

# VD\_OMNI AC.2011.0319 vom 16. Januar 2013

VD Tribunal cantonal, 2013-01-16, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2011.0319](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2011.0319)

FR: VD\_OMNI AC.2011.0319 du 16 janvier 2013

IT: VD\_OMNI AC.2011.0319 del 16 gennaio 2013

## Regeste

STOLL/Municipalité de St-Sulpice, SIDOROV | Projet d'extension du sous-sol d'une villa, impliquant le dégagement d'une partie supplémentaire d'une façade et la création d'un bow-window. Qualité pour recourir reconnue au propriétaire d'un bien-fonds ne comportant pas encore de construction, immédiatement voisin de la parcelle en cause. L'extension projetée reprendrait le volume d'une butte existante et aurait notamment pour objet la création d'une salle de fitness orientée en direction de la parcelle du recourant. Une terrasse serait aménagée sur le toit de cette extension. Cette nouvelle construction se trouverait à 9 mètres de la limite des biens-fonds. Le voisin n'est que faiblement atteint par ce projet. Il convient toutefois d'entrer en matière sur son recours, dans la mesure où le bow-window serait directement visible depuis sa parcelle.

## Erwägungen

### E. 1

a) Selon l'art. 75 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (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), ainsi que toute autre personne ou autorité qu'une loi autorise à recourir (let. b). L'art. 75 LPA-VD a repris en substance le contenu de l'art. 37 de la loi du 18 décembre 1989 sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2008, de sorte que l'on peut se référer à la jurisprudence y relative, laquelle renvoyait à la jurisprudence concernant la qualité pour déposer un recours de droit administratif devant le Tribunal fédéral en application de l'art. 103 let. a de la loi fédérale d'organisation judiciaire du 16 décembre 1943 (OJ), en vigueur jusqu'au 31 décembre 2006 (GE.2009.0040 du 16 septembre 2009 consid. 1; AC.2009.0057 du 17 août 2009 consid. 2). Selon les travaux préparatoires de la LPA-VD, la notion d'intérêt digne de protection est au surplus la même que celle de l'art. 89 al. 1 let. c de la loi du 17 juin 2005 sur le Tribunal fédéral (LTF; RS 173.110), de sorte qu'elle peut aussi être interprétée à la lumière de la jurisprudence concernant cette disposition (BO.2009.0020 du 3 décembre 2009). Le Tribunal fédéral a également constaté que pour ce qui concerne l'intérêt digne de protection, il n'y a pas de différence entre l'art. 89 al. 1 let. c LTF et l'art. 75 LPA-VD (arrêt du TF 1C\_320/2010 du 9 février 2011 consid. 2.3). b) Constitue un intérêt digne de protection, au sens de ces dispositions, tout intérêt pratique ou juridique à demander la modification ou l'annulation de la décision attaquée que peut faire valoir une personne atteinte par cette dernière. L'intérêt digne de protection consiste ainsi en l'utilité pratique que l'admission du recours apporterait au recourant en lui évitant de subir un préjudice de nature économique, idéale, matérielle ou autre que la décision attaquée lui occasionnerait

