

VD_OMNI AC.2020.0266 vom 14. September 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-09-14, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2020.0266

FR: VD_OMNI AC.2020.0266 du 14 septembre 2021

IT: VD_OMNI AC.2020.0266 del 14 settembre 2021

Regeste

A. _____, B. _____/Municipalité de Saint-Sulpice, C. _____, D. _____, E. _____ | Parcelle dans la partie nord de laquelle est située une villa. Projet de construire un immeuble de onze logements dans le centre de la parcelle, et de ne démolir la villa que postérieurement, afin de permettre aux propriétaires (qui occuperont des appartements dans le nouvel immeuble) de ne déménager qu'une fois. Le projet entraînera l'abattage de cinq arbres protégés, dont quatre situés dans la partie sud de la parcelle. Le recours est admis : selon la jurisprudence, la volonté de maintenir un bâtiment existant pendant les travaux, afin de permettre aux propriétaires de ne déménager qu'une seule fois, relève de la convenance personnelle et n'entre pas, ou de manière très ténue, dans la pesée des intérêts à opérer en application de la LPNMS. Or, ici, une implantation du bâtiment projeté quelques mètres plus au nord-ouest de la parcelle permettrait de maintenir au moins les trois arbres protégés plantés le plus au sud (consid. 3). Concernant les autres griefs : en autorisant une toiture à huit pans (alors que le règlement prévoit que "les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle de 2 à 4 pans"), la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en la matière (consid. 4). Il convient de considérer que les grandes dalles plates qui recouvrent les balcons et un escalier sont des parties du toit et sont, dès lors qu'on ne se trouve pas dans le cas d'une construction dont l'impact est limité, prohibées (consid. 5). La surface de la cage d'escalier "ouverte" qui dessert les étages constitue un véritable élément de la construction dont la surface doit être prise en considération dans la surface bâtie, mais pas celle d'un local dans les combles (consid. 6). Recours au TF déclaré irrecevable (1C_620/2021 du 17 décembre 2021).

Erwägungen

E. 1

La décision municipale levant les oppositions et accordant un permis de construire 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; BLV 173.36). Le recours a été déposé en temps utile et il respecte les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD, par renvoi de l'art. 99 LPA-VD). Les propriétaires d'un bien-fonds voisin, destinataires de la décision attaquée, ont manifestement qualité pour recourir au sens de l'art. 75 let. a LPA-VD, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

E. 2

de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 28 avril 1999 (Cst.; RS 101) et 27 al. 2 de la Constitution du canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) comprend notamment le droit pour l'intéressé de produire des preuves pertinentes, d'obtenir qu'il soit donné suite à ses offres de preuves pertinentes, de participer à l'administration des preuves essentielles ou, à tout le moins, de s'exprimer sur son résultat lorsque cela est de

nature à influencer sur la décision à rendre. Le droit d'être entendu n'empêche pas l'autorité de mettre un terme à l'instruction lorsque les preuves administrées lui ont permis de former 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 pas l'amener à modifier son opinion (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1 p. 299; 140 I 68 consid. 9.6.1 p. 76; 131 I 153 consid. 3 p. 157; 130 II 425 consid. 2.1 p. 429; 124 I 241 consid. 2 p. 242, et les arrêts cités). b) La réquisition formulée par les constructrices tend semble-t-il à établir les étapes connues par le projet ainsi que les différences entre la première et la seconde version. Les éléments présents au dossier sont toutefois suffisants pour que le tribunal puisse procéder à l'examen de la cause. La réquisition peut dès lors être rejetée.

E. 3

le voisin subit un préjudice grave du fait de la plantation;

