

VD_OMNI AC.2020.0191 vom 2. August 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-08-02, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0191

FR: VD_OMNI AC.2020.0191 du 2 août 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0191 del 2 agosto 2021

Regeste

A. _____ /Municipalité de Begnins | Dans un terrain en forte pente, projet d'un bâtiment de quatre logements comprenant deux niveaux et recouvert d'un toit plat surmonté d'un étage en attique, lequel s'inscrit dans le gabarit théorique d'un toit à pans avec un niveau de comble. Une partie de l'attique « s'avance » du côté aval sur un tiers de sa longueur, dans le volume qu'aurait occupé une lucarne sur un toit en pente. La municipalité refuse le projet du fait de l'avancement de l'attique, au motif que lorsque des lucarnes sont érigées sur un toit à pans, elles doivent en principe être séparées les unes des autres et ne peuvent faire l'objet d'un regroupement en une seule lucarne, qu'ici, l'ensemble des lucarnes est regroupé en un seul lieu, ce qui ne peut être autorisé. Or, le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que plusieurs bâtiments avec des toitures à pans situés dans le quartier comportent dans les combles une lucarne en un seul tenant mesurant, pour la plupart, un tiers de la longueur du niveau inférieur. Il apparaît dès lors que la municipalité a pour pratique constante d'autoriser de telles ouvertures. S'agissant de l'application de cette pratique dans le cas de toits plats et d'attiques, la municipalité a autorisé dans trois cas des projets comportant un avancement de l'attique sur un tiers de sa longueur regroupé en un seul secteur. Par ailleurs, la CDAP a considéré que le concept architectural était admissible. La municipalité admet qu'elle a autorisé ce concept architectural, mais elle motive son refus de l'autoriser pour le projet du recourant par la volonté d'un changement de pratique, selon les déclarations de son conseil lors de l'audience. Or, dans la mesure où elle l'a autorisé jusqu'à présent dans plusieurs cas, son refus constitue une violation du principe d'égalité de traitement. Recours admis, décision annulée et cause renvoyée à la municipalité pour octroi du permis de construire. Recours au TF déclaré irrecevable (1C_496/2021 du 29 mars 2022).

Erwägungen

E. 1

Interjeté en temps utile, le recours satisfait par ailleurs aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79, 92, 95 et 99 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

Le bâtiment projeté comporte un attique dont une partie « s'avance » du côté aval sur un tiers de la longueur de l'attique, dans le volume qu'aurait théoriquement pu occuper une lucarne aménagée dans les combles habitables. La municipalité considère que cette partie de l'attique qui s'avance du côté aval n'est pas réglementaire au motif que lorsque des lucarnes sont érigées sur un toit à pans, elles doivent en principe être séparées les unes des autres et ne peuvent faire l'objet d'un regroupement en une seule lucarne, et qu'il n'est par

conséquent pas possible de rassembler des avancements d'attiques pour en faire un seul élément.

E. 3

En préambule, il convient de rappeler que la révision du RPGA ayant été abandonnée, il n'y a pas lieu de l'examiner. Il ressort du texte actuel ce qui suit: L'art. 4.7 RPGA prescrit que, dans la zone d'habitation II, les bâtiments ont au maximum deux niveaux sous la corniche, y compris les parties dégagées par la pente; les combles sont habitables en sus. Aux termes de l'art. 4.9 RPGA, la hauteur maximale à la corniche est de 6 m. L'art. 4.10 RPGA prévoit, pour cette zone, que la pente des toitures est comprise entre 36 et 70 %. Par ailleurs, si l'art. 12.38 RPGA (applicable à toutes les zones) prévoit que les toits doivent en principe être en pente et recouverts de tuiles, cette même disposition autorise les toits plats traités en terrasses pour des bâtiments s'insérant dans un terrain en forte pente. En outre, conformément à la pratique communale, confirmée par la CDAP dans les arrêts AC.2016.0411 (consid. 2c), AC.2018.0264 (consid. 4e) et AC.2018.0324 (consid. 4d/bb), l'art. 4.7 RPGA peut être interprété en ce sens que dans la zone d'habitation II, un niveau d'attique habitable est envisageable en lieu et place de combles habitables pour autant qu'il s'intègre dans le gabarit d'un toit à deux pans respectant les dispositions réglementaires sur les toitures (art. 4.10 et 12.38 RPGA; interprétation confirmée par le Tribunal fédéral dans l'arrêt 1C_467/2020 du 14 juin 2021, consid. 7.2). En l'espèce, le bâtiment est conforme, dès lors qu'il comporte deux niveaux recouverts d'un toit plat (qui accueille des places de parc et une place de jeux), lequel est surmonté d'un niveau en attique (également recouvert d'un toit plat), et que l'attique s'inscrit dans le gabarit d'une toiture hypothétique à deux pans asymétriques avec un étage de combles (que l'architecte du projet a fait figurer au moyen d'un traitillé rouge sur la coupe A : Nord-Sud et les élévations Est et Ouest).

