

VD_OMNI AC.2021.0043 vom 6. Dezember 2021

VD Tribunal cantonal, 2021-12-06, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2021.0043

FR: VD_OMNI AC.2021.0043 du 6 décembre 2021

IT: VD_OMNI AC.2021.0043 del 6 dicembre 2021

Regeste

A. _____, b. _____/Municipalité de Pully, C. _____, D. _____, E. _____, Succession de feu F. _____ | Mise en cause par des voisins d'un projet de toiture à pans avec une faible pente. Les craintes des recourants de se retrouver avec une toiture plate végétalisée susceptible de poser un problème d'esthétique et d'intégration ne sont pas fondées. La toiture prévue ne posera pas de problème d'esthétique et d'intégration (consid. 2). Les panneaux solaires prévus permettront de respecter la législation sur l'énergie et respectent les prescriptions sur la hauteur. Ils doivent au surplus être admis en application de l'art. 18a al. 4 LAT (consid. 3). Confirmation de l'interprétation de l'art. 24 RCATC faite par la municipalité en ce qui concerne les châssis pivotants (consid. 4). Même si on est pas en présence d'une corniche au sens strict du terme, le projet respecte l'art. 22 al. 2 RCATC (consid. 5). Conformité du projet à l'art. 39 al. 1 RCATC en ce qui concerne le nombre de niveaux. Constat que l'étage inférieur correspond à un sous-sol (consid. 6)

Erwägungen

E. 1

Les constructeurs contestent la qualité pour recourir des recourants au motif qu'ils ne retireraient aucun avantage pratique de l'annulation ou de la modification de la décision contestée et qu'ils n'invoquent pas des dispositions de droit des constructions susceptibles d'avoir une incidence sur leur situation de fait ou de droit. a) aa) L'art. 75 al. 1 let. a de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; BLV 173.36) réserve la qualité pour former recours à toute personne physique ou morale ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été privée de la possibilité de le faire, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Le législateur cantonal a expressément refusé de faire dépendre la qualité pour agir d'une atteinte spéciale ou particulière, telle qu'elle est exigée pour le recours en matière de droit public (art. 89 al. 1 let. b de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 [LTF; RS 173.110]). Le Tribunal cantonal a cependant relevé que cela ne signifiait pas que l'action populaire est admise, dès lors que l'art. 75 al. 1 let. a LPA-VD exige un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée (cf. également art. 89 al. 1 let. c LTF; arrêt AC.2020.0294 du 3 mai 2021 consid. 1a et la réf. cit.). Ainsi, pour disposer de la qualité pour agir, il faut être touché dans une mesure et avec une intensité plus grande que la généralité des administrés. L'intérêt invoqué – qui n'est pas nécessairement un intérêt juridiquement protégé, mais qui peut être un intérêt de fait – doit se trouver avec l'objet de la contestation, dans un rapport étroit, spécial et digne d'être pris en considération; il faut donc que l'admission du recours procure au recourant un avantage, de nature économique, idéale ou matérielle. Le recours d'un particulier formé dans l'intérêt de la loi ou d'un tiers est, en revanche, irrecevable. Ces

exigences ont été posées de manière à empêcher l'"action populaire", lorsqu'un particulier conteste une autorisation donnée à un tiers (ATF 133 II 400 consid. 2.4.2 p. 406; 133 V 239 consid. 6.2 p. 242; 131 V 298 consid. 3 p. 300, et les arrêts cités). bb) Selon la jurisprudence, en matière de droit des constructions, le voisin a qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid. 1.3 p. 413; cf. ATF 110 Ib 147 consid. 1b, 112 Ib 173/174 consid. 5b, 272/273 consid. 2c) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; cf. aussi arrêt AC.2019.0258 du 10 mai 2020 consid. 1a). b) En l'espèce, le permis de construire concerne exclusivement une modification de la toiture (remplacement d'un toit plat par un toit à pans). On peut effectivement a priori s'étonner que les recourants s'opposent à cette modification dès lors que, dans le cadre de la procédure ayant abouti à l'octroi du permis de construire principal, ils s'étaient opposés au toit plat prévu à l'époque et demandaient un toit à pans. Cela étant, dès lors qu'ils sont propriétaires voisins et qu'ils auront une vue sur la toiture du bâtiment litigieux, on peut admettre qu'ils ont un intérêt digne de protection à contester la réglementarité de la toiture qui est finalement prévue. Partant, leur qualité pour recourir doit être admise. c) Déposé dans le délai légal, le recours satisfait pour le surplus aux exigences formelles prévues par la loi, si bien qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond (art. 95 ainsi que 75, 79 et 99 LPA-VD).