E. 3.6

p. 58). Conformément aux art. 46 et 49 Cst., l'autorité de recours doit en particulier sanctionner l'appréciation communale lorsque celle-ci contrevient au droit supérieur (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les références citées; ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 59). Sur des éléments susceptibles de heurter le droit supérieur, il appartient à la commune de motiver soigneusement sa décision (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les références citées). Le contrôle de l'opportunité s'exerce donc avec retenue sur des points concernant principalement des intérêts locaux, tandis que, au contraire, la prise en considération adéquate d'intérêts d'ordre supérieur, dont la sauvegarde incombe au canton, doit être imposée par un contrôle strict. L'autorité intervient ainsi non seulement lorsque la mesure d'aménagement retenue par la commune est insoutenable, mais aussi lorsqu'elle paraît inappropriée à des intérêts qui dépassent la sphère communale (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; ATF 145 I 52 consid. 3.6 p. 58 s.; Aemisegger/Haag, *ibidem*). e) En l'espèce, sont litigieuses les questions de savoir si le nombre de pans de toit prévu est conforme au règlement communal, et si ce règlement empêche une forme de bâtiment telle que celle prévue, et ses conséquences. f) Dans son arrêt 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 précité, le Tribunal fédéral a jugé que la norme n'excluait pas d'autre forme de toiture que des toits à pans, mais que cette possibilité se limitait aux seuls toits plats ou légèrement en pente. Il a relevé que ce régime n'était envisageable qu'en présence des cas de l'art. 6.2 al. 2, liste qui n'est pas exhaustive, que toutefois les exemples impliquaient que les autres types de toitures soient réservés à des constructions dont l'impact est limité. g) En l'espèce, le bâtiment projeté a trois corps de bâtiments disposés en Y et un toit de huit pans, soit deux pans par corps de bâtiments et deux petits pans de raccord. L'art. 6.2 RGATC dispose que « les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle de 2 à 4 pans. » Le Tribunal fédéral n'a pour sa part pas examiné la question de savoir en quoi l'expression « dans la règle » consistait. Or, cette expression signifie qu'il y a des exceptions possibles. Par ailleurs, ne prévoir que deux à quatre pans revient à ne considérer comme possibles que des bâtiments rectangulaires. Or, dès le moment où est envisagée une forme de bâtiment plus complexe, il convient de concevoir ce qui est prévu dans le cas présent, soit un plus grand nombre de pans. Par ailleurs, le règlement n'interdit pas plusieurs corps de bâtiment pour un bâtiment. Il apparaît par conséquent que l'interprétation par la municipalité de son règlement n'est pas arbitraire dans la mesure où la question du nombre de pans est liée à la forme du bâtiment. Par ailleurs, on relève qu'ici, la forme n'est pas exceptionnelle et qu'il existe d'ailleurs sur le territoire de la commune des bâtiments présentant des formes particulières, avec plusieurs

corps de bâtiments, comme l'a constaté le tribunal lors de l'inspection locale du 27 avril 2021. Le projet des constructrices ne pose donc pas de problème particulier au niveau de l'esthétique et de l'intégration et l'on ne saurait suivre les recourants lorsqu'ils soutiennent que le nouveau bâtiment ne s'intégrera pas. En tous les cas, la municipalité n'a pas abusé du pouvoir d'appréciation dont elle dispose en la matière. h) Les griefs des recourants doivent dès lors être rejetés.

E. 4

décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; BLV 700.11). Cet article dispose que la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1). 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 (al. 2). L'art. 6.1 RGATC, qui reprend les principes fixés à l'art. 86 LATC, a la teneur suivante : "La Municipalité veille à la qualité architecturale des constructions. Lors d'une construction nouvelle ou lors de transformations, la forme du bâtiment ou la nature de l'ouvrage est conçue de manière à inscrire de façon harmonieuse la réalisation dans le quartier ou le paysage dans lequel elle s'insère. Les constructions ou parties de constructions qui, par leur forme, leur volume, leurs proportions, les matériaux utilisés ou, d'une façon générale, leur architecture compromettent l'harmonie des lieux ne sont pas admises." Selon la jurisprudence, l'application d'une clause d'esthétique ne doit pas aboutir à ce que, de façon générale, la réglementation sur les zones en vigueur soit vidée de sa substance. Une intervention des autorités dans le cas de la construction d'un immeuble réglementaire qui ne serait pas en harmonie avec les bâtiments existants, ne peut s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent en premier lieu l'orientation que doit suivre le développement des localités. Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées dans tel secteur du territoire, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable (ATF 115 Ia 114 consid. 3d p. 119; 363 consid. 3a p. 366 s.; plus récemment TF 1C_473/2019 du 17 juin 2020 consid. 3.4.3). Tel sera par exemple le cas s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables, qui font défaut à l'immeuble projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 223; plus récemment TF 1C_473/2019 précité, *ibidem*). En matière d'esthétique des constructions, l'autorité communale, qui apprécie les circonstances locales en vue de l'octroi d'une autorisation de construire, bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'autorité de recours contrôle avec retenue (cf. art. 2 al. 3 LAT). Celle-ci peut s'écarter de la solution communale si elle procède d'un excès du pouvoir d'appréciation conféré à la commune par les dispositions applicables. En matière d'esthétique, le principe de la proportionnalité exige en particulier que les intérêts locaux liés à l'intégration des constructions soient mis en balance avec les intérêts privés et publics à la réalisation du projet litigieux. A cet égard, il convient en particulier de tenir compte des objectifs poursuivis par la législation fédérale - au sens large - sur l'aménagement du territoire (TF 1C_360/2018 du 9 mai 2019 consid. 4.1.3 et les références). b) L'art. 6.2 RGATC, qui est applicable à l'ensemble du territoire communal, a la teneur suivante : "TOITURES Les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle de 2 à 4 pans, de pentes identiques