E. 4

a) La municipalité ne conteste pas que le bâtiment projeté est règlementaire concernant les points précités; elle refuse le projet uniquement du fait de l'avancement de l'attique. Le recourant, quant à lui, se fonde sur l'art. 12.21 al. 3, première phrase RPGA pour justifier son choix architectural. b) L'art. 12.21 RPGA, applicable à toutes les zones, dispose ce qui suit: Article 12.21 Eclairage des combles Lorsque les combles sont habitables, les châssis rampants et les lucarnes sont autorisés. Les lucarnes ne peuvent être créées que si la pente du toit est égale ou supérieure à 30° (57%). Lorsqu'un bâtiment comporte des combles et des sur-combles, chacun des pans de toiture ne peut recevoir des percements que sur un seul niveau. Les largeurs additionnées des percements ne peuvent dépasser le tiers de la longueur de chaque pan mesuré au droit de la face extérieure de celui-ci. Toutefois, la Municipalité peut accorder des dérogations pour des châssis rampants dans la mesure où il n'en résulte pas de dommage pour l'aspect de la toiture. La disposition de la totalité des percements en toiture fera l'objet d'un concept d'ensemble et devra prendre en compte les dispositions des ouvertures en façade, situées directement sous le pan de toit concernés. c) La municipalité fait valoir que lorsque des lucarnes sont érigées sur un toit à pans, elles doivent en principe être séparées les unes des autres et ne peuvent faire l'objet d'un regroupement en une seule lucarne, et qu'ici, le recourant regroupe théoriquement l'ensemble des lucarnes en un seul lieu, ce qui ne peut être autorisé. d) Selon la jurisprudence, la loi s'interprète en premier lieu d'après sa lettre. Si le texte légal n'est pas absolument clair, si plusieurs interprétations de celui-ci sont possibles, il y a lieu de rechercher la véritable portée de la norme, en la dégagant de sa relation avec d'autres

dispositions légales, de son contexte, du but poursuivi, de son esprit ainsi que de la volonté du législateur, telle qu'elle résulte notamment des travaux préparatoires. A l'inverse, lorsque le texte légal est clair, l'autorité qui applique le droit ne peut s'en écarter que s'il existe des motifs sérieux de penser que ce texte ne correspond pas en tous points au sens véritable de la disposition visée et conduit à des résultats que le législateur ne peut avoir voulus et qui heurtent le sentiment de la justice ou le principe de l'égalité de traitement. De tels motifs peuvent résulter des travaux préparatoires, du fondement et du but de la prescription en cause, ainsi que de sa relation avec d'autres dispositions légales. Ces règles d'interprétation s'appliquent également aux règlements communaux de police des constructions (arrêts TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.4 et 1A.137/1999 du 23 novembre 2000 consid. 3a; arrêts CDAP AC.2019.0196 du 18 août 2020 consid. 4b; AC.2018.0110 du 24 septembre 2019 consid. 1b). Selon la jurisprudence toujours, la municipalité jouit d'un certain pouvoir d'appréciation dans l'interprétation qu'elle fait des règlements communaux et 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 cantonale de recours s'abstiendra de sanctionner la décision attaquée (arrêts CDAP AC.2019.0196 précité consid. 4b; AC.2018.0110 précité consid. 1b; AC.2013.0237 du 12 décembre 2013 consid. 4c/aa). Le tribunal n'est toutefois pas définitivement lié 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 (cf. arrêt TF 1C_138/2010 du 26 août 2010 consid. 2.6 et les références). e) Le principe de l'égalité de traitement consacré à l'art. 8 al. 1 Cst. prohibe des distinctions juridiques qui ne se justifient par aucun motif raisonnable au regard de la situation de fait à réglementer ainsi que l'omission des distinctions qui s'imposent au vu des circonstances, ce qui est semblable devant être traité de manière identique et ce qui est dissemblable devant être traité de manière différente (ATF 142 I 195 consid. 6.1 p. 213; 139 I 242 consid. 5.1 p. 25; cf. aussi arrêt TF 1C_149/2020 du 8 décembre 2020 consid. 8.1). f) En l'espèce, le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale à laquelle il a procédé le 18 décembre 2020 que plusieurs bâtiments avec des toitures à pans situés dans le quartier comportent dans les combles une lucarne en un seul tenant mesurant, pour la plupart, un tiers de la longueur du niveau inférieur. Il apparaît dès lors que la municipalité a pour pratique constante d'autoriser de telles ouvertures. On notera par ailleurs que son interprétation de la sorte de l'art. 12.21 RPGA est loin d'être insoutenable. S'agissant de l'application de cette pratique dans le cas de toits plats et d'attiques, le recourant fait valoir que la municipalité a autorisé dans trois cas des projets comportant un avancement de l'attique sur un tiers de sa longueur regroupé en un seul secteur. Il en a produit les plans dans sa réplique, où figure effectivement un tel concept architectural. Par ailleurs, il ressort des arrêts de la CDAP rendus suite aux recours interjetés contre les permis de construire dans ces cas que le concept architectural est admissible. Ainsi, dans l'arrêt AC.2018.0324 (qui concerne la parcelle n° 289) (consid. 4 d/bb): « Le bâtiment n° 4 comprend quant à lui deux niveaux sur rez surmontés d'un niveau en attique. Conformément à la pratique communale, confirmée par la CDAP dans l'arrêt AC.2016.0411, l'art. 4.7 RPGA, dont le texte est identique à l'art. 3.7 RPGA, peut être interprété en ce sens que dans la zone d'habitation II, un niveau d'attique habitable est envisageable en lieu et place de combles habitables, pour autant qu'il s'intègre dans le gabarit d'un toit à deux pans respectant les dispositions réglementaires sur

