

## **VD\_OMNI AC.2013.0389 vom 3. November 2014**

VD Tribunal cantonal, 2014-11-03, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2013.0389](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2013.0389)

FR: VD\_OMNI AC.2013.0389 du 3 novembre 2014

IT: VD\_OMNI AC.2013.0389 del 3 novembre 2014

### **Regeste**

BAUER/Municipalité de Corsier-sur-Vevey, CALLET-MOLIN, AUGER | Intérêt digne de protection du voisin immédiat, séparé de la parcelle du constructeur par une voie privée. Le projet n'entrave que peu la vue des recourants. La 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 réservé par la réglementation communale n'est pas protégée 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 bâties selon les mêmes possibilités réglementaires dont il a lui-même bénéficié, même si ces possibilités sont par la suite modifiées pour prévoir une densification. Mais la perte d'un dégagement ou d'une vue peut constituer un inconvénient de fait qui permet de reconnaître au voisin un intérêt digne de protection, tout comme l'augmentation du trafic et des inconvénients pour le voisinage pouvant résulter de la réalisation du projet consid. 1c).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Déposé en temps utile, le recours satisfait en outre aux conditions de recevabilité formelle énoncées à l'art. 79 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD ; RSV 173.36). Le propriétaire-constructeur estime toutefois que les recourants ne seraient que très peu gênés par le projet litigieux et met en doute ainsi, du moins implicitement, leur qualité pour recourir. a) L'art. 89 al. 1 de la loi sur le Tribunal fédéral du 17 juin 2005 (LTF; RS 173.110) reconnaît la qualité pour recourir à quiconque ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente ou ayant été empêché de le faire (let. a), étant "particulièrement" atteint par la décision attaquée (let. b) et ayant un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de celle-ci (let. c). L'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36) reconnaît la qualité pour former recours à 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. Le législateur cantonal n'a pas repris la condition d'une atteinte spéciale ou particulière de l'art. 89 al. 1 let. b LTF, dans le but d'éviter que le tribunal ne procède à un examen de la qualité pour recourir grief par grief (BGC séance du 30 septembre 2008, p. 33). Sous cette seule réserve, le tribunal peut donc se référer à la jurisprudence fédérale relative à l'art. 89 al. 1 LTF pour définir la qualité pour recourir. b) Selon la jurisprudence fédérale, le recourant doit se trouver dans une relation spéciale, étroite et digne d'être prise en considération avec l'objet de la contestation. Le voisin direct de la construction ou de l'installation litigieuse a en principe la qualité pour recourir (ATF 121 II 171 consid. 2b p. 174; 115 Ib 508 consid. 5c p. 511). La qualité pour recourir peut

être reconnue même en l'absence de voisinage direct, lorsqu'une distance relativement faible sépare l'immeuble du ou des recourants de la construction litigieuse (cf. ATF 121 II 171 consid. 2b p.174 et la jurisprudence citée, où il est fait référence à des distances de 45 m, 70 m ou 120 m). Le critère de la distance n'est pas le seul déterminant; s'il est certain ou très vraisemblable que l'installation ou la construction 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 140 II 214 consid. 2.3 p. 219; ATF 136 II 281 consid. 2.3.1 p. 285; 133 II 249 consid. 1.3.1 p. 252). Le voisin doit en outre retirer un avantage pratique de l'annulation ou de la modification de l'arrêt contesté qui permette d'admettre qu'il est touché dans un intérêt personnel se distinguant nettement de l'intérêt général des autres habitants de la commune ( ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3 p. 33-34; consid. 1.3.1 p. 252; FF 2001 p. 4127). Il doit ainsi invoquer des dispositions du droit public des constructions dont l'application est susceptible d'avoir une incidence sur sa situation de fait ou de droit (ATF 137 II 30 consid. 2.2.3 et 2.3. p. 133ss). c) En reportant l'altitude du balcon terrasse de la maison des recourants sur les coupes du projet contesté, le propriétaire-constructeur estime que la vue de ces derniers serait peu entravée. Il a relevé, dans un plan annexé à la lettre qu'il a adressée le 22 mai 2013 à la municipalité, l'emprise de la ligne de faîte de la toiture du bâtiment projeté sur la vue des recourants, en montrant ainsi que le panorama qui s'offrait à la vue de ces derniers était pour l'essentiel maintenu. Le propriétaire-constructeur relève, avec raison, que 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 (voir prononcé CCRC no 6636, du 15 août 1990; arrêt AC 92/073, du 26 février 1993). 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 conséquences de porter atteinte à la vue dont jouissent les voisins (voir prononcé CCRC 4115, du 26 juin 1982; 6872, du 27 mars 1991). La vue et les dégagements 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 pas protégée 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 dont il bénéficie, même si ces possibilités sont ultérieurement modifiées pour prévoir une densification (voir notamment arrêt TA AC.2006.0165 du 15 février 2007 consid. 1c, AC.2006.0073 du 23 juin 2006, AC 2004.0194 du 28 juillet 2005, AC 2003.0245 du 30 avril 2004, AC 1997.0198 du 7 mai 1998, AC 1997.0021 du 2 avril 1998 et AC 1993,0127 du 24 juin 1994). Il n'en demeure pas moins que la réalisation d'un projet de construction dans le voisinage direct peut entraîner des inconvénients de fait, comme la perte d'un dégagement sur une vue, qui peut influencer la valeur vénale du bien-fonds, ou une occupation plus importante du secteur avec les nuisances liées au trafic engendré par l'occupation d'un nouveau bâtiment. Ces inconvénients de fait, qui touchent directement le propriétaire voisin, peuvent représenter un intérêt digne de protection à l'annulation ou à la modification de la décision attaquée et justifier l'octroi de la qualité pour recourir suivant l'intensité avec laquelle le propriétaire voisin est touché (consid. 1b ci-dessus). Tel est précisément le cas pour les recourants. En l'espèce, la parcelle n°1201 des recourants est effectivement décalée par rapport à la parcelle n°1207 du constructeur. Une distance de 8 m

