

## **VD\_OMNI AC.2015.0209 vom 25. Juli 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-07-25, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0209](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0209)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0209 du 25 juillet 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0209 del 25 luglio 2016

### **Regeste**

BAUER, PICKAVANCE, INCOURT, AUGER/Municipalité de Corsier-sur-Vevey, CALLET-MOLIN | Le fait que la hauteur du projet soit supérieure de 2 à 3 m, voire 4 m, par rapport aux constructions voisines en raison de l'orientation du faîte perpendiculairement à la pente et du mode de calcul de la hauteur à la corniche, ne justifie pas encore une interdiction de construire pour des motifs d'intégration dans un quartier qui se caractérise par la diversité des styles de constructions. Recours au TF admis par arrêt du 25 juillet 2016 (ATF 1C\_229/2016).

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

Les recourants critiquent le fait que l'autorité communale aurait utilisé l'institution de l'enquête complémentaire pour la mise à l'enquête publique du nouveau projet de construction. A leur avis, le premier projet qui a donné lieu au permis de construire annulé par l'arrêt du tribunal du

#### **E. 3**

a) Les recourants critiquent également la hauteur de la construction. Ils se prévalent à cet effet des exigences qui ont été posées à la recourante Marie-Christine Pickavance lorsqu'elle a déposé sa demande de permis de construire en 2003 sur la parcelle n° 1206, voisine à l'est de la parcelle du constructeur n° 1207. Les recourants précisent qu'à cette époque, le bureau technique intercommunal avait demandé à l'architecte de descendre le niveau du rez-de-chaussée de plus de 2 m afin de respecter une jurisprudence qui interdisait que le niveau du rez-de-chaussée dépasse une hauteur de 3 m par rapport au terrain naturel. Les recourants critiquent également le fait que le constructeur ait prévu un faîte perpendiculaire à la pente contrairement aux autres constructions avoisinantes, ce qui permettrait à leur avis de surélever artificiellement la hauteur de la corniche et donc celle de l'ensemble de la construction. Le constructeur pourrait ainsi bénéficier d'une hauteur de façade pignon qui excèderait de plus de 2 m la hauteur admissible si le faîte était orienté parallèlement aux courbes de niveau. b) Le tribunal a requis la production du dossier de la demande de permis de construire du projet réalisé sur la parcelle n°1206, propriété de Marie-Christine Pickavance. Il ressort de ce dossier que la recourante Marie-Christine Pickavance avait en effet déposé une demande de permis de construire avec une villa individuelle dont le rez-de-chaussée se situe environ à 1.50 m en-dessous du niveau de la rue pour correspondre, à l'amont, soit sur la façade nord, au niveau du terrain naturel. La parcelle n° 1206 présente toutefois une forte pente. Il en résultait que la hauteur du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel s'élevait à plus de 3 m au centre de la construction, hauteur qui atteignait même 8 m au droit du balcon prévu sur la façade sud. La municipalité, par l'intermédiaire du Bureau technique, a demandé un avis de droit au

