

Fiche technique

Personne de contact : Floriane Serravezza
T 021 316 79 62
E floriane.serravezza@vd.ch
N/Réf. Aubonne 769 / 2024

Lausanne, le 3 juillet 2024

Commune de Aubonne

Propriété de Nathalie et Alain Mesey, parcelle n° 976, ECA n° 1075 – Demande préalable - Isolation et réfection de la toiture

Étant compris à l'intérieur de la zone viticole, selon le Plan général d'affectation communal, ce projet doit faire l'objet d'une autorisation de notre département (art. 25 al. 2 LAT et 120 al. 1 let. a LATC).

1. SITUATION

- Le bien-fonds n° 976, situé en zone viticole, est la propriété de Mme et M. Mesey depuis novembre 2011

- Cette parcelle supporte le bâtiment ECA n° 1075, construit en 1968. Ce bâtiment présentait une surface brute de plancher habitables (SBPH) d'environ 144.93 m² et une surface annexe (SA) d'environ 68.76 m² au 1^{er} juillet 1972

- Ce bien-fonds et son bâtiment n'ont jamais eu d'usage agricole ou viticole et, selon les informations connues à ce jour, aucuns travaux d'agrandissement des surfaces n'ont été entrepris depuis la date de référence du 1er juillet 1972 ;

- Le bâtiment a fait l'objet d'une isolation périphérique autorisée en 2016 (Dossier CAMAC n° 161131).

2. BASES LÉGALES

La parcelle considérée étant située hors des zones à bâtir, tout projet de transformation du bâtiment et de ses abords est régi par les dispositions des articles 24 ss de la loi fédérale sur l'aménagement du territoire (LAT) relatives au droit dérogatoire.

Selon les dispositions de l'article 41 de l'ordonnance (OAT), les dispositions dérogatoires de l'article 24c LAT sont applicables aux constructions et installations qui ont été érigées ou transformées licitement, conformément au droit matériel en vigueur à l'époque, mais qui sont devenues contraires à l'affectation de la zone à la suite d'une modification de la législation ou des plans d'aménagement (art. 41 al. 1 OAT).

En règle générale, il s'agit de l'entrée en vigueur, le 1er juillet 1972, de la première loi fédérale sur la protection des eaux contre la pollution (aLPEP; RO 1972 I 958) qui a introduit, pour la première fois, une séparation stricte des territoires constructibles et non constructibles.

Dans le cas présent, le bâtiment ECA n° 1075 n'a pas d'usage viticole et est voué au logement. De telle sorte que tout projet de transformation du bâtiment d'habitation doit être analysé à la lumière des dispositions dérogatoires des articles 24c LAT et 42 OAT qui autorisent des transformations partielles de bâtiments pas ou plus conformes à l'affectation de la zone.

Aspect quantitatif

D'un point de vue "quantitatif", lorsqu'un bâtiment est encore utilisable en tant que tel (habitation), sa surface brute de plancher imputable existante au 1er juillet 1972 ne peut en aucun cas être agrandie dans les volumes du bâtiment de plus de 60% de la surface existante.

À noter qu'une extension hors du volume de la surface brute de plancher imputable serait à comptabiliser à double (potentiel de 30 % des surfaces existantes au 1er juillet 1972, limitée à 100 m² au total), si elle ne modifie pas l'aspect extérieur du bâtiment ou si elle permet de répondre aux normes usuelles d'habitation ou est nécessaire à un assainissement énergétique ou vise en une meilleure intégration dans le paysage du bâtiment.

Aspect qualitatif

Outre l'aspect "quantitatif" susmentionné, les travaux doivent impérativement respecter l'identité du bâtiment existant et celle de ses abords. A cet égard, il est relevé qu'un projet qui entrerait dans le cadre "quantitatif" des extensions admissibles pourrait tout à fait être refusé si les travaux devaient être jugés comme étant de nature à modifier les caractéristiques du bâtiment à transformer et de ses aménagements extérieurs.

L'identité d'un bâtiment est notamment constituée par son volume, sa structure, sa typologie, son aspect, ses caractéristiques intrinsèques ainsi que ses abords. D'une manière générale, la toiture, qui est un élément fondamental de la volumétrie, ne peut pas être modifiée et les agrandissements d'éléments existants doivent reprendre les caractéristiques desdits éléments du bâtiment. D'autre part, lors de la création de nouvelles ouvertures en façade, on veillera à les intégrer au mieux au bâtiment et, notamment, aux caractéristiques (mur plein en maçonnerie, façade en bois, etc.) de la façade concernée.

Les abords du bâtiment doivent également être conservés et tout nouvel aménagement (terrasse, aire de stationnement) doit avoir le moins d'impact possible.

Pose d'une isolation en toiture

Pour la pose d'une isolation en toiture, il doit être, en premier lieu, privilégié la pose d'une isolation entre les chevrons ou sur le plancher du niveau des combles lorsque celui-ci n'est pas destiné à du logement.

Lorsque la pose d'une isolation entre les chevrons n'est pas possible ou suffisante, une extension hors du volume de la bâtisse peut être envisagée. Toutefois, une isolation sur chevrons est possible que si celle-ci demeure cantonnée à ce qui demeure objectivement nécessaire pour son assainissement énergétique (art. 24c al. 4 LAT). Dans ce contexte, il a été défini, en étroite collaboration avec la DGE, que la surélévation du faîte d'un bâtiment - dans le cadre d'un projet de pose d'une isolation en toiture - ne doit pas être supérieure à 20 centimètres. Quant à l'isolation des avant-toits, qui n'engendre aucune amélioration thermique d'un bâtiment, celle-ci ne peut pas être admise (maintien des avant-toits dans leurs épaisseurs).

