

## **VD\_OMNI AC.2014.0075 vom 23. Januar 2015**

VD Tribunal cantonal, 2015-01-23, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2014.0075](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2014.0075)

FR: VD\_OMNI AC.2014.0075 du 23 janvier 2015

IT: VD\_OMNI AC.2014.0075 del 23 gennaio 2015

### **Regeste**

MADDOCKS/Municipalité d'Arzier-Le Muids, LES RIVES DU BOIRON SA | Rejet des deux recours dirigés contre deux autorisations de construire, pour des projets alternatifs sur le même terrain (deux villas de deux logements chacune selon le premier projet et quatre villas de trois logements chacune selon le deuxième projet). L'art. 6.1 RCAT qui dispose que la hauteur à la corniche est limitée à 6 m et la hauteur au faîte à 10 m et qui prévoit que ces hauteurs se mesurent "à l'endroit le plus défavorable" entre le terrain naturel et les parties les plus élevées à la corniche et au faîte, est respecté. - Le terrain aménagé ne pouvant pas être considéré comme du terrain naturel (mouvements de terre opérés uniquement sur la partie amont de la parcelle pour permettre la construction d'un garage et d'un chenil), il faut calculer la hauteur des constructions depuis le terrain naturel. Aucune donnée figurant au dossier permettant d'établir avec précision le profil de ce dernier, il doit être reconstitué en tirant une ligne depuis le bord aval du chemin bordant la partie amont de la parcelle jusque dans la partie avale de la parcelle où le terrain n'a pas été modifié (consid.2). - L'interprétation de la municipalité selon laquelle ces hauteurs se mesurent à l'aplomb de chaque corniche et du faîte n'est pas critiquable (consid.3). Les locaux aménagés dans les combles des villas du deuxième projet ne sont pas habitables, de sorte qu'il n'y a pas lieu de tenir compte de leur surface dans le calcul du CUS (consid.4). Recours en matière de droit public rejeté par le TF (1C\_119/2015 du 16 juin 2015).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Après la jonction des causes AC.2013.0238 et AC.2014.0075, il incombe à la Cour de céans de statuer sur deux recours dirigés contre deux autorisations de construire, pour des projets alternatifs sur le même terrain (deux villas selon le premier projet, quatre selon le second). Le recourant a précisé d'emblée que la contestation ne portait pas sur les trois villas implantées dans la partie sud de l'ancienne parcelle n° 296 (villas A1, A2 et A3). Les décisions attaquées sont des décisions d'octroi d'un permis de construire et de levée d'opposition, qui sont susceptibles de recours au sens de l'art. 74 al. 1 de la loi du 28 octobre 2008 sur la procédure administrative (LPA-VD; RSV 173.36), par renvoi de l'art. 99 LPA-VD. Les recours ont été déposés en temps utile et ils respectent les exigences légales de motivation (art. 76, 77 et 79 LPA-VD). La qualité pour recourir est définie à l'art. 75 LPA-VD (par renvoi de l'art. 99 LPA-VD): elle est reconnue à toute personne ayant pris part à la procédure devant l'autorité précédente, qui est atteinte par la décision attaquée et qui dispose d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée (art. 75 let. a LPA-VD). Le propriétaire d'un bien-fonds directement voisin, qui a formé opposition lors de l'enquête publique, a en principe qualité pour recourir lorsqu'il critique la hauteur, le volume ou les effets du bâtiment projeté. Ces conditions sont manifestement remplies dans

le cas d'espèce, de sorte qu'il y a lieu d'entrer en matière.