(ATF 135 II 145 consid. 6.1; 133 II 400 consid. 2.2; 133 II 409 consid. 1.3; 131 II 361 consid. 1.2; 131 II 587 consid. 2.1; 131 II 649 consid. 3.1; 131 V 298 consid. 3). Le recours d'un particulier formé dans le seul intérêt général ou dans l'intérêt d'un tiers est exclu si le recourant ne démontre pas que la modification ou l'annulation de la décision attaquée lui apporterait une utilité pratique et qu'il est particulièrement atteint par la décision attaquée (ATF 135 II 145 consid. 6.1; 133 II 468 consid. 1; 131 II 649 consid. 3.1). Par ailleurs, le droit de recours suppose l'existence d'un intérêt actuel à obtenir l'annulation ou la modification de la décision attaquée (ATF 136 II 101 consid. 1.1; 131 II 361 consid. 1.2). Le voisin a en principe qualité pour agir lorsque son terrain jouxte celui du constructeur ou se trouve à sa proximité immédiate (arrêt du TF 1C\_2/2010 du 23 mars 2010 consid. 4; ATF 135 II 145 consid. 6.2; 133 II 409 consid. 1.3; 110 Ib 145 consid. 1b; 112 Ib 170 consid. 5b; 112 Ib 270 consid. 2c) ou, même en l'absence de voisinage direct, quand une distance relativement faible sépare l'immeuble du recourant de l'installation litigieuse (ATF 121 II 171 consid. 2b). Il en a été jugé ainsi dans cas où une distance de 45, respectivement 70 et 120 m (ATF 116 Ib 321, défrichement dû à l'extension d'une gravière), voire 150 m (ATF 121 II 171, augmentation du trafic résultant de la réalisation d'un complexe hôtelier en montagne) séparent les parcelles litigieuses. La qualité pour agir a en revanche été déniée dans des cas où cette distance était de 150 m (ATF 112 Ia 119, locataire se plaignant de l'augmentation du trafic routier qui résulterait de la réalisation d'un projet immobilier en plaine), 200 m (ZBI 1984 p. 378, chantier naval/hangar à bateaux) et 800 m (ATF 111 Ib 160, porcherie; cf. ég. les références citées dans l'arrêt du TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997, publié in RDAF 1997 I 242, consid. 3a). S'il est certain ou très vraisemblable que l'installation litigieuse sera à l'origine d'immissions – bruit, poussières, vibrations, lumière, fumée – atteignant spécialement les voisins, même situés à une certaine distance, ces derniers peuvent avoir qualité pour recourir (ATF 136 II 281 consid. 2.3; 125 II 10 consid. 3a; arrêt du TF 1A.179/1996 du 8 avril 1997, publié in RDAF 1997 I 242). Il importe peu dans un tel cas que le nombre de personnes touchées soit considérable, dans le cas d'un aéroport par exemple (ATF 124 II 293 consid. 3a). La jurisprudence susmentionnée a été critiquée sous l'angle de l'égalité de traitement, dans la mesure où l'autorité de recours doit veiller à ne pas favoriser le recours des voisins immédiats qui, contrairement aux voisins plus éloignés, n'auraient pas à apporter la preuve d'une quelconque particularité de l'atteinte lorsqu'ils agissent contre le destinataire de la décision (Zen-Ruffinen Piermarco, La qualité pour recourir des tiers dans la gestion de l'espace, in : Les tiers dans la procédure administrative, Tanquerel/Bellanger (édit.), Genève/Zurich/Bâle 2004, p. 177 ; Häner Isabelle, Die Beteiligten im Verwaltungsverfahren und Verwaltungsprozess, Zurich 2000, n o 715 ; cf. ég. arrêt du TF 1C\_109/2007 du 30 août 2007 consid. 2.5; ATF 124 II 293, 124 II 303 consid. 3a). Le critère déterminant la qualité pour agir du voisin ne saurait ainsi se résumer à la distance séparant son fonds de celui destiné à recevoir le projet incriminé. Il convient au contraire de tenir compte de l'ensemble des circonstances du cas d'espèce. On ne peut en particulier admettre d'emblée que tout voisin immédiat a la faculté de recourir contre une construction, indépendamment de la question de savoir si la décision attaquée l'atteint dans une mesure et avec une intensité plus grandes que la généralité des administrés (arrêt du TF 1C\_338/2011 du 30 janvier 2012 consid. 2; arrêt CDAP AC.2007.0262 du 21 avril 2008 consid. 4b; AC.2006.0213 du 13 mars 2008 consid. 2c; cf. ég. AC.2007.0094 du 22 novembre 2007 consid. 1; sur la question de la particularisation de l'atteinte, cf. ATF 121 II 39 consid. 2c/aa). c) Le constructeur considère que la qualité pour former recours devrait être déniée dans le cas d'espèce, dans la mesure où le recourant n'est pas domicilié sur la