sépare les deux biens-fonds et une distance de 35 m sépare la villa des recourants du projet contesté, qui va créer une emprise limitée sur la vue des recourants depuis la terrasse de leur maison en direction du Sud-Ouest. La réalisation du projet va toutefois entraîner une utilisation plus intensive de la servitude de passage commune (chemin des Fontaines Murées) avec les inconvénients qui résultent de l'augmentation du trafic liée à l'occupation des deux logements projetés. La qualité pour recourir peut donc être reconnue aux recourants.

## **E. 2**

Les recourants soutiennent que le plan d'extension, qui remonte à 1966, serait obsolète, car il ne tiendrait pas compte des dangers naturels. A leur avis, le permis de construire ne pourrait pas être accordé sur la base d'un plan et d'un règlement qui ont bientôt plus de 50 ans d'âge. Le plan précité et son règlement ont été modifiés en 1986, à la suite de l'adoption en 1985 du plan des zones de Corsier et de son règlement, soit postérieurement à l'entrée en vigueur le 1er janvier 1980 de la loi fédérale du 22 juin 1979 sur l'aménagement du territoire, (LAT, RS 700). Les règles concernant la distance aux limites et celles relatives à la hauteur des bâtiments et au nombre de niveaux ont fait l'objet d'une adaptation, avec un renvoi pour le surplus aux autres dispositions du règlement communal pour les règles générales applicables à toutes les zones. On peut donc considérer que le plan de quartier « L'Hautigny » et été réexaminé lors de l'adoption du plan des zones communal en 1985, et que sa conformité avec les nouvelles règles de la LAT, concernant notamment les zones à bâtir, avait été admise à l'époque. Il est vrai que ce plan, tout comme le plan des zones de 1985 n'a pas encore été adapté aux exigences concernant les dangers naturels. Mais, la situation du secteur est documentée en ce qui concerne les risques de glissement de terrain, et les conditions nécessaires ont été fixées dans le cadre de la procédure de demande de permis de construire (voir consid. 3 ci-dessous). Aussi, le périmètre du plan d'extension « L'Hautigny » est déjà largement construit et répondait ainsi à la définition de la zone à bâtir de l'ancien art. 15 let. a LAT. Ainsi, il ne se justifie pas que les règles de ce plan ne soient pas appliquées.

## **E. 3**

Les recourants invoquent des problèmes liés à l'instabilité du terrain en évoquant la question des dangers naturels. Dans leur mémoire complémentaire, ils soutiennent qu'une expertise géotechnique serait nécessaire avant l'enquête publique et non après l'enquête publique, puisque le contenu de l'étude géotechnique ne serait plus porté à la connaissance du public. a) L'art. 89 de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC ; RSV 700.11) interdit toute construction sur un terrain qui ne présente pas une solidité suffisante ou qui est exposé à des dangers spéciaux tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation et les glissements de terrain avant l'exécution de travaux propres, à dire d'experts, à le consolider ou à écarter ces dangers; l'autorisation de construire n'engage pas la responsabilité de la commune ou de l'Etat. Il découle de cette disposition que le législateur cantonal laisse au propriétaire-constructeur la responsabilité de prendre toutes les mesures propres à consolider le terrain ou à écarter les dangers de glissement, indépendamment des autorisations qui lui seraient délivrées par la commune ou par le canton, que le terrain soit situé en zone à bâtir ou hors des zones à bâtir. Ainsi, le classement d'un terrain en zone à bâtir ne signifie pas que la construction puisse être autorisée sans que les mesures de précaution et de sécurité énoncées à l'art. 89 LATC ne soient prises par les propriétaires ou les constructeurs (arrêts AC.2009.0082 du 26 février

