

# **VD\_OMNI AC.2011.0294 vom 24. September 2012**

VD Tribunal cantonal, 2012-09-24, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0294](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0294)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0294 du 24 septembre 2012

IT: VD\_OMNI AC.2011.0294 del 24 settembre 2012

## **Regeste**

DE TECHTERMANN, KAUFMANN/Municipalité de Corseaux, ZANICHELLI, GOSTELI, CAVALERA | Recours contre la délivrance d'un permis de construire. Ni les balcons de 2m ni l'espace occupé par un escalier extérieur ni le garage partiellement en-dessous du terrain naturel n'ont à être intégrés dans le calcul du COS, qui est donc respecté. Il n'y a aucune raison de faire un procès d'intention aux constructeurs en estimant qu'ils n'édifieront pas une paroi (dans le but de rendre des combles habitables). La municipalité interprète l'art. 94 RGA en ce sens que si la façade sous toiture a une longueur  $x$ , la largeur additionnée des lucarnes ne doit pas en dépasser le tiers de cette longueur. Cette interprétation de l'autorité intimée s'avère justifiée et le projet doit ainsi être considéré comme conforme au règlement sur ce point. Enfin, l'accès à la parcelle n'est pas idéal, mais suffisant, d'aurant plus qu'aucun autre accès n'est possible. Rejet du recours.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Selon l'art. 75 de la loi vaudoise sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36), a qualité pour former recours: 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 qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (let. a) et toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). En l'occurrence, les recourants sont voisins directs de la parcelle sur laquelle doit prendre place le projet litigieux. Il donc est patent qu'ils sont atteints par la décision attaquée et jouissent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. De plus, les recourants ont pris part à la procédure devant l'autorité précédente en déposant une opposition en temps utile lors de l'enquête publique. Pour toutes ces raisons, la qualité pour recourir doit leur être reconnue.

### **E. 2**

Il convient de reprendre successivement les différents griefs soulevés par les recourants à l'encontre de la décision attaquée. Les recourants invoquent en premier lieu le principe de l'esthétique. L'art. 86 de la loi vaudoise du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et des constructions (LATC; RSV 700.11) impose à la municipalité de veiller 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 (art. 86 al. 1). Elle peut refuser le permis de construire pour des projets susceptibles de compromettre l'aspect ou 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 (art. 86 al. 2). Selon la jurisprudence du Tribunal fédéral (TF 1C\_450/2008 du 19 mars 2009 consid. 2.4), une construction ou une installation s'intègre dans l'environnement lorsque son implantation et