professeur Anne-Christine Favre. Dans son avis du 5 février 2004, le professeur Anne-Christine Favre s'est référé à une jurisprudence de l'ancienne Commission cantonale de recours en matière de construction qualifiant le niveau du rez-de-chaussée et publiée à la RDAS 1975 page 211. Selon cette jurisprudence, un niveau situé sur la quasi-totalité de sa surface au-dessus du sol naturel et dominant celui-ci de plus de 3 m en certains endroits, alors que la pente du terrain n'est pas exceptionnelle, ne pouvait être qualifié de "rez-de-chaussée". Le professeur Anne-Christine Favre a signalé également un arrêt du Tribunal administratif AC.1992.329 qui reprenait cette jurisprudence publiée à la RDAF 1975 p.211. Il en résultait qu'une hauteur de 2 m par rapport au terrain naturel serait admissible pour qualifier un niveau de rez-de-chaussée, mais que cette hauteur ne devait en tous les cas pas dépasser la limite de 3 m lorsque la pente n'est pas particulièrement forte ou n'est pas exceptionnelle. La municipalité a donc demandé à l'architecte de Marie-Christine Pickavance d'abaisser le niveau du rez-de-chaussée de manière à ce que la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel ne dépasse pas la limite de 3 m aux points les plus défavorables de la construction. Cette exigence a eu pour effet d'enfoncer le niveau du rez-de-chaussée au nord sur une profondeur de l'ordre de 2.50 m, ce qui a créé le mur de soutènement au nord de l'habitation sur une hauteur correspondant à la profondeur d'implantation exigée à l'époque par la municipalité. c) La jurisprudence de la Commission cantonale de recours de 1975 conserve encore toute sa validité et doit être confirmée, car elle apporte une définition du niveau du rez-de-chaussée en fixant une limite claire et raisonnable de la hauteur maximum de ce niveau par rapport au terrain naturel. Il convient donc d'examiner si l'application de cette même jurisprudence au projet contesté pourrait aboutir à une modification de l'implantation du niveau du rez-de-chaussée dans le terrain naturel. A cet égard, le tribunal constate que le niveau du rez-de-chaussée ( $\pm 0.00$ ) du projet modifié par l'enquête complémentaire correspond à l'altitude 738.80 m et qu'il se trouve entièrement en dessus du niveau du terrain naturel. A l'angle sud-ouest du projet contesté, la hauteur du rez-de-chaussée est légèrement supérieure à 3 m par rapport au terrain naturel, dont l'altitude à cet angle est de 735.68 m ( $738.80 - 735.68 = 3.12$ ). A l'angle sud-est, la hauteur de la dalle du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel est également supérieure à 3 m. L'altitude du terrain naturel à l'angle sud-est est en effet de 735.36 m, de sorte que la hauteur du niveau du rez-de-chaussée par rapport au terrain naturel atteint 3.44 m ( $738.80 - 735.36$ ). Il est vrai que le premier projet de villa prévu sur la parcelle n° 1206 de Marie-Christine Pickavance prévoyait un rez-de-chaussée implanté avec des hauteurs beaucoup plus importantes par rapport au terrain naturel. Toutefois, il ressort des plans du dossier de la demande de permis de construire mis à l'enquête publique que la municipalité a clairement exigé que la hauteur du rez-de-chaussée du projet de Marie Christine Pickavance ne dépasse en aucun point la hauteur de 3 m. Le projet prévu par le constructeur sur la parcelle n° 1207 ne respecte pas cette exigence car le niveau de la dalle du rez-de-chaussée dépasse la limite de 3 m à l'angle sud-ouest de 12 cm et à l'angle sud-est de 44 cm. Il n'est donc pas conforme à la jurisprudence que la municipalité a appliquée au projet de la recourante Marie-Christine Pickavance et n'est donc pas réglementaire sur ce point. Toutefois, l'implantation de la construction dans le terrain et la détermination du niveau du rez-de-chaussée résulte déjà de l'enquête principale ouverte du 20 mars au 18 avril 2013, où le niveau du rez-de-chaussée dépassait le terrain naturel d'une hauteur encore plus importante, soit 64 cm, à l'angle sud-est et 32 cm à l'angle sud-ouest. La recourante Marie-Christine Pickavance n'a pas contesté à cette époque le niveau de l'implantation du rez-de-chaussée dans le terrain. Seuls les recourants Rosa et Heinz Bauer ont recouru contre

le premier permis de construire, et ils n'ont pas non plus soulevé le grief concernant l'implantation du niveau du rez-de-chaussée dans le terrain naturel et n'ont pas invoqué le non-respect de la hauteur limite de 3 m. fixée par la jurisprudence. Ils ont critiqué la hauteur à la corniche ainsi que le nombre de niveaux, mais n'ont pas remis en cause l'implantation du niveau du rez-de-chaussée dans le terrain. Il se pose donc la question de savoir si les recourants peuvent critiquer dans le cadre de l'enquête complémentaire, l'implantation du niveau du rez-de-chaussée ou si ces griefs sont irrecevables (arrêts AC.2014.0038 du 20 août 2015 consid. 3b; AC.2014.0015 du 30 juin 2014 consid. 2b; AC.2012.0385 du 11 octobre 2013 consid. 2). La particularité de l'enquête complémentaire, qui est de sauvegarder la force de chose décidée des éléments du permis déjà délivré qui ne sont pas modifiés, demeure sans effet lorsque l'enquête "principale" a abouti au refus du permis de construire (cf. arrêt AC.2014.0038 précité consid. 3b). On a vu que la jurisprudence admet la procédure de l'enquête complémentaire lorsque le recours contre un permis de construire est admis et le permis annulé si elle porte sur des éléments de peu d'importance permettant de rendre le projet conforme à la réglementation communale (RDAF 1995 p. 287; cf. aussi arrêts AC.2011.0182 du 28 décembre 2011 consid. 1a; AC.2007.0217 du 29 août 2008 consid. 2c, est les références citées). Dans un tel cas, comme le permis est annulé, aucun élément du projet ne bénéficie de la force de chose décidée. Les opposants ont ainsi le droit de faire examiner dans le cadre de l'enquête complémentaire, les griefs déjà soulevés lors de l'enquête "principale" mais qui n'ont pas donné lieu à une décision (arrêts AC.2014.0038 précité consid. 3b; AC.2014.0015 précité consid. 2b; AC.2013.0180 du 17 octobre 2013 consid. 2b, et la référence citée). Mais, il faut que le grief ait été soulevé lors de l'enquête principale pour que le moyen soit recevable dans le cadre de l'enquête complémentaire, et donc du recours, afin de respecter l'exigence de participation à la procédure prévue par l'art. 75 al. 1 LPA-VD. Or, dans le cas d'espèce, la question du non-respect de la hauteur de 3 m du niveau du rez-de-chaussée n'a pas été soulevée lors de l'enquête principale, ni dans le recours formé contre la décision l'octroi du premier permis de construire, de sorte que ce grief est irrecevable dans le cadre de l'enquête complémentaire, qui ne porte que sur la réduction de la hauteur d'implantation du niveau du rez-de-chaussée de 20 cm (altitude 738.80 m) par rapport au niveau du rez-de-chaussée de l'enquête principale (altitude 739.00 m). Les recourants ne critiquent d'ailleurs pas cette modification qui permet