2010 consid. 2a, AC.2008.0290 du 9 octobre 2009 consid. 3a, AC.2007.0277 du 16 décembre 2008, AC.2006.0098 du 22 décembre 2006 consid. 5a, AC.2003.0104 du 2 mars 2004 consid. 7c, AC.1995.0157 du 24 décembre 1997). b) Par ailleurs, selon l'art. 120 al. 1 let. b LATC, les constructions et les ouvrages, nécessitant des mesures particulières de protection contre les dangers d'incendie et contre les dommages causés par les forces naturelles, font l'objet d'une autorisation spéciale délivrée par le Département de la prévoyance sociale et des assurances (art. 121 let. b LATC). L'autorité cantonale statue sur les conditions de situation de la construction ainsi que sur les éventuelles mesures de surveillance, indépendamment des dispositions des plans et règlements communaux d'affectation. Elle impose, s'il y a lieu, les mesures propres à assurer la salubrité et la sécurité ainsi qu'à préserver l'environnement (art. 123 LATC). L'autorisation spéciale cantonale exigée par l'art. 120 al. 1 LATC permet en outre à l'Etablissement cantonal d'assurance (ECA) de fixer les conditions lui permettant d'assurer le bâtiment contre de tels risques (voir notamment pour une interprétation complémentaire de l'art. 89 LATC, les arrêts AC.1996.0031 du 2 décembre 1996 et AC.1997.0045 du 29 septembre 1997). c) En l'espèce, le tribunal a pu constater lors de l'inspection locale que le terrain en cause, soit la parcelle n°1207, est en forte pente et que l'implantation prévue est comparable aux celle des autres constructions sises en aval du chemin des Fontaines Murées. Les investigations et les travaux nécessaires à la réalisation d'une étude géotechnique (travaux de sondage, essais en laboratoire, établissement d'un rapport comprenant la synthèse des résultats des sondages et des essais, ainsi que les conclusions et propositions pour les fondations et fouilles) font partie des prestations relatives à l'établissement des plans d'exécution de l'ouvrage; ces travaux impliquent un investissement qu'il n'est pas raisonnable d'exiger avant que le droit de construire sur le terrain ne soit sanctionné par le permis de construire, attestant que toutes les prescriptions des plans et règlements d'affectation sont respectées et que les objections d'éventuels opposants ont été examinées. Il est contraire au principe de proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet (AC.1995.0157 du 24 décembre 1997 consid. 1c). Une telle conclusion s'impose également au regard des conditions fixées par l'ECA, qui a délivré l'autorisation spéciale requise par l'art. 120 al. 1 let. b LATC sans exiger la réalisation préalable d'une étude géologique et géotechnique; l'autorisation prévoit, conformément à l'art. 89 LATC, qu'une telle étude doit être effectuée et que toutes les mesures de consolidation du sol et constructives préconisées par l'étude doivent être exécutées préalablement aux investigations propres à une étude géotechnique à réaliser par un spécialiste reconnu. L'autorisation de l'ECA, figurant dans la synthèse de la centrale des autorisations (CAMAC), relève que le spécialiste en géotechnique aura pour mission de préciser les mesures constructives avant le démarrage des travaux, de les valider après ouverture des fouilles, de les contrôler lors des travaux de gros œuvre et d'établir un rapport de synthèse. L'autorisation spéciale de l'ECA précise encore que ces conditions font partie intégrante du permis de construire et que le permis d'habiter ou d'utiliser ne pourra être délivré que sur présentation du rapport de synthèse. Il appartiendra donc à la municipalité, dans le cadre de son devoir de surveillance pendant la phase d'exécution des travaux prévue aux art. 124 à 129 LATC, de s'assurer que toutes les conditions fixées par l'autorisation spéciale de l'ECA ont été respectées, notamment au moment de l'avis de début des travaux (art. 125 LATC) et lorsqu'elle statuera sur la demande de permis d'habiter en application de l'art. 129 LATC (voir arrêt AC.2006.0098 du 29 décembre 2006 consid. 5c). L'art. 3 du règlement d'application du 28 septembre 1990 de la loi sur la prévention des

incendies et des dangers résultant des éléments naturels (RLPIEN; RSV 963.11.1) confirme d'ailleurs que la municipalité, avant de délivrer le permis d'habiter, devra s'assurer que la construction et ses aménagements ne présentent ou ne sont pas exposés à des risques importants ou particuliers, d'incendie ou de dommages résultant de l'action des éléments naturels. La municipalité devra donc exiger, avant l'octroi du permis d'habiter, la production du rapport de synthèse et, lors de l'avis de début des travaux, la production de toutes pièces nécessaires attestant que le responsable géotechnique a bien été désigné et qu'il a déjà fixé toutes les mesures constructives nécessaires avant le démarrage des travaux.