ses dimensions n'affectent ni les caractéristiques ni l'équilibre du site et si, par sa forme et les matériaux utilisés, elle en respecte l'originalité. Appelé à contrôler un projet de construction sous l'angle de l'esthétique, le tribunal cantonal doit faire preuve d'une certaine retenue dans la mesure où cette question relève en premier lieu de l'appréciation de l'autorité communale. Il ne saurait ainsi substituer sans autre son propre pouvoir d'appréciation à celui de l'autorité municipale, mais doit se limiter à ne sanctionner que l'abus ou l'excès du pouvoir d'appréciation, la solution dépendant étroitement des circonstances locales (AC.2010.0225 du 18 novembre 2011 et réf.). Ainsi, lorsqu'un plan de zones prévoit que des constructions d'un certain volume peuvent être édifiées, une interdiction de construire fondée sur l'art. 86 LATC, en raison du contraste formé par le volume du bâtiment projeté avec les constructions existantes, ne peut se justifier que par un intérêt public prépondérant. Il faut alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires apparaisse comme déraisonnable et irrationnelle (ATF 101 Ia 213, spéc. p. 222 s.; ATF 1C\_57/2011 du 17 octobre 2011; AC.2006.0185 du 19 janvier 2007). L'appréciation de l'autorité intimée, compétente au premier chef pour apprécier l'intégration esthétique des constructions sur son territoire, doit en l'espèce être confirmée. En effet, même si le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale, grâce à la pose de gabarits, que la volumétrie du bâtiment est importante, le projet ne contraste pas de manière inadmissible avec son environnement. L'autorité intimée n'a ainsi pas fait preuve d'abus ou d'excès de son pouvoir d'appréciation en considérant que le projet s'intégrait, quant à son volume, à l'environnement bâti. Quant à la proximité de la ferme du Grammont, elle n'est pas de nature à modifier cette appréciation. Il s'agit d'un bâtiment qui ne présente pas de réelle particularité et à l'entourage duquel le règlement communal n'accorde pas de protection spéciale. Le règlement communal se limite à poser des règles à suivre en cas de rénovation ou transformation des bâtiments présentant un intérêt architectural, bâtiments dont la ferme du Grammont fait partie (art. 79 RGA). Les recourants invoquent par ailleurs le fait que la parcelle litigieuse est située à proximité de la zone de protection de Lavaux. Si cette proximité est avérée, il n'en demeure pas moins que la loi sur la protection de Lavaux ne s'applique pas à la parcelle concernée. Le tribunal a par ailleurs relevé lors de l'inspection locale que le niveau du terrain naturel de la parcelle concernée était plus élevé que celui des parcelles alentour, ce qui contribue à donner une impression de volume imposant, alors que l'utilisation des possibilités de construire réglementaires est raisonnable. En particulier, le bâtiment situé sur la parcelle à l'est de la construction projetée semble d'un gabarit semblable. Peu importe à cet égard que les constructeurs aient auparavant mis à l'enquête un projet de moindre dimension, s'agissant d'une procédure distincte et close. Par conséquent, la requête tendant à la production du dossier de la précédente mise à l'enquête sur la parcelle en cause est rejetée. En outre, il convient de ne pas confondre obligation d'esthétique et droit à la vue. D'une manière générale, le droit à la vue n'est pas protégé en droit public, si ce n'est indirectement au travers des règles de police des constructions fixant la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété voisine, ainsi que la hauteur des constructions (v. prononcé CCRC n o 6636, du 15 août 1990; arrêt AC.1992.0073, du 26 février 1993 cités dans AC.2008.0026 du 24 février 2009). En effet, si l'existence d'un droit à la vue devait être reconnue, il serait difficile sinon impossible de mener à bien des mesures d'urbanisation, tant il est vrai que la réalisation de nouvelles constructions a souvent pour conséquence de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (v. prononcé CCRC n o 4115, du 26 juin 1982; 6872, du 27 mars 1991). La perte d'une vue résultant d'une situation de fait provisoire, causée par le fait que les propriétaires des parcelles voisines n'ont pas exploité

tout ou partie du potentiel constructible prévu par la réglementation communale, n'est protégée d'aucune manière par le droit public. Tout propriétaire qui acquiert un bien-fonds dans une zone à bâtir doit s'attendre à ce que les parcelles voisines puissent être construites selon les mêmes possibilités réglementaires que celles dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (v. notamment arrêt AC.2011.0216 du 26 mars 2012 et les nombreuses références citées). Dans le cas présent, aucune règle communale ne protège spécifiquement le droit à la vue dans la zone concernée. Dans la mesure où la construction projetée est conforme aux règles fixées par le RGA, elle ne saurait être interdite pour le seul motif qu'elle restreindrait la vue des recourants.