## **E. 2**

Le recourant soutient que les villas projetées ne respectent pas les prescriptions du règlement communal en matière de hauteur des bâtiments. Dans son premier recours, il fait valoir que la topographie de la parcelle n° 296 aurait été sensiblement modifiée lors de l'aménagement du chemin du Fiay et à l'occasion de la construction de la maison sur la parcelle voisine n° 291; le terrain naturel, à partir duquel les hauteurs doivent être calculées, ne correspond donc pas au terrain existant actuellement. En outre, certains bâtiments projetés seraient trop hauts. a) Aux termes de l'art. 6.1 RCAT, dans la zone de villas, la hauteur à la corniche (h) est limitée à 6 m et la hauteur au faîte (H) à 10 m. Ces hauteurs se mesurent à l'endroit le plus défavorable entre le terrain naturel et les parties les plus élevées du bâtiment à la corniche (h) et au faîte (H). La première question à résoudre est celle de la détermination du terrain naturel. Il sera examiné ensuite (infra, consid. 3) si, à partir de ce niveau, les prescriptions communales sur les hauteurs à la corniche et au faîte sont respectées. b) Un terrain aménagé peut être considéré comme terrain 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, et qu'ils ne semblent pas avoir été effectués en vue d'une construction à édifier à plus ou moins bref délai (arrêts CDAP AC.2012.0229 du 20 février 2014; AC.2012.0226 du 15 octobre 2013; AC.2012.0340 du 2 août 2013). Cette troisième condition doit être comprise en ce sens que le terrain aménagé autour et pour les besoins d'une construction donnée ne devient pas par le seul écoulement du temps, le terrain naturel auquel on se réfère, après 20 ou 30 ans, pour mesurer la hauteur d'un agrandissement ou d'une construction nouvelle (AC.2010.0313 du 5 avril 2012; AC.2007.0294 du 16 juin 2009). En l'espèce, tant l'autorité intimée que les témoins amenés par le recourant s'accordent à dire que la pente de la parcelle n° 296 a été modifiée au début des années 80, soit il y a plus de 30 ans. Ces mouvements de terre ont cependant été opérés uniquement dans la partie amont de la parcelle dans le cadre de la construction du garage et de l'aménagement d'un chenil. Le terrain aménagé ne saurait dès lors être considéré comme étant le terrain naturel, déterminant pour l'application de l'art. 6.1 RCAT. Partant, c'est le terrain dans sa configuration d'avant 1980, date de la construction du garage, qui devrait être retenu comme terrain naturel. Les plans du dossier de mise à l'enquête pour la maison sise sur la parcelle n° 291, celui du dossier d'autorisation pour le chenil sur la parcelle n° 296 ou le plan daté de 1978, complété en 1991, où figurent les cotes du chemin du Fiay, construit en 1974 environ, ne contiennent toutefois aucune donnée pertinente permettant de déterminer exactement l'altitude du terrain naturel. La photographie produite par le recourant à la fin de l'instruction, qui ne montre pas en détail la configuration des lieux près du chemin du Fiay, n'est au demeurant pas concluante. Au vu de l'impossibilité d'établir avec précision le profil du terrain naturel, il faut trouver une solution permettant de le reconstituer tel qu'il se présentait vraisemblablement avant les travaux réalisés dans le quartier à partir de 1970. On sait, grâce aux déclarations des témoins et du conseiller municipal, ainsi qu'aux photographies produites, qu'avant les mouvements de terre intervenus lors de la construction du garage et l'aménagement du chenil, la pente de la parcelle n° 296 était régulière. De plus, le tribunal a constaté lors de l'inspection locale que la partie aval de la parcelle n'avait pas été modifiée. Sur cette base, on peut déterminer le profil probable du terrain naturel en tirant une ligne depuis le bord aval du chemin du Fiay jusque dans la

partie aval de la parcelle n° 296, à l'emplacement où commence le terrain non modifié ou remblayé. C'est ce qui a été fait par le géomètre, après l'inspection locale (plans et profils du 28 août 2014). Le recourant conteste cette façon de procéder en faisant valoir que le chemin du Fiay aurait été rehaussé; il en veut pour preuve une photographie datant de 1975-1976. On pourrait éventuellement déduire de cette photographie, prise à une certaine distance, que le mur soutenant le talus du sentier conduisant à la maison du recourant, en amont du chemin, était plus dégagé qu'actuellement. Il ne s'agit dès lors pas d'une preuve stricte permettant de déterminer l'altitude exacte du chemin du Fiay avant que le terrain ne soit modifié sur la parcelle n° 296. Dès lors qu'il n'est pas établi que le niveau du chemin du Fiay aurait varié, il faut se baser sur l'altitude actuelle de cette desserte. Aucune autre méthode ne permet de déterminer le profil du terrain naturel de façon plus vraisemblable que la méthode en fonction de laquelle les derniers plans du géomètre ont été établis. La proposition du recourant consistant à déterminer la pente du terrain naturel dans la partie amont de la parcelle selon une extrapolation à partir de points mesurés en aval de ce terrain, dans le pré s'étendant jusqu'à la route, doit être écartée, car elle ne permettrait pas d'aboutir à un résultat fiable. Cette méthode se fonde sur des calculs géométriques ne prenant pas en considération la situation concrète de la partie supérieure de la parcelle n° 296. En conséquence, le terrain naturel au sens de l'art. 6.1 RCAT correspond à celui qui est figuré sur les plans "profils des villas" établis par le bureau Rossier le 28 août 2014.

