

VD_OMNI AC.2022.0412 vom 28. September 2023

VD Tribunal cantonal, 2023-09-28, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2022.0412

FR: VD_OMNI AC.2022.0412 du 28 septembre 2023

IT: VD_OMNI AC.2022.0412 del 28 settembre 2023

Regeste

A. _____/B. _____, Municipalité de BLONAY-SAINT-LÉGIER | Recours contre le permis de construire délivré pour le rehaussement d'une villa existante avec augmentation de la surface bâtie. Rejet des mesures d'instruction requises (inspection locale et audience avec débats publics selon 6 CEDH) (consid. 2). Rejet du grief relatif aux plans (consid. 3). Surface bâtie maximale (COS) dépassée par l'existant et augmentation non conforme à l'art. 80 al. 2 LATC (consid. 4). Distance à la limite: interprétation de la disposition communale relative à la façade principale (définie comme celle "sur laquelle prend jour la majorité des pièces de séjour"); balcon conforme mais distance à la limite non respectée par la coursive prévue qui doit être prise en compte (consid. 5). Combles: appréciation globale tendant à reconnaître leur caractère habitable (consid. 6). La hauteur de la cheminée doit être conforme non seulement aux normes AEAI mais également aux recommandations de l'OFEV (consid. 7). Recours admis.

Erwägungen

E. 1

Interjeté dans le délai de trente jours dès la notification de la décision par une propriétaire voisine ayant manifestement un intérêt digne de protection et qui a pris part à la procédure devant l'autorité précédente (art. 75 al. 1 let. a, 92, 95 et 99 de la loi vaudoise du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD; BLV 173.36), le recours satisfait en outre aux autres conditions formelles de recevabilité (art. 79 LPA-VD), de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière sur le fond.

E. 2

La recourante a sollicité la tenue d'une audience de débats publics en vertu de l'art. 6 CEDH assortie d'une inspection locale. a) La procédure devant la Cour de droit administratif et public du Tribunal cantonal est en principe écrite (art. 27 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative [LPA-VD; BLV 173.36]). Tel qu'il est garanti par les art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), 17 al. 2 de la Constitution du Canton de Vaud du 14 avril 2003 (Cst.-VD; BLV 101.01) et 33 ss LPA-VD, le droit d'être entendu comprend notamment le droit pour chaque intéressé de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à son détriment, celui de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur le sort de la décision, celui d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves essentielles et de se déterminer sur son résultat lorsque cela est de nature à influencer sur la décision à rendre (ATF 145 I 167 consid. 4.1; 137 II 266 consid. 3.2 et 137 IV 33 consid. 9.2). Le droit de faire administrer les preuves suppose notamment que le fait à prouver soit pertinent et que le moyen de preuve proposé soit apte et nécessaire à prouver ce fait; il ne comprend en revanche pas le droit d'être entendu oralement, ni celui d'obtenir l'audition de témoins (ATF 134 I 140 consid. 5.3 et

130 II 425 consid. 2.1). L'autorité peut par conséquent mettre un terme à l'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 proposées, elle a acquis la certitude qu'elles ne pourraient pas l'amener à modifier sa décision (ATF 140 I 285 consid. 6.3.1; 136 I 229 consid. 5.3 et 134 I 140 consid. 5.3; TF 1C_96/2019 du 27 mai 2020 consid. 2.1 et les références citées). L'art. 6 par. 1 CEDH n'exige pas nécessairement la tenue d'une audience dans toutes les procédures. Lorsqu'il n'y a que des questions de droit ou portant sur des faits, pour lesquelles le différend à traiter se prête mieux à des écritures qu'à des plaidoiries, un examen sur la base du dossier peut suffire. Il en va de même pour les affaires ne suscitant pas de controverse sur les faits qui auraient requis une audience et pour lesquelles les tribunaux peuvent se prononcer de manière équitable et raisonnable sur la base des conclusions présentées par les parties et d'autres pièces. De manière générale, il peut être fait abstraction d'une audience de débats publics lorsque le tribunal doit uniquement décider sur des questions de droit qui ne sont pas particulièrement complexes et qui ne soulèvent pas des questions de portée générale (TF 1C_493/2018 du 8 avril 2019 consid. 6.2 et les références). b) En l'espèce, le dossier de la cause comporte le dossier d'enquête, le permis de construire, quelques photographies des lieux ainsi que la correspondance intervenue devant l'autorité intimée jusqu'à l'octroi du permis de construire. Les parties ont par ailleurs pu se déterminer dans le cadre de l'échange d'écritures intervenu dans la présente procédure, la recourante ayant même déposé une réplique. En outre, les griefs soulevés sont de nature juridique et un déplacement sur place n'apparaît pas nécessaire. Dès lors, par appréciation anticipée des preuves, le Tribunal s'estime en mesure de statuer en connaissance de cause et renoncera en conséquence à une vision locale, sans qu'il n'en résulte une violation du droit d'être entendu des parties. Pour le même motif, il apparaît que la présente cause, en tant qu'elle dépend uniquement de la résolution de questions juridiques relevant du droit des autorisations de construire, ne nécessite pas de débats publics. c) Il y a ainsi lieu de rejeter les requêtes de la recourante tendant à la tenue d'une inspection locale et d'une audience de débats publics.

