

VD_OMNI AC.2009.0179 vom 30. Juli 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-07-30, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2009.0179

FR: VD_OMNI AC.2009.0179 du 30 juillet 2010

IT: VD_OMNI AC.2009.0179 del 30 luglio 2010

Regeste

CHAUDET/LINK, Municipalité de La Tour-de-Peilz | Comme le montrent les plans relatifs au projet litigieux, celui-ci a pour effet de créer une double liaison entre les deux corps de bâtiments déjà existants: d'une part, au niveau du sous-sol où une rampe d'escalier relierait le corps d'habitation principal au garage existant, dont le mur du fond serait abattu, d'autre part, entre la surélévation projetée du bâtiment servant actuellement de garage et le niveau supérieur du bâtiment d'habitation principal, également par le moyen d'une volée d'escaliers. Si, au moment de l'édification des premières constructions, les constructeurs avaient d'emblée envisagé de créer le niveau d'habitation supplémentaire que le projet litigieux prévoit de créer sur le corps de bâtiment servant de garage, la Municipalité aurait calculé la hauteur des deux corps de bâtiments en prenant en compte le niveau moyen du sol naturel pour ces deux corps de bâtiments, soit, conformément à la réglementation communale applicable, la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles de cette construction, considérée dans son ensemble. A considérer l'altitude moyenne des deux bâtiments, la hauteur du bâtiment d'habitation principal, tel qu'édifié en 2003, est de 5,38m. Dès lors, le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle était, conformément à la réglementation communale applicable, de 10% et non pas de 15%, comme retenu en l'occurrence. Ainsi, la surface de l'extension telle que projetée du bâtiment servant de garage dépasse le solde disponible; si en conséquence les constructeurs avaient présenté en 2002 un projet comprenant l'extension projetée en 2009, la Municipalité aurait rejeté la demande de permis de construire. Il n'est dès lors pas possible de tenir l'extension du bâtiment servant de garage pour conforme au règlement communal sur le plan d'extension et la police des constructions (RPE), lorsqu'elle est rapportée à la construction considérée dans son ensemble. Le Tribunal, sans parler d'abus de droit au sens que la

Erwägungen

E. 1

Le délai pour agir par le moyen du recours de droit administratif au Tribunal cantonal est de trente jours dès la notification de la décision attaquée (art. 95 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative – LPA-VD, RSV 173.36). Ce délai ne court notamment pas du 15 juillet au 15 août inclusivement (art. 96 al. 1 let. b LPA-VD). La décision attaquée, du 8 juillet 2009, a été notifiée aux recourants le même jour, sous pli recommandé. Les recourants l'ont reçue le 10 juillet 2009, comme l'atteste le timbre humide de la poste, apposé au dos de l'enveloppe contenant la décision attaquée. Le délai de recours a commencé à courir le 11 juillet 2009; suspendu du 15 juillet au 15 août inclusivement, il a expiré le 10 septembre 2009. Remis à un bureau de poste le 24 août 2009, le recours est recevable à cet égard.

E. 2

a) A qualité pour recourir 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 dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 al. 1 let. a LPA-VD). Le voisin dont le terrain jouxte immédiatement celui du constructeur, comme en l'espèce, a en principe qualité pour agir (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 409 consid. 1.3 p. 413; cf. arrêt AC.2009.0072 du 11 novembre 2009, consid. 3e). Il peut se plaindre de ce que la construction projetée violerait les normes relatives à la hauteur des bâtiments (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 133 II 249 consid. 1.3.3 p. 253), à la densité, à la distance aux limites et aux immissions, dont le bruit (ATF 135 II 145 consid. 6.2 p. 152; 127 I 44 consid. 2 p. 45/46; arrêt AC.2009.0072, précité, consid. 3e). b) Les recourants disposent manifestement d'un intérêt à contester la surélévation du bâtiment n°3155b, tout proche de la limite de leur propriété, au motif que cet agrandissement serait incompatible avec les dispositions régissant les possibilités de bâtir la parcelle n°993, ainsi que la hauteur des bâtiments. La piscine et le jacuzzi que les constructeurs prévoient d'implanter dans l'angle Sud-Ouest de leur parcelle seront visibles depuis le dernier étage de la maison des recourants. Ces installations provoqueront en outre des nuisances de bruit qui pourraient gêner les voisins. Cela commande de reconnaître à ceux-ci la qualité pour agir sous cet angle-là également.