### **E. 3**

Le recourant conteste également l'appréciation de la municipalité, en tant qu'elle retient que les hauteurs à la corniche (6 m) et au faîte (10 m) sont respectées, pour chaque villa, "à l'endroit le plus défavorable entre le terrain naturel et les parties les plus élevées du bâtiment". Il fait en substance valoir que "l'endroit le plus défavorable" ne devrait pas être choisi au droit, ou à l'aplomb, de chaque corniche et du faîte, sur les deux façades pignon, mais là où la construction est la plus basse, par rapport à l'altitude du terrain naturel, à savoir à la base de la terrasse (angle aval du rez-de-chaussée inférieur). a) Il s'agit en l'occurrence d'interpréter l'art. 6.1 RCAT qui fixe, comme point de mesure inférieur, le terrain naturel à "l'endroit le plus défavorable", et comme points de mesure supérieurs, la corniche et le faîte. Sur les plans de la constructrice, l'emplacement des corniches et des faîtes est clairement indiqué et il n'est pas discuté. Le droit cantonal ne définit pas le calcul de la hauteur des bâtiments; aussi cette question relève-t-elle exclusivement du droit communal. L'autorité communale dispose, dans l'interprétation de son règlement, d'une certaine liberté, sur laquelle l'autorité cantonale ne doit pas empiéter (AC.2014.0114 du 17 septembre 2014 consid. 7b et les références citées). L'autorité cantonale de recours n'est cependant pas liée de manière stricte par l'interprétation faite d'une disposition réglementaire communale et elle peut adopter une autre interprétation si celle-ci repose sur des motifs sérieux, objectifs et convaincants, tirés du texte ou de la systématique de la norme, de sa genèse ou de son but (cf. arrêt TF 1C\_103/2008 du 23 septembre 2008 consid. 2.4). b) Le représentant de la municipalité a affirmé clairement, lors de l'inspection locale, que l'art. 6.1 RCAT doit être compris en ce sens que les hauteurs doivent être mesurées à l'endroit le plus défavorable à l'aplomb respectivement de la corniche et du faîte. Cette interprétation a ensuite été confirmée par écrit par la municipalité, qui s'est référée à l'avis de son mandataire pour les questions de police des constructions, le Service technique intercommunal (STI). Cela implique, pour les villas des projets litigieux (avec un toit à deux pans), que la hauteur à la corniche ne dépasse pas 6 m là où, à l'aplomb de la corniche, le terrain naturel est le plus bas. De même, la hauteur au faîte ne doit pas dépasser 10 m là

où, à l'aplomb du faîte, le terrain naturel est le plus bas. Les parties de construction non couvertes par le toit – comme les terrasses au niveau du rez supérieur – n'entrent donc pas en considération pour déterminer la hauteur maximale des éléments du toit. Cette interprétation n'est pas contraire au texte de l'art. 6.1 RCAT, ni à son but. Le recourant fait cependant valoir que, dans le premier projet, les plans établis par l'architecte de la constructrice indiquaient un autre point de mesure, pour l'endroit le plus défavorable. Cela n'est pas déterminant, car c'est bien l'interprétation de l'autorité communale qui est décisive. Au demeurant, dans sa réponse au recours du 19 juin 2013, la municipalité a indiqué qu'elle avait fait procéder à un nouveau contrôle des hauteurs au faîte et à la corniche de chacun des bâtiments par son service technique. Rien ne permet dès lors de considérer qu'elle n'a pas alors retenu l'interprétation précitée de l'art. 6.1 RCAT, qui est celle préconisée par le STI. Les plans du nouveau projet (villas B1, B2, C1 et C2), du 24 juin 2013, indiquent du reste des hauteurs mesurées à l'aplomb des faîtes et des corniches et le permis de construire n° 26228 a été délivré sur la base de ces plans. Le recourant n'allègue pas avoir eu connaissance de cas où la municipalité aurait interprété différemment l'art. 6.1 RCAT, de sorte qu'il n'y a pas lieu de demander à cette autorité d'autres justifications à propos de sa pratique. d) Il ressort des plans du 28 août 2014 que le bâtiment B1 sera entièrement situé sur du terrain non modifié ou remblayé, que le bâtiment B2 ne le sera qu'en partie et que les bâtiments C1 et C2 s'élèveront sur du terrain aménagé. Les hauteurs de ces bâtiments mesurées depuis le terrain naturel – terrain non modifié ou terrain naturel reconstitué – à l'endroit le plus défavorable à l'aplomb respectivement de la corniche et du faîte respectent la réglementation communale, de sorte que le grief du recourant relatif à la violation de l'art. 6.1 RCAT doit être rejeté. Ces considérations valent aussi bien pour le premier projet (permis de construire n° 25812) que pour le second (permis de construire n° 26228), les hauteurs limites n'étant dépassées à aucun endroit. Le grief de violation de l'art. 6.1 RCAT est en définitive mal fondé.

