité professionnelle ou à l'habitation. Ainsi, dans un arrêt AC.2012.0118 du 23 novembre 2012, la CDAP a traité d'un duplex, projeté dans un bâtiment divisé en deux parties distinctes, qui occupait des surfaces n'ayant jamais été affectées à l'habitation ou à des locaux servant à une activité professionnelle (comme des bureaux par exemple) et qui se trouvait en bonne partie dans les espaces réglementaires. Le tribunal a retenu qu'il s'agissait de rendre habitables des surfaces non réglementaires, dans la partie de l'immeuble qui jouxtait la parcelle des recourants avec des vues importantes sur cette parcelle. Ceci impliquait dès lors

une atteinte supplémentaire à la réglementation en vigueur et à la situation des voisins. En revanche, l'aménagement de logements dans une partie du bâtiment correspondant à la partie de l'immeuble historiquement affectée à de l'habitation n'impliquait pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients qui en résultent pour le voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. Le tribunal a par ailleurs considéré que lorsque des transformations intervenaient dans les limites des volumes existants n'impliquant aucune emprise supplémentaire à l'intérieur des espaces réglementaires (distances aux limites de propriété) par rapport à la construction existante et sans influence sur l'affectation, de tels travaux n'étaient pas de nature à aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur (cf. CDAP AC.2019.0087 du 2 juillet 2020 consid. 2b et les références citées). 5. En l'espèce, les travaux envisagés tendent à la rénovation énergétique de la toiture (isolation, panneaux solaires thermiques) et à l'agrandissement des six lucarnes existantes. a) Au vu des plans, l'isolation de la toiture aurait pour effet de rehausser l'entier du toit de 30 à 40 cm, sans pour autant modifier son inclinaison, qui resterait de 5 %. Selon les explications des recourants, non remises en cause par les autres parties ou les pièces au dossier, la charpente et les chéneaux demeureraient également intouchés. Il n'en résulterait donc pas de changement significatif, en particulier pas de perte sensible de lumière ou d'espace (voir dans le même sens l'arrêt CDAP AC.2019.0087 du 2 juillet 2020, dans lequel une surélévation du faîte de la toiture de 1,2 m a été admise). A cela s'ajoute que la surélévation de la toiture n'impliquerait aucun empiétement supplémentaire sur les espaces réglementaires, puisqu'elle s'inscrirait uniquement dans la verticalité. Enfin, elle apparaît admissible au regard de l'art. 97 LATC, qui prévoit, d'une part, que la surface ou le volume supplémentaire des éléments de construction destinés à répondre aux exigences d'isolation supérieures aux normes en vigueur ne sont pas pris en compte dans le calcul des coefficients d'occupation ou d'utilisation du sol et de la hauteur du bâtiment (al. 3), et, d'autre part, que l'isolation périphérique nouvelle d'un bâtiment existant peut être posée dans l'espace réglementaire séparant les constructions de la limite de propriété (al. 6). Il s'ensuit que la rénovation énergétique projetée n'aggraverait pas l'atteinte à la réglementation en vigueur au sens de l'art. 80 al. 2 LATC. b) En ce qui concerne l'agrandissement des six lucarnes existantes, il faut souligner que quatre d'entre elles, à savoir les trois lucarnes sud et la lucarne nord-est, sont situées dans les espaces réglementaires, tandis que les trois lucarnes nord ne respectent pas la limite des constructions. aa) Il convient de rappeler à titre liminaire que selon la jurisprudence, à moins que le règlement communal n'en dispose autrement (ce qui n'est pas le cas ici), il faut tenir compte dans le calcul des dimensions des lucarnes non seulement de la dimension de la fenêtre, mais aussi des dimensions extérieures de l'élément de construction dans laquelle elle s'insère (cf. RDAF 1978 p. 123, confirmée en dernier lieu par les arrêts CDAP AC.2016.0448 du 5 janvier 2018 consid. 6b et AC.2014.0055 du 24 novembre 2015 consid. 10c). bb) Il résulte des plans que les lucarnes projetées seraient notablement plus grandes que celles des lucarnes existantes. En effet, leur largeur totale ne serait plus d'environ 450 cm (150 cm x 3), mais de 745 cm (290 cm + 165 cm + 290 cm). Certes, leur hauteur serait quelque peu réduite, mais elles passeraient de la forme de chien debout (toiture à deux pans, où seul le faîte atteint la hauteur maximale) à celle de chien couché (toiture plate, où l'entier de la toiture atteint la hauteur maximale). Ainsi, les nouvelles lucarnes augmenteraient à elles seules le volume extérieur de la toiture, respectivement le gabarit de l'immeuble (sans compter que les vitrages connaîtraient une extension similaire). Il s'agit dès lors d'une extension hors des volumes existants, en particulier dans les espaces réglementaires. Dans ces conditions, force est de considérer que

l'agrandissement des lucarnes entraînerait une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur, prohibée par l'art. 80 al. 2 LATC (voir dans le même sens CDAP AC.2019.0118 du 10 novembre 2020 consid. 3c/bb; AC.2017.0222 du 19 avril 2018 consid. 2d; AC.2014.0207 du 13 mai 2015 consid. 6b et les références citées). Peu importe dans ces circonstances l'extension du volume habitable, dont les plans indiquent qu'elle serait, pour l'ensemble des lucarnes, de 8 m³ (hauteur supérieure à 2,40 m), alors que les recourants soutiennent dans leur recours qu'il s'agirait de 13,5 m³ (cf. p. 7 du recours; 168,60 m³ - 155,10 m³). Le recours doit par conséquent être admis et le permis de construire annulé. c) Vu l'issue du recours, point n'est besoin de se pencher plus avant sur la question des éventuels inconvénients pour le voisinage (art. 80 al. 2 in fine LATC), ni d'examiner le grief des recourants tenant à l'esthétique et à l'intégration du projet (art. 86 LATC et 73 RPE). Il n'est pas davantage utile d'étudier si l'agrandissement des lucarnes nord, qui n'induit pas une avancée en direction de la voie publique, pourrait être autorisé moyennant la passation d'une convention de précarité entre la municipalité et les recourants (cf. notamment CDAP AC.2019.0144 du 19 octobre 2020 consid. 6b; AC.2012.0066 du 31 mai 2013 consid. 6b; AC.2011.0021 du 30 janvier 2012 consid. 3e et les références citées). 6. En définitive, le recours doit être admis et la décision attaquée annulée. Succombant, les recourants doivent assumer un émolument judiciaire, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur de l'autorité intimée et de l'opposante (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD).

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