E. 3

Selon les recourants, la décision attaquée serait insuffisamment motivée. a) L'autorité doit indiquer dans son prononcé les motifs qui la conduisent à sa décision (art. 29 al. 2 Cst., 27 al. 2 Cst./VD, 42 al. 1 let. c LPA-VD; ATF 133 I 270 consid.

E. 3.1

p. 277; 129 I 232 consid. 3.2 p. 236; 123 I 31 consid 2c p. 34; 112 Ia 107 consid. 2b p. 109). Elle n'est toutefois pas tenue de discuter de manière détaillée tous les arguments soulevés par les parties; elle n'est pas davantage astreinte à statuer séparément sur chacune des conclusions qui lui sont présentées. Elle peut se limiter à l'examen des questions décisives pour l'issue du litige; il suffit que le justiciable puisse apprécier correctement la portée de la décision et l'attaquer à bon escient (ATF 133 I 270 consid. 3.1 p. 270; 133 III 439 consid.

E. 3.3

p. 445; 130 II 530 consid. 4.3 p. 540 ; arrêt AC.2008.0281 du 8 juillet 2009). Lorsqu'elle statue sur une opposition à un permis de construire, la municipalité doit, même brièvement, expliquer en quoi le projet autorisé est conforme à la législation applicable (arrêt AC.2009.0106 du 3 juillet 2009). b) Dans leur opposition du 23 février 2009, les recourants ont fait valoir que le bâtiment n°3155b ne pouvait être considéré comme une construction souterraine; il devait partant être pris en compte dans la détermination du coefficient d'occupation du sol (COS), lequel n'était dès lors pas respecté; en outre, le rehaussement projeté du bâtiment n°3155b serait disproportionné et inesthétique. La décision attaquée se borne à indiquer que le COS serait respecté, de même que les prescriptions relatives à la hauteur et à l'esthétique des bâtiments. Elle ne s'attache pas à démontrer en quoi le bâtiment n°3155b devrait être considéré comme souterrain ou non, alors qu'il s'agissait là de l'argument principal des opposants . En cela, la décision attaquée est insuffisamment motivée. c) Cela ne conduit toutefois pas à l'admission du recours sur ce point. En effet, les recourants ont pu trouver dans la réponse de la Municipalité , du 30 novembre 2009, une explication détaillée au sujet des moyens soulevés dans leur opposition. Ils ont eu

l'occasion de se déterminer à ce sujet, dans le cadre de leur réplique du 25 janvier 2010, de leurs déterminations finales du 18 juin 2010, ainsi qu'au cours de l'audience du 29 avril 2010. Le défaut formel affectant la décision attaquée a ainsi été réparé dans le cours de la procédure devant le Tribunal cantonal, qui dispose d'un plein pouvoir d'examen, en fait et en droit (art. 28, 41 et 98 LPA-VD; cf. ATF 125 II 369 consid. 2e p. 373/374).