parcelle n° 1010 et que celle-ci est libre de toute construction. L'absence de toute construction sur le fonds du recourant ne conduit pas de facto à l'irrecevabilité du recours. En sa qualité de propriétaire d'une parcelle non bâtie, le recourant justifie d'un intérêt digne de protection à ce que celle-ci ne perde pas de valeur, que le potentiel de construction ne soit pas entamé ou encore que des nuisances supplémentaires, qui pourraient résulter de la construction incriminée, ne l'atteignent pas avec une intensité particulière s'il venait à construire sur son fonds. Le Tribunal fédéral a ainsi examiné, sous l'angle de la qualité pour recourir, le recours du propriétaire de deux parcelles, non construites, sises à 300 m d'un bar ayant obtenu une autorisation d'exploitation. Il a considéré que le recourant ne pouvait prétendre que les futurs habitants (des immeubles qu'il souhaitait construire sur ses parcelles) seraient particulièrement touchés par des nuisances supplémentaires, dans la mesure où ses biens-fonds étaient situés près d'une route déjà relativement fréquentée, à la hauteur d'un giratoire. En outre, l'autorisation d'exploiter le bar avait déjà été accordée aux mêmes conditions à l'ancien exploitant. Dès lors, les nuisances ne se distinguaient pas de manière significative de celles déjà existantes (arrêt du TF 1C\_387/2007 du 25 mars 2008 consid. 3.2). d) En l'occurrence, le projet incriminé porte exclusivement sur l'extension du sous-sol. La terrasse recouvrant le sous-sol serait partiellement agrandie et les nouvelles places de stationnement seraient soit enterrées, soit placées dans la cour nord-ouest de la maison, derrière un muret de 1,20 m de hauteur doublé d'une haie. S'agissant de la rampe d'accès au garage, celle-ci serait dissimulée dans toute sa longueur par l'aménagement d'un nouveau talus reprenant le volume du talus actuel. Par ailleurs, le projet prévoit une nouvelle arborisation qui masquerait de manière significative l'intervention sur cette zone de la parcelle. Dans ces conditions, il est difficile de percevoir de quelle manière le projet porterait atteinte à la valeur de la parcelle n° 1010, ce d'autant plus que la parcelle des constructeurs se situe à l'amont de celle du recourant. Si ce dernier venait à construire sur son fonds, son immeuble serait nécessairement orienté côté sud, face au lac qui se trouve à quelques dizaines de mètres seulement. Compte tenu de l'ensemble des circonstances susmentionnées, le recourant n'est que faiblement atteint par le projet litigieux. Il convient néanmoins d'entrer en matière, dans la mesure où le bow-window du fitness, d'environ 9 m de large, serait directement visible au nord de la parcelle du recourant. Cet élément architectural nouveau est susceptible de toucher particulièrement le recourant s'il vient à construire sur la parcelle n° 1010.

## **E. 2**

Le recourant soutient que son droit d'être entendu n'aurait pas été respecté dans le cadre de la procédure de permis de construire. Le dossier d'enquête indiquait en effet une affectation réglementaire du bien-fonds erronée, soit "zone : résidentielle A", correspondant à la dénomination retenue dans l'ancien plan d'affectation du 18 décembre 1992. C'est la dénomination "zone de faible densité" qui aurait dû être mentionnée, conformément au nouveau règlement communal, entré en vigueur le 18 août 2011. Se fondant sur l'ancienne dénomination, le recourant a développé l'argumentation de son opposition en se référant aux dispositions de l'ancien règlement. Il aurait ainsi été privé de la possibilité de s'exprimer sur des éléments pertinents susceptibles d'influer sur la décision à rendre. a) Les parties ont le droit d'être entendues (art. 29 al. 2 Cst. et 27 al. 2 Cst. VD). Cela inclut pour elles le droit de s'expliquer avant qu'une décision ne soit prise à leur détriment, de fournir des preuves quant aux faits de nature à influencer sur la décision, d'avoir accès au dossier, de participer à l'administration des preuves, d'en prendre connaissance et de se déterminer à leur propos (arrêt du TF 1C\_161/2010 du 21 octobre 2010 consid. 2.1; ATF 135 II 286 consid. 5.1; 129