les toitures. En l'espèce, pour ce qui concerne la façade amont, l'attique du bâtiment n° 4 s'inscrit dans le gabarit d'une toiture hypothétique à deux pans asymétriques avec un étage de combles, que l'architecte du projet a fait figurer au moyen d'un traitillé noir sur les plans des façades et sur les plans de coupes longitudinales AA et BB, modifiés le 26 juin 2018. Tel n'est en revanche pas le cas en façade aval. Le dépassement en question peut cependant être admis, dès lors qu'il demeure dans le gabarit d'une lucarne qui aurait théoriquement pu être insérée dans les combles hypothétiques au sens de l'art. 12.21 RPGA, comme l'a évoqué le représentant de la constructrice dans sa réponse au recours (cf. p. 6) et comme il l'a expliqué de manière plus précise à l'audience (cf. p.-v. d'audience), sans être contredit par l'autorité intimée. » [mis en gras par le rédacteur] Et dans l'arrêt AC.2019.0401 (qui concerne la parcelle n° 282) (consid. 6 e/aa et bb; arrêt confirmé par le TF, 1C_467/2020 du 14 juin 2021, consid. 7.2, qui valide le raisonnement tenu par la CDAP): « aa) Comme l'a déjà indiqué le Tribunal cantonal dans l'arrêt AC.2016.0264 (cf. consid. 4e), conformément à la pratique communale, confirmée par la CDAP dans l'arrêt AC.2016.0411, l'art. 3.7 RPGA peut être interprété en ce sens qu'un niveau d'attique habitable est envisageable en lieu et place de combles habitables, pour autant qu'il s'intègre dans le gabarit d'un toit à deux pans respectant les dispositions réglementaires sur les toitures. Le Tribunal a par ailleurs déjà eu l'occasion de relever (cf. arrêt précité AC.2018.0324 consid. 4b/dd; voir aussi AC.2016.0411 consid. 2d cité par le constructeur) qu'un dépassement de l'attique est admissible dans la mesure où il demeure dans le gabarit d'une lucarne qui aurait théoriquement pu être insérée dans les combles hypothétiques au sens de l'art. 12.21 RPGA (disposition applicable à toutes les zones), qui prévoit ce qui suit : [...] bb) En l'espèce, en façade aval, les 3 èmes niveaux des bâtiments litigieux débordent à double titre du gabarit de la toiture virtuelle à deux pans avec un étage de combles que le constructeur a figurée sur les plans au moyen d'un traitillé rouge. Le premier débordement concerne la partie correspondant aux avant-toits, pour lesquels l'autorité intimée a accordé une dérogation (sur laquelle on reviendra ci-après au consid. 8). Le second a trait à une partie des 3 èmes niveaux sur leur coté Sud-Est (chambre parentale). Ce dépassement peut toutefois être admis dans la mesure où, vérifications faites par les assesseurs spécialisés du tribunal, il demeure dans le gabarit d'une lucarne qui aurait théoriquement pu être insérée dans les combles hypothétiques au sens de l'art. 12.21 RPGA. [...] » [mis en gras par le rédacteur] Par ailleurs, dans l'arrêt AC.2016.0411 (qui concerne les parcelles n os 278 et 279) (consid. 2d): « 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 débordent 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. » [mis en gras par le rédacteur] En l'occurrence, la situation de la parcelle n° 628 est similaire à celles des parcelles envisagées dans les jurisprudences citées ci-dessus. En particulier, celle-ci présente une forte déclivité, comme le cas traité dans l'arrêt AC.2019.0401. Le Tribunal fédéral ayant en ce cas validé l'appréciation de la cour de céans autorisant la construction, il convient d'admettre que le projet du recourant est conforme aux dispositions réglementaires. Cela étant, la municipalité admet qu'elle a autorisé ce concept architectural, mais motive son refus de l'autoriser pour

le projet du recourant par la volonté d'un changement de pratique, selon les déclarations de son conseil lors de l'audience du 18 décembre 2020. Aucun motif n'étaye toutefois un tel changement, alors que des projets similaires ont encore été autorisés récemment. A défaut de motif objectif justifiant de s'écarter de la pratique antérieure, l'autorité intimée devait confirmer celle-ci et autoriser le projet du recourant. A défaut, son refus constitue une violation du principe d'égalité de traitement.

E. 5

Il s'ensuit que le recours doit être admis, la décision attaquée annulée et la cause renvoyée à la municipalité en vue de l'octroi du permis de construire. Les frais sont supportés par la Commune de Begnins, qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Le recourant, qui obtient gain de cause grâce à l'intervention de son avocat, a droit à des dépens, à la charge de la Commune de Begnins (art. 55 LPA-VD).

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