comprises entre 40 et 80 %. Certaines toitures ou parties de toitures peuvent cependant être plates ou à très faible pente notamment : - pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance, - pour les constructions enterrées ou en grande partie enterrées, - pour les réalisations d'utilité publique, - pour les bâtiments implantés dans la zone mixte, la zone mixte arborée, ou dans la zone activités. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée. Les règles applicables à la zone village et aux constructions anciennes sont réservées." Cette disposition a déjà fait l'objet d'un examen par la jurisprudence. Le Tribunal fédéral s'est cependant concentré sur la question de la forme des toitures autorisées par le règlement. Dans ce cadre, il a jugé que celui-ci n'excluait pas d'autres formes de toitures que les toits à pans, mais que cette possibilité se limite aux seuls toits plats ou légèrement en pente. Il a relevé que ce régime n'était envisageable qu'en présence des cas particuliers énumérés à l'art. 6.2 al. 2 RGATC, liste qui n'est pas exhaustive. Les exemples impliquent néanmoins que les autres types de toitures doivent en principe être réservés à des constructions dont l'impact est limité, ce qui n'était objectivement pas le cas de l'immeuble d'habitation de huit appartements en PPE, situé en zone de moyenne densité, objet de l'arrêt (arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). Les prescriptions relatives à la forme du toit d'une construction visent essentiellement à assurer l'intégration architecturale d'un bâtiment dans son environnement et relèvent ainsi d'un intérêt local pour la préservation, duquel la commune bénéficie d'un large pouvoir d'appréciation (arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). c) Au sens de l'art. 13.1 RGATC, la zone de moyenne densité est affectée à l'habitation et aux activités ou usages compatibles avec l'habitation. d) Les communes vaudoises jouissent d'une autonomie reconnue par la jurisprudence lorsqu'elles définissent par des plans, l'affectation de leur territoire, et lorsqu'elles appliquent le droit des constructions (art. 139 Cst.-VD; cf. notamment ATF 146 II 367 consid. 3.1.4). L'art. 86 al. 1 LATC confie à la municipalité le rôle de veiller à l'aspect architectural et l'intégration des constructions dans l'environnement. Le droit cantonal ne contient aucune disposition définissant l'orientation ou l'aspect des toitures. Ces domaines ressortissent par conséquent du droit communal qui, dans cette mesure, peut être qualifié d'autonome (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les références citées). Lorsque, statuant sur une demande d'autorisation de construire, l'autorité communale interprète son règlement en matière de police des constructions et apprécie les circonstances locales, elle bénéficie d'une liberté d'appréciation particulière, que l'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. art. 3 al. 2 LAT). Une autorité de recours ne peut ainsi pas choisir entre plusieurs solutions disponibles et appropriées ou remplacer une appréciation adéquate de la commune par sa propre appréciation (Heinz Aemisegger/Stephan Haag, in Commentaire pratique LAT: Autorisations de construire, protection juridique et procédure, 2020, n° 84 ad art. 33 LAT). Elle ne doit cependant pas seulement intervenir lorsque l'appréciation de l'instance précédente est insoutenable, auquel cas l'étendue de son pouvoir d'examen s'apparenterait à un contrôle limité à l'arbitraire, ce qui serait contraire à l'art. 33 al. 3 let. b LAT (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; ATF 145 I 52 consid.