II 497 consid. 2.2; 124 II 132 consid. 2b et les références citées). Le droit de s'exprimer sur les points pertinents implique la possibilité de prendre position, avant la décision, sur tous les éléments de fait et de droit qui peuvent l'influencer (Aubert/Mahon, Petit Commentaire de la Constitution fédérale de la Confédération suisse, Zurich/Bâle/Genève 2003, n° 6 ad art. 29 Cst., p. 267 s.). Le droit d'être entendu poursuit dès lors une double fonction. Il est d'une part un moyen d'instruire qui, à ce titre, sert à l'établissement des faits. Il constitue, d'autre part, un droit, indissociable de la personnalité, permettant aux particuliers de participer à la prise des décisions qui les touchent dans leur situation juridique (Auer/Malinverni/Hottelier, Droit constitutionnel suisse, vol. II, 2<sup>ème</sup> éd, Berne 2006, n° 1306 p. 602; FF 1997 I 183 ss; arrêt TA GE.2006.0004 du 6 juillet 2006). Une violation du droit d'être entendu peut dans certains cas être réparée devant l'autorité de recours. La jurisprudence ne permet une telle réparation que de façon restrictive et la subordonne à deux conditions: d'une part, le vice ne doit pas être d'une gravité particulière au point que la décision ne puisse être maintenue et, d'autre part, l'autorité de recours doit jouir d'un pouvoir de cognition au moins aussi étendu que celui de l'autorité de première instance. Quoiqu'il en soit, il ne peut y avoir réparation du vice en seconde instance lorsqu'une question où l'administration dispose d'un certain pouvoir d'appréciation est en cause (ATF 130 II 530 consid. 7.3; arrêt TA FI.2002.0075 du 28 janvier 2003 et références citées). Dans le cas présent, le pouvoir d'examen du tribunal de céans est limité au contrôle de la légalité de la décision attaquée (art. 98 LPA-VD), à l'exclusion de son opportunité. L'octroi ou le refus du permis de construire ne relève toutefois pas de la libre appréciation de l'autorité municipale, mais de la conformité du projet aux règles de construction et d'aménagement du territoire, de sorte que le tribunal dispose en l'occurrence du même pouvoir d'examen que l'autorité inférieure (cf. arrêt du TF 1C\_204/2007 du 14 novembre 2007 consid. 2; arrêts CDAP AC.2009.0196 du 30 septembre 2010 consid. 3; AC.1999.0088 du 7 août 2002 consid. 2c). b) Selon une jurisprudence bien établie, l'enquête publique n'est pas une fin en soi; elle est destinée à porter à la connaissance de tous les intéressés, propriétaires voisins, associations à but idéal ou autres, les projets de construction au sens large du terme, y compris les démolitions et modifications d'affectation d'un fonds ou d'un bâtiment qui pourraient les toucher dans leurs intérêts. Sous cet angle, elle vise à garantir leur droit d'être entendus. De plus, elle doit permettre à l'autorité d'examiner si le projet est conforme aux dispositions légales et réglementaires ainsi qu'aux plans d'affectation légalisés ou en voie d'élaboration en tenant compte des éventuelles interventions de tiers intéressés ou des autorités cantonales; le cas échéant, elle doit également permettre de fixer les conditions nécessaires au respect de ces dispositions (arrêt TA 1995.0206 du 13 février 1996). Des irrégularités dans la procédure de mise à l'enquête ne sont susceptibles d'affecter la validité d'un permis de construire que si elles ont été de nature à gêner les tiers dans l'exercice de leurs droits ou qu'elles n'ont pas permis de se faire une idée précise, claire et complète des travaux envisagés et de leur conformité aux règles de police des constructions (AC.2005.0233 du 31 mars 2006; AC.2004.0253 du 2 mai 2005; AC.2001.0224 du 6 août 2003; AC.1999.0064 du 17 mars 2000). c) En l'espèce, il semble exact que la dénomination erronée de l'affectation réglementaire sur le dossier d'enquête ait induit le recourant en erreur. On peut se demander si cette irrégularité suffit à retenir une violation du droit d'être entendu. Cette question peut néanmoins demeurer indéterminée. En effet, au vu de la jurisprudence précitée relative au droit d'être entendu et compte tenu du but que vise la procédure de permis de construire, force est de constater que cette irrégularité de la procédure d'enquête a pu être réparée dans le cadre du présent recours. Les recourants ont