E. 2

Les recourants font valoir que la modification de la toiture serait artificielle. On aurait ainsi créé une pente artificielle afin de se conformer à une servitude interdisant la création de toits plats. Il serait à craindre que la toiture retrouve au final son aspect plat, tout en ayant perdu son aspect végétalisé, ce qui ne serait pas acceptable au regard des exigences d'intégration dans un secteur sensible au sens de l'art. 11 al. 1 RPEP. Cette toiture, quasiment plate sans végétation, ne serait en outre pas conforme à l'art. 23 al. 3 RCATC, qui prévoit que les toits plats doivent être végétalisés. a) L'art. 11 RPEP prévoit que: "par leur volume, leur architecture, les matériaux et les couleurs utilisés, les bâtiments prévus dans la zone de villas doivent témoigner d'un effort particulier d'intégration au site" (al. 1) et "doivent être conçus de manière à ménager la végétation existante et à limiter au strict minimum les modifications de la topographie des lieux" (al. 2). b) aa) La CDAP a déjà constaté que, pour ce qui est de sa toiture, le bâtiment litigieux est régi par l'art. 22 RCATC, qui permet aussi bien des toits à pans que des toits plats (cf. arrêt AC.2017.0295 précité consid. 2b confirmé par l'arrêt TF 1C_481/2018 précité). bb) En l'occurrence, il ressort des plans d'enquête que la toiture litigieuse est une toiture à pans et non pas une toiture plate, ceci quand bien la pente est relativement faible avec un niveau du faîte proche du niveau de la corniche. Dans sa réponse au recours, la municipalité indique que les vérifications nécessaires ont été faites auprès de l'architecte des constructeurs afin de s'assurer que la toiture à pans prévue pourra être réalisée malgré sa faible pente. Des explications ont alors été fournies et un plan de détail (plan 2100-116 "Détail de principe-Acrotère" du 18 septembre 2020) a été transmis. La municipalité relève qu'aucune contre-indication ne semble exister à la création d'une toiture à pans dont la pente est faible. Le tribunal de céans n'a pas de raison de s'écarter de cette appréciation et il convient par conséquent de constater que les craintes des recourants de se retrouver avec une toiture plate non végétalisée susceptible de poser un problème d'esthétique et d'intégration ne sont pas fondées. De même, n'est pas fondé le grief relatif à la violation de l'art. 23 al. 3 RCATC. La toiture

végétale respectera en revanche l'art. 23 al. 1 RCATC, qui prévoit que les toits à pans doivent être couverts de tuiles, d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent. c) aa) Pour ce qui est de l'intégration de cette toiture, il a pu être constaté lors de la vision locale effectuée dans le cadre du litige relatif au permis principal la présence directement en aval de la parcelle n° 1826 de bâtiments avec des toitures de formes variées tous couverts de tuiles. Dans le cadre de ce litige relatif au permis principal, la CDAP puis le Tribunal fédéral ont constaté que le bâtiment doté d'un toit plat qui était prévu (toiture plate qui était contestée à l'époque par les recourants) ne posait pas de problème d'intégration au site et respectait les exigences de l'art. 11 al. 1 RPEP. Le même constat peut être fait en ce qui concerne le toit à pans avec une faible pente couvert de tuiles qui a finalement été autorisé. Comme c'était le cas avec la toiture plate, le toit à pans à faible pente qui est prévu s'inscrira dans la pente et permettra de minimiser l'impact visuel pour les parcelles sises en amont, comme celle des recourants. Compte tenu du bâti environnant, une telle toiture ne posera dès lors pas de problème particulier au niveau de l'esthétique et de l'intégration. bb) Dans leurs observations complémentaires, les recourants font encore valoir qu'il n'y aurait pas de bâtiments à toiture plate ou quasi plate dans le périmètre du PEP, qui se caractériserait par la présence de bâtiments au style traditionnel, pourvus de toitures à pans inclinés. Selon eux, les dispositions sur l'esthétique du RPEP (art. 11) et du RCATC (art. 32) ainsi que l'art. 86 LATC ne permettraient pas ce type de toitures (plates ou à pans avec une pente très faible). Comme on vient de le voir, la CDAP puis le Tribunal fédéral ont jugé dans le cadre de la procédure relative au permis de construire principal qu'une toiture plate était admissible. Ce point ne saurait être remis en cause dans le cadre de la présente procédure et les recourants ne sauraient dès lors être suivis lorsqu'ils soutiennent que seuls des bâtiments au style traditionnel avec des toitures à pans présentant une pente significative peuvent être autorisés.