### E. 3

Les recourants invoquent également diverses violations du RGA. a) Ils soutiennent que les règles relatives au coefficient d'occupation du sol (COS) ne seraient pas remplies. Le RGA prévoit ce qui suit: " Art. 21 Surface bâtie La surface bâtie est comprise entre 80 et 250 m<sup>2</sup>. Le coefficient d'occupation, rapport entre la surface bâtie et la surface de la parcelle, est limité à: - 0.20 si le bâtiment a un seul niveau visible sous la corniche - 0.15 si le bâtiment a deux niveaux visibles sous la corniche. Art. 67 Surface bâtie La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de la plus grande surface. Pour les bâtiments à niveaux décalés, la surface à prendre en considération est celle donnée par la projection en plan de tous les niveaux. Les terrasses et terre-pleins non couverts, les seuils, les perrons ne sont pas comptés dans la surface bâtie. Il en va de même des loggias et balcons d'une profondeur extérieure maximum de deux mètres (même fermés latéralement et couverts). La profondeur extérieure des loggias et balcons se mesure à partir du périmètre de la surface bâtie portée sur le plan de situation établi par le géomètre. Pour le calcul de la surface bâtie, il ne sera pas tenu compte des piscines et tennis (art.68), des constructions souterraines (art. 69), des cabanes de jardin (art. 71) et des installations d'énergie d'appoint (art. 97). Art. 69 Constructions souterraines Est considérée comme souterraine, une construction indépendante ou contiguë à un bâtiment dont une façade au plus est entièrement apparente une fois le terrain aménagé et dont les 2/3 du volume sont situés au-dessous du terrain naturel, respectivement la moitié au moins au-dessous du terrain aménagé en déblai. Sa toiture est traitée en terrasse-jardin, en place de stationnement ou engazonnée. Elle peut être édifiée dans les espaces réglementaires. Si la construction souterraine est contiguë à un bâtiment principal, elle n'est pas prise en considération pour l'application des dispositions relatives à la longueur maximum des façades. En outre, s'il s'agit de garages particuliers ou collectifs, sa hauteur ne compte pas pour un niveau supplémentaire à condition que sa toiture forme une terrasse-jardin avançant d'au moins 6 m par rapport à la façade aval du bâtiment principal ". Selon les recourants, le COS serait dépassé si l'on tient compte de la petite partie construite avec deux escaliers au nord-ouest de la maison et qui mesure 16 m<sup>2</sup>. En outre les balcons mesureraient 2.10 m (et non 2 m) et devraient donc être comptés dans la surface bâtie, de même que le garage souterrain qui ne pourrait pas à leurs yeux être considéré comme souterrain. La cour a constaté que les plans du dossier font état de balcons qui mesurent 2 m (la cote de 2 m figurant sur les plans fait foi), de sorte que ceux-ci n'ont pas à être intégrés dans le calcul du COS; les retours latéraux ne modifient pas la qualification de balcon. Quant à l'espace sous le terrain naturel occupé par un escalier à l'angle nord-ouest de la maison ( " dégagement saut-de-loup " ), il ne doit pas non plus être compris dans la surface bâtie, s'agissant d'un ouvrage, non muni d'une couverture étanche, permettant l'accès par l'extérieur à la salle de sport située au sous-sol (RDAF 2006 I 222).

Enfin, le garage – dont les 2/3 sont en dessous du terrain naturel – est également conforme aux exigences de l'art. 69 RGA et ne doit pas non plus être intégré dans le calcul de la surface bâtie, en application de l'art. 67 al. 5 RGA. Le COS du projet litigieux ne dépasse ainsi pas 0,15 et s'avère pleinement conforme aux exigences communales en la matière b)

Les recourants estiment que le projet implique des mouvements de terre excessifs. Le RGA prévoit ce qui suit: " Art. 76 Mouvements de terre Aucun mouvement de terre ne pourra être supérieur à plus ou moins 2 mètres du terrain naturel, excepté pour les besoins des exploitations viticoles, agricoles et para-agricoles. Le terrain fini doit en principe être en continuité avec les parcelles voisines " . Invités à préciser ce grief lors de l'audience, les recourants n'ont pas donné suite. Les cotes indiquées sur les plans de coupes ne laissent pas apparaître de violation de l'art. 76 RGA. L'art. 99 RGA permet au surplus, dans les terrains en pente, des murs de soutènement des terrasses aménagées devant les constructions d'une hauteur de 2,50 mètres, ce qui explique les mouvements de terre proches du mur du garage.

c) Les recourants allèguent que les locaux désignés comme des combles ne sont en réalité pas des combles, mais un troisième niveau visible, et que, même si cela devait être le cas, la taille de la galerie aménagée dans les combles serait excessive. Le RGA prévoit ce qui suit: " Art. 19 Nombre de niveaux (...) Les bâtiments de 100 m<sup>2</sup> et plus ont au maximum deux niveaux visibles sous la corniche ; les combles sont habitables. Art. 74 Hauteur des bâtiments et nombre de niveaux La hauteur d'un bâtiment sous la corniche ou au faîte ainsi que le nombre de niveaux visibles sont calculés sur la façade aval, à partir du sol naturel ou aménagé en déblai au droit de cette façade, au point le plus défavorable, compte non tenu d'accès au sous-sol limités dans leur largeur. Pour les bâtiments comportant un ou plusieurs décrochements, cette hauteur est mesurée respectivement sur la façade aval de chacun des corps de bâtiment. Si la configuration du terrain au droit de la façade aval est particulièrement accidentée, la municipalité fixe l'altitude du rez-de-chaussée à prendre en considération. Celle-ci ne peut pas être supérieure à 1,20 m de la cote du point le plus défavorable. Pour les bâtiments adaptés à la pente du terrain, deux niveaux décrochés dont le décrochement est d'une hauteur maximum de 1,20 m comptent pour un seul niveau. La hauteur d'un étage d'habitation n'excède pas 3 m mesurés fini à fini. Art. 75 Combles L'étage situé dans la charpente du bâtiment constitue l'étage de combles; la hauteur mesurée entre le niveau fini des combles et le dessus de la sablière ne doit pas dépasser 1 mètre. Les combles ne sont habitables que sur un niveau Une galerie ouverte, aménagée dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète la pièce inférieure, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le 1/3 de la surface de la pièce dont elle dépend. La surface de la galerie est mesurée à 1 mètre au-dessus du sol fini " . L'argument des recourants rappelé ci-dessus, selon lequel les combles ne seraient pas de vrais combles, mais un troisième niveau visible, et la taille de la galerie aménagée dans les combles serait excessive, ne trouve aucun appui dans les pièces du dossier. Une paroi figure sur les plans (cf. plan " La coupe ", 11.07.2011 ), ce qui exclut l'habitabilité de la mezzanine. Il n'y a en l'occurrence aucune raison de faire un procès d'intention aux constructeurs en estimant qu'ils n'édifieront pas cette paroi, d'autant plus que, lors de l'audience publique, le représentant de la commune a confirmé que le permis d'habiter ne serait délivré que si cette paroi était effectivement construite. Il n'y a pas de motif de remettre cette affirmation en doute. Au vu des plans, il n'apparaît pas non plus que la taille de la galerie aménagée dans les combles serait excessive au regard des exigences de l'art. 75 al. 2 RGA. d) Les recourants estiment que la taille et le nombre des ouvertures dans les combles seraient contraires au RGA qui dispose ce qui suit: " Art. 93