en effet pu se faire une idée précise et complète des travaux envisagés et ont eu l'occasion de s'expliquer à plusieurs reprises (double échange d'écritures et inspection locale), développant leur argumentation sur la base du règlement en vigueur depuis le 18 août 2011.

### **E. 3**

La procédure est la même que pour une enquête principale, les éléments nouveaux ou modifiés devront être clairement mis en évidence dans les documents produits.

### **E. 4**

Le recourant critique également la décision attaquée s'agissant de la hauteur du bâtiment. Celle-ci serait déjà actuellement supérieure à ce que permet la réglementation communale. En présentant un nouvel élément de façade apparent, le projet d'extension violerait la réglementation relative aux hauteurs ou à tout le moins aggraverait les inconvénients qui résultent pour le voisinage de l'atteinte à cette réglementation, au sens de l'art. 80 al. 2 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). a) Sous le chapitre "Hauteurs", l'art. 5.1 RC prévoit ce qui suit: " En aucun endroit la hauteur d'une construction ne peut dépasser les cotes "h" et "H" fixées par les règles particulières. Ces cotes se mesurent à l'aplomb de l'arête supérieure de la corniche ou du chéneau (h) et du faîte (H) jusqu'au terrain naturel aux emplacements où la différence d'altitude entre ces parties de la construction et le sol est la plus importante." L'art. 14.5 RC précise que la hauteur "h" est de 6.50 m et la hauteur "H" de 10.00 mètres. Par ailleurs, l'art. 5.2 RC règle de la façon suivante le nombre de niveaux qu'un bâtiment peut comporter: " Le nombre de niveaux superposés d'un bâtiment n'est pas précisé. Il est fonction de l'exploitation des gabarits qui découlent des hauteurs attribuées à chaque zone. Sous réserve des nécessités propres à la réalisation d'accès de largeur limitée, les déblais effectués à proximité d'un bâtiment ne peuvent pas avoir pour conséquence le dégagement d'un niveau supplémentaire apparent en façade." Le recourant invoque encore l'art. 80 LATC, qui traite des "bâtiment existants non conformes aux règles de la zone à bâtir", et dont les alinéas 1 et 2 ont la teneur suivante: " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage." b) Le grief du recourant soulève la question du terrain naturel, déterminant pour apprécier la hauteur d'un bâtiment, conformément à l'art. 5.1 RC. Cette notion n'est pas définie par le règlement communal. Le recourant soutient sur ce point que le talus existant au sud-ouest du bâtiment ne saurait être assimilé à un terrain naturel, dans la mesure où il s'agit d'un aménagement de faible ampleur réalisé de surcroît dans le cadre des travaux de construction du bâtiment d'habitation existant, pour les seuls besoins de son édification. Les constructeurs de même que l'autorité intimée sont au contraire d'avis que ce talus doit être considéré comme terrain naturel, dans la mesure où il cache une bonne partie de la façade sud; il ne s'agirait ainsi pas de minimes mouvements de terre. aa) Selon la jurisprudence, un terrain aménagé peut être considéré comme sol naturel aux conditions cumulatives que l'apport de terre soit intervenu de nombreuses années avant l'édification de la construction projetée (soit à tout le moins une période de l'ordre d'une vingtaine d'années), que les

