

## **VD\_OMNI AC.1998.0040 vom 10. März 1999**

VD Tribunal cantonal, 1999-03-10, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.1998.0040](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.1998.0040)

FR: VD\_OMNI AC.1998.0040 du 10 mars 1999

IT: VD\_OMNI AC.1998.0040 del 10 marzo 1999

### **Regeste**

HAEFELI, BRUNSCHWIG et crts c/Municipalité de St-Légier-La Chiésaz | Calcul du COS lorsque la surface cadastrée de la parcelle doit être agrandie par une modification de limite pas encore inscrite au RF. C'est la surface prévue par le plan d'enquête, donc comprenant l'adjonction future, qui doit être prise en compte. Des garages enterrés (au moins 75%) ne sont pas pris en considération pour le calcul du COS conformément à la réglementation communale.

### **Erwägungen**

#### **E. 3**

m) et sur lequel le croisement des véhicules est très difficile voire impossible. Mais le nombre des utilisateurs de cette voie est très limité, puisque restreint aux habitants de trois parcelles, soit la 2166 (propriété Gutmann) la 1204, (propriété Peters-Haefeli) et la parcelle 126, auxquelles il faudra peut-être ajouter les utilisateurs de la parcelle 1205 actuellement non bâtie. Dans la mesure où il s'agit d'un quartier de villas, les mouvements de véhicules se limiteront normalement à des voitures automobiles légères, la circulation de poids lourds devant être exceptionnelle et limitée aux besoins liés aux livraisons (mazout par exemple) ou aux déménagements. La construction de quatre villas générera sans doute une augmentation du trafic, mais restreinte à quelques véhicules (de l'ordre d'une dizaine) c'est-à-dire à une quarantaine de mouvements par jour. Le chemin des Jaquerodes est à même d'absorber une telle circulation, les recourants ne pouvant pas refuser à leurs voisins une faculté dont ils usent eux-mêmes, même si des manoeuvres se révéleront parfois nécessaire en cas de croisement, circonstance qui ne devrait pas être fréquente sur une distance aussi faible. Ne sont pas davantage déterminantes, à cet égard, les objections formulées en ce qui concerne la sécurité des piétons: même s'il n'existe pas de trottoir ni de cheminement balisé, la vitesse très limitée que la configuration des lieux et la largeur du chemin imposent aux véhicules exclut l'exposition des piétons à des dangers inacceptables.

6. Les recourants (en particulier les recourantes Peters-Haefeli) s'en prennent aux places de parc qui seront implantées, selon le projet litigieux, sur la partie nord de la parcelle 126, immédiatement à l'entrée de celle-ci au débouché sur le chemin des Jaquerodes. Mais on ne voit pas à cet égard non plus que la difficulté soit importante: les places de parc contestées sont perpendiculaires au chemin, de sorte que les véhicules pourront y entrer et en sortir au bénéfice d'une manoeuvre tout à fait ordinaire. Il est possible qu'à l'occasion l'un ou l'autre des véhicules opérant cette manoeuvre emprunte passagèrement sur quelques mètres la parcelle 1204, mais un tel usage ne saurait être considéré comme excédant le droit prévu par la servitude dont bénéficie la parcelle 126. A supposer que tel soit le cas, il s'agirait alors de toute manière d'un problème relevant du droit privé, que les propriétaires concernés devraient faire trancher, cas échéant, par le juge