E. 4

Les recourants ont contesté le procédé consistant à inclure dans la surface de la parcelle des constructeurs, en vue de la détermination du coefficient d'occupation du sol, les emprises cédées gratuitement au domaine public. a) La part non-constructible d'un bien-fonds ne peut être comprise dans le calcul de l'indice d'utilisation, à moins qu'une disposition expresse ne le prévoie (ATF 119 Ia 113 consid. 3c p. 118; 109 Ia 30, 188 consid. 3 p. 190/191, et les arrêts cités). La jurisprudence cantonale va dans le même sens; elle précise que la prise en considération, dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, de cessions de terrain au domaine public pour la construction ou l'élargissement d'une route, comme en l'occurrence, est admissible à trois conditions: il faut que ce procédé repose sur une norme expresse; que son application ne conduise pas à une extension disproportionnée des possibilités de construire par rapport aux règles de densité de la zone; que le terrain pris en compte n'ait pas déjà servi au calcul du coefficient d'occupation du sol pour un autre terrain, ni ne puisse servir ultérieurement à un tel calcul (arrêt AC.1991.0263 du 25 janvier 1993, concernant la commune de Prilly). La légalité des règlements communaux prévoyant un tel mode de calcul avait été mise en doute par la doctrine (cf. Raymond Didisheim, Modifications de limites et dérogations en droit vaudois de la construction: quelques réflexions à propos des art. 83 et 85 LATC, RDAF 1991 p. 400ss, spécialement p. 419-422). Cela avait amené le législateur à introduire une norme spéciale dans la LATC, à savoir l'art. 47 al. 2 ch. 10, lequel dispose que les plans et règlements d'affectation communaux peuvent contenir des dispositions relatives aux allègements concernant les conditions de construction, au sens du ch. 1 du même alinéa, tels qu'un bonus d'occupation ou d'utilisation du sol, en compensation de prestations d'intérêts publics en rapport avec l'aménagement du territoire. La jurisprudence a depuis admis qu'une portion de terrain cédée gratuitement à la commune pour l'élargissement d'une voie publique soit comprise dans le calcul du coefficient d'occupation du sol de la parcelle en question (arrêts AC.2008.0323 du 18 août 2009, consid. 2d; AC.1999.0085 du 2 mai 2000, consid. 10b, concernant tous deux la commune de Pully). b) L'art. 92 RPE prévoit qu'en cas d'expropriation ou d'acquisition amiable de terrains destinés à l'aménagement du domaine public, la Municipalité est en droit de garantir aux propriétaires touchés que la surface expropriée ou cédée restera comprise dans le calcul de la surface constructible. La convention du 11 février 2000 rappelle expressément cette disposition (ch. 4). Cela montre qu'au moment d'acquiescer gratuitement les emprises nécessaires à l'élargissement de la route du Sicho, la Municipalité était déjà décidée à autoriser l'adjonction de la surface soustraite à celle de la parcelle n°993 dans le calcul du coefficient d'occupation du sol, dans l'hypothèse d'une édification future de ce bien-fonds. L'art. 92 RPE, mise en relation avec l'art. 47 al. 1 et 2 ch. 10 LATC, donne ainsi une base légale à la prise en compte de la surface supplémentaire de 214 m², correspondant aux emprises détachées de la parcelle n°993 selon la convention du 11 février 2000. c) Tout fractionnement ou toute modification de limites d'une parcelle, ayant pour effet de rendre une construction non réglementaire, sont interdits, à moins que la demande présentée au registre foncier ne soit accompagnée d'une réquisition de mention signée de la municipalité, ayant pour effet de corriger

l'atteinte portée aux règles de la zone (art. 83 al. 1 LATC). La possibilité offerte par l'art. 83 al. 1 LATC a généralement été utilisée dans le cadre d'un «transfert de coefficient» entre bien-fonds voisins (cf. par exemple les arrêts AC.2008.0145 du 31 août 2009, AC.2007.0002 du 15 mai 2008, AC.2004.0199 du 19 juillet 2005, AC.2000.0156 du 15 mai 2002 et AC.1995.0166 du 29 février 1996). Rien n'empêche toutefois que cette disposition soit appliquée dans le cas où, comme en l'espèce, le propriétaire cède gratuitement au domaine public communal les emprises nécessaires pour la construction d'une route, en échange du maintien des possibilités de construire selon l'état antérieur à la cession. Que celle-ci soit gratuite montre bien que la contre-partie, pour le propriétaire, tient à la conservation des droits à bâtir selon l'ancien état cadastral. Pour le surplus, le dossier contient la réquisition faite par la Municipalité au Conservateur du registre foncier, le 11 décembre 2002, relative au fractionnement de la parcelle n°993. Les conditions formelles de l'art. 83 al. 1 LATC sont ainsi respectées. d) Sans le contester, ni mettre en doute la validité de la convention du 11 février 2000 et le fractionnement de décembre 2002, les recourants critiquent le fait que le report de la surface correspondant aux emprises se fasse uniquement pour la parcelle n°993 dans son nouvel état, et ne profite pas aux parcelles n°2752 et 2753. Invitée à se déterminer sur ce point après l'audience du 29 avril 2010, la Municipalité n'a pas apporté d'autres éléments sur ce point que ceux résultant du dossier. Il suit de là que le report des surfaces cédées au domaine public communal s'est fait, selon la convention du 11 février 2000, en faveur de la parcelle n°993 exclusivement. Cela tombe sous le sens, au demeurant, puisqu'à cette époque ce bien-fonds n'avait pas encore été fractionné. Cette mesure n'est intervenue que le 15 novembre 2002; elle a conduit à la création des parcelles n°2752, 2753 et 993 (dans son nouvel état). Avec les recourants, on peut se demander s'il n'aurait pas fallu, concomitamment, répartir le report des emprises cédées au domaine public entre les trois nouvelles parcelles, en proportion de leur part de la parcelle n°993, considérée dans son ancien état. La même question se pose relativement à la mention du 11 décembre 2002. Le report de la portion de 72 m² concernait la parcelle n°993 dans son ancien état. Or, il n'a profité qu'à la parcelle n°993 dans son nouvel état. Il apparaît ainsi que les possibilités supplémentaires de bâtir, résultant de la convention du 11 février 2000 et de la mention du 11 décembre 2002, ont été reportées intégralement sur la parcelle des constructeurs. Même si cette solution est critiquable, il n'y a pas lieu pour le Tribunal d'intervenir, et cela pour deux raisons au moins. Premièrement, du point de vue de la Municipalité, était acquis le fait que pour le secteur en question, une surface supplémentaire de 286m² devait être prise en compte dans la détermination du coefficient d'occupation du sol. Peu importe pour elle que ce surcroît de droits à bâtir soit concentré sur la parcelle n°993, ou réparti entre celle-ci, ainsi que les parcelles n°2752 et 2753. Deuxièmement, cette question concerne en premier lieu les propriétaires des parcelles résultant du fractionnement. La façon dont ceux-ci ont réglé leurs rapports ne joue pas de rôle pour l'octroi du permis de construire, pour autant que le report des surfaces constructibles soit effectué dans la mesure autorisée par la convention du 11 février 2000 et la mention du 11 décembre 2002. Or, personne ne prétend que tel ne serait pas le cas.