travaux de remblayage aient porté sur un secteur d'une certaine étendue, afin de ne pas compromettre les intérêts des propriétaires voisins, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (RDAF 1984 p. 156; cf. ég. RDAF 1974 p. 226). Dans des arrêts plus récents, le tribunal s'est demandé si la troisième de ces conditions ne se confondait pas avec la première, laissant néanmoins la question indéterminée (arrêts TA AC.2004.0107 du 17 novembre 2004; AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Le tribunal a qualifié de terrain naturel une combe remblayée de longue date au-dessus d'un talus d'autoroute, qui se présentait désormais comme une vaste surface dont rien ne permettait aujourd'hui de réaliser qu'elle ne correspondait pas au terrain naturel; il importait peu que le remblai ait été aménagé dans l'intention de cacher l'autoroute et d'en couper le bruit, d'y replanter de la vigne ou d'y construire (arrêt TA AC.2004.0107 du 17 novembre 2004 consid. 6). En revanche, s'agissant d'une planie large de quelques mètres, soutenue par un talus sensiblement équivalent qui compensait la pente et aménagée quarante ans auparavant devant une façade, il a jugé qu'elle satisfaisait assurément à la condition de temps, mais ne pouvait pas être considérée comme un aménagement portant sur un secteur d'une certaine étendue susceptible d'être désormais considéré comme correspondant au terrain naturel. En effet, les mouvements de terre s'étaient limités à ce qui était nécessaire pour aménager une terrasse devant la façade de la maison, mais n'avaient pas atteint une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement, au point de ressembler à du terrain naturel, la configuration initiale de la parcelle (arrêt TA AC.2002.0016 du 7 juillet 2003). Le tribunal a néanmoins ensuite jugé qu'il n'y avait pas lieu de considérer que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée devienne par le seul écoulement du temps le terrain naturel auquel on se référera, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle. C'est dans ce sens qu'il fallait sans doute comprendre la troisième condition posée par la jurisprudence de la Commission cantonale de recours en matière de construction (soit que l'apport de terre n'ait pas été effectué en vue d'une construction édiflée à plus ou moins bref délai), plutôt que comme une condition qui se confondrait avec la première (arrêt TA AC.2007.0294 du 16 juin 2009 consid. 4). Dans ce même arrêt, le tribunal a relevé que si l'on pouvait admettre que les murs de soutènement et les terrassements liés à la construction de la ligne du métro M1 concernaient un relativement vaste secteur, puisqu'ils touchaient toutes les parcelles bordant la voie ferrée, il n'était en revanche pas sûr qu'ils soient suffisamment anciens pour être pris en considération (arrêt TA AC.2007.0294 du 16 juin 2009 consid. 4). Une butte aménagée environ cinquante ans auparavant au nord d'une parcelle de manière à surélever quelque peu la maison construite à la même époque, ainsi qu'à créer un prolongement servant de terrasse, devait cependant être tenue pour du terrain naturel, vu son étendue, compte tenu des travaux similaires effectués environ à la même époque, lors de la construction de la maison d'habitation sur la parcelle voisine (AC.2009.0028 du 27 juillet 2009 consid. 3c). Plus récemment, le tribunal a retenu qu'un déblai effectué dans le cadre de la construction des bâtiments existants sur la parcelle, n'ayant pas porté sur un secteur d'une certaine étendue, ni sur l'ensemble de la parcelle – dès lors qu'il visait à aplanir le terrain sur une surface de près de 155 m<sup>2</sup> – ne pouvait être considéré comme terrain naturel en dépit des nombreuses années écoulées (AC.2010.0313 du 5 avril 2012 consid. 5c). bb) En l'espèce, la première des conditions posées par la jurisprudence est à l'évidence remplie. L'apport de terre en cause remonte en effet à la construction de l'habitation il y a près de 30 ans. De même, la troisième de ces conditions ne pose pas problème, rien n'indiquant que ce remblai aurait été effectué en vue d'une construction à venir. Les parties soutiennent en