civil. 7. Les recourants invoquent ensuite que le projet litigieux ne respecte pas l'indice d'occupation du sol de 12 % prévu par l'art. 23 RPE. Ils soutiennent d'une part que la surface actuelle de la parcelle 126 (2113 m<sup>2</sup>) exclut une surface bâtie de 276 m<sup>2</sup>, et que d'autre part, même en prenant en compte la modification de limite destinée à porter à 2300 m<sup>2</sup> la surface de la parcelle, le COS n'est pas respecté en raison de l'existence de garages qui ne sont pas entièrement enterrés. Sur le premier point, le tribunal a déjà relevé (cons. 4 ci-dessus) que le projet litigieux doit être examiné tel qu'il est présenté par le dossier d'enquête, en tenant compte de tous les éléments constitutifs mentionnés par celui-ci. Un de ces éléments est la surface de la parcelle 126, qui doit être portée à 2300 m<sup>2</sup> par la séparation d'une bande de terrain détachée de la parcelle contiguë 2167. Le fait que ce remaniement n'ait pas encore été opéré ni inscrit au registre foncier n'est pas déterminant, mais il est clair que la non-réalisation de cette modification territoriale entraînerait la non-réglementarité du projet, avec cas échéant retrait de l'autorisation et arrêt d'éventuels travaux déjà entrepris. Mais de telles circonstances sont hypothétiques et, in casu même très peu vraisemblables, dans la mesure où la constructrice dispose d'un droit de propriété sur les deux parcelles en cause et où on ne voit pas ce qui pourrait l'empêcher de procéder à la rectification de limite nécessaire, avec laquelle sa soeur, copropriétaire, s'est nécessairement déclarée d'accord puisqu'elle a signé les plans. Dans ces conditions, le projet doit être considéré comme devant se réaliser sur une parcelle de 2'300 m<sup>2</sup>, ce qui autorise une surface bâtie de 276 m<sup>2</sup>, conforme au COS de 12 % prévu par l'art. 23 RPE. Sur le deuxième point, il faut observer que, conformément à l'art. 71 al. 2 RPE, les constructions entièrement souterraines ne sont pas comptées dans la surface bâtie, le RPE précisant que doit être considérée comme telle une construction dont les 75 % au moins du volume sont au-dessous du niveau du sol naturel, dont une face au plus reste visible après l'aménagement et dont la toiture est recouverte de terre végétale (art. 70 al. 2 RPE). Dans la mesure où ces dispositions doivent être appliquées en corrélation avec l'art. 84 LATC (v. sur ce point AC 97/0213 du 31 mars 1998), il faut en plus que le profil et la nature du sol ne soient pas sensiblement modifiés et qu'il ne résulte pas d'inconvénients pour le voisinage. En l'espèce, l'architecte des constructrices a calculé que la partie enterrée des garages correspondait à 75,5 % pour les garages A et B, et à 81,4 % pour les garages C et D. Le tribunal, qui a procédé à ses propres calculs par l'intermédiaire de son assesseur géomètre, est arrivé pratiquement au même résultat (75,9 % pour les garages A et B, 81,1 % pour les garages C et D). Pour le surplus, la lecture des plans (en particulier ceux des façades est et ouest et des coupes) démontre que les garages seront recouverts de terre végétale, et que la modification du terrain naturel n'est pas importante et ne peut entraîner d'inconvénients pour le voisinage. Dans ces conditions, c'est à juste titre que l'autorité intimée a considéré que les garages ne devaient pas intervenir dans le calcul du COS. 8.

Les recourants soutiennent que la réalisation du projet impliquerait des mouvements de terre excessifs parce que destinés à modifier l'aspect des lieux aux fins de cacher les garages et d'éviter leur prise en compte dans le calcul du COS. Il résulte effectivement des plans que des mouvements de terre seront nécessaires pour la réalisation du projet, mais le Tribunal administratif constate à cet égard qu'aucune disposition du RPE n'y fait obstacle. Conformément à la jurisprudence (AC 91/0255 du 29 décembre 1992), il convient d'examiner si le profil du sol sera sensiblement changé, en appréciant la situation en fonction de la configuration naturelle des lieux. En l'espèce, le terrain naturel est en pente relativement régulière du nord au sud, et il accuse également une légère déclivité d'ouest en est. Il sera effectivement aménagé par des déblais et des remblais, de manière à permettre l'assise des bâtiments ainsi