#### **E. 4**

du RPE «L'Hautigny », prévoit que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est mesurée à partir du point le plus saillant de la construction comptant dans la surface bâtie. Lorsque la façade d'un bâtiment se présente obliquement par rapport à la limite de propriété, la distance réglementaire est mesurée à partir du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. A l'angle le plus rapproché de la limite, la distance réglementaire ne pourra pas être diminuée de plus d'un mètre . L'art.

#### **E. 8**

du RPE « L'Hautigny » stipule que la distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine est au minimum de 6 m pour les constructions à un niveau et de 8 m pour les constructions à deux niveaux. b) La section du tribunal, qui comprend des assesseurs spécialisés, a procédé aux vérifications nécessaires. Il en résulte que le milieu de la façade Est se trouve bien à une distance de 8 m par rapport à la limite de la propriété voisine (parcelle n°1206) et que l'angle le plus rapproché de cette limite, à savoir l'angle Nord-Est se trouve à une distance de 7.10 m. Par ailleurs, il apparaît clairement que les plans modifiés, approuvés, par la municipalité le 15 juillet 2013, ne modifient pas l'implantation du projet mis à l'enquête publique, ce que confirment les distances des façades par rapport aux limites de propriété. Au surplus, le plan de situation et canalisations mentionne la distance de 8 m dès le milieu de la façade Est par la cote située à proximité de l'angle Nord-Est du projet contesté, qui est alignée avec le milieu de la façade. Force est donc de constater, à la lecture des plans mis à l'enquête publique, en particulier le plan « plan de situation et canalisations », que les distances aux limites sont conformes aux dispositions précitées. 5. Les recourants critiquent également la hauteur de la construction prévue, ils estiment que la hauteur à la corniche serait de 0.80 m trop haute en comparant la moyenne du terrain naturel, telle qu'elle ressortirait des plans modifiés du 15 juillet 2013, par rapport à la moyenne du terrain naturel qui résulterait des plans mis à l'enquête publique. a) Aux termes de l'art. 68 du RPE, applicable par le renvoi de l'art. 4 du RPE «L'Hautigny », la hauteur des façades est mesurée sur la corniche à partir de la cote moyenne du terrain naturel au droit de celles-ci. L'art. 11 du règlement spécial prévoit que la hauteur à la corniche ne peut dépasser 6.50 m pour les bâtiments de plus de 90 m<sup>2</sup> au sol. Cette même disposition précise que pour les terrains en pente, la municipalité peut autoriser des locaux habitables en dessous du rez-de-chaussée mais sur un seul niveau. La surface de ces locaux ne peut dépasser les 2/3 de la surface du niveau immédiat supérieur. Dans ce cas, la hauteur maximum de la façade aval mesurée sur la corniche est augmentée de 2.5 m, ce qui autorise une hauteur maximale à la corniche de 9 m. b) Selon la jurisprudence, la hauteur se mesure à l'aplomb de tous les points du bâtiment pris en considération. Par exemple, la hauteur d'une façade doit être mesurée à l'aplomb de cette façade et la hauteur de la corniche à