E. 4.5

et la référence citée); autrement dit, même si cela ne résulte pas explicitement du texte de la loi, il y a lieu d'interpréter de manière objective les intérêts du constructeur, au regard des droits conférés au propriétaire du bien-fonds par les plans et règlements d'aménagement en vigueur (cf. arrêts CDAP AC.2019.0091 du 8 octobre 2019; AC.2017.0261 du 21 janvier 2019 consid. 2d; AC.2018.0238 du 20 décembre 2018 consid. 1; AC.2018.0177 du 11

décembre 2018 consid. 5a; AC.2017.0108 du 13 novembre 2017 consid. 7a/bb et les références citées). Dans une affaire où il était prévu de construire, sur un bien-fonds où était sise une villa qu'occupait le propriétaire, un immeuble dans la partie de la parcelle libre de construction avant de démolir la villa (celle-ci ne devant l'être qu'après la construction du nouveau bâtiment), ce afin d'éviter au propriétaire de devoir déménager deux fois, et alors que la construction du nouveau bâtiment entraînerait l'abattage de plusieurs arbres protégés, la CDAP a jugé que la volonté de maintenir un bâtiment existant pendant les travaux afin de permettre aux propriétaires de ne déménager qu'une seule fois relevait de la convenance personnelle et n'entraîne pas, ou de manière très ténue, dans la pesée des intérêts à opérer en application de la LPNMS (arrêt CDAP AC.2012.0379 du 4 novembre 2013, consid. 5a/aa, confirmé par arrêt du TF 1C_883/2013 du 10 juin 2014, consid. 3.3. c) En l'espèce, selon le plan mis à l'enquête, onze arbres seront abattus, dont cinq protégés, et neuf arbres ainsi que plusieurs arbustes seront plantés à titre de compensation La municipalité justifie l'abattage des cinq arbres protégés par l'implantation du bâtiment projeté et fait valoir qu'ils seront compensés par cinq arbres majeurs d'essence indigène. Les recourants produisent trois rapports qui, selon eux, relèvent le bon état général et la vitalité de ces cinq arbres. Ils font valoir que le projet ne prend pas suffisamment en considération le maintien de ces arbres et qu'il serait possible de le modifier pour éviter d'y porter atteinte. La parcelle a la forme d'un rectangle allongé dans le sens nord-ouest – sud-est. Le terrain présente une légère pente descendante dans sa partie nord et est plat sur le reste de la parcelle. La villa actuelle (bâtiment ECA n° 499) est située à l'extrémité nord de la parcelle. Plusieurs arbres sont plantés au sud de la parcelle. Le bâtiment projeté sera implanté au milieu de la parcelle. Au nord, sont prévus l'entrée dans le parking souterrain, les places de parc visiteurs, une place de jeux et un espace pour containers. La villa actuelle sera maintenue pendant les travaux et sera démolie lorsque le nouveau bâtiment aura été érigé. Les propriétaires, qui habitent actuellement dans la villa, y resteront pendant les travaux et occuperont ensuite trois appartements dans le nouveau bâtiment. Des cinq arbres qui sont protégés en raison de leur diamètre supérieur à 30 cm et qui seront abattus, quatre sont situés dans la partie sud de la parcelle. Il s'agit d'un sapin (dans le coin sud de la parcelle), d'un cèdre du Liban (dans le bord sud-ouest de la parcelle), d'un cèdre de l'Atlas (dans le coin sud-est de la parcelle) et d'un faux cyprès doré (dans le bord nord-est de la parcelle). Bien que, mis à part le cèdre du Liban, ces arbres ne se situent pas à l'endroit où le bâtiment prévu sera implanté, ils seront toutefois quand même abattus dès lors qu'ils sont trop proches du périmètre d'implantation pour pouvoir survivre aux travaux. Ainsi, au sujet de l'imposant sapin (il présente en effet un diamètre du tronc supérieur à 80 cm selon le rapport du 7 avril 2021 de K. _____, au paragraphe intitulé « Situation actuelle de l'arborisation ») qui est situé dans le coin sud de la parcelle (soit relativement éloigné du périmètre d'implantation du bâtiment prévu), l'architecte du projet a expliqué lors de l'audience du 27 avril 2021 qu'il ne pourra pas être conservé dès lors que les terrassements nécessaires pour faire le sous-sol du bâtiment empièteront sur le diamètre des racines. Les constatations que l'on peut toutefois faire au vu de ce plan des terrassements (qui a été produit le 14 juin 2021) sont que si les terrassements nécessaires pour construire le sous-sol du bâtiment empièteront sur le diamètre des racines de trois des arbres protégés situés dans la partie sud de la parcelle (le cèdre du Liban, le cèdre de l'Atlas et le faux cyprès doré), ils n'arriveront cependant qu'à la limite du diamètre des racines du sapin. Les constructrices justifient l'implantation du bâtiment projeté au centre de la parcelle par le fait qu'au nord du bâtiment devront être installés la rampe du parking souterrain, les places de parc pour visiteurs, un espace pour containers et une place