Eclairage des combles L'éclairage des combles habitables est assuré de préférence par les façades-pignons ". Selon les explications de l'autorité intimée, qui bénéficie d'une grande marge de manœuvre dans l'interprétation de son règlement, l'art. 93 RGA a pour but d'éviter les façades borgnes et ne peut pas être interprété en ce sens qu'il interdirait toute autre ouverture en toiture. Les constructeurs sont ainsi autorisés à assurer l'éclairage de leur maison tant par des façades-pignons que par des lucarnes. Il faut en outre relever que si l'ensemble des ouvertures devait être concentrée en des façades-pignons, le résultat porterait plus gravement atteinte à l'intimité des recourants que le projet actuel. On comprend dès lors mal qu'ils requièrent une telle solution. S'agissant des ouvertures projetées, elles respectent le règlement communal, qui dispose à cet égard ce qui suit : " Art. 94 Ouvertures dans la toiture Les ouvertures pratiquées dans la toiture et les lucarnes ne peuvent pas dépasser l'aplomb de la façade. Elles sont en retrait d'au moins 0,80 m du larmier. L'avant-toit n'est pas interrompu. La toiture des lucarnes ne peut être prolongée jusqu'au faîte. La largeur additionnée des lucarnes et des ouvertures dans les combles à la Mansart ne peut dépasser le tiers de la longueur de la façade sous toiture. La surface totale des ouvertures parallèles au pan de toiture (exception faite des tabatières et autres ouvertures de service) ne peut dépasser le 3% de la surface du pan de toiture dans lequel elles sont pratiquées ". Les recourants estiment que l'art. 94 al. 2 RGA aurait pour but une réduction des ouvertures et qu'il faut dès lors intégrer les velux dans le calcul prescrit par cet article. L'autorité intimée soutient pour sa part que les al. 2 et 3 de l'art. 94 RGA sont bien distincts l'un de l'autre. Ainsi, l'on ne peut pas additionner des surfaces et des mètres linéaires; la pratique communale consiste à n'additionner que les lucarnes mais pas les velux. La municipalité interprète dès lors l'art. 94 RGA en ce sens que si la façade sous toiture a, comme en l'occurrence, une longueur de 17,55 m, la largeur additionnée des lucarnes ne doit pas en dépasser le tiers, soit 5,85 m. Cette condition est réalisée en l'espèce. Elle estime en outre que le projet en cause ne comporte pas de combles à la mansart. Cette interprétation de l'autorité intimée s'avère justifiée et le projet doit ainsi être considéré comme conforme au règlement communal. Lors de l'audience, les recourants ont soutenu que l'existence d'un élément de toiture plat de 25 m<sup>2</sup> était contraire aux exigences de pente de toiture. L'autorité intimée a expliqué qu'il s'agissait en réalité de la cage de l'escalier et de l'ascenseur, de 15 m<sup>2</sup>, qui étaient autorisés en tant que superstructure technique, et qu'au demeurant, si ces éléments devaient être considérés comme une lucarne, ils respecteraient les proportions du règlement. Ces explications ne prêtent pas le flanc à la critique et aucune violation du règlement communal à cet égard ne peut être retenue (art. 95 RGA).