E. 3

En réplique, la recourante a encore fait valoir une violation des art. 108 al. 2 LATC et 69 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; BLV 700.11.1) en lien avec les plans et coupes des combles. Ainsi, les plans ne permettraient pas de se déterminer avec exactitude quant aux hauteurs liées au bâtiment, en particulier celles des combles: ils n'indiqueraient ni la hauteur sous le faîte ni les distances pour lesquelles la hauteur de 1.30 m et de 2.40 m est atteinte. Les plans seraient ainsi incomplets et la recourante a formellement requis la production de nouveaux plans conformes aux art. 108 al. 2 LATC et 69 RLATC. a) D'après l'art. 108 al. 2 LATC, le règlement cantonal et les règlements communaux déterminent, pour les divers modes de construction et catégories de travaux, les plans et les pièces à produire avec la demande, ainsi que le nombre d'exemplaires requis. La demande n'est tenue pour régulièrement déposée que lorsque ces exigences sont remplies. L'art. 69 RLATC règle les pièces et indications à fournir avec la demande de permis de construire. L'art. 69 al. 1 ch. 2 RLATC exige la production des plans (à l'échelle 1:100 ou 1:50) des différents niveaux de la construction, ainsi que des coupes nécessaires à la compréhension du projet comprenant les profils du terrain naturel et aménagé (ch. 2 et 3). b) En l'espèce, l'indication de la hauteur de 1.30 m figure tant sur le plan que sur la coupe relatifs aux combles. Il est en revanche exact que la hauteur sous le faîte n'est pas précisée

(coupe) et que ni le plan ni la coupe ne comportent d'indication relative à la hauteur de 2.40 mètres. Ces deux grandeurs peuvent néanmoins aisément être déterminées sur la coupe, à l'échelle 1:100, et être si nécessaires reportées sur le plan, l'axe du faite y étant mentionné. L'absence de ces deux dernières indications n'a en outre pas empêché la recourante de soulever le grief relatif aux combles ni le Tribunal de céans de procéder aux vérifications y relatives. A l'exception de la question de la nature de la séparation entre la galerie et le vide sur le séjour traité plus bas (cf. infra consid. 6c/bb), il y a lieu de constater que les plans sont pour le reste clairs et précis, à l'échelle requise, si bien que les indications manquantes ont pu être comblées sans difficultés particulières. Mal fondé, ce grief doit être écarté, ce qui conduit également au rejet de la requête de la recourante tendant à la production de plans conformes à ces dispositions.

E. 4

La recourante fait valoir que la construction projetée dépasse la surface bâtie autorisée, dès lors que certains éléments nouvellement construits n'auraient à tort pas été pris en compte dans le calcul de cette surface. a) Aux termes de l'art. 23 RPE, la surface bâtie (indice d'occupation du sol) ne peut excéder le 12% de la surface totale de la parcelle. L'art. 71 RPE précise que la surface bâtie est mesurée sur le plan ou la projection du niveau de la plus grande surface (al. 1); pour les bâtiments à niveaux décalés, la surface à prendre en considération est celle donnée par la projection en plan de tous les niveaux (al. 2); les terrasses et terre-pleins non couverts et non excavés, les perrons et les balcons ouverts jusqu'à une largeur de 2 mètres, les piscines non couvertes (aux conditions de l'art. 76) ainsi que les constructions entièrement souterraines ne sont pas comptés dans la surface bâtie (al. 3). b) La surface de la parcelle étant de 1'313 m², la surface bâtie ne doit pas excéder 157.56 m². Selon le formulaire accompagnant la demande de permis de construire, les bâtiments existants (habitation et garage) ont une emprise au sol de 171 m², soit à l'heure actuelle déjà une surface excédentaire. On se trouve donc en présence d'un bâtiment existant non conforme aux règles de la zone. c) L'art. 80 al. 1 LATC prévoit que 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. D'après la jurisprudence, cette disposition est exhaustive en ce sens que le droit communal ne peut être ni plus strict, ni plus permissif (cf. notamment CDAP AC.2016.0443 du 7 novembre 2017 consid. 4a; AC.2013.2011 du 22 juillet 2014 consid. 3b et la référence; AC.2013.0401 du 4 mars 2014 consid. 3a et les références; AC.2011.0235 du 10 avril 2012 consid. 1c et les références). Selon l'art. 80 al. 2 LATC, les transformations et agrandissements ultérieurs des bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement ne peuvent être autorisés qu'aux conditions de cette disposition, c'est-à-dire qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone, et qu'il n'en résulte pas une aggravation de l'atteinte à la réglementation en vigueur ou des inconvénients pour le voisinage. 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 (TF 1C_43/2009 du 5 mai 2009 consid. 4; CDAP AC.2019.0087 du 2 juillet 2020 consid. 2a; AC.2016.0289 du 25 septembre 2017 consid. 5a/bb et les réf. cit.; AC.2013.0401 du 4 mars 2014). Pour déterminer si l'on se trouve en présence d'une aggravation de l'atteinte au sens de l'art. 80 al. 2 LATC, il convient de