de jeux pour enfants. Or, s'il est en effet justifié d'y placer la rampe du parking souterrain, les places de parc pour visiteurs et un espace pour containers (dès lors qu'ils seront ainsi proche de l'accès à la parcelle, lequel est au coin nord-est de celle-ci), on peine par contre à comprendre que la place de jeux soit installée à cet endroit. Une telle installation serait en effet plus adéquatement placée au sud de la parcelle. Il apparaît en définitive que l'implantation au centre de la parcelle du bâtiment projeté ne soit justifiée que par la nécessité de maintenir la villa pendant les travaux, afin de permettre aux propriétaires de ne déménager qu'une seule fois. Par ailleurs, on constate qu'une implantation du bâtiment projeté quelques mètres plus au nord-ouest de la parcelle permettrait de maintenir au moins les trois arbres protégés plantés le plus au sud (le sapin, le cèdre de l'Atlas et le faux cyprès doré). Ces constatations, au regard de la jurisprudence citée ci-dessus - selon laquelle la volonté de maintenir un bâtiment existant pendant les travaux, afin de permettre aux propriétaires de ne déménager qu'une seule fois, relève de la convenance personnelle et n'entre pas, ou de manière très ténue, dans la pesée des intérêts à opérer en application de la LPNMS -, amènent à considérer que l'intérêt privé des constructrices à pouvoir occuper la villa pendant les travaux doit céder le pas devant l'intérêt public à conserver les trois arbres protégés situés au sud de la parcelle. d) Il résulte de ce qui précède que c'est à tort que l'autorisation d'abattage de trois arbres protégés a été accordée, ce qui conduit à l'admission du recours et à l'annulation du permis de construire. Cela étant, par économie de procédure et avant que le constructeur ne modifie ses plans et présente un nouveau projet, il se justifie d'examiner si d'autres griefs doivent être accueillis.

E. 5

Les recourants font grief au projet de comporter de larges parties de toiture plates alors que l'on ne se trouve pas dans les cas particuliers listés à l'art. 6.2 RGATC permettant une dérogation. a) L'art. 6.2 RGATC, qui est applicable à l'ensemble du territoire communal, a la teneur suivante: "TOITURES Les toitures sont, pour l'essentiel, à pans, dans la règle de 2 à 4 pans, de pentes identiques comprises entre 40 et 80 %. Certaines toitures ou parties de toitures peuvent cependant être plates ou à très faible pente notamment : - pour les constructions basses ayant un statut d'annexe ou de dépendance, - pour les constructions enterrées ou en grande partie enterrées, - pour les réalisations d'utilité publique, - pour les bâtiments implantés dans la zone mixte, la zone mixte arborée, ou dans la zone activités. Pour des raisons d'unité ou d'harmonie, la forme et l'orientation d'une toiture peuvent être imposées au propriétaire d'une construction projetée. Les règles applicables à la zone village et aux constructions anciennes sont réservées." Comme déjà relevé ci-dessus, cette disposition a fait l'objet d'un examen par la jurisprudence, et le Tribunal fédéral a jugé que le règlement communal n'excluait pas d'autres formes de toitures que les toits à pans, mais que cette possibilité se limite aux seuls toits plats ou légèrement en pente. Il a relevé que ce régime n'était envisageable qu'en présence des cas particuliers énumérés à l'art. 6.2 al. 2 RGATC, liste qui n'est pas exhaustive. Les exemples impliquent néanmoins que les autres types de toitures doivent en principe être réservés à des constructions dont l'impact est limité, ce qui n'était objectivement pas le cas de l'immeuble d'habitation de huit appartements en PPE, situé en zone de moyenne densité, objet de l'arrêt (arrêt TF 1C_92/2015 du 18 novembre 2015 consid. 3.2.2). b) En l'espèce, il est admis que les toits plats sont prohibés par la réglementation communale s'ils ne concernent pas une construction pouvant bénéficier d'une autorisation au sens de l'art. 6.2 RGATC. Dans le cas du bâtiment projeté ici, toutefois, ne sont plates que des parties du toit, plus précisément celles protégeant les balcons et l'escalier (qui dessert les étages). Le représentant de la