Travaux d'entretien

Les simples travaux d'entretien d'une construction existante tendant à maintenir la construction dans son état ou à la moderniser sans en modifier la nature ni l'affectation ne sont pas soumis à autorisation de construire (cf. arrêt du Tribunal cantonal AC.2015.0307 du 22 novembre 2016 consid. 9 et les références citées).

Sont considérés comme des travaux d'entretien, les travaux visant à maintenir l'ouvrage dans son état en réparant les atteintes dues au temps et à l'usage ou tendant à substituer à des installations intérieures vétustes des éléments neufs servant au même usage (par exemple, changement des fenêtres, pose de nouveaux volets de la même teinte et même matériau, etc.), soit simplement à moderniser une construction sans en modifier la nature ou l'affectation. En revanche, des travaux qui visent à changer le type de matériaux et les teintes (par exemple, une pose de crépi sur une façade en revêtement d'un matériau différent) ne peuvent pas être considérés comme de simples travaux d'entretien. La notion de simples travaux d'entretien est donc liée à la notion de travaux soumis à autorisation de construire : ne constituent pas des stricts travaux d'entretien toutes les transformations qui doivent être assujetties à autorisation de construire.

En l'occurrence, les travaux soumis pour examen dépassent le cadre du strict entretien et sont alors assujettis à autorisation de construire.

3. ANALYSE DU PROJET

D'un point de vue "quantitatif", il s'avère que les travaux envisagés ne modifient pas les surfaces habitables et annexes du bâtiment. À ce titre, les travaux prévus pourraient entrer dans le cadre quantitatif des dispositions dérogatoires en vigueur (art. 24c LAT et 42 OAT).

D'autre part, il convient de vérifier si le projet porte atteinte à l'identité du bâtiment et à celle de ses abords. À ce sujet, les modifications envisagées en toiture peuvent être considérées comme une transformation partielle du bâtiment. La toiture est un élément fondamental de l'identité du bâtiment. À ce sujet, toutes interventions sur celle-ci doivent être minimisées.

En l'espèce, le projet consiste à la réfection et l'isolation de la toiture qui a subi des dommages (tuiles manquantes engendrant des fuites) sur le bâtiment ECA n° 1075. Des travaux de réfection de la toiture avaient déjà été autorisée dans une précédente demande de permis de construire (CAMAC n° 161131) mais n'avaient pas pu être réalisés en raison de la pandémie mondiale de Covid, ce qui a engendré des dommages supplémentaires à la toiture et justifient la réalisation d'une réfection tel que présentée. Les travaux envisagés engendreront une surélévation de la toiture de 18 centimètres.

D'ordinaire, notre direction privilégie l'isolation au plancher dans les cas où les combles ne sont pas habitables, ce qui est le cas du bâtiment ECA n° 1075. Toutefois, au vu des travaux de réfection de la toiture qui doivent être réalisés, notre direction pourrait admettre l'isolation en toiture, ceux-ci correspondant à une surélévation de 18 centimètres sans isolation des avant-toits, à condition que la teinte des tuiles actuelles soit conservée. Or, selon les plans transmis, notre direction constate que les avants sont présentés une surépaisseur conséquente. A ce sujet, notre direction demande que les avants-toits conservent leur finesse par la pose d'un chevron de compensation (cf. dessin en annexe).

4. CONCLUSION

En conclusion, sur la base de la présente analyse et moyennant le respect des exigences émises quant au traitement du projet (non-isolation des avant-toits et conservation de la teinte des tuiles préexistantes), notre direction serait, sous réserve également des déterminations de tous les services de l'État concernés par ces travaux et du résultat de l'enquête publique, en mesure de se déterminer favorablement s'agissant des travaux projetés (art. 24c LAT et 42 OAT).

Pour la suite des démarches et après prise en compte de toutes les remarques et exigences émises, il conviendra de soumettre ce projet à l'enquête publique requise (art. 103 LATC).

Le dossier d'enquête publique sera établi par un professionnel qualifié (art. 106 et 107 LATC) et comprendra tous les documents requis (questionnaires, plans, etc.) tels que figurés à l'article 69 RLATC.

Nous tenons à rappeler par ailleurs que les plans qui seront remis pour la demande de permis de construire devront se conformer à la directive intitulée « Transmission des fichiers numériques (art. 73 RLATC) » disponible sur le site internet de notre direction.

Le présent préavis inclut tous les renseignements nécessaires à un professionnel pour élaborer un projet conforme au droit. Notre direction n'examinera pas de nouveau projet qui ne tiendrait pas compte des remarques faites en dehors du cadre d'une procédure de permis de construire en application des articles 103 ss LATC.

Notre préavis est délivré sur la base des dispositions légales en vigueur et des éléments portés à la connaissance de notre direction au moment de son émission. Il est liant pour les éléments qu'il couvre et demeure valable deux ans dès sa communication. Toute information supplémentaire ou modification de la situation - notamment du cadre légal applicable ou du projet - peuvent avoir pour conséquence d'invalider tout ou partie du préavis.

Seule une décision formelle de notre direction, dans le cadre d'une demande de permis de construire, ouvre les voies de recours au Tribunal cantonal, Cour de droit administratif et public.