rechercher le but que poursuit la norme transgressée (AC.2009.0269 du 21 mars 2012 consid. 3 ; AC.2011.0138 du 31 octobre 2011 consid. 2a et les références; Bovay, Didisheim, Sulliger, Thonney, Droit vaudois de la construction, 4 ème éd., Bâle 2010, ch. 6.3 ad art. 80 LATC). d) L'autorité intimée et le constructeur font tous deux valoir que l'augmentation de la surface bâtie figurant dans la demande de permis correspond à l'isolation périphérique ajoutée au bâtiment. Or conformément à l'art. 97 al. 3 LATC, celle-ci n'est pas prise en compte dans le calcul des coefficients d'occupation du sol. La recourante considère toutefois qu'un élément n'a pas été pris en compte dans le calcul de la surface bâtie. Ainsi, il ressortirait du plan du rez-de-chaussée que le bâtiment sera agrandi notamment à l'angle nord-est où le mur existant présente un décrochement, ce qui aggraverait l'atteinte à la réglementation. e) aa) Si cet élément ne figure pas sur le plan de situation établi par le géomètre, le plan du rez-de-chaussée indique en effet la suppression du décrochement originel à l'angle nord-est constitué d'un local occupant toute la façade nord du bâtiment et consistant apparemment en un local technique (présence sur les plans d'une citerne d'environ 8'000 l); de même, une partie du solde de la façade sera reculée pour s'aligner avec le reste du bâtiment existant. Le bâtiment aura ainsi une forme totalement rectangulaire. Par ailleurs, la façade sud sera doublée d'une claire-voie implantée en avant des fenêtres de l'étage et devant les combles, ce qui avancera visuellement la façade du bâtiment pour ces deux niveaux. On ne saurait donc suivre l'autorité intimée et le constructeur lorsqu'ils affirment que l'augmentation de surface bâtie serait due exclusivement à l'ajout d'isolation périphérique. bb) A cela s'ajoute la question de la coursive à l'est, soulevée par la recourante plus bas dans son recours. Cet élément de construction permet l'accès au logement de l'étage ainsi qu'au local technique. Or le règlement communal ne prévoit pas que les coursives sont exclues de la surface bâtie: à teneur de l'art. 71 al. 3 RPE, ne sont en effet pas comptés dans la surface bâtie que les "terrasses et terre-pleins non couverts et non excavés, les seuils, les perrons et balcons ouverts jusqu'à une largeur de 2 mètres, les piscines non couvertes (aux conditions de l'art. 76) ainsi que les constructions entièrement souterraines". Du reste, selon la jurisprudence, un balcon destiné à permettre l'accès aux logements dans les étages supérieurs doit être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et doit respecter la distance aux limites (cf. CDAP AC.2019.0374 du 16 juin 2020 consid. 4b et les références: AC.2014.0365 du 4 décembre 2015 consid. 3f; AC.2009.0182 du 5 novembre 2010 consid. 5b). La coursive est également incluse dans la définition de la surface brute de plancher utile (SBPU) élaborée par l'ancien Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'École polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ: norme ORL-EPF 514420), à laquelle se réfèrent de nombreuses réglementations communales (cf. Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. Lausanne 2010, p. 603). La coursive prévue en façade doit par conséquent être prise en compte dans le calcul de la surface bâtie. f) Il résulte des développements qui précèdent que les augmentations prévues de la surface bâtie - angle nord-est, façade sud et coursive -, non conformes au règlement communal, ne peuvent être autorisées en raison du fait qu'en aggravant encore le dépassement de la surface maximale autorisée, elles contreviennent à l'art. 80 al. 2 LATC. Il y a partant lieu, pour ce motif déjà, d'annuler la décision entreprise.

E. 5

novembre 2010 consid. 5b). Or la distance de 6 m, tout juste respectée par le corps principal du bâtiment qui est situé à 6.02 m de la limite de la parcelle, ne serait pas respectée par la coursive; celle-ci ne pourrait à ce titre également pas être autorisée. c) Il s'ensuit que ce

grief doit également être admis s'agissant de la courative.

