

VD_OMNI AC.2010.0017 vom 11. August 2010

VD Tribunal cantonal, 2010-08-11, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2010.0017

FR: VD_OMNI AC.2010.0017 du 11 août 2010

IT: VD_OMNI AC.2010.0017 del 11 agosto 2010

Regeste

BUCHANAN, THIBAUD, BINGGELI, MERMOUD, CASELLINI, HILPERT, HANHART, MARTIN, RENTSCH/Municipalité de Poliez-le-Grand, PALICIA IMMOBILIERE SA, FAVRE, SCHLÄFLI, BOUQUET, GULIZIA, Service Immeubles, Patrimoine et Logistique | Détermination de la surface habitable (surface brute de plancher utile selon la norme ORL). Dans les combles, la surface utilisable n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons (application par analogie des art. 25 et 27 RLATC concernant le volume et la hauteur des locaux).

Erwägungen

E. 1

Les recourants John Buchanan et Odile Binggeli, qui sont copropriétaire de la parcelle no 99 construite d'une villa lui servant d'habitation pour le premier et propriétaire du bien-fonds no 104 construit d'une habitation pour la deuxième, sont des voisins directs de la parcelle sur laquelle il est prévu d'ériger le projet litigieux. De ce fait, ces recourants sont atteints par la décision attaquée et ont un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (au sujet de la portée de ces deux notions, voir par exemple AC.2009.0281 du 6 avril 2010). En leur qualité d'opposants, ils ont en outre pris part à la procédure qui s'est déroulée devant l'autorité municipale. La qualité pour recourir doit leur être reconnue (art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), applicable par renvoi de l'art. 99). Il s'impose donc d'entrer en matière sur le présent recours sans devoir vérifier pour quels autres recourants la qualité pour recourir pourrait aussi être reconnue ou au contraire devrait être déniée.

E. 2

Le premier grief soulevé par les recourants a trait à la violation du droit d'être entendu. Selon la jurisprudence, le droit d'être entendu, tel qu'il est garanti par l'art. 29 al. 2 de la Constitution fédérale de la Confédération suisse du 18 avril 1999 (Cst.; RS 101), comprend le droit de consulter le dossier puis de se déterminer au sujet des faits pertinents ou des preuves qu'il contient (cf. ATF 132 II 485 consid. 3.2). La jurisprudence a également déduit du droit d'être entendu le devoir pour l'autorité de motiver sa décision, afin que le destinataire puisse la comprendre, la contester utilement s'il y a lieu et que l'autorité de recours puisse exercer son contrôle. Pour répondre à ces exigences, il suffit que le juge mentionne, au moins brièvement, les motifs qui l'ont guidé et sur lesquels il a fondé sa décision, de manière à ce que l'intéressé puisse se rendre compte de la portée de celle-ci et l'attaquer en connaissance de cause (ATF 133 III 439 consid. 3.3). L'autorité n'a pas l'obligation d'exposer et de discuter tous les faits, moyens de preuve et griefs invoqués par les parties, mais peut au contraire se limiter à ceux qui, sans arbitraire, apparaissent pertinents (ATF 133 I 270 consid. 3.1; 129 I 232 consid. 3.2; 126 I 97 consid. 2b; 121 I 54