E. 3

Les installations solaires sur des biens culturels ou dans des sites naturels d'importance cantonale ou nationale sont toujours soumises à une autorisation de construire. Elles ne doivent pas porter d'atteinte majeure à ces biens ou sites.

E. 4

Le choix de l'une de ces typologies exclut l'autre sur un même pan de toit. Les lucarnes positives observent en outre les règles suivantes: • leur parement se situe à l'aplomb ou en retrait de la façade; • leur hauteur au nu du parement n'excède pas 1.70 m.

E. 5

Les recourants invoquent une violation de l'art. 22 al. 2 RCATC. a) Selon l'art. 22 al. 2 RCATC, la partie inférieure des toits est soulignée par un avant-toit et/ou par une corniche de dimensions usuelles. b) Les recourants soutiennent que l'exigence selon laquelle la corniche doit être de "dimension usuelle" n'est pas respectée. Ils relèvent que la corniche prévue ne fait saillie que de 23 centimètres par rapport à la fenêtre coulissante située en façade et surtout que de 6 centimètres par rapport au store à lamelles qui est prévu. Ils font valoir que cet élément s'inscrira en réalité dans le prolongement de la façade et qu'il ne s'agit pas d'une corniche. Dans sa réponse au recours, la municipalité relève que le règlement communal n'a pas pour vocation d'imposer une corniche ou un avant-toit de dimensions minimales mais, au contraire, de limiter les dimensions maximales de potentielles corniches, afin d'éviter la création artificielle d'un volume sous toit trop important. Elle

indique ainsi souhaiter se prémunir contre une technique couramment employée par les architectes, qui consiste à prévoir des avant-toits qui s'avancent de manière démesurée, ce qui permet d'aplanir la pente du toit tout en le réhaussant et ainsi de gagner du volume dans les combles. Elle précise que, afin d'éviter cela, le règlement limite la longueur des avant-toits et corniches à des dimensions "usuelles". Elle fait valoir qu'elle dispose d'une marge d'appréciation en ce qui concerne cette notion de "dimensions usuelles". Dans sa dernière écriture, la municipalité confirme que le règlement n'a pas vocation à imposer une corniche minimale mais à éviter la création de disgracieux avant-toits de dimensions exagérées. Elle souligne le caractère soigné du projet avec, selon elle, un réel souci d'intégration.