municipalité a qualifié ces couvertures de balcons de « casquettes » de toiture. Les constructrices contestent que l'on puisse considérer que ces grandes surfaces plates fassent partie de la toiture, qu'en effet, il s'agit des couverts des loggias qui sont distincts de la toiture elle-même. Selon elles, rien dans le règlement communal ne proscrie la dalle de couverture sur les différentes loggias, y compris celles du dernier étage. Lors de l'audience, le tribunal et les parties ont pu constater que le bâtiment dans lequel les recourants possèdent un appartement a des couvertures de balcons qui sont organisées sous forme de grandes dalles de même modèle que ce qui est prévu dans le projet. Le tribunal a également constaté que le bâtiment sis à la rue du Centre 38, dont le toit est à pans, comportait aussi de grands toits de terrasses plats. Il convient dès lors d'établir si les surfaces de toiture plates qui recouvrent les balcons et l'escalier font partie du toit. c) Le règlement communal ne définit pas les notions de "toit" ou de "toiture". La jurisprudence n'a pas davantage défini de critères applicables à cet égard en l'absence de dispositions communales, comme elle l'a fait, par exemple, s'agissant de la prise en compte de balcons dans le calcul du COS (cf. arrêt AC.2008.0025 du 29 avril 2009 consid. 3b et les références). Dans ces conditions, il convient d'examiner si l'appréciation de l'autorité intimée est fondée sur des critères objectifs ou apparaît au contraire insoutenable, étant précisé qu'elle bénéficie dans ce cadre d'une certaine latitude de jugement (cf. arrêt AC.2009.0112 du 11 février 2010 consid. 3c et les références). Dans sa conception usuelle (Dictionnaire "Le Petit Robert", éd. 2010), un toit est une surface supérieure d'un édifice, inclinée ou horizontale, respectivement un agencement approprié de matériaux recouvrant une construction et la protégeant contre les intempéries; la toiture est l'ensemble constitué par la couverture d'un édifice et son armature. d) En l'espèce, les parties de toit plates litigieuses ne sont certes que des protections de balcons et d'escalier, mais le tribunal a pu constater, en observant l'immeuble des recourants et le bâtiment sis à la rue du Centre 38, que lorsque l'on regarde ces bâtiments de l'extérieur, ces grandes dalles ont un impact notable sur la perception du volume bâti et ne peuvent donc être distinguées, soit en termes strictement fonctionnels, soit en termes d'expression architecturale, des autres éléments de toitures présents. Il convient donc de considérer que ces couvertures plates de balcons et d'escalier sont des parties du toit. Elles sont, dès lors que l'on ne se trouve pas dans le cas d'une construction dont l'impact est limité, prohibées. On relève au surplus que le Tribunal fédéral a exclu un pouvoir dérogatoire de la municipalité sur cette question. e) C'est dès lors à tort que la municipalité a autorisé ces parties de toit plates.

E. 6

Les recourants font grief à la municipalité de ne pas avoir inclus dans le calcul de la surface bâtie la surface de l'escalier qui dessert les étages et celle d'un local situé dans les combles.

a) L'art. 13.2 RGATC fixe, dans la zone de moyenne densité, l'indice d'utilisation du sol (IUS) à 0,45. L'IUS est le rapport entre la somme des surfaces de plancher déterminantes et la surface de terrain déterminante. Selon l'art. 3.2 RGATC, l'indice d'utilisation du sol détermine la surface brute de plancher habitable ou utilisable maximum – surface de plancher déterminante (SPd). Cette disposition précise que la surface des balcons, loggias et terrasses, quelles que soient leurs dimensions, n'est pas prise en compte dans le calcul de la surface de plancher déterminante. b) aa) S'agissant de l'escalier, tout d'abord. bb) Il ressort de la légende accompagnant le plan des surfaces prises en considération pour le calcul de l'IUS ce qui suit: Surface parcelle : 2'295.00 m² CUS max 0,45 = 1'032.75 m² Bonus Minergie 5% = 51.63 m² SPd max = 1'084.38 m² SPd : Rez-de-chaussée 356.86 m² 1er étage 356.86 m² 2ème étage 352.36 m² Mezzanine 17.70 m² Total 1'083.78 m² Il