E. 6

La recourante reproche également au projet litigieux d'avoir un nombre de niveaux trop élevé. Elle expose qu'outre les deux niveaux d'habitation que sont le rez-de-chaussée et l'étage, le niveau des combles devrait également être qualifié d'habitable et donc compter pour un niveau, ce qui serait prohibé par l'art. 25 al. 2 RPE. a) Il n'est pas contesté que le rez-de-chaussée et l'étage, qui comporteront chacun un logement, comptent comme deux niveaux habitables. Les combles, accessibles par un escalier depuis le séjour du logement inférieur (étage), seront quant à eux constitués pour partie d'un vide sur ce séjour et pour partie d'une galerie de 23.88 m² ainsi que trois locaux désignés comme "Rangement" d'une surface de près de 7.90 m² chacun, munis d'une porte et éclairés d'une lucarne rampante ("velux") de 0.78 x 1.18 mètre; la hauteur intérieure des combles, sous la panne faîtière, serait de 2.60 mètres. Se pose ainsi la question de savoir si ce niveau doit être considéré comme habitable, auquel cas le projet serait contraire à l'art. 25 al. 2 RPE relatif au nombre de niveaux admissibles. b) Toutefois, la surface bâtie (COS) étant déjà dépassée par la situation existante, il y a lieu tout d'abord de déterminer si le rehaussement prévu - dont la conformité au règlement communal n'est pas contestée s'agissant de la hauteur du bâtiment - aurait pour effet d'aggraver les inconvénients qui en résultent pour le voisinage (art. 80 al. 2 LATC). Le projet prévoit le relèvement du faîte de 1.50 m par rapport à la situation existante, sans toucher au niveau de la corniche, ainsi que la création d'un niveau supplémentaire dans la partie nord du bâtiment existant, à l'endroit où celui-ci est composé uniquement d'un local technique d'un niveau, avec pour conséquence que l'ensemble du bâtiment présenterait un rez-de-chaussée et un étage complets et que la pente du toit serait plus importante que la situation existante. Or le COS contribue, avec le CUS - que le règlement communal ne limite pas dans le cas d'espèce -, à préserver des espaces libres de constructions pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, à assurer le maintien d'espaces verts réservés à la détente et à promouvoir la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat; plus précisément, le COS, en indiquant la proportion de la surface occupée par les bâtiments sur un terrain donné, tend à assurer une proportion satisfaisante entre la partie construite d'une parcelle et les espaces libres de constructions (cf. supra consid. 5b/bb). Si elle exerce certes un effet sur la volumétrie du bâtiment litigieux, sa surélévation n'aurait en revanche pas d'impact sur sa surface au sol ni sur le ratio espaces verts/surfaces construites de la parcelle, qui sont les buts poursuivis par le COS. Le rehaussement doit ainsi être considéré comme n'aggravant pas les inconvénients résultant pour le voisinage du dépassement de la surface bâtie. A toutes fins utiles, il est par ailleurs relevé que, selon une jurisprudence constante, la vue est une situation de fait dont la privation ou la restriction au moment de la construction d'un bâtiment réglementaire sur un bien-fonds voisin constructible ne peut être invoquée que si l'intérêt des voisins au maintien de la vue est protégé par une norme spéciale du droit communal. En d'autres termes, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement, au travers des règles de police des constructions fixant, soit la distance à respecter entre les bâtiments et la limite de propriété voisine, soit la hauteur des bâtiments (TF 1C_413/2019 du 24 mars 2020 consid. 6; 1C_279/2017 du 27 mars 2018 consid. 4.5.2; CDAP AC.2021.0016 du 19 décembre 2022 consid. 10c; AC.2021.0036 du 23 mai 2022 consid. 10d). c) aa) Aux termes de l'art. 25 al. 2 RPE, pour les bâtiments de plus de 80 m², le nombre de niveaux est limité à deux, soit deux sous la sablière et sans combles habitables ou un sous la sablière et combles habitables. En outre, si la pente du terrain naturel est d'au moins 25%, la municipalité peut