#### **E. 4**

Les recourants contestent enfin que l'accès à la parcelle soit suffisant. a) L'art. 19 de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700) exige l'aménagement de voies d'accès adaptées à l'utilisation prévue. Pour qu'une desserte routière soit adaptée, il faut d'abord que la sécurité (pente, visibilité, trafic) - celle des automobilistes comme celle des autres utilisateurs, les piétons en particulier - soit garantie, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré (Jomini, Commentaire LAT art. 19 n°19). La voie d'accès est aussi adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle peut accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Un bien-fonds ne peut 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 ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage ( ATF 129 II 238 consid. 2 p. 241; ATF 1A.56/1999 et 1P.166/1999 du 31 mars 2000 consid. 5b p. 16 et les références citées; AC.2008.0138 du 31 juillet 2009 consid. 2a p. 12/13; AC.2007.0216 du 2 décembre 2008 consid. 8a p. 13; AC.2006.0317 du 25 octobre 2007 consid. 7a p. 10). Enfin, pour déterminer si un accès est suffisant, l'autorité peut aussi se référer à la loi fédérale du 4 octobre 1985 sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre (LCPR; RS 704), qui règle les aspects concernant la sécurité des piétons (AC.2008.0073 du 31 octobre 2008 consid. 3a p. 8/9; AC.1998.0005 du 30 avril 1999 consid. 7 p. 23/24; Jomini, Commentaire LAT, 2<sup>ème</sup> éd., Zurich 2010, art. 19 n° 24; Message relatif au projet de loi fédérale sur les chemins pour piétons et les chemins de randonnée pédestre in: FF 1983 ch. IV p. 4). 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 parcelles litigieuses 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.2009.0182 du 5 novembre 2010; AC.2009.0086 précité; AC.2008.0233 du 6 mai 2009; AC.2002.0013 du 10 décembre 2002). Le RGA précise ce qui suit: " Art. 103 Accès carrossables Toute construction ou groupe de constructions nouveaux autorisés doit disposer d'un accès carrossable en limite de parcelles ou de l'une des parcelles s'il s'agit d'un groupe. Cet accès est dimensionné en fonction de la destination et de l'importance de la ou des constructions à desservir. Il est aménagé de manière à ne pas perturber la circulation. Les dispositions des art. 106 à 108 sont applicables " . b) En l'occurrence, le tribunal a constaté que sans être idéal, l'accès est néanmoins suffisant au sens décrit ci-dessus Il dessert déjà un nombre relativement important de logements. La construction litigieuse – qui comprendra 10 places de parc (dont 2 places visiteurs) – n'apparaît pas de nature à rendre impraticable ou non conforme l'accès existant, même si elle devait générer, comme le soutiennent les recourants, de 25 à 30 mouvements de véhicules par jour. Il s'agit en effet d'une route goudronnée, d'une largeur permettant le croisement en plusieurs endroits. La commune est pour le reste consciente des difficultés d'accès à l'avenue Félix Cornu et a déclaré être en train de réaliser une première étude en vue d'un réaménagement à cet égard. La construction projetée et les places de parc y relatives n'ont toutefois pas d'effet sur l'accès à l'avenue Félix Cornu. Le tribunal a constaté lors de l'inspection locale qu'une bande de terrain, propriété des constructeurs, reliait directement le sud de la parcelle de ces derniers à l'avenue Félix Cornu. Un accès par cette bande permettrait certes d'éviter de charger l'accès emprunté par les voisins des constructeurs. Toutefois, sur le plan technique, la pente est clairement trop importante pour envisager d'aménager un accès par cette bande de terrain. Il n'est ainsi pas possible d'imposer aux constructeurs l'aménagement d'un accès au sud de leur parcellement. L'accès projeté étant suffisant, le grief y relatif doit être rejeté.

## E. 5

Il résulte des considérants qui précèdent que le recours doit être rejeté et la décision attaquée confirmée. Au vu de ce résultat, les frais de justice seront mis à la charge des recourants (art. 49 al. 1, 91 et 99 LPA-VD ] ). L'autorité intimée et les constructeurs ont en outre droit à des dépens, à la charge des recourants, puisqu'ils obtiennent gain de cause en ayant procédé par l'intermédiaire de mandataires professionnels (art. 55, 91 et 99 LPA-VD).

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