l'aplomb du point de mesure déterminant sur la toiture du bâtiment (arrêt AC.1998.0005 du 30 avril 1999). La réglementation communale ne fixe pas de hauteur maximum au faîte et limite la hauteur des constructions seulement par rapport à la corniche. En l'espèce, contrairement à la villa des recourants, le bâtiment projeté prévoit une ligne de faîte perpendiculaire à la pente et donc des corniches également perpendiculaires à la pente. La question de la réglementarité de la hauteur ne s'apprécie ainsi pas par rapport aux façades Nord et Sud, qui sont en quelque sorte des façades pignons, mais seulement par rapport aux façades Est et Ouest. On a vu que selon l'art. 68 RPE, la hauteur à la façade par rapport à la corniche se mesure depuis la moyenne du terrain naturel au droit de la façade en question. Par ailleurs, la pente du terrain permet la création de locaux habitables sous le niveau du rez-de-chaussée, de sorte que l'altitude à la corniche peut s'élever jusqu'à la limite de 9 m ( $6.50 + 2.50$ ). En l'espèce, selon les plans mis à l'enquête publique, les altitudes du terrain naturel pour la façade Ouest sont de 739.27 m à l'angle Nord, et de 735.68 m. à l'angle Sud, soit une moyenne de 737.47 m. Le niveau de l'altitude de la corniche n'est pas expressément mentionné dans les plans d'enquête, mais il peut se déduire du fait que la corniche se trouve à un mètre au dessus du niveau fini de l'étage des combles, qui se trouve 5.49 m au dessus du niveau 0.00 du rez-de-chaussée, correspondant à l'altitude 739.00 m. L'altitude de la corniche s'élève donc à 745.49 m ( $739.00 + 5.49 + 1.00$ ), de sorte que la hauteur à la corniche mesurée conformément à l'art. 68 RPE s'élève à 8.02 m ( $745.49 - 737.47$ ), elle est ainsi conforme à la hauteur maximale de 9 m. Pour la façade Est, les altitudes du terrain naturel sont de 738.54 m à l'angle Nord, et de 735.36 m à l'angle Sud, soit une moyenne de 736.95 m. Comme le niveau de la corniche est identique en façade Est qu'en façade Ouest, la hauteur à la corniche s'élève à 8.41 m. ( $745.36 - 736.95$ ) et respecte aussi la hauteur maximale de 9 m. Les plans modifiés et approuvés par la municipalité le 15 juillet 2013 ne modifient pas les cotes du terrain naturel au droit des façades Est et Ouest. Mais, le niveau du rez-de-chaussée (niveau 0.00) est abaissé de 20 cm pour arriver à l'altitude de 738.80 m et la corniche est également abaissée à une hauteur de 5.70 par rapport au rez-de-chaussée, ce qui correspond à une altitude de 744.50 m, ce qui équivaut à une baisse de la corniche de 0.99 m par rapport aux plans mis à l'enquête publique. Il en résulte que la hauteur à la corniche, selon le projet modifié, s'élève à 7.03 m sur la façade Est ( $744.50 - 737.47$ ) et à 7.42 m ( $744.50 - 736.95$ ) sur la façade Ouest. Dans le projet modifié par le constructeur à la suite de l'audience, le niveau de la corniche est encore réduit de 14 cm par rapport au projet abaissé du 15 juillet 2013, par une réduction de la hauteur du mur d'embouchature, ce qui porte la hauteur à la corniche à 6.89 m ( $7.03 - 0.14$ ) pour la façade Est et à 7.28 m. pour la façade Ouest. En tous les cas, les exigences de hauteur fixées à l'art. 11 du règlement spécial sont largement respectées. 6. Les recourants estiment que la construction litigieuse prévoit un nombre d'étages trop élevé, n'étant ainsi pas conforme à la réglementation communale qui limite dans la zone incriminée le nombre de niveaux à un rez-de-chaussée et un étage sous la corniche ou un rez-de-chaussée et des combles habitables sur un niveau. a) Le plan d'extension « L'Hautigny » comprend des terrains classés en zone villas avec une réglementation qui correspond à celle de la zone d'habitation de faible densité A du RPE de 1985. L'art.

## **E. 11**

du règlement spécial, qui reprend le texte de l'art. 29 RPE, prévoit que pour les bâtiments de plus de 90 m<sup>2</sup>, le nombre de niveaux habitables est limité, dans cette zone, à un rez-de-chaussée et un étage sous la corniche ou un rez-de-chaussée et des combles habitables sur un niveau. Par ailleurs, l'art. 70 al. 2 RPE, prévoit qu'une galerie aménagée