revanche des positions opposées sur la question de l'ampleur de cet apport de terre. Il s'agit concrètement d'un remblai effectué au sud-ouest de l'habitation qui, avant les travaux déjà en cours, s'étendait de la dernière fenêtre est du sous-sol jusqu'à quelques mètres de la limite ouest de la parcelle. Le but de ce remblai était vraisemblablement d'offrir une surface plane gazonnée devant la terrasse sud-ouest du bâtiment. Sur la base des indications qui figurent sur les plans d'enquête, on peut retenir que cette surface plane est de 150 m<sup>2</sup> environ. L'apport de terre dans sa totalité s'étend sur une surface plus importante, compte tenu des talus. Si la hauteur du remblai est de 2 m environ à l'est, elle est inférieure à l'ouest, en raison de la pente du terrain de base. Au vu de ces dimensions et caractéristiques, on ne peut retenir que ce remblai est d'une ampleur suffisante pour dissimuler définitivement la configuration initiale de la parcelle, au point de ressembler à du terrain naturel. Il s'agit d'un aménagement de taille limitée, conçu pour prolonger la terrasse du rez-de-chaussée. Partant, c'est le terrain dans sa configuration de 1983, date de la construction de l'habitation, qui doit être retenu comme terrain naturel. Celui-ci est ainsi pertinent pour l'examen de la hauteur du bâtiment sur toute la façade sud. c) Si l'on se réfère aux plans d'enquête, la hauteur au faîte de la partie est de la façade sud est de 11.60 m (de la cote -2.77 à la cote +8.83). Cette hauteur dépasse ainsi de 1.60 m la hauteur H de 10 m autorisée par l'art. 14.5 RC. Comme le relève le recourant, le bâtiment se trouve à cet égard au bénéfice d'une situation acquise, conformément à l'art. 80 al. 1 LATC. Par ailleurs, le projet en cause ne comporte pas en lui-même une violation de l'art. 5.1 RC, dans la mesure où aucune surélévation du bâtiment n'est prévue. De même, le dégagement d'une partie supplémentaire du sous-sol ne saurait être assimilée au dégagement d'un "niveau supplémentaire apparent en façade" au sens de l'art. 5.2 RC. Une partie du sous-sol est en effet déjà dégagée actuellement, aussi bien au sud qu'à l'est. Pour le recourant, c'est en particulier sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC que le projet en cause devrait être abandonné. Le dégagement d'une partie supplémentaire du sous-sol aggraverait en effet les inconvénients qui résulteraient pour lui de la situation non réglementaire. Tel n'est cependant pas le cas. D'une part, le dépassement de hauteur ne s'étendrait pas sur toute la longueur du bâtiment, celui-ci présentant une toiture moins élevée sur sa partie ouest. De même, selon les plans, la nouvelle extension au sud ne serait pas entièrement dégagée; le niveau du terrain à cet endroit serait juste en-dessous du bow-window et se trouverait quelque 40 cm plus haut par rapport aux deux fenêtres est du bâtiment. D'autre part, l'impact visuel de cette nouvelle façade depuis le bien-fonds du recourant ne serait que de très faible importance. En effet, l'extension projetée reprendrait le volume de la butte déjà existante; elle serait même légèrement en retrait par rapport à celle-ci. Si l'on ajoute à cela le fait que le sud de l'extension du sous-sol se trouverait encore à 9 m de la limite des fonds concernés, qu'une haie d'une hauteur raisonnable plantée sur cette limite serait de nature à masquer entièrement cette nouvelle construction et qu'une habitation sur le bien-fonds du recourant serait orientée vers le sud, force est de constater que le projet en cause n'aggrave en rien la situation de l'intéressé. Ce grief doit ainsi être rejeté.