c) Selon l'art. 50 al. 1 Cst., l'autonomie communale est garantie dans les limites fixées par le droit cantonal. En droit cantonal vaudois, les communes jouissent d'une autonomie consacrée, s'agissant de l'aménagement local du territoire, par l'art. 139 al. 1 let. d Cst./VD (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; 115 Ia consid 3d). Selon la jurisprudence, lorsqu'en réponse à une demande d'autorisation de construire l'autorité communale interprète son règlement en matière de construction 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; ATF 146 II 367 consid. 3.1.4; TF 1C_639/2018, 1C_641/2018 du 23 septembre 2019 consid. 3.1.3). 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 (ATF 146 II 367 consid. 3.1.4 et les références). 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; 145 I 52 consid. 3.6). 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; 145 I 52 consid. 3.6). 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 arrêts cités). 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 compte 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; 145 I 52 consid. 3.6). Lorsque plusieurs interprétations sont envisageables, il faut s'en tenir à celle qui respecte l'exigence d'une base légale précise pour les restrictions du droit de propriété issues du droit public (arrêts AC.2018.0424 du 28 août 2019 consid. 4a; AC.2018.0091 du 5 décembre 2018 consid. 2b; AC.2018.0123 du 3 décembre 2018 consid. 3b/bb). Le droit cantonal ne contient aucune disposition relative aux dimensions minimales d'un avant-toit ou d'une corniche. Ce domaine ressortit par conséquent du droit communal qui, dans cette mesure, peut être qualifié d'autonome. On peut encore relever que, 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'instance cantonale de recours contrôle avec retenue (cf. arrêt AC.2020.0165 du 30 juin 2021 consid. 4b/bb).

d) En l'espèce, la municipalité relève dans sa réponse au recours que, à la lecture des plans, on constate la présence d'une corniche, certes de dimension réduite. On l'a vu, les recourants relèvent pour leur part que la

corniche prévue ne fait saillie que de 23 centimètres par rapport à la fenêtre coulissante située en façade et surtout que de 6 centimètres par rapport au store à lamelles. On serait ainsi en présence d'une "pseudo-corniche" qui s'inscrit en réalité dans le prolongement de la façade. A la lecture des plans, le tribunal partage l'avis des recourants selon lequel on ne se trouve pas en présence d'une corniche au sens strict du terme. Cela étant, compte tenu de l'objectif visé par l'art. 22 al. 2 RCATC tel qu'indiqué par la municipalité dans ses écritures (éviter des avant-toits de dimensions exagérées), il n'y a pas lieu de remettre en cause le fait que la municipalité ait admis la conformité du projet à cette disposition. On constate en effet que le toit prévu ne pose pas problème au regard de cet objectif et on peut ainsi constater que la municipalité est restée dans le cadre du pouvoir d'appréciation qui doit lui être reconnu dans l'interprétation du règlement communal, ce d'autant plus que l'on se trouve dans le domaine de l'esthétique et de l'intégration des constructions.

E. 6

Les recourants soutiennent que le projet comprend trois étages complets et ne respecte par conséquent pas l'art. 39 al. 1 RCATC. Ils font valoir à cet égard que le dernier étage ne peut pas être qualifié de combles. La municipalité et les constructeurs soutiennent pour leur part que le projet comprend un sous-sol, un rez-de chaussée et un étage courant. a) L'art. 39 al. 1 RCATC prévoit que le nombre de niveaux est limité à 3, soit rez-de chaussée, un étage et combles. Il convient d'examiner si c'est à juste titre que l'autorité intimée considère que le niveau inférieur est un sous-sol et non pas un rez-de-chaussée, comme le soutiennent les recourants. Il convient également d'examiner si le second niveau est un rez-de chaussée, ce que contestent également les recourants. b) aa) L'art. 20 al. 2 RCATC définit le "rez-de-chaussée" comme le premier niveau dont la surélévation n'excède pas 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire (art. 19 al. 1 RCATC). bb) En l'occurrence, la surélévation du niveau indiqué comme "1^{er} étage" sur les plans d'enquête (soit le 2^{ème} niveau) n'excède pas 1,50 m par rapport au niveau moyen du terrain naturel, calculée en prenant la moyenne des cotes d'altitude aux quatre angles du plus petit rectangle dans lequel le bâtiment peut s'inscrire. Partant, ce niveau peut être considéré comme un "rez-de-chaussée" au sens de l'art. 20 al. 2 RCATC, l'indication figurant sur les plans n'étant pas déterminante. c) Il convient encore d'examiner si le niveau inférieur peut être considéré comme un sous-sol. aa) L'art. 21 RCATC précise que le sous-sol ne compte pas comme niveau et n'est pas habitable. Il peut toutefois comporter des locaux ou des espaces destinés à une occupation non sédentaire en relation avec l'affectation du bâtiment principal, l'art. 37 al. 2 RCATC étant expressément réservé. bb) Selon la jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours et de l'ancien Tribunal administratif, reprise à son compte par le Tribunal cantonal, la façon dont les constructeurs dénomment un niveau n'est pas déterminante pour décider s'il s'agit ou non d'un sous-sol. Pour décider si un niveau inférieur dégagé d'un bâtiment doit être considéré comme habitable (et compter au nombre de ceux autorisés), il convient de se rapporter à toutes les circonstances de l'espèce, soit le rapport au terrain naturel, l'affectation des locaux et la situation des accès. Est un sous-sol le niveau dont le volume situé au-dessous du terrain naturel est plus important que celui hors de terre, n'est pas affecté à l'habitation et dont l'accès principal du bâtiment est situé à l'étage supérieur. Doit aussi être considéré comme sous-sol un niveau totalement dégagé sur une façade et partiellement sur deux autres, qui comprend l'entrée principale du bâtiment, à condition que ce niveau, situé sous le niveau naturel pour plus de la moitié de son volume, ne soit pas voué à l'habitation; que le plancher