E. 5

Les recourants soutiennent que la surface du bâtiment n°3155c devrait être comprise dans le calcul de la surface bâtable. a) Le règlement communal peut prévoir que les constructions souterraines ou semi-enterrées ne sont pas prises en considération dans le coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, cette réglementation n'étant toutefois applicable que dans la mesure où le profil et la nature du sol ne sont pas sensiblement

modifiés et s'il n'en résulte pas d'inconvénient pour le voisinage (art. 84 LATC). Les constructions souterraines ne provoquant aucune modification notable du niveau naturel antérieur ne sont pas comptées dans le calcul des dimensions des bâtiments (art. 58 al. 1 RPE). Dans son arrêt du 19 mai 2008 concernant cette disposition, le Tribunal a relevé que le RPE ne dit pas ce qu'il faut entendre par construction souterraine; en particulier, il ne fixe pas une part minimale du volume du bâtiment (par exemple, des trois quarts) devant se trouver en-dessous du niveau du terrain naturel, ni un nombre maximal de façades apparentes, pour conclure que la construction en question est souterraine au sens de l'art. 58 al. 1 RPE (cause AC.2007.0105, consid. 4). En l'occurrence, le Tribunal avait admis qu'un garage aménagé dans la pente du terrain naturel, dont les trois quarts du volume se trouverait en-dessous de celui-ci et dont une seule façade serait dégagée, pouvait être considéré comme une construction souterraine, compte tenu également du très large pouvoir d'appréciation concédé à la Municipalité dans ce domaine. b) Le bâtiment n°3155c, relié au corps principal n°3155a, est voué à l'habitation. Ses façades Nord et Nord-Ouest sont enterrées. Seule sa façade Sud-Ouest est dégagée; elle est éclairée par des portes-fenêtres, ainsi que par des ouvertures dans la dalle du plafond. Le bâtiment n°3155b, actuellement séparé du corps principal n°3155a, est enterré au Nord et au Nord-Ouest. Sa façade Sud-Est est partiellement dégagée, comme sa façade Sud-Ouest, sur laquelle sont aménagés les accès au garage. Sur le vu de la jurisprudence qui vient d'être rappelée, la Municipalité pouvait considérer que les bâtiments n°3155b et 3155c sont souterrains, et que, partant, leur surface n'entre pas dans le décompte du coefficient d'occupation du sol. Le Tribunal, après avoir procédé à l'inspection des lieux, n'a pas de raison de s'écarter de cette solution. c) Dans la réplique du 25 janvier 2010, les recourants font valoir que la réalisation du projet nécessiterait d'importants mouvements de terrain, contrairement à ce que prévoit l'art. 58 al. 1 RPE. Cette appréciation ne peut être partagée, sur le vu des constatations faites lors de l'inspection locale.