#### **E. 4**

Dans son recours dirigé contre le permis de construire n° 26228 (AC.2014.0075), le recourant met également en cause le respect du CUS. Il avait déjà fait valoir dans son opposition, contrairement à ce que prétend la constructrice, qu'il doutait que le projet soit conforme au RCAT du point de vue du CUS. Il avait demandé à la municipalité de lui transmettre le calcul du CUS, ce qu'elle a fait. Le recourant ne conteste pas les chiffres retenus dans ce calcul – en d'autres termes, il ne prétend pas que le total des surfaces brutes de plancher utilisables, sur la parcelle n° 296, dépasserait 1'190 m<sup>2</sup> – mais il fait valoir que les combles sont habitables et que, par conséquent, il fallait tenir compte de leur surface dans la détermination du CUS. a) L'art. 4.1 RCAT dispose de ce qui suit: "Dans certaines zones, un coefficient d'utilisation du sol (CUS) limite la capacité constructive de chaque parcelle sous la forme d'une proportion entre la superficie du terrain classé en zone à bâtir et la surface brute de plancher habitable ou utilisable. Les valeurs limites sont les suivantes: - zone de village CUS 0,60 - zone de villas CUS 0,25 - zone de faible densité CUS 0,15 Le calcul de la capacité constructive s'effectue conformément à la norme 514.420 de l'Institut fédéral pour l'aménagement du territoire de la façon suivante: Surface du terrain x CUS = surface brute maximum de plancher et les règles ci-après sont applicables: - la superficie du terrain classé en zone à bâtir, non comprises les surfaces soumises à la législation forestière, sert de base au calcul; - les surfaces brutes de plancher des bâtiments existants sur le bien-fonds sont imputées à la capacité constructive de la parcelle; - au niveau des combles, la surface de plancher se mesure à partir d'une hauteur minimum de 1.30 m sous le plafond;

- la surface des locaux affectés à l'exploitation agricole et aux équipements publics ou collectifs n'est pas limitée par un coefficient d'utilisation du sol; il en est de même dans la zone de village pour les locaux affectés à une activité professionnelle lorsqu'ils sont situés au rez-de-chaussée d'un bâtiment." Pour définir la notion de CUS, le RCAT renvoie aux normes établies par l'Institut pour l'aménagement local, régional et national de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (ORL-EPFZ). La définition du CUS selon ces dernières est la suivante (cf. Benoît Bovay et al., Droit fédéral et vaudois de la construction, 4 e éd. Lausanne 2010, p. 603): "La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages en-dessous et en-dessus du sol, y compris les surfaces des murs et des parois dans leur section horizontale. N'entrent toutefois pas en considération : toutes les surfaces non utilisées ou non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple les caves, les greniers, les séchoirs et les buanderies des logements; les locaux pour le chauffage, les soutes à charbon ou à mazout ; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation ; les locaux communs de bricolage dans les immeubles à logements multiples : les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisés pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant exclusivement des surfaces non directement utiles ; les portiques d'entrée ouverts ; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes ; les balcons et les loggias ouverts pour autant qu'ils ne servent pas de coursive." Les art. 27 et 28 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1) régissent la hauteur et l'éclairage des locaux destinés à servir à l'habitation: "Art. 27 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire de jour ou de nuit a une hauteur de 2,40 m au moins entre le plancher et le plafond à l'exception des espaces de prolongement tels les mezzanines. 2. Dans les combles, la hauteur de 2,40 m doit être respectée au moins sur la moitié de la surface utilisable. Celle-ci n'est comptée qu'à partir d'une hauteur minimale de 1,30 m sous le plafond ou sous les chevrons. [...] Art. 28 1. Tout local susceptible de servir à l'habitation ou au travail sédentaire est aéré naturellement et éclairé par une ou plusieurs baies représentant une surface qui n'est pas inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher et de 1 m<sup>2</sup> au minimum. Cette proportion peut être réduite au 1/15 e de la surface du plancher et à 0,80 m<sup>2</sup> au minimum pour les lucarnes et les tabatières. Si les contraintes de l'état existant l'imposent, des dérogations peuvent être admises pour les fenêtres, les lucarnes et les tabatières. [...]" Selon la jurisprudence, pour être considéré comme "habitable", un niveau doit se prêter au séjour durable des personnes, que ce soit pour l'habitation ou le travail (AC.2012.0241 du 17 juin 2013 et les références). Pour décider si un niveau de construction est habitable ou non, la seule intention subjective des constructeurs 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. Il convient en particulier de vérifier 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 (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008 consid. 9 et RDAF 1972 p. 275). Le tribunal a encore jugé à plusieurs reprises qu'il n'y avait pas lieu d'interdire préventivement la création de combles pour le seul motif qu'ils seraient susceptibles d'être (plus ou moins commodément) rendus habitables (voir notamment AC.2011.0236 du 29 mai 2012 consid. 4). b) En l'espèce, si les locaux au niveau des combles sont des buanderies et des greniers, il est conforme à la définition précitée du CUS de ne pas en tenir compte. D'après les plans, les buanderies et les greniers ont été conçus avec un éclairage