## **E. 5**

Le recourant invoque encore une violation de l'art. 7.2 RC, relatif aux mouvements de terre. De son point de vue, les mouvements de terre destinés à réaliser l'extension du sous-sol de même que la terrasse végétalisée appelée à recouvrir ce local seraient totalement inadaptés à la configuration du terrain naturel. Les constructeurs de même que l'autorité intimée soutiennent au contraire que ces éléments seraient adaptés au terrain naturel, dans la mesure où celui-ci correspondrait à l'actuel remblai situé au sud ouest du bâtiment. a) L'art. 7.2 RC

prévoit à cet égard ce qui suit: "Les plates-formes, les terrasses et les mouvements de terre réalisés à proximité des constructions doivent s'adapter à la configuration générale du terrain naturel. Sous réserve des nécessités liées à la construction de voies de circulation ou d'accès, l'importance des déblais et des remblais est limitée à 1.50 m mesurés à partir du terrain naturel. Les murs de soutènement sont, dans la règle, implantés au moins à une distance à la limite correspondant à la hauteur." Il a été exposé ci-dessus (consid. 4b/bb) que le remblai effectué il y a une trentaine d'années au sud ouest du bâtiment ne peut être considéré comme terrain naturel, en raison de sa trop faible ampleur. Cet art. 7.2 RC fait partie du chapitre du règlement communal relatif aux aménagements extérieurs. Ce chapitre traite non seulement des mouvements de terre, mais également, par exemple, des équipements de sport, des clôtures, des plantations et des dépôts. Selon la jurisprudence, la réglementation communale sur les mouvements de terre a essentiellement pour but d'assurer une implantation harmonieuse des constructions dans le terrain. Il s'agit avant tout d'éviter que des déblais ou remblais excessifs ne provoquent soit une hauteur apparente disproportionnée de la façade en cas d'excavations trop importantes, soit des terrasses surplombant les parcelles voisines et créant ainsi des promontoires inesthétiques (AC.2008.0279 du 11 mai 2009 consid. 4a; AC.2009.0263 du 15 décembre 2010 consid. 4a). Une interprétation systématique de l'art. 7.2 RC permet de retenir que cette disposition ne doit s'appliquer qu'aux aménagements extérieurs. De même, la jurisprudence précitée vise les déblais et remblais effectués dans le cadre de tels aménagements. Le problème soulevé par les recourants concerne cependant non pas des aménagements extérieurs, mais une construction. Si l'art. 7.2 RC traite certes des "plates-formes" et "terrasses", elle ne peut concerner une surface située sur le toit d'une construction. En effet, par définition, une telle surface ne s'adapte pas nécessairement au terrain naturel. De même, les mouvements de terre causés par la réalisation d'une construction ne peuvent être limités en fonction du terrain naturel, sauf à proscrire toute construction. L'art. 7.2 al. 1 RC vise d'ailleurs expressément les plates-formes, terrasses et mouvements de terre réalisés "à proximité des constructions" et non les constructions elles-mêmes. Il n'y a dès lors pas lieu d'examiner si ces éléments du projet s'adaptent ou non au terrain naturel. En ce qui concerne les aménagements extérieurs proprement dits, soit les abords immédiats de l'extension du sous-sol, force est de constater que ceux-ci seront conformes à l'art. 7.2 RC. Au vu de la suppression du remblai actuellement situé au sud-ouest du bâtiment, les nouveaux aménagements extérieurs seront mieux adaptés qu'auparavant à la configuration du terrain naturel, celui-ci correspondant au niveau du terrain qui prévalait en 1983. Mal fondé, ce grief doit ainsi également être rejeté.

## **E. 6**

Sur le vu de ce qui précède, le recours doit être rejeté. Les frais seront mis à la charge du recourant qui succombe, de même que deux indemnités de dépens, à verser aux constructeurs ainsi qu'à la commune, en remboursement des frais engagés pour la défense de leurs intérêts (art. 49, 55, 91 et 99 LPA-VD).

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