E. 6

Les recourants se prévalent de l'art. 43 RPE, régissant les hauteurs, le nombre de niveaux et les distances dans la zone 5. a) Dans un premier moyen, les recourants se prévalent de l'art. 43 al. 1 RPE, aux termes duquel le nombre de niveaux habitables, la distance minimale entre les façades et la limite des propriétés sont fixés en fonction de la hauteur à la corniche; lorsque celle-ci atteint 4,5m, il y a un niveau habitable et la distance minimale à la limite de propriété est de 4m; lorsque la hauteur à la corniche est de 7m, il y a deux niveaux habitables et la distance minimale à la limite de propriété est de 6m. A ce propos, les recourants soutiennent que dès lors que le bâtiment n°3155a comprendrait deux niveaux habitables, la norme de 6m s'appliquerait, indépendamment de la hauteur de la corniche; la surélévation projetée du bâtiment n°3155b aggraverait cette situation. Le bâtiment n°3155a a été construit sur la base d'une décision entrée en force, qu'il n'est pas possible de revoir a posteriori dans le cadre d'un recours dirigé contre une autorisation de construire portant sur un autre objet. Pour le même motif, il n'est pas possible de remettre en question l'application par la Municipalité de l'art. 87 RPE au bâtiment n°3155c. Quant au bâtiment n°3155b, il ne comporte actuellement aucun niveau habitable. S'il devait être surélevé dans le respect de la norme de hauteur de 4,5m, il ne pourrait compter qu'un niveau habitable au regard de l'art. 43 RPE, mis en relation avec l'art. 45 du même règlement (arrêt AC.2005.0076 du 26 juillet 2006, consid. 3). Si le bâtiment n°3155b devait être surélevé à une hauteur supérieure à 4,5m, il appartiendrait à la Municipalité de s'assurer que les distances aux limites soient respectées. b) Dans un deuxième moyen, les recourants

invoquent l'al. 3 de l'art. 43 RPE, prévoyant que si la longueur de la façade déterminante dépasse 24m, la distance réglementaire aux limites est augmentée de 30cm par mètre supplémentaire. Dès lors que le bâtiment n°3155c peut être considéré comme souterrain (consid. 5 ci-dessus), il n'entre pas dans le calcul de la longueur des façades du bâtiment n°3155a.

E. 7

Les recourants contestent la création de la piscine et du jacuzzi. a) Aux termes de l'art. 39 du règlement d'application de la LATC, du 19 septembre 1986 (RLATC, RSV 700.11.1), les municipalités peuvent autoriser la construction de dépendances de peu d'importance, dont l'utilisation est liée à l'occupation du bâtiment principal, dans les espaces réglementaires entre bâtiments ou entre bâtiments et limites de propriété (al. 1); ces constructions ne peuvent être autorisées que pour autant qu'elles n'entraînent aucun préjudice pour les voisins (al. 4). A teneur de l'art. 55 RPE, les piscines, places de stationnement pour véhicules et les aménagements analogues peuvent être aménagés dans les espaces réglementaires entre les façades des bâtiments et la limite des propriétés, pour autant qu'ils ne constituent pas une gêne notable pour le voisinage; la Municipalité est compétente pour imposer les mesures propres à réduire cette gêne et fixer, s'il y a lieu, la distance entre ces installations et la limite de propriété (al. 1); ces aménagements ne comptent pas dans la surface bâtie (al. 2). Les ouvrages à ciel ouvert destinés à la pratique du sport, tel que les courts de tennis ou les piscines, sont des installations qui modifient de façon sensible la configuration du sol, tant par les terrassements qu'ils pourraient nécessiter que par la soustraction d'une portion notable de terrain à la végétation et par l'occupation même de la surface au sol. Ainsi, à défaut de règle spéciale dans les règlements communaux, ces installations sont soumises aux mêmes dispositions que celles applicables aux constructions et elles doivent être prises en compte dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (cf. en dernier lieu arrêt AC.2008.0208 du 26 janvier 2010, consid. 5a, et les références citées). Or, l'art. 55 al. 2 RPE soustrait précisément les piscines du calcul de la surface bâtie. b) Selon la jurisprudence relative à l'art. 39 al. 4 RLATC, une piscine ne doit pas entraîner d'inconvénients appréciables, c'est-à-dire insupportables sans sacrifices excessifs de la part des voisins (arrêts AC.2006.0083 du 27 décembre 2006, consid. 2a, AC.2001.0025 du 17 mai 2001). Il appartient à la Municipalité de faire la pesée des intérêts en présence, en mettant en balance celui du constructeur à disposer de la piscine projetée à l'endroit projeté et l'intérêt éventuellement contraire des voisins à se prémunir contre les inconvénients de cette installation (arrêt AC.2006.0083, précité, et les références citées). C'est au regard de ces principes, et de l'art. 55 al. 1 RPE, que le projet litigieux doit être examiné. c) Selon les plans mis à l'enquête, la piscine présenterait une surface de 36m² (10mx3,6m), le jacuzzi de 4,84m² (2,2mx2,2m). Il s'agit là de dépendances de peu d'importance (arrêts AC.2006.0083, précité, AC.2005.0044 du 9 juillet 2005, AC.2004.0103 du 28 décembre 2004). S'agissant du jacuzzi, on peut même se demander s'il s'agit d'un ouvrage soumis à autorisation (cf. arrêt AC.2001.0103 du 10 janvier 2007). Il n'est pas contesté que leur implantation est prévue dans les espaces réglementaires. d) La piscine projetée se trouverait à plus de 25m de la limite de la propriété des recourants, dont elle est en outre séparée, dans une certaine mesure, par le bâtiment n°3155b. On peut dès lors se demander si les recourants pourraient en ressentir une gêne quelconque (cf. arrêt AC.2003.0165 du 5 avril 2004). Peu importe, au demeurant: compte tenu de l'utilisation qui sera faite du bassin, les nuisances sonores qui pourraient troubler les recourants ne dépassent pas ce qui est admissible dans une zone résidentielle (cf. arrêts AC.2005.0044 du