autoriser l'habitation du sous-sol sur la moitié de sa surface. Les art. 25, 27 et 28 RLATC régissent par ailleurs de la manière suivante le volume, la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation: " Art. 25 Volume des pièces d'habitation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire doit avoir une capacité d'au moins 20 m³. Les chambres à coucher occupées par plus d'une personne auront une capacité d'au moins 15 m³ par occupant. 2 Dans les combles, le cube n'est compté qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. (...) Art. 27 Hauteur des locaux 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2 Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. (...) Art. 28 Eclairage et ventilation 1 Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15e de la surface du plancher et à 0,80 m² au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. (...) " 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 ou non, la seule intention subjective du constructeur n'est pas décisive, mais il faut examiner si objectivement, l'aménagement du niveau considéré permet de rendre la surface facilement habitable (ATF 108 Ib 130; CDAP AC.2016.0437 du 7 février 2018 consid. 8a; AC.2017.0090 du 21 décembre 2017 consid. 1b; AC.2015.0296, AC.2015.0297 du 8 février 2017 consid. 7a). Il convient en particulier de vérifier si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale, notamment en ce qui concerne le volume, 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 (CDAP AC.2015.0296, AC.2015.0297 précités consid. 7a; AC.2015.0057 du 14 janvier 2016 consid. 7b; AC.2014.0131 du 17 août 2015 consid. 8a; AC. 2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4). Le Tribunal a par ailleurs jugé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (CDAP AC.2015.0057 précité consid. 7b; AC.2015.0166 précité consid. 4c; AC.2014.0389 précité consid. 6a; AC.2014.0131 précité consid. 8a; AC.2014.0075 précité consid. 4a). bb) En l'espèce, les combles de la villa, prises globalement sans le vide sur le séjour, ont une hauteur de 1.30 m au moins sur approximativement 53 m² et une hauteur de 2.40 mètres au moins sur près de 13 m². Cette surface représentant seulement un quart de la surface d'une hauteur supérieure à 1.30 m, soit environ 53 m², l'exigence minimale posée par l'art. 27 al. 2 RLATC, traitant de la hauteur minimale des locaux d'habitation, n'est largement pas respectée. Il en va de même de chaque surface prise individuellement: les trois locaux de rangement ont des surfaces approximatives de 2.30 m² (surface avec hauteur minimale de 2.40 m) à mettre en rapport avec 7.90 m² (surface avec hauteur minimale de 1.30 m); s'agissant de la galerie, les surfaces respectives sont d'environ 29 m² (hauteur supérieure à 1.30 m) et 6.90 m² (hauteur supérieure à 2.40 m). Les combles atteignent toutefois une

hauteur a priori utilisable d'au moins 2 m sur une surface approximative de 4.30 m² s'agissant des trois locaux de rangement et de 13.80 m² s'agissant de la galerie. Il s'avère en outre que chacun des trois locaux intitulés "rangement", d'une surface respective de 7.90 m² et deux fois 7.88 m², aura un volume d'air de 15 m³ (calculé depuis une hauteur sous chevrons de 1.30 m et avec une hauteur moyenne de 1.95 m déterminée sur la base de cette hauteur "minimale" de 1.30 m et de la hauteur sous la panne faîtière, de 2.60 m). Un tel volume ne répond pas à l'exigence posée à l'art. 25 RLATC qui fixe un minimum de 20 m³ pour tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire. Cette exigence est en revanche largement remplie par la galerie, qui présente un volume d'air de plus de 50 m³. S'agissant de l'éclairage, il apparaît à la lecture des plans que près de l'entier du pignon sud sera constitué de vitrage au niveau des combles, si bien que la galerie bénéficiera d'un éclairage sur une partie de sa surface, bien qu'elle ne sera pas ventilée, si ce n'est par l'escalier menant à l'étage inférieur. Il n'est en revanche pas clair à la lecture des plans si la galerie est bordée le long du vide sur le séjour par une paroi ou par un simple garde-corps; dans le second cas, la galerie serait alors largement éclairée par la baie vitrée au sud. Les lucarnes des locaux de rangement, chacune d'une surface d'un peu plus de 0.90 m², soit 11 % de la surface du local, sont conformes à l'art. 28 al. 1, 2^{ème} phrase, RLATC (min. 0.80 m² et 1/15^e de la surface, soit 6.66 % de la surface du plancher, pour les lucarnes). En résumé, les dispositions sur la hauteur et le volume (art. 25 et 27 RLATC) ne sont pas respectées de manière générale, de même que sur la ventilation (art. 28 RLATC), voire sur l'éclairage (art. 28 RLATC), s'agissant de la galerie. Les trois locaux de rangement, s'ils ne sont pas assez hauts ni assez volumineux, sont en revanche suffisamment éclairés et ventilés. Ces éléments doivent encore être mis en balance avec d'autres points relevés par la recourante. Ainsi, les combles seront aisément accessibles depuis l'étage avec lequel ils communiqueront directement par un escalier qui paraît présenter des dimensions usuelles - quoique probablement assez raide -, qui plus est situé à l'entrée de l'espace séjour-cuisine-salle à manger et sans porte d'accès, ce qui constitue un indice d'habitabilité (CDAP AC. 2022.0433 du 5 mai 2023 consid. 4d et référence; AC.2015.0296 du 8 février 2017 consid. 7b). Finalement, le plancher des combles sera constitué d'une dalle massive en bois d'une épaisseur de 12 cm, sans isolation, contrairement à la toiture qui sera pourvue d'une couche d'isolation. Il ressort par ailleurs des documents figurant dans le dossier de demande de permis de construire que la surface de référence énergétique inclut les combles à raison de 72.8 m², correspondant à la surface du plancher des combles avec une hauteur sous chevrons égale ou supérieure à 1 m (cf. bilan thermique, ch. 1.b.1 Zone chauffée; v. ég. plan annexé au bilan thermique indiquant la surface de référence énergétique ainsi que l'enveloppe thermique) et que l'enveloppe thermique inclut l'ensemble des combles, y compris le vide sur le séjour de l'étage. Force est ainsi de constater que les combles seront isolés et chauffés. Cela étant, il convient encore de relever que le bâtiment sera muni d'un seul local "cave" de 8.68 m², lequel sera accessible depuis (une chambre de) l'appartement du rez-de-chaussée et depuis l'extérieur et sera ainsi clairement affecté au logement du rez-de-chaussée. En outre, le local technique, d'une surface d'environ 6.70 m², sera affecté à la pompe à chaleur, au chauffe-eau et à la nourrice de chauffage. Bien que le bâtiment bénéficiera de deux garages, dont un créé dans son enveloppe et l'autre situé tout au sud de la parcelle, il n'apparaît pas que le logement de l'étage soit suffisamment pourvu d'espaces susceptibles de servir de local de dépôt ou de rangement (cf. art. 32 RLATC aux termes duquel les immeubles destinés à l'habitation collective doivent être pourvus d'équipements collectifs, tels que caves - notamment - en