naturel insuffisant pour en faire des locaux habitables. Chaque buanderie est éclairée par une lucarne rampante de 0,63 m<sup>2</sup>, inférieure au minimum de 0,80 m<sup>2</sup> exigé par l'art. 28 RLATC. Les greniers disposent quand à eux de la même lucarne et d'une fenêtre en façade pignon de 1,9 m<sup>2</sup>, soit de 2,53 m<sup>2</sup> de surface vitrée, qui est inférieure au 1/8 e de la superficie du plancher, prescrite en principe par l'art. 28 RLATC (la surface des greniers est respectivement de 38 m<sup>2</sup>, 46,10 m<sup>2</sup>, 49,30 m<sup>2</sup> ou 52,30 m<sup>2</sup>, suivant les appartements); Il n'est pas certain que, dans les greniers, la hauteur minimale de 2.40 m soit garantie sur la moitié de la surface (cf. art. 27 RLATC). Par ailleurs, les locaux des combles, s'ils seront isolés, ne seront pas chauffés. A cela s'ajoute que les appartements concernés ne disposeront d'aucun autre espace susceptible de servir de local de dépôt ou de rangement (ils n'auront notamment pas de cave). Il est vrai que les combles sont aisément accessibles, par un escalier, mais cela est nécessaire pour l'utilisation de la buanderie et ce n'est donc pas un indice d'habitabilité. L'annonce publicitaire pour la vente des villas projetées qui indique pour le deuxième niveau " buanderie/ salle de douches, 2 pièces de 30 m<sup>2</sup> chacune (bureau, salle de jeux) ", est en effet de nature à faire douter de l'intention de la constructrice de réaliser à ce niveau uniquement des locaux non habitables. Il appartiendra cependant à l'autorité intimée de contrôler l'affectation de ces locaux lors qu'elle délivrera le permis d'habiter, puis lors de vérifications ultérieures, le cas échéant. En l'état, il n'y a pas de raisons objectives de retenir que les surfaces disponibles au dernier niveau seront vraisemblablement rendues habitables. L'octroi du second permis de construire ne viole pas l'art. 4.1 RCAT car les locaux prévus dans les combles peuvent être considérés comme des pièces non habitables. Ce grief du recourant est donc mal fondé.

#### **E. 5**

Il résulte des considérants qui précèdent que l'autorité intimée n'a pas violé la réglementation applicable en levant les oppositions du recourant et en délivrant les permis de construire n os 25812 et 26228. Les deux recours, entièrement mal fondés, doivent ainsi être rejetés. Cela entraîne la confirmation des décisions attaquées. Le recourant, qui succombe, supportera les frais de justice (art. 49 LPA-VD), ainsi que les dépens à payer à la constructrice, assistée d'un avocat depuis l'inspection locale (art. 49 et 55 LPA-VD).

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