consid. 2c). En l'espèce, le recourant John Buchanan prétend s'être rendu au STI pour consulter le dossier lors de la mise à l'enquête. Admettant avoir consulté le dossier, il reproche à l'autorité de ne pas avoir été autorisé à en tirer des copies. Peu après, l'avocate stagiaire du mandataire des recourants est allée à son tour au STI consulter le dossier. Des copies des plans lui ont été remises, mais non des autres documents constituant le dossier d'enquête. Il s'en suivrait que les recourants n'auraient pas pu faire valoir tous leurs arguments dans le cadre de l'opposition. Interpellé par écrit par les autorités communales, le STI a indiqué que les plans, le questionnaire général pour demande de permis de construire et la feuille d'enquête avaient été remis pour consultation à l'avocate stagiaire. Il était admis que des copies n'avaient pas été transmises sur le champ à cette dernière. Par la suite, des copies du questionnaire général et de l'ensemble des plans du dossier (de géomètre et d'architecte) ont été envoyés gratuitement par le STI au conseil des recourants. En définitive, les documents auxquels le recourant John Buchanan et la représentante de celui-ci ont eu accès sont les pièces clefs du dossier d'enquête. Il est vrai qu'apparemment, la personne qui a reçu les recourants ou leur représentant, lorsqu'ils se sont présentés pour la première fois au STI, ne semble pas avoir pris la mesure des obligations que le droit d'être entendu impose aux autorités en matière de consultation du dossier. Il n'en reste pas moins qu'après quelques péripéties, les recourants ont donc obtenu copie des pièces topiques du dossier, dont l'intégralité était ensuite disponible auprès du tribunal. Le droit d'être entendu a été respecté. Les recourants critiquent ensuite la motivation de la décision attaquée, qu'ils trouvent incomplète et insuffisante. S'agissant de la motivation, la décision reprend point par point les arguments soulevés par les opposants. Elle y répond dans un style télégraphique, pas forcément très heureux, qui tranche avec celui utilisé dans l'opposition et le recours. On peut néanmoins discerner les motifs qui ont guidé la décision de la municipalité. Les opposants ont pu utilement recourir contre la décision municipale. Le droit à une décision motivée est ainsi respecté. Quant à savoir si la motivation présentée est convaincante, il s'agit d'une question distincte de celle du droit à une décision motivée.

E. 3

(...) " Selon la jurisprudence, lorsque les plans d'enquête présentent des lacunes, celles-ci n'entraînent la nullité du permis de construire que si elles sont de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles ne permettent pas de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de la police des constructions (arrêts AC.2007.0154 du 9 août 2008, AC.2007.0232 du 7 juillet 2008). Il n'est pas contesté que les plans déposés pour enquête ne comprennent pas l'indication des bâtiments voisins ou contigus de celui qui est projeté en élévation. Les bâtiments voisins, à savoir la cure, l'église et la villa des époux Buchanan par exemple, figurent en revanche sur le plan de géomètre. Quant aux plans d'architecte, ils permettent de se faire une idée complète des travaux projetés et de leur conformité au RPGA. Partant, l'objection des recourants est dénuée de pertinence.

E. 4

Les recourants invoquent la clause d'esthétique. Ils mettent en avant l'art. 86 LATC et les dispositions du RPGA relatives à l'esthétique et à l'intégration des constructions (art. 5 et 18). a) Aux termes de l'art. 86 de la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions du 4 décembre 1985 (LATC; RSV 700.11), la municipalité veille à ce que les constructions, quelle que soit leur destination, ainsi que les aménagements qui leur sont liés, présentent un aspect architectural satisfaisant et s'intègrent à l'environnement (al. 1); elle refuse le permis