relation avec leur importance). Enfin, le permis de construire comporte la condition suivante: "En respect des dispositions du règlement communal sur les constructions et l'aménagement du territoire, les combles ne pourront pas être destinés à l'habitation, ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Cette condition spéciale devra être communiquée aux acquéreurs et locataires éventuels de l'immeuble. En outre, elle figurera également sur le permis d'habiter". cc) Tout bien considéré, si la hauteur et le volume des locaux prévus dans les combles (trois locaux de rangement et une galerie), de même que la ventilation, voire l'éclairage, s'agissant uniquement de la galerie, ne sont pas suffisants pour être habitables, d'autres éléments tels que l'absence de porte entre cet étage et le niveau - habitable - inférieur, l'éclairage potentiellement important dont pourrait bénéficier la galerie du fait de la baie vitrée en façade et du garde-corps la séparant du vide sur le séjour, le fait que l'accès au niveau des combles se fasse non par une échelle mais par un escalier qui paraît avoir des dimensions ordinaires et qui est en outre placé dans l'espace de jour et enfin le fait que ce niveau soit isolé et chauffé permet de considérer que les combles pourront aisément être destinés à l'habitation, que ce soit comme bureau, salle de jeux ou encore chambre d'amis. En outre, il sied de relever le caractère incongru de l'existence de trois locaux de rangement équipés de trois lucarnes (velux) avec des parois légères qui apparaissent aisément démontables, sans compter l'effort de rehausser le faîte pour créer une surface qui resterait non habitable. L'autorité intimée a du reste délivré le permis de construire avec la condition expresse que les combles ne pourront pas être destinés à l'habitation ni à l'exercice d'une activité professionnelle. Au regard de ces circonstances, ce grief devrait également être admis en ce sens que les combles devraient être aménagés de manière à ce que leur utilisation comme galetas/rangement ne fasse pas de doute.

E. 7

La recourante soutient encore que le projet est non conforme aux autorisations cantonales délivrées s'agissant de deux points. a) En premier lieu, la sonde géothermique verticale ne serait pas indiquée sur les plans à l'extérieur de l'habitation. Or la DGE/DIRNA/EAU/HG a expressément exigé dans son autorisation spéciale reportée dans la synthèse CAMAC que la sonde soit impérativement implantée à l'extérieur des constructions. Dans le cas présent, l'emplacement de la sonde géothermique figure tant sur le plan de situation que sur celui du rez-de-chaussée, permettant de constater que la sonde prendra bien place à l'extérieur du bâtiment et plus précisément au nord-est, sous l'accès à la place de stationnement située tout au nord du projet. Ce grief doit donc être rejeté. b) La recourante relève ensuite que l'exigence posée par la DGE/DIREV/ARC dans son préavis pour la cheminée, à savoir que son orifice dépassera dans tous les cas le faîte du toit de 0.5 mètre, n'est pas respectée. L'autorité intimée a exposé dans sa réponse que l'exigence de la DGE, formulée non pas dans une autorisation spéciale mais dans un simple préavis, repose sur les recommandations de l'OFEV. Elle-même applique les normes de l'AEAI exigeant que l'ouverture de la cheminée se trouve à 1 m du toit mesuré perpendiculairement. Cette manière de procéder évite d'avoir à construire des cheminées d'une hauteur démesurée qu'il faudrait haubaner et dont l'effet serait inesthétique. aa) Avant de délivrer le permis, la municipalité s'assure que le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires et aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration (art. 104 al. 1 LATC). Selon l'art. 6 de la loi vaudoise du 27 mai 1970 sur la prévention des incendies et des dangers résultant des éléments naturels (LPIEN; BLV 963.11), la municipalité veille à l'application de la législation cantonale ou communale sur les constructions et l'aménagement du territoire destinée à prévenir les dangers d'incendie. Les bâtiments, ouvrages et installations doivent dans ce cadre présenter