du rez-de-chaussée soit situé en dessous du terrain naturel en amont; que la hauteur du bâtiment au faite soit sensiblement inférieure au maximum réglementaire. Est également un sous-sol un niveau sur lequel se trouve l'entrée du bâtiment (avec une façade percée de grandes baies vitrées), la majeure partie du niveau étant néanmoins située sous le terrain naturel. Inversement, un niveau comprenant des locaux habitables hors de terre sur plus de la moitié de son pourtour, dégagé sur la totalité de sa façade principale, n'est pas un sous-sol, pas davantage que le niveau inférieur d'un bâtiment, presque entièrement hors de terre sur trois façades, duquel on accède au bâtiment par un hall de plain-pied (cf. arrêt AC.2018.0031 du 22 novembre 2018 consid. 4b et les arrêts cités). Pour être considéré comme " habitable ", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail. Pour décider si un niveau est habitable, la seule intention du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (arrêt AC.2018.0031 précité; AC.2002.0052 du 11 février 2002). 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. La condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (arrêt AC.2018.0031 précité consid 4b; AC.2011.0305 du 20 novembre 2012 consid. 5b; AC.2009.0267 du 21 février 2011; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9; AC.2003.0129 du 23 décembre 2004; AC.2002.0052 précité consid. 2b). Cela étant précisé, la jurisprudence admet que les surfaces disponibles et utilisables en sous-sol, qui ne répondent pas aux critères de salubrité fixés par les art. 25 à 28 RLATC puissent être utilisées comme salle de sport, home cinéma, sauna, hammam, salle de jeux, sans que ces surfaces soient prises en compte dans le calcul du coefficient d'utilisation du sol (voir notamment arrêt AC.2018.0031 précité, consid 4b; AC.2017.0403 du 5 mars 2018 consid. 1d; AC.2010.0106 du 30 août 2011 consid. 4). Ces principes ne s'appliquent qu'à défaut de réglementation communale topique (arrêts précités AC.2018.0031 consid 4b, AC.2007.0276 consid. 8c, AC.2006.0044 consid. 5c, AC.2004.0232 consid. 2a). cc) En l'espèce, il ressort des plans que le niveau inférieur est destiné à accueillir un local pour conteneurs à poubelles, des locaux d'étendage, un local technique, des caves, ainsi que le hall d'entrée. Ce niveau n'est par conséquent pas affecté à l'habitation. On relève au surplus qu'il est complètement enterré. Vu ce qui précède, le fait que la municipalité ait considéré que l'étage inférieur correspond à un sous-sol ne prête pas le flanc à la critique. Le projet comprend ainsi un sous-sol (qui ne compte pas comme niveau), un rez-de chaussée et un étage courant et respecte par conséquent l'art. 39 al. 1 RCATC.

E. 7

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée. Succombant, les recourants supporteront les frais de la cause et n'ont pas droit à des dépens. Ils verseront en outre des dépens à la Commune de Pully et aux constructeurs, qui ont procédé par l'intermédiaire d'un mandataire professionnel (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD) .