est précisé que la surface de la cage d'escalier desservant les étages n'est pas comptabilisée dans la surface de plancher déterminante au motif que celle-ci est « ouverte ». Les recourantes ont à nouveau fait valoir cet argument dans leurs écritures pour justifier que la surface de la cage d'escalier n'a pas été comptabilisée dans la surface de plancher déterminante: soit qu'elle serait « ouverte sur l'extérieur », y compris le palier du rez-de-chaussée qui serait ouvert sur une façade. cc) Selon la jurisprudence, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol ou pour la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que, comme en l'occurrence, les balcons, les loggias et les terrasses. Un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (arrêt CDAP AC.2012.0054 du 6 mars 2013). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêts CDAP AC.2012.0054 précité; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références; AC.2008.0149 du 12 août 2009). Le Tribunal a jugé que, de manière générale, les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir" (arrêts CDAP AC.2006.0185 du 19 janvier 2007; AC.2000.0205 du 20 mai 2003; AC.1998.0051 du 7 septembre 1998). Dans un arrêt AC.2011.0022 du 20 octobre 2011, le tribunal a cependant retenu, s'agissant d'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel jusqu'au deuxième étage, qu'il constituait un élément à part entière du bâtiment projeté en raison du fait que la profondeur de cet élément en saillie atteignait 2,50 m et s'avérait donc plus imposant que ceux dont il était question dans les arrêts précités, d'une part, et en raison du fait, d'autre part, qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire vu l'existence d'un accès principal par ascenseur. Le tribunal a également jugé, dans un arrêt AC.2015.0243 du 30 mai 2016, que des escaliers extérieurs construits autour d'un noyau central ouvert, enserrés par les villas qu'ils desservaient, si bien qu'ils étaient fermés sur trois côtés, et dont les paliers d'accès aux logements étaient couverts, constituaient de véritables éléments de la construction, assimilés à des coursives, occupant une surface de 4,74 m² chacun, qui devaient compter dans la surface bâtie. Enfin, dans un arrêt AC.2014.0365 du 4 décembre 2015, le tribunal a considéré qu'un balcon destiné à permettre l'accès au logement dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites. dd) En l'espèce, l'escalier litigieux est placé au nord du bâtiment, dans un angle que forment les façades de deux branches du Y que forme le bâtiment. Il dessert les différents étages. Si la cage d'escalier peut certes être qualifiée d'« ouverte » dès lors qu'elle présente, sur ses deux autres faces que les façades du bâtiment contre lesquelles elle est placée, des ouvertures non vitrées, elle n'est toutefois pas une construction à l'air libre. Elle est par ailleurs couverte à son sommet (par une dalle en béton horizontale). Elle constitue enfin un volume qui n'est pas négligeable puisqu'il ressort des plans d'étages que la surface intérieure de l'escalier est de 11,7 m² (11,5 m² au rez-de-chaussée). Elle