que les plates-formes nécessaires aux accès à ces bâtiments et aux garages. Les mouvements de terre nécessaires, dont les plus importants n'excèdent pas 2 m, ne sont certes pas insignifiants, mais on ne peut pas considérer qu'ils modifient sensiblement le profil des lieux, le terrain conservant sa pente naturelle tant en amont qu'en aval des constructions projetées. Dans sa jurisprudence (AC 91/255 du 29 décembre 1992; AC 97/213 du 31 mars 1998) le Tribunal administratif a jugé que des mouvements de terre de l'ordre de 3 m ne modifiaient pas l'aspect des lieux de manière excessive. Dans ces conditions, l'argument ne peut être qu'écarté. 9. A également été mis en cause le nombre de places de parc, qui serait excessif si on tient compte du fait que le projet prévoit quatre places "visiteurs" en plus d'un garage fermé et une place de parc extérieure par logement. Un tel argument ne résiste toutefois pas à l'examen. Le projet prévoit quatre villas destinées à abriter des familles qui, compte tenu de l'éloignement des transports publics, recourront nécessairement au transport individuel par voiture privée. Il est raisonnable de prévoir en tout cas la possibilité de deux voitures par ménage. A cela s'ajoute la nécessité d'aménager, sur la propriété elle-même, pour éviter des parcages sauvages sur la voie publique, des emplacements à l'intention d'éventuels visiteurs. On ne saurait y voir une disproportion par rapport aux besoins, et il faut au contraire considérer qu'il s'agit d'un aménagement judicieux compte tenu du type de logement prévu et de la localisation de la parcelle. Le Tribunal administratif se réfère pour le surplus à l'art. 77 RPE, qui impose un minimum (une place par logement) laissant une large place à l'appréciation de l'autorité communale. A cela s'ajoute que, le Tribunal administratif a déjà jugé (arrêt AC 00/7462 du 13 mai 1992) que les places de parc, bien qu'assimilées aux dépendances proprement dites (art. 39 al. 3 RATC) et soumises aux mêmes règles (notamment quant au lien avec le bâtiment principal, et à la limitation des nuisances pour le voisinage), ne sont pas limitées aussi strictement dans leur surface que les petites constructions au sens de l'art. 39 al. 2 RATC. Ainsi la Commission de recours en matière de constructions a-t-elle autorisé, en limite de propriété, l'aménagement de quatorze places de stationnement liées à un bâtiment locatif en zone de moyenne densité (prononcé no 5328, 31 juillet 1987, F. Jaquier et crts c/ Pully) et celui de treize places liées à une entreprise de charpente en zone du village (prononcé no 5585, 22 juillet 1988, E. Favre c/ Saint-Barthélémy). Il n'y a pas de raison de s'écarter de cette jurisprudence, parce qu'un pouvoir d'appréciation important doit être laissé à la municipalité quant au nombre de places de stationnement autorisées à l'air libre, en fonction de l'importance du bâtiment principal et des nuisances causées au voisinage (arrêt AC 00/7462 précité). Pour le surplus, l'aménagement litigieux n'est pas une construction s'élevant au-dessus du sol mais au contraire, il est constitué de quatre places de parc qui prendront place en limite de propriété et constituent un aménagement de peu d'importance si on les compare aux bâtiments qu'elles desservent. C'est donc à juste titre que l'autorité intimée a considéré que le projet, examiné au regard du régime propre aux dépendances au sens de l'art. 39 RATC était admissible. 10. Enfin, les recourants mettent en cause le projet dans la mesure où il comporterait l'abattage d'arbres protégés. En fait, le seul arbre figurant au plan de classement approuvé le 10 janvier 1973 est répertorié sous no 74, et il ne peut s'agir que du grand arbre sis à l'angle sud-ouest de la parcelle, qui doit être conservé. Le projet ne prévoit que l'abattage de deux arbres, non protégés, situés sur l'emplacement prévu pour la villa A du projet. Celui-ci ne saurait dès lors être considéré comme contraire à la réglementation sur la protection des arbres. 11. Les recourants ont encore fait valoir, de manière relativement imprécise, d'autres griefs tenant notamment à l'absence de gabarits ou aux difficultés que représentera pour les propriétaires

du quartier l'ouverture du chantier. Mais, sur le premier point, il faut rappeler que le profillement des constructions par la pose de gabarits est une exigence que le règlement laisse à l'appréciation de la municipalité (art. 86 RPE). Les gabarits sont une mesure qui peut servir à compléter la publicité procurée par l'enquête, et leur nécessité doit être examinée par la municipalité qui ne doit ordonner cette mesure coûteuse que si elle est indispensable pour permettre de saisir en quoi consiste le projet et pour examiner son caractère réglementaire ou non (AC 98/0051 du 7 septembre 1998. En l'espèce, le tribunal dont les assesseurs sont respectivement un géomètre et un architecte constatent que cet examen, dont résultent les considérants qui précèdent, peut avoir lieu sans difficultés sur la base du dossier. L'argument ne saurait dès lors être retenu. Quant aux inconvénients dus au chantier, passagers et inhérents à toute construction, ils ne sauraient évidemment déboucher sur un refus d'autorisation de construire dans une zone villas. Il s'agit en fait de questions relevant du droit privé, et réglées par l'art. 74 du code rural et foncier du 7 décembre 1987 (RSV 3.1.1), qui constitue dans ce domaine la réglementation cantonale réservée par l'art. 695 CC. 12. Les recours sont ainsi en tous points mal fondés et doivent être écartés, aux frais de leurs auteurs déboutés qui devront verser une indemnité à titre de dépens tant aux constructrices qu'à la Commune de St-Légier-La Chiésaz, qui ont toutes deux procédé par l'intermédiaire d'un conseil (art. 55 LJPA).

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