pour les constructions ou les démolitions susceptibles de compromettre l'aspect et le caractère d'un site, d'une localité, d'un quartier ou d'une rue, ou de nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou culturelle (al. 2); les règlements communaux doivent contenir des dispositions en vue d'éviter l'enlaidissement des localités et de leurs abords (al. 3). C'est l'art. 66 RPGA qui traite de l'esthétique des constructions dans la commune. Il prévoit ce qui suit : "Art. 66 ESTHETIQUE DES CONSTRUCTIONS (art. 86 à 88 LATC) 1. La Municipalité prend toutes mesures pour éviter l'enlaidissement du territoire communal. 2. Les entrepôts et dépôts, ouverts à la vue du public, sont interdits. La Municipalité peut exiger la plantation d'arbres, de groupes d'arbres ou de haies pour masquer les installations existantes. 3. Les réfection des façades non soumises à l'enquête publique doivent être conformes aux dispositions du présent règlement." Selon la jurisprudence, il incombe au premier chef aux autorités communales de veiller à l'aspect architectural des constructions; elles disposent à cet égard d'un large pouvoir d'appréciation (ATF 115 Ia 114 consid. 3d, 363 consid. 3b). Dans ce cadre, l'autorité doit prendre garde à ce que la clause d'esthétique ne vide pas pratiquement de sa substance la réglementation de la zone en vigueur (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; arrêts AC.2002.0195 du 17 février 2006; AC.2004.0102 du 6 avril 2005). Une intervention de l'autorité de recours sur la base de l'art. 86 LATC ne peut en effet s'inscrire que dans la ligne tracée par la loi elle-même et par les règlements communaux, qui définissent l'orientation que doit suivre le développement des localités. S'il faut admettre que les plans des zones ont un caractère de généralité qui fait obstacle à ce qu'ils prennent en considération toutes les situations particulières d'une portion restreinte du territoire, les buts qu'ils poursuivent indiquent dans quelle mesure il peut être tenu compte de ces situations. Une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison - par exemple - du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant, notamment s'il s'agit de protéger un site, un bâtiment ou un ensemble de bâtiments présentant des qualités esthétiques remarquables qui font défaut à l'ouvrage projeté ou que mettrait en péril sa construction (ATF 101 Ia 213 consid. 6c p. 222-223; arrêts AC.2002.0195, AC.2004.0102, précités). Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse déraisonnable et irrationnelle (ATF 115 Ia 114; 114 Ia 345; 101 Ia 213 consid. 6c; arrêts AC.2002.0195, AC.2004.0102, précités). Le Tribunal s'impose une certaine retenue dans l'examen de la question de l'esthétique, en ce sens qu'il ne substitue pas son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais se borne à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (art. 98 let. a LPA-VD ; cf. arrêts AC.2008.0206 du 30 décembre 2008, AC.2006.0097 du 13 mars 2007 et les arrêts cités). L'intégration d'une construction ou d'une installation à l'environnement bâti doit être examinée sur la base de critères objectifs, sans sacrifier à un goût ou à un sens esthétique particulièrement aigu, de manière que le poids de la subjectivité, inévitable dans toute appréciation, n'influe que dans les limites de principes éprouvés et par référence à des notions communément admises (voir pour des exemples récents, AC.2008.0258 du 19 août 2009, AC.2008.0165 du 26 janvier 2009, AC.2008.0206 du 31 décembre 2008 et les références citées). b) En l'occurrence, les recourants voient mal comment le bâtiment litigieux, qui comprend un garage souterrain, huit appartements et un commerce pourrait s'harmoniser avec le cœur historique du village où il va prendre place. Ils relèvent que son volume et son style contrastent de manière trop importante par rapport aux constructions environnantes historiques (cure et église) ou traditionnelles (fermes villageoises). Les

recourants sont d'avis que l'autorité municipale n'a pas accordé suffisamment de poids à l'intérêt public à la conservation du patrimoine qu'ils jugent nettement supérieur à l'intérêt privé des constructeurs. Pour la municipalité, le projet respecte les règles communales en matière de volumétrie (art. 22 RPGA). En outre, la question de l'intégration au site et aux deux monuments historiques précités a fait l'objet d'un examen spécifique du SIPAL auquel il est fait référence. Dans le cas d'espèce, le projet litigieux pose des problèmes d'intégration au regard de l'église et de la cure, qui sont des monuments historiques classés d'une part, et du village, constitué aux alentours immédiats de grosses fermes villageoises partiellement rénovées, d'autre part. Le SIPAL a d'abord refusé de "délivrer l'autorisation spéciale requise" (synthèse CAMAC du 30 juillet 2009) avant de revenir sur cette décision (lettre à la municipalité du 16 septembre 2009 et nouvelle synthèse CAMAC du 1^{er} octobre 2009). Le SIPAL se réfère à l'autorisation spéciale prévue aux art. 23 et 54 de la loi sur la protection de la nature, des monuments et des sites du 10 décembre 1969 (LPNMS; RSV 450.11). Or, dans le cas d'espèce, aucune autorisation spéciale au sens de cette loi n'est requise, dans la mesure où le projet litigieux ne modifie ni la cure ni l'église, dont il est séparé par un chemin. Il n'en touche que les abords, qui ne sont pas mentionnés dans les arrêtés de classement relatifs à la cure et à l'église, de sorte que ceux-ci ne bénéficient donc pas en tant que tels des mesures de protection du classement. Partant, aucune autorisation spéciale du SIPAL n'était nécessaire (pour plus de détails voir les arrêts AC.2008.0328 du 27 novembre 2009 et AC.2009.0209 du 26 mai 2010 et les références citées). Cela étant, la présence de monuments classés non loin du projet des constructeurs est un élément à prendre en considération dans l'examen de la clause d'esthétique. L'argument invoqué à titre principal à l'encontre du projet est sa volumétrie, que les recourants estiment trop imposante. Le SIPAL, dans ses déterminations relève que le gabarit du projet est considérable, dépassant en dimensions celles de la cure et de l'église. Il dépasse également largement le volume de la villa des époux Buchanan, de dimensions modestes qui n'exploite pas toutes les possibilités de construction de la parcelle sur laquelle elle repose. L'inspection locale a toutefois permis de se convaincre que le projet n'aurait pas un volume très différent des grandes fermes villageoises qui forment le village de Poliez-le-Grand, dont certaines d'entre elles ont par ailleurs fait l'objet de rénovations. Même si des efforts ont été fait pour apparenter le projet à une ferme (utilisation du bois et d'un faîte secondaire utilisé dans certaines fermes du lieu), l'aspect reste celui d'un immeuble locatif, relativement urbain. Il n'est au surplus pas contesté que les règles communales relatives à la hauteur ou à l'orientation du faîte sont respectées en l'espèce. L'altitude de la corniche est comparable à celle de la cure. En définitive, s'agissant de l'intégration, le projet respecte la volumétrie, l'orientation et la forme des bâtiments environnants au sens de l'art. 22 al. 1 RPGA. Dans sa détermination du 30 mars 2010, le SIPAL a relevé que certains aspects architecturaux étaient à même d'altérer le site. Il est ici fait référence à la systématisation des balcons et aux nombreux percements en façade. On relèvera à cet égard que la plupart des fermes alentours ne comportent pas de balcons, mais on relève néanmoins la présence d'un balcon baignoire en toiture constatée à l'occasion de la vision locale sur la parcelle no 104 contiguë au projet litigieux. La construction projetée tranche à cet égard avec la conception des bâtiments du centre du village, très rurale. Ceci dit, le règlement communal autorise les balcons dans la zone en question, pour autant qu'ils ne constituent pas une atteinte discordante à la silhouette du bâtiment (art. 27 RPGA). On peut donc difficilement reprocher au projet de comporter des balcons alors que le règlement communal prévoit expressément la possibilité d'en construire. Il convient également de garder à l'esprit qu'à