constitue ainsi un véritable élément de la construction, dont la surface doit être prise en compte dans la surface bâtie. c) S'agissant du local situé dans les combles. aa) Les recourants critiquent le fait que n'ait pas été prise en considération, dans le calcul de la surface de plancher déterminante, la surface d'un local, de 35,3 m², situé dans les combles. L'accès à ce local se fait par une porte depuis la mezzanine située dans l'appartement situé au deuxième étage, et une porte permet d'accéder depuis ce local à une buanderie. Les recourants considèrent qu'au vu de l'accès direct à la buanderie, ce local (qualifié de « grenier » sur les plans) pourrait être utilisé comme local habitable. bb) Pour déterminer si un local doit être pris en considération dans l'IUS, il convient de déterminer s'il est habitable. A cet égard, la jurisprudence a précisé que la seule intention subjective des constructeurs ne jouait pas un rôle décisif (arrêts AC.2015.0336 du 2 juin 2016 consid 4c/bb; AC.2009.0039 du 24 août 2009 consid. 5b). Il convient plutôt de déterminer si, objectivement, les aménagements prévus permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (ATF 108 lb 130; arrêts AC.2020.0078 du 25 mars 2021 consid. 2b/aa et AC.2019.0270 du 17 août 2020 consid. 5e et AC.2011.0192 du 14 mars 2012 consid. 5a). Dans le cadre de cet examen, il convient dans un premier temps de déterminer si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (AC.2015.0336 précité consid 4c/bb). Il y a lieu en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. Mais ce point n'est pas à lui seul décisif, en ce sens qu'il ne suffit pas qu'un local ne soit pas réglementaire sous cet angle pour en conclure qu'il n'est pas habitable, alors qu'objectivement il peut et sera vraisemblablement utilisé pour l'habitation malgré sa non-conformité. Le tribunal de céans a déjà eu l'occasion de juger qu'un réduit comportant deux armoires, apparaissant comme un dressing-room, est une surface habitable (AC.2005.0199 du 3 novembre 2006 consid. 6b; voir également arrêt AC.2015.0087 du 9 février 2016 consid. 3b). De même, selon la jurisprudence de la CDAP, un local en sous-sol dont la hauteur est insuffisante pour servir à l'habitation mais qui est isolé, accessible aussi bien de l'intérieur que de l'extérieur et équipé d'ouvertures permettant une aération et un éclairage suffisants doit être considéré comme pièce habitable comptant dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol. Il en est de même du local de douche adjacent et du couloir d'accès desservant aussi bien des pièces non habitables que des pièces habitables (AC.2009.0039 du 24 août 2009). Par ailleurs, il a été jugé que la création dans le garage d'un atelier de bricolage non professionnel était, au vu des circonstances, un local habitable. La vision locale avait en effet démontré qu'il s'agissait sans nul doute possible d'une pièce habitable [modification d'une fenêtre et remplacement de la porte déroulante du garage par une porte-fenêtre; sol dallé et installation de chauffage; mur, fraîchement remonté, supprimant la liaison avec l'habitation] (arrêt du Tribunal administratif du 3 novembre 2006 dans la cause AC.2005.0199). cc) En l'occurrence, le représentant des constructrices a indiqué à l'audience que ce grenier était considéré comme non habitable car il n'était pas prévu de connexion de chauffage, que son sol resterait brut, enfin que son plafond comportait une isolation uniquement parce que l'entier du toit était isolé. Pour sa part, le représentant de la municipalité a indiqué que la municipalité avait pour pratique, en cas de doutes sur le caractère habitable de combles, d'intervenir et de demander la réduction du degré d'habitabilité des locaux en travaillant sur les ouvertures ou les accès. Il a relevé que dans le cas présent, au vu du caractère brut du volume et du faible éclairage dont le local disposerait du fait de la taille de l'ouverture par rapport à la surface, la municipalité n'interviendrait pas. dd) En l'espèce, le tribunal estime

que ce local de 35,3 m² peut être considéré comme non habitable. Les recourants, qui affirment qu'il serait aisé de le rendre habitable ultérieurement, ne peuvent être suivis. Il s'agit certes d'une pièce qui est interne au logement, mais elle sera brute, non chauffée, avec une luminosité extrêmement limitée (car munie uniquement d'une tabatière). Certes, le fait que l'accès se fera par une porte (et non par une trappe, par exemple) amène à le considérer comme un cas limite. L'appréciation de la municipalité n'est toutefois pas critiquable sur ce point. C'est dès lors à juste titre qu'a été soustraite du calcul de la surface de plancher déterminante la surface de ce local.

E. 7

Il résulte des considérants que le recours doit être admis et la décision de la municipalité, délivrant un permis de construire et levant l'opposition, annulée. Les frais et les dépens sont mis à la charge de la partie qui succombe (art. 49 al. 1 et 55 al. 2 LPA-VD). Lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à cette partie adverse déboutée, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée, d'assumer les frais et dépens (arrêts CDAP AC.2016.0268 du 12 février 2018 consid. 15; AC.2017.0009 du 9 février 2018 consid. 12). En l'espèce, les frais sont mis à la charge des constructrices. Ces dernières verseront en outre des dépens aux recourants, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel.

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