dans un comble, accessible seulement par un escalier particulier et qui complète l'appartement inférieur, ne sera pas comptée comme niveau supplémentaire. Dans ce cas, la surface de cette galerie ne peut excéder le tiers de la surface de l'appartement dont elle dépend. b) Dans le cas présent, force est de constater que la construction projetée prévoit, un niveau habitable en dessous du rez-de-chaussée, un rez-de-chaussée, un étage sous la corniche au dessus de rez-de-chaussée et des combles partiellement habitables. Pour ce qui a trait à ces derniers, le propriétaire-constructeur avait d'abord envisagé de les aménager par la création d'une galerie de 38.1 m<sup>2</sup>, d'un galetas de 15.6 m<sup>2</sup>, d'un deuxième galetas de 17.9 m<sup>2</sup> et d'une buanderie de 5.9 m<sup>2</sup>. La hauteur du mur d'embouchature a été fixée à 1.50 m, puis a été réduite à 1.00 par le projet modifié daté du 15 juillet 2013. Quant à la hauteur disponible sous la galerie, elle a été fixée à 4 m environ. Le projet comportait également la création de quatre velux (140x98) et de larges ouvertures sur la façade pignon Sud. Suite à l'audience du 17 janvier 2014, le propriétaire-constructeur a produit un nouveau projet, qui modifie l'étage des combles. Il a supprimé l'un des deux galetas pour créer une galerie de 34.5 m<sup>2</sup> donnant directement sur le séjour, il a donc créé une mezzanine ouverte sur le séjour situé au niveau inférieur. Le projet remanié prévoit également la création d'une buanderie/chauffage de 7.7 m<sup>2</sup>, d'une cave à vin de 3.7 m<sup>2</sup> et d'un galetas de 14.1 m<sup>2</sup>. La hauteur du mur d'embouchature a été ramenée à 90 cm. Il se pose donc la question de savoir si le nombre de niveaux habitables prévus pour la construction litigieuse est supérieur à celui autorisé par l'art. 11 du règlement spécial. La réglementation communale ne définit pas la notion de combles. Les combles sont les constructions surmontant un édifice et qui sont destinées à en supporter le toit (Paul Robert, dictionnaire alphabétique et analogique de la langue française, Vol I p. 832). La jurisprudence reprend la définition du dictionnaire en précisant que les " combles " sont les constructions de bois, de fer ou de maçonnerie placées au-dessus d'un édifice pour en soutenir la couverture, habituellement désignées comme la charpente de la toiture. Un " étage de combles " est donc un étage aménagé dans les combles (AC.1999.0105 du 28 décembre 2000). Sont ainsi qualifiés de « combles », les espaces - habitables ou non - aménagés sous la toiture et entièrement inscrits à l'intérieur de la charpente couronnant l'ouvrage (RDAF 1989 p. 305). Est notamment un étage de combles, un niveau dont la dalle inférieure se trouve à quelques centimètres de la corniche ou du chéneau du toit (RDAF 1973 p. 221). Pour que l'espace sous la toiture soit qualifié de combles, la hauteur du mur d'embouchature, sur lequel la structure de la toiture prend appui, doit être inférieure à un mètre, sous réserve de dispositions contraires du règlement communal (arrêt AC.1997.0078 du 13 mars 1998 publié in RDAF 1999 I 116). En principe, un logement réalisé entièrement dans la toiture est de dimensions plus réduites qu'un étage ordinaire délimité par les murs verticaux, s'agissant tant de la surface de plancher utilisable, que du volume. La limitation de la hauteur du mur d'embouchature à un mètre tend à éviter que la construction de véritables murs sous la sablière ne transforme pratiquement en un niveau ordinaire ce qui doit être et rester un étage de combles (voir les arrêts AC.2011.0010 du 3 août 2011 consid. 3c ; AC.1996.0132 du 19 septembre 1996 consid. 4 ; voir aussi ATF 1C\_401/2009 du 11 février 2010 consid. 2.3 confirmant l'arrêt AC.2009.0059 du 14 juillet 2009 ; voir aussi AC.2006.0126 du 19 mars 2007). En l'espèce, le constructeur a utilisé une des possibilités de l'art. 11 du règlement spécial, consistant à pouvoir construire un rez-de-chaussée et un étage sous la corniche. Il pouvait aussi concevoir son projet avec un rez-de-chaussée et des combles habitables sur un niveau. Si le constructeur avait utilisé cette dernière possibilité, il pouvait alors, en application de l'art. 70 RPE, aménager une galerie accessible par un escalier particulier qui ne serait pas comptée comme niveau