9 juillet 2005, AC.2004.0103 du 28 décembre 2004). e) Quant au jacuzzi, à supposer qu'il soit considéré comme un ouvrage soumis à autorisation, il est, sur le vu de ses modestes dimensions et des faibles nuisances que causent son utilisation, de toute manière conforme aux art. 39 RLATC et 55 RPE.

E. 8

Une controverse a surgi entre les parties au sujet de la hauteur du bâtiment n°3155b, élément déterminant pour le calcul du coefficient d'occupation du sol. a) Aux termes de l'art. 66 RPE, dans l'ordre non contigu, la hauteur des façades est mesurée à la verticale entre le point le plus élevé de la corniche et le niveau moyen du sol naturel (al. 1); selon les cas, cette hauteur maximale ne dépassera pas le niveau fini du dernier plancher, du chéneau ou du parapet d'un toit plat (al. 2); le niveau moyen du sol naturel est la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles de la construction (al. 3). b) La Municipalité a retenu que le bâtiment n°3155b, selon la surélévation projetée, ne dépasserait pas une hauteur de 4,5m. Elle s'est fondée pour cela, avec les constructeurs, sur le plan de situation établi le 19 décembre 2008 par le géomètre Michel Cardinaux. Selon ce document l'«altitude moyenne de la zone» est de 455m, de sorte que la norme de 4,5m serait respectée en l'occurrence ($459,45\text{m} - 455\text{m} = 4,45\text{m}$). Si l'altitude moyenne relevée par le géomètre Cardinaux pour tout le secteur est assurément juste, elle n'est cependant pas déterminante pour le calcul de la hauteur du bâtiment n°3155b tel que projeté. En effet, cette mesure doit se faire par rapport au niveau moyen du sol naturel calculé pour ce bâtiment, conformément aux prescriptions de l'art. 66 al. 1 et 3 RPE. Selon le plan de situation du 8 avril 2003, relatif à l'enquête complémentaire ordonnée pour le déplacement de l'annexe telle qu'autorisée le 25 novembre 2002 (annexe 3 du bordereau n°1 des constructeurs), l'altitude des angles du bâtiment n°3155b est de 456,4m au point de mesure n°1, de 456,28m au point n°2, de 454,71 au point n°3 et de 454,82 au point n°4; le niveau moyen du sol naturel pour ce bâtiment est de 455,55m ($1'822,21\text{m} : 4 = 455,55\text{m}$). Les plans relatifs au projet litigieux (façades Sud et Ouest; façade Est et coupe A-A) indiquent que le bâtiment n°3155b, avec la surélévation prévue, culminerait à une altitude de 459,45m. La hauteur du nouveau bâtiment serait ainsi de 3,9m ($459,45\text{m} - 455,55\text{m}$).