l'heure actuelle, dans un village du Gros-de-Vaud, il est sans doute très difficile de construire puis de louer des habitations qui seraient dénuées de balcons. Quant aux ouvertures en façades, un nouveau plan a été exigé des constructeurs avec remplacement des fenêtres de 80 x 80 cm. initialement prévues par des ouvertures rectangulaires de 80 x 120 cm. ce qui permet de mieux respecter l'art. 24 al. 2 RPGA, qui prévoit que "dans les parties en plein mur, les ouvertures seront en principe des percements verticaux, analogues aux percements rectangulaires traditionnels". Enfin, nonobstant la présence d'édifices religieux tout proches, le terrain est colloqué dans une zone de village qui permet la construction mixte d'habitation et de commerce. Le SIPAL relève encore que l'utilisation de bois en façade (charpente apparente et pans de façades lambrissés) témoigne d'une certaine volonté d'intégration architecturale. Il cite également la "régionalisation de la toiture par un coyau asymétrique". A cet égard, l'art. 24 al. 1 RPGA prévoit que, "d'une manière générale, la conception des façades marquera une différenciation claire entre parties en "plein mur" et parties en "pans structurés" telles que pans de bois ou autres façades légèrement structurées". Le projet respecte en cela cette réglementation. Il s'inspire pour le surplus des illustrations de façades figurant dans l'annexe du règlement communal en rapport avec l'art. 24. S'agissant de l'intégration aux monuments historiques présents sur le site, on relèvera que le bâtiment s'implantera à l'extrémité Sud de la parcelle, dans une position où l'impact sur la cure et l'église sera minimisé. L'aménagement aux abords du temple a été au fil du temps amélioré avec le déplacement des places de parc devant l'immeuble. On observera, au sujet de la question de l'accès, que la parcelle est desservie par un petit chemin carrossable, où les véhicules peuvent se croiser à faible vitesse. Comme on le verra plus en détail ci-dessous, le projet ne devrait pas engendrer un trafic tel qu'il serait de nature à porter atteinte au site construit. En conclusion, même si le projet n'est pas un modèle de sauvegarde d'un site abritant deux édifices historiques et d'un centre de village d'essence rurale et bien que son architecture soit comme l'a relevé le SIPAL d'une grande banalité, il est conforme à la réglementation communale et présente un effort d'intégration suffisant. Partant, en autorisant le projet sous l'angle de l'esthétique, la commune n'a pas mésusé du pouvoir d'appréciation qui lui était conféré.