toutes les garanties de sécurité imposées par leurs conditions de situation, de construction et d'exploitation ou d'utilisation (art. 11 LPIEN). L'art. 3 al. 2 LPIEN habilite le Conseil d'Etat à déclarer applicables avec force de loi les normes techniques admises par les autorités fédérales, la Caisse nationale suisse d'assurance en cas d'accidents ou des organisations professionnelles. Le Conseil d'Etat a fait usage de cette compétence à l'art. 1 du règlement du 30 janvier 2019 concernant les prescriptions sur la prévention des incendies (RPPI; BLV 963.11.2), en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2019, en déclarant applicable la norme et les directives de protection incendie de l'Association des établissements cantonaux d'assurance incendie (AEAI) (cf. aussi arrêt du TF 1C_340/2015 du 16 mars 2016 consid. 7.1). Parmi ces directives figure la directive de protection incendie relative aux installations thermiques (25-15fr). Dans sa teneur en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2017, son art. 5.7 prévoit ce qui suit: "1 Les conduits de fumée doivent dépasser suffisamment la toiture pour que les gaz de combustion soient évacués sans obstacle à l'air libre et ne débouchent pas sous les avant-toits ou d'autres éléments en saillie. 2 Lorsque les conduits de fumée sont distants de moins de 3 m de parties de bâtiments plus élevées, ils doivent dépasser en hauteur le toit qui les surplombe. 3 En l'absence d'exigences plus grandes pour des motifs de protection de l'environnement (voir chiffre 8 "Autres dispositions"), la hauteur des conduits de fumée au-dessus de la toiture doit être la suivante: a 1 m pour les conduits de fumée situés sur le pan de la toiture, cette distance devant être mesurée perpendiculairement à la pente du toit; b 0.5 m pour les conduits de fumée situés près du faîte du toit; (...)" bb) En l'espèce, on constate à la lecture des plans que l'ouverture de la cheminée se situera à au moins 1 m du toit mesuré perpendiculairement; en revanche, elle sera bien en-dessous du niveau du faîte. En plan, elle ne sera pas au centre du bâtiment à proximité du faîte mais le long d'une façade, dans la partie inférieure de la toiture et à un peu plus de 5 m du faîte. La cheminée débouchera également à moins de 2 m, mesurés horizontalement, de la lucarne la plus proche et son ouverture sera située à peu près à la même altitude que le haut de cette lucarne. L'art. 5.7 al. 2 et al. 3 let. a de la directive AEAJ précitée est donc respecté. cc) Une cheminée ou un poêle à bois est une installation qui produit des émissions et qui doit donc respecter les normes du droit fédéral de la protection de l'environnement. L'art. 11 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) prévoit que les pollutions atmosphériques, notamment, doivent être limitées par des mesures prises à la source (al. 1). L'art. 6 de l'ordonnance du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1) précise que les émissions seront captées aussi complètement et aussi près que possible de leur source et évacuées de telle sorte qu'il n'en résulte pas d'immissions excessives (al. 1); leur rejet s'effectuera en général au-dessus des toits, par une cheminée ou un conduit d'évacuation (al. 2). En vertu de l'art. 36 al. 3 OPair, le Département fédéral de l'environnement, des transports, de l'énergie et de la communication peut édicter des dispositions exécutives et complémentaires, notamment sur les cheminées (let. c). Dans ce cadre, l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEP, actuellement OFEV) a édicté en 1989 les recommandations intitulées "Hauteur minimale des cheminées sur toit, Recommandations sur les cheminées", remaniées en 2013 et actualisées en décembre 2018, destinées à déterminer les hauteurs de cheminée nécessaires pour évacuer les émissions au-dessus des toits au sens de l'art. 6 al. 2 OPair (cf. ch. 1.1 des recommandations). Les prescriptions en matière de construction contenues dans ces recommandations n'ont pas force de loi; l'autorité ne saurait toutefois s'en écarter sans motifs particuliers, dans la mesure où elles sont l'expression des connaissances et expériences de spécialistes avertis,