E. 9

Le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle ne peut être supérieur à 15% pour un bâtiment ne dépassant pas 4,5m à la corniche et à 10% pour un bâtiment plus élevé (art. 45 RPE). a) A teneur de l'art. 47 al. 1 LATC, sous réserve des dispositions spéciales des lois et règlements cantonaux, les plans et les règlements d'affectation fixent les prescriptions relatives à l'affectation des zones et au degré de sensibilité au bruit, ainsi qu'à la mesure de l'utilisation du sol; celle-ci s'exprime par le coefficient d'utilisation du sol, ou par le coefficient de masse, ou par la référence aux volumes construits ou à la génération du trafic, ou par toute autre disposition permettant de la déterminer. L'alinéa 2 de cette disposition énumère les types de prescriptions que peuvent contenir les plans et règlements d'affectation communaux, dont notamment celles touchant aux conditions de construction (ch. 1). La fixation de coefficients d'occupation du sol constitue ainsi un élément du droit communal. De première importance, ces règles ont pour but de préserver des espaces vierges de construction pour l'aération et l'ensoleillement des bâtiments, en assurant le maintien d'espaces verts réservés à la détente et en contribuant à la création d'un milieu bâti agréable pour l'habitat (cf., en dernier lieu, arrêt AC.2009.0021 du 5 novembre 2009). b) Comme on l'a vu, la surface des bâtiments n°3155b et 3155c n'est pas comptée

pour déterminer la surface bâissable (consid. 5 ci-dessus). De même, dès lors que la hauteur du bâtiment projeté est inférieure à 4,5m, c'est la norme de 15% qui s'applique (consid. 8 ci-dessus). c) Pour déterminer la surface bâissable, les constructeurs et la Municipalité n'ont pas seulement pris en compte la surface cadastrée de la parcelle n°993, soit 1'242 m². Faisant application du ch. 4 de la convention du 11 février 2000, ils y ont ajouté la surface des emprises cédées gratuitement à la Commune par Jean Guex et Marily Felix, soit 214 m², ainsi que celle faisant l'objet de la mention au Registre foncier, soit 72 m². La surface totale déterminante est ainsi de 1'528 m² (1'242 m² + 286 m²), et la surface constructible de 229,2 m² (1'528 m² x 15%), puisque le bâtiment projeté ne dépasse pas la hauteur de 4,5m. Selon le plan de situation du 19 décembre 2008, la surface du bâtiment n°3155a est de 100m², ce qui laisse un solde disponible de 129 m². Le formulaire relatif à la demande de permis de construire (ch. 62) indique que la surface de l'extension du bâtiment serait de 94,8 m²; le projet est dès lors conforme à l'art. 45 RPE. Du moins à première vue.

E. 10

Lors de l'inspection locale du 29 avril 2010, les recourants ont fait valoir que dès lors que les bâtiments n°3155a et 3155b ne formeraient, après l'extension de ce dernier, qu'un seul bâtiment, la hauteur devrait être mesurée en tenant compte des corps de bâtiment n°3155a et 3155b, pris globalement. Les constructeurs ont contesté cette façon de voir, en considérant que la hauteur devrait être mesurée pour chaque corps de bâtiment (n°3155a et 3155b), pris séparément. a) Les art. 41 à 45 RPE, régissant la zone 5, ne contiennent pas de disposition déterminant la hauteur du bâtiment lorsque, comme en l'occurrence, une annexe séparée du bâtiment principal est reliée à celui-ci par l'adjonction d'un nouvel élément habitable. Cette question n'est pas davantage traitée dans le Chapitre VI du RPE (art. 51-82) posant les règles applicables à toutes les zones. Le seul élément qui offre un point de comparaison intéressant est l'art. 41 RPE, aux termes duquel l'ordre non contigu est obligatoire dans la zone 5 (al. 1), la Municipalité pouvant toutefois autoriser la construction de deux bâtiments contigus, s'ils sont édifiés simultanément, auquel cas les deux bâtiments sont considérés comme une seule construction pour l'application des dispositions réglementaires et les deux parcelles comme une seule propriété (al. 2). L'art. 41 al. 2 RPE n'est toutefois pas directement applicable en l'espèce, car les bâtiments n°3155a et 3155b n'étaient pas contigus au moment où ils ont été construits en 2003; ils se trouvent de surcroît sur le même bien-fonds. b) Comme le montrent les plans relatifs au projet litigieux (particulièrement la coupe A-A de la façade Est), celui-ci a pour effet de créer une double liaison entre les corps de bâtiments n°3155a et 3155b. La première se ferait au niveau du sous-sol; une rampe d'escalier relierait le corps d'habitation principal au garage existant, dont le mur du fond serait abattu. La deuxième liaison se ferait entre la surélévation du bâtiment n°3155b et le niveau supérieur du bâtiment n°3155a, également par le moyen d'une volée d'escaliers. Le projet litigieux permettrait de créer une circulation directe entre l'ensemble des trois éléments d'habitation (3155a, 3155b et 3155c), qui n'existe pas actuellement, le corps n°3155b étant entièrement séparé des deux autres. A cela s'ajoute, sur le plan fonctionnel, que la surélévation du corps de bâtiment n°3155b ne compléterait pas celui-ci, dévolu à un garage et à une cave, mais servirait d'extension directe du corps d'habitation principale n°3155a, voué à l'habitation. c) Si en 2002, les constructeurs avaient d'emblée envisagé de créer le niveau d'habitation supplémentaire que le projet litigieux prévoit de créer sur le corps n°3155b, la Municipalité aurait calculé la hauteur des corps n°3155a et 3155b en prenant en compte le niveau moyen du sol naturel pour ces deux corps