E. 5

Les recourants considèrent que l'accès au projet litigieux est insuffisant. Le chemin existant ne permettrait pas de drainer le trafic supplémentaire engendré par une construction abritant huit logements et un commerce. Cela sans compter que les utilisateurs de la cure encombrant selon eux régulièrement le chemin en parquant leurs véhicules le long du bâtiment, sur la chaussée, ce qui réduit d'autant l'usage du chemin. Interpellés à ce propos en audience, les représentants de la municipalité ont expliqué que la municipalité a fait des études dans l'optique de faire de la zone litigieuse une zone dont la vitesse serait limitée à 30 km/h. A l'occasion de cette étude, la municipalité s'est rendue compte qu'il s'agissait d'un secteur où, dans les faits, la vitesse du trafic était limitée. Les représentants de la municipalité ont produit les plans de la route litigieuse établis en vue de l'installation d'un séparatif. Sur ce plan, figure la largeur de la chaussée. Sur place, la CDAP, à l'aide d'Alexandre Gulizia a fait prendre des mesures et relevé que la largeur du chemin s'élevait à 4 m. 85 en face de la cure, 3 m. 95 vers l'église et un peu plus de 5 m. dans sa partie la plus large. Selon l'art. 22 al. 2 let. b LAT, une autorisation de construire ne peut être accordée que si le terrain est équipé pour la construction. Cette disposition est reprise à l'art. 104 al. 3 LATC qui prévoit que la municipalité n'accorde le permis de construire que lorsque le bien-fonds est équipé pour la construction ou qu'il le sera à l'achèvement de la construction

et que les équipements empruntant la propriété d'autrui sont au bénéfice d'un titre juridique. A teneur de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue, par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelle(s) litigieuse(s) en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées, et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (AC.2004.0023 du 6 juillet 2004). Selon le Tribunal fédéral, les infrastructures doivent être adaptées aux possibilités de construire offertes par le plan de zone. Un bien-fonds ne peut dès lors être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier et s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodes dans le voisinage (ATF 119 Ib 480 consid. 6a p. 488; André Jomini, Commentaire LAT n° 20 ad art. 19; voir également l'art. 4 de la loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logements). Ceci implique notamment d'examiner en l'espèce si l'accroissement du trafic engendré par le projet respecte les exigences du droit fédéral en matière de protection contre le bruit (soit l'art. 9 OPB relatif à l'utilisation accrue des voies de communication) et de protection de l'air. En l'espèce, le tronçon qui pose problème est court, puisqu'il ne concerne que la partie qui sépare le projet litigieux de la route cantonale. Il n'est pas contestable que l'accès existant est relativement étroit, ce qui oblige les utilisateurs à conduire à faible allure et à faire preuve de prudence. Les recourants craignent des difficultés de croisement. Or, une distance de 4 m. 85 (entre parcelle no 100 et la cure) permet à deux automobiles de se croiser, à faible allure. En définitive, il n'y a pas de raison de penser que la capacité de cette route, quoiqu'étroite, ne sera pas suffisante pour absorber le trafic supplémentaire engendré par 8 nouveaux logements et un commerce.

E. 6

a) L'art. 21 RPGA traite du coefficient d'utilisation du sol (CUS) de la manière suivante :
"Art. 21 COEFFICIENT D'UTILISATION DU SOL Pour les constructions nouvelles, lors de reconstruction totale d'un ou plusieurs bâtiments, ou lors d'agrandissement, le coefficient d'utilisation du sol n'excédera pas 0.50 (au sens des directives de l'ORL 514 420). En cas d'affectation mixte habitation/travail, le CUS peut exceptionnellement être augmenté de 20 %, pour autant que le supplément soit affecté à une activité de travail. Lorsqu'une parcelle comprend plusieurs bâtiments au sens de l'ECA, toutes les surfaces habitables sont prises en considération dans le calcul du CUS. Lors du calcul du CUS, on prendra en considération l'entier de la ou des parcelles sises à l'intérieur de la zone du plan partiel d'affectation du village, y compris les espaces de cours, vergers et jardins. Les constructions agricoles, à l'exception des logements, ne sont pas soumises au CUS." La norme de l'Institut für Orts-,