supplémentaire. Mais en l'espèce, le recourant souhaite à la fois construire un niveau sous la corniche au-dessus du rez-de-chaussée, et à la fois un niveau de combles qui sert de galerie pour le niveau inférieur. Pour pouvoir construire une galerie accessible depuis le niveau inférieur, le constructeur devait prévoir un étage de combles directement au-dessus du rez-de-chaussée. Il ne peut utiliser le niveau des combles comme un espace de galerie habitable en relation avec le niveau inférieur sous la corniche. Cette possibilité n'est prévue par la réglementation communale que pour un niveau de combles habitables. Hors, l'étage prévu sur le rez-de-chaussée ne constitue pas un niveau de combles au sens de la jurisprudence mentionnée ci-dessus. Dans sa réponse au recours du 18 septembre 2013, le propriétaire-constructeur estime qu'un niveau de combles serait explicitement autorisé par le droit vaudois de la construction, ce qui, à son avis aurait été confirmé par le Tribunal cantonal. Il se réfère à ce sujet à un résumé de jurisprudence publié à la RDAF I p. 37 n° 47. Toutefois, ce n'est pas la jurisprudence du tribunal qui définit si un niveau de combles peut être utilisé comme une surface habitable ou non, mais bien la réglementation communale. La jurisprudence ne fait que de préciser quelles sont les conditions requises pour qu'une surface aménagée dans les combles soit considérée comme habitable. En l'espèce, la règle de l'art. 11 du règlement spécial, qui reprend celle de l'art. 29 RPE pour la zone d'habitation à faible densité A, est une règle qui fixe indirectement la densité de la zone. Le règlement spécial fixe à son art. 10 un coefficient d'occupation du sol de 1/7 et l'art. 11 du règlement spécial n'autorise que deux niveaux habitables dans la zone, soit un rez-de-chaussée et un étage de combles habitables sur un niveau, soit un rez-de-chaussée et un étage sous la corniche. Dans ce dernier cas, les combles sont non habitables. La réglementation communale n'autorise donc pas l'aménagement d'un étage de combles habitables. Or, le propriétaire-constructeur a choisi de construire un rez-de-chaussée avec un étage sous la corniche. Pour déterminer si un niveau de combles présente les caractéristiques d'une surface habitable ou non, la seule intention subjective du propriétaire ne joue pas un rôle décisif. Il convient plutôt de déterminer si objectivement, les aménagements prévus au niveau considéré permettent aisément de rendre ces surfaces habitables (voir dans ce sens l'ATF 108 Ib 130 ss). L'ancienne commission cantonale de recours en matière de construction (ci-après : la commission) a jugé qu'un niveau, désigné comme "galeas" sur un plan, pouvait être considéré comme habitable et entré dans le calcul du nombre d'étages autorisés, car il était éclairé par des fenêtres de même dimension que les autres chambres des niveaux inférieurs, et accessible par l'escalier ainsi que par l'ascenseur (RDAF 1975 p. 277). La commission a également jugé qu'il convenait d'assimiler à un étage habitable supplémentaire la partie du niveau des combles formant une galerie à laquelle on ne peut accéder que par un escalier (RDAF 1972 p. 414). Le Tribunal administratif a jugé en revanche qu'un étage de combles dont les conditions d'éclairage n'étaient pas conformes à la réglementation cantonale devait être considéré comme non habitable (arrêt AC 1995/0179 du 15 mai 1996, voir aussi prononcé no 2'161 de commission publié à la RDAF 1974 p. 224). Par exemple, la surface d'un local au niveau des combles qui nécessiterait une ouverture de 1,2 m<sup>2</sup> pour répondre aux exigences de la réglementation cantonale en matière d'éclairage et d'aération naturelle, mais qui comprenait seulement deux tabatières de 0.25 m<sup>2</sup> chacune ne pouvait être considérée comme habitable ; dans un tel cas, le projet présente des dispositions constructives suffisantes pour empêcher l'utilisation des surfaces à l'habitation, pour autant que la municipalité fixe des conditions précises à cet égard dans le permis de construire et procède aux contrôles nécessaires lors de l'octroi du permis d'habiter (arrêt AC 1999/0248 du 20 septembre 2000 cons. 6). Ainsi, pour

déterminer si le niveau des combles est habitable, il faut examiner si les conditions d'éclairage et d'accessibilité permettent objectivement une utilisation à des fins d'habitation (voir notamment RDAF 1972 p. 275 ainsi que les prononcés de la commission non publiés 6'302 du 20 décembre 1989 et 6'879 du 7 mai 1991). Il convient en particulier d'examiner si les locaux prévus répondent aux exigences de salubrité fixées par la réglementation cantonale notamment en ce qui concerne le volume, l'éclairage et la hauteur des pièces habitables. A cet égard, l'art. 27 al. 1 RATC prévoit qu'une hauteur de 2 m 40 devrait être respectée entre le plancher et le plafond en précisant que dans l'étage des combles, cette hauteur doit être respectée au moins sur la moitié de la surface. Il suffit que la surface considérée présente un éclairage suffisant et que le volume soit objectivement utilisable pour l'habitation pour que le niveau puisse être qualifié d'habitable. Ainsi, la condition figurant dans le permis de construire selon laquelle le volume des combles ne pourra pas être utilisé à des fins d'habitation n'est pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (arrêt AC 2002/0052 du 11 novembre 2002 consid. 2b). Le tribunal a jugé en effet qu'un étage de combles, qui présentait une surface habitable de plus de 50 m<sup>2</sup> sur une hauteur moyenne de 2.40 m éclairé par des ouvertures suffisantes, dans un volume chauffé et isolé, présentait les caractéristiques d'une surface habitable, même si la municipalité avait soutenu que les surfaces en cause ne pourraient pas être utilisées pour l'habitation (arrêt AC.2003.0129 du 23 décembre 2004 consid. 1.). La jurisprudence a ainsi confirmé, à de nombreuses reprises, que la condition qui serait fixée dans les permis de construire ou d'habiter concernant le caractère non habitable de l'étage des combles n'est ainsi pas suffisante lorsqu'elle apparaît en contradiction avec la situation effective d'un espace disponible qui présente les caractéristiques d'une surface habitable (voir notamment les arrêts AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 4e; AC.2012.0184 du 28 mars 2013 consid. 2a; AC.2012.0053 du 14 décembre 2012, consid. 1d; AC.2012.0048 du 7 février 2013, consid. 1b; AC.2011.0305 du 20 novembre 2012 consid. 5b; AC.2009.0267 du 21 février 2011 consid. 4; AC.2009.0039 du 24 août 2009, consid. 5b; AC.2008.0107 du 2 février 2009 consid. 3; AC. 2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 6c; AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9a; AC.2006.0031 du 16 mai 2007, consid. 2). En l'espèce, dans les plans modifiés du 15 juillet 2013, l'espace des combles est en relation directe avec le niveau inférieur par un escalier ouvert. Il s'agit d'un espace isolé et chauffé. La pièce intitulée « galerie », d'une surface de 38,1 m<sup>2</sup>, est éclairée par une ouverture dans la façade pignon Sud de 3.7 m<sup>2</sup> (1.80 x 2.10) et en façade pignon Nord par une fenêtre de 2.2 m<sup>2</sup> (1.00 x 2.20); les exigences fixées pour l'éclairage des locaux sous toiture fixées par l'art. 28 du règlement d'application du 19 septembre 1986 de la loi sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), sont largement respectées (1/15 de la surface habitable), même si l'on prend en considération un recouvrement partiel du vitrage donnant sur la façade pignon Sud, par le passage alterné d'un bardage horizontal, qui peut d'ailleurs facilement être enlevé. La hauteur moyenne de la galerie est d'ailleurs supérieure à 3 m et en fait un espace qui présente toutes les caractéristiques d'une surface habitable. Les deux espaces désignés « galetas », situés de part et d'autre, remplissent également les caractéristiques de surfaces habitables, car ils sont éclairés par d'importantes ouvertures en toitures sous forme de « velux » et bénéficient aussi d'une ouverture en façade Sud, présentant ainsi une surface habitable conforme aux exigences de l'art. 27 al. 2 RLATC sur la plus grande partie de ces espaces. Le nouveau plan présenté à la suite de l'audience ne modifie pas fondamentalement ces caractéristiques puisqu'il se limite à remplacer l'un des