de bâtiments, soit, conformément à l'art. 66 al. 3 RPE, la moyenne des cotes d'altitude prises aux angles de cette construction, considérée dans son ensemble. Pour déterminer cette altitude, il faut combiner les données relevées sur les plans de situation des 1^{er} octobre 2002 et 8 avril 2003, soit les cotes n°15 (458,52 m), n°16 (458,21m) et n°17 (456,25m) du premier plan de situation, ainsi que les cotes n°2 (456,28m), n°3 (454,71m) et n°4 (454,82 m) du deuxième plan. L'altitude moyenne est ainsi de 456,46m ($2'738,79 : 6 = 456,465$). Selon les plans mis à l'enquête en octobre 2002 (façades Est/Ouest), l'altitude moyenne prise en compte pour le calcul de la hauteur du bâtiment n°3155a (villa C) était de 457,34m. La hauteur de ce bâtiment a été fixée à 4,5m (soit une altitude de 461,84m). A considérer l'altitude moyenne des bâtiments n°3155a et 3155b, la hauteur du bâtiment n°3155a, tel qu'édifié en 2003, est de 5,38m. Dès lors, le rapport entre la surface bâtie et la surface totale de la parcelle était de 10%, et non de 15%, comme retenu en l'occurrence (art. 45 RPE). La surface totale déterminante de la parcelle n°993 étant de 1'528m², la surface constructible est de 152,8 m² (1'528m² x 10%). Selon le plan de situation du 19 décembre 2008, la surface du bâtiment n°3155a est de 100m². Le solde disponible est ainsi de 52,8m². Le formulaire relatif à la demande de permis de construire (ch. 62), indique que la surface de l'extension du bâtiment n°3155b est de 94,8m², ce qui dépasse le solde disponible. d) Il suit de là que si les constructeurs avaient présenté, en 2002, un projet comprenant l'extension projetée, en 2009, du bâtiment n°3155b, la Municipalité aurait rejeté la demande d'autorisation de construire au regard de l'art. 45 RPE, mis en relation avec l'art. 66 du même règlement. Il n'est dès lors pas possible de tenir l'extension du bâtiment n°3155b pour conforme au RPE, comme cela semble être le cas à première vue (cf. consid. 9 ci-dessus), alors qu'elle ne l'est pas lorsqu'elle est rapportée à la construction considérée dans son ensemble. Sans parler d'abus de droit au sens que la jurisprudence donne à cette notion (cf. ATF 131 II 265 consid. 4.2 p. 267; 131 V 97; 127 II 49 consid. 5a p. 56), car rien ne laisse à penser que les constructeurs ne sont pas de bonne foi, le Tribunal retient néanmoins que la solution retenue par la Municipalité consacre une élusion de l'art. 45 RPE, rendue possible par le découpage des procédures.

E. 11

Le recours doit ainsi être admis partiellement, et la décision attaquée annulée, en tant qu'elle porte sur l'extension du bâtiment n°3155b. Le recours est rejeté pour le surplus. Les frais sont mis à la charge des constructeurs, ainsi qu'une indemnité de dépens en faveur des recourants. Le montant des frais et dépens sera fixé en tenant compte du fait que les recourants obtiennent gain de cause pour l'essentiel du litige.

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