Regional-, und Landesplanung (ORL) de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (norme n° 514'420, éd. 1966) à laquelle la réglementation communale se réfère énonce notamment ce qui suit: "1.1 Détermination de la surface utile brute de plancher La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération: toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." Enfin, l'art. 92 RPGA rend applicables, pour tout ce qui ne figure pas dans le règlement, la loi sur l'aménagement du territoire et des constructions ainsi que son règlement. b) Préalablement à la décision entreprise, l'autorité intimée a fait procéder à un examen précis de la surface déterminante pour le calcul du CUS sur la base des plans comprenant des codes de couleurs pour les surfaces concernées. A l'issue de cet examen, la Municipalité est parvenue à la conclusion que la surface habitable déterminante pour le calcul du CUS était de 930.13 m² et que, compte tenu du fait que la parcelle no 100 a une superficie totale de 1'863 m², le CUS de 0.50 était respecté; quant à la surface commerciale, d'env. 100 m², elle entrait dans les 20 % d'augmentation tolérés par la disposition précitée. L'autorité intimée a par conséquent constaté que, contrairement à ce qu'indiquait le questionnaire général, une dérogation à l'art. 21 RPGA n'était pas nécessaire. c) Les recourants critiquent le retranchement des caves/buanderies de la surface habitable. Sur ce point, le projet ne contient pas de locaux communs, mais prévoit que chaque appartement disposera d'un local privatif distinct à usage de cave/buanderie, dont l'accès se fera, par étage, par la cage d'escalier commune pour l'un d'entre eux et directement depuis le logement pour les autres. En référence à la norme ORL, il convient de ne pas prendre ces surfaces en considération dans la surface brute de plancher utile. Par ailleurs, les ouvertures prévues initialement à 80 x 80 cm. ne permettent pas une aération et un éclairage suffisants à rendre ces locaux habitables. Il en va de même pour les vélux de 66 x 140 cm prévus à l'étage des combles. En effet, ces dimensions ne permettent pas de respecter l'art. 28 al. 1 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) qui prévoit que tout local susceptible de servir à l'habitation est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m² au minimum. Toutefois, la municipalité a exigé des constructeurs d'agrandir les fenêtres de 80 x 80 cm. pour les rendre rectangulaires à 80 x 120 cm. pour des raisons esthétiques (voir ci-dessus). Or, la municipalité a admis qu'elle n'avait pas vérifié si cette exigence aurait pour effet de rendre la surface des caves/buanderies habitables. Il lui appartient de vérifier encore ce point avant de délivrer le permis de construire. Quoiqu'il en soit, la crainte que ces surfaces privatives soient finalement affectées à un autre usage que celui initialement prévu par le projet ne permet pas d'en tenir compte dans le calcul du CUS vu leur éclairage et aération insuffisants. Suivant le même raisonnement, il n'est pas possible de tenir compte, dans le calcul du CUS, de la surface du parking souterrain ou de l'abri PC. d) L'autorité a admis

qu'il ne soit pas tenu compte, dans les combles, de la surface inférieure à 1 m. 30 de hauteur, ce qui est contesté par les recourants. A cet égard, les art. 25 al. 2 et 27 al. 2 RLATC – dispositions relatives à la salubrité des constructions auxquelles le RPGA renvoie à défaut de régir expressément le calcul de la SBPU des combles – prévoient que dans les combles, le cube et la surface utilisable ne sont comptés qu'à partir d'une hauteur minimale de 1 m. 30 sous le plafond ou sous les chevrons. La jurisprudence du Tribunal de céans a déjà eu l'occasion de relever que la distinction du calcul de la SBPU entre combles et étages n'étaient pas sans fondement, les combles n'étant pas des étages constituant de pleins niveaux, mais des espaces aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage et que ces éléments permettaient de tenir compte de la seule surface calculée à partir d'une hauteur de 1 m. 30 par rapport aux chevrons (AC.2006.0325 du 18 septembre 2007 et la réf. à la RDAF citée). Cette jurisprudence s'applique pleinement au cas particulier. Il sied en conséquence de confirmer le calcul de la municipalité sur ce point également. e) Les recourants prétendent que les salles d'eau, les cages d'escalier et les couloirs desservant les surfaces habitables n'auraient pas été prises en considération. L'étude des plans montre que cette affirmation n'est pas exacte. Les griefs soulevés par les recourants doivent être rejetés.