« galetas» par un vide sur le séjour de l'étage inférieur et à supprimer le velux dans l'autre « galetas». Les combles sont ainsi conçus comme un niveau habitable qui ne respecte pas la réglementation communale limitant le nombre de niveaux habitables à deux, y compris le rez-de-chaussée, sous la seule réserve des terrains en pente pouvant bénéficier de la dérogation pour l'aménagement d'une surface habitable sous le rez-de-chaussée. Comme cela a déjà été expliqué, si le recourant veut utiliser la possibilité offerte par l'art. 70 RPE pour l'aménagement d'une galerie habitable dans l'espace disponible du niveau des combles, il doit alors construire un bâtiment avec un rez-de-chaussée et un étage de combles au-dessus du rez-de-chaussée. En l'état, le projet n'est pas conforme à l'art. 11 du règlement spécial, de sorte que le recours doit être admis sur ce point. L'admission du recours sur ce point nécessite donc des modifications relativement importantes du projet qui peuvent entraîner, le cas échéant, une refonte du programme du constructeur, et elles ne peuvent entrer dans le cadre des modifications de minimales importance au sens de l'art. 117 LATC. Elles pourraient toutefois, suivant leur importance, faire l'objet d'une enquête complémentaire au sens de l'art. 72 RLATC, c'est-à-dire si elles ne modifient pas sensiblement le projet et tendent à supprimer ou corriger divers éléments critiqués par les opposants (RDAF 1995 p. 287 ss, voir aussi AC.2001.0143 du 23 décembre 2011 ; AC.2006.0247 consid. 1b p. 4-5 et références). 7. Il résulte ainsi des considérants qui précèdent que le recours doit être admis en ce qui concerne le nombre d'étages de la construction projetée sur la parcelle n°1207. En revanche, le recours est mal fondé en ce qui concerne les griefs relatifs à l'instabilité du terrain, à la distance à la limite de propriété et à la hauteur de la construction projetée. Comme les modifications nécessaires à la mise en conformité du projet sont trop importantes pour être admises dans le cadre de l'art. 117 LATC, le permis de construire doit être annulé. c). En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, la jurisprudence a posé le principe suivant: lorsque la procédure met en présence, outre le recourant et l'autorité intimée, une ou plusieurs autres parties dont les intérêts sont opposés à ceux du recourant, c'est en principe à la partie adverse, à l'exclusion de la collectivité publique dont la décision est annulée ou modifiée de supporter les frais et dépens (RDAF 1994 p. 324). Il n'y a pas lieu de s'écarter de cette pratique en l'espèce, de sorte que les frais et dépens devraient en principe être mis à la charge du constructeur qui a élaboré le projet de construction litigieux. Toutefois, pour tenir compte du fait que plusieurs griefs des recourants sont mal fondés, les dépens seront compensés en application de l'art. 56 al. 1 et 2 LPA-VD. Pour ce même motif, les frais de justice, arrêtés à 2'500 fr., seront répartis à parts égales entre les recourants et le constructeur (art. 51 al. 1 LPA-VD).

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