soit de ce qui est considéré comme conforme aux règles de l'art et nécessaire pour une bonne application de la loi (cf. TF 1C_655/2019 du 26 octobre 2020 consid. 6.1; CDAP AC.2019.0359 du 6 mai 2021 consid. 2a; AC.2018.0095 du 18 février 2019 consid. 3b; AC.2017.0308 du 23 novembre 2018 consid. 4a). Le ch. 2.3 des recommandations prévoit que sur un toit à deux pans, la cheminée (ou conduit de fumée) sera autant que possible placée au faîte ou à proximité immédiate du faîte. S'agissant des petites installations de chauffage, le ch. 3.2 al. 1 indique que l'orifice de la cheminée doit dépasser de 0.5 m au moins la partie la plus élevée du bâtiment (p.ex. le faîte du toit). Selon le ch. 3.2 al. 2, les chauffages alimentés à l'huile ou au gaz et d'une puissance calorifique inférieure ou égale à 40kW peuvent déroger à l'al. 1. L'orifice de la cheminée doit cependant dépasser la surface du toit d'au moins 1 m (distance mesurée perpendiculairement au toit). Enfin, le ch. 3.2 al. 4 précise que les cheminées sont à installer de telle façon que les fumées ne se traduisent pas par des immissions excessives au voisinage des lucarnes, conduits d'aération ou autres ouvertures pratiquées dans le toit. En zone à fort enneigement ou sur un toit plat entouré d'un muret élevé ou dont les déversoirs d'évacuation des eaux pluviales sont haut placés, il peut être nécessaire de rehausser la cheminée. L'art. 2 du règlement du 8 novembre 1989 d'application de la LPE (RVLPE; BLV 814.01.1) attribue en principe à la municipalité la compétence d'appliquer les dispositions de la législation fédérale sur la protection de l'environnement dans le cadre de l'octroi du permis de construire (dans la mesure où ce dernier n'est pas soumis à une autorisation spéciale cantonale). L'art. 6 al. 3 de ce même règlement prévoit que le service spécialisé en matière de protection de l'environnement - actuellement la DGE - renseigne les autorités sur l'adoption des mesures visant à réduire les nuisances (cf. CDAP AC.2017.0308 du 23 novembre 2018 consid. 5). Pour un projet de construction tel que le projet litigieux, le droit cantonal ne prévoit pas la compétence d'une autorité cantonale, par exemple la DGE, pour délivrer une autorisation spéciale (cf. art. 120 LATC). dd) En l'espèce, la DGE a rendu un préavis favorable pour le projet du constructeur en précisant que pour les cheminées de salon et poêles à bois, l'orifice de la cheminée dépassera dans tous les cas le faîte du toit de 0.5 mètre. La municipalité a délivré le permis de construire, qui comportait également la synthèse CAMAC et les conditions posées par les autorités cantonales, pour un projet qui respecte certes la directive AEAI mais ne respecte pas les recommandations de l'OFEV. Elle n'a ainsi pas suivi l'avis du service cantonal spécialisé en ne tenant pas compte des recommandations de l'OFEV. Bien que cet avis ait été exprimé dans un préavis et sur la base de recommandations, tous deux documents n'ayant pas de portée impérative pour l'autorité, celle-ci ne peut s'en écarter que pour de justes motifs. Or, dans le cas d'espèce, l'autorité intimée n'expose pas pour quel motif il se justifierait de s'écarter - dans une large mesure - de la recommandation de l'OFEV, qui vise la protection de l'air. Certes, la cheminée litigieuse est destinée à servir de cheminée d'agrément, voire de chauffage d'appoint, le chauffage des locaux étant assuré par une pompe à chaleur (cf. jurisprudence concernant une ancienne version de la recommandation de l'OFEV, qui prévoyait alors une exception pour ce type d'installation, exception que la version actuelle ne prévoit plus: TF 1C_97/2007 du 10 septembre 2007; CDAP AC.2010.0353 du 23 décembre 2011 consid. 11c); la recourante, dont la parcelle est située de l'autre côté du faîte par rapport à la cheminée, ne devrait en outre pas subir de nuisances du fait de la hauteur de la cheminée. Des nuisances pourraient toutefois atteindre les combles de la constructrice, les trois locaux de rangement prévus à cet étage étant en effet éclairés et surtout aérés par des lucarnes rampantes (velux) dont la limite supérieure se trouve à la même hauteur que l'orifice de la cheminée. Au vu de ces circonstances et compte

tenu du fait que le Tribunal ne perçoit pas de motif de s'écarter des recommandations de l'OFEV - qui en tant que directives administratives assurent une interprétation correcte et équitable des règles de droit -, la solution autorisée par la municipalité ne peut pas être confirmée. Vu que le permis de construire doit quoi qu'il en soit être annulé, il n'y a pas à trancher la question de savoir si l'autorité intimée devait ouvrir une enquête publique complémentaire conformément à l'art. 72b RLATC en lien avec la hauteur de la cheminée déterminée sur la base des recommandations de l'OFEV. c) En résumé, le grief que soulève la recourante en lien avec l'autorisation et le préavis cantonaux délivrés doit également être partiellement admis.

E. 8

Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Succombant, le constructeur supportera les frais de justice ainsi que des dépens en faveur de la recourante, qui a agi avec l'assistance de deux avocats (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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