E. 7

Les recourants s'en prennent ensuite à la pente de la rampe d'accès au garage souterrain, qui ne respecterait pas l'art. 71 RPGA, lequel prévoit ce qui suit : "Art. 71 GARAGES Les garages doivent être implantés de façon à ce qu'il existe une place suffisante pour les manœuvres sans que le véhicule utilise totalement ou partiellement le domaine public (route, trottoir). A une distance d'au moins 5 m de la route ou du trottoir, les rampes ne doivent pas excéder une pente de 7 %." Les recourants s'en tiennent à la lettre de cette disposition et observent que la pente de la rampe en question est supérieure à 7 % au minimum à 5 m. de la route de sorte que la disposition précitée ne serait pas respectée. La municipalité constate que la pente de la rampe n'est pas supérieure à 7 % sur les 5 premiers mètres depuis la route et que l'art. 71 RPGA est en cela respecté. Cette disposition est certes mal rédigée mais c'est l'interprétation de la municipalité qui doit prévaloir. En effet, ainsi que l'autorité le fait observer dans sa réponse au tribunal, le but de la disposition est de faire en sorte qu'à proximité immédiate du domaine public, la pente des rampes des garages souterrains ne soit pas trop accentuée, afin de ne pas rendre trop délicat le débouché sur la route publique, notamment pour des questions de visibilité ou de difficulté de manœuvre. Dans le cas particulier, la pente de la rampe n'est effectivement pas supérieure à 7 % sur les 5 premiers mètres depuis la route, ce qui est conforme à l'art. 71 RPGA. Peu importe après cette distance elle soit plus importante (en l'occurrence 14 %). Le grief doit être rejeté.

E. 8

Les recourants font valoir que l'école, qui se situe à plusieurs dizaines de mètres derrière la construction litigieuse et un chemin piétonnier se trouvent à proximité du parking souterrain. Avec la construction du parking souterrain litigieux, ils craignent pour la sécurité des enfants qui empruntent le chemin piéton qui mène à l'école. Cela étant, ils n'indiquent pas quelle disposition du règlement communal serait violée. Le grief doit être en conséquence rejeté.

E. 9

Le recourant John Buchanan, qui occupe une petite villa sur le terrain adjacent à la parcelle n° 100, se plaint, pour ce qui le concerne, que le projet de construction entraînerait pour lui une importante perte de luminosité, de vue et d'intimité. Il reproche au bâtiment projeté sa hauteur, qui surplomberait de plusieurs mètres sa maison et une perte d'intimité due à la présence de balcons qui donneront sur sa terrasse et sa piscine. On peut comprendre la déception de ce recourant de voir s'ériger sur la parcelle voisine, jusque-là en nature de pré-champ, une construction destinée à l'habitat locatif, dont les dimensions seront proportionnelles au nombre d'appartements et de commerce qu'elle abritera. Le recourant ne peut toutefois pas valablement s'opposer à ce projet qui s'avère conforme à l'affectation de la zone et aux règles y relatives.

E. 10

Enfin, les recourants sollicitent la pose de gabarits. A cet égard, l'art. 65 RPGA prévoit que, si la Municipalité le juge utile, elle peut exiger des propriétaires le profilé de la construction au moyen de gabarits qui ne pourront être enlevés qu'avec son autorisation. Il est vrai que la pose de gabarits aurait été de nature à voir concrètement l'implantation de la construction projetée. Toutefois, des piquets dessinant les contours des façades ont été plantés dans le sol. Même si au jour de l'audience ils avaient tendance à disparaître sous l'herbe haute, ils devaient précédemment être suffisamment visibles pour se faire une idée de l'emprise du projet au sol. S'agissant du volume et de la hauteur de la construction projetée, il était possible de se référer aux immeubles alentours, dont les volumes ou la hauteur de corniche (par rapport à la cure située juste en face en l'occurrence) sont comparables. A cela s'ajoute que l'examen des plans au dossier permet de se faire une idée suffisante du projet. Dans ces circonstances, il ne se justifie pas d'imposer de poser des gabarits.

E. 11

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours, la décision entreprise étant maintenue et la municipalité invitée à délivrer le permis de construire au sens des considérants qui précèdent, après avoir vérifié la taille des ouvertures des caves/buanderies. Le recours étant rejeté, les recourants supporteront les frais du présent arrêt et les dépens en faveur de la commune et des constructeurs qui ont recouru aux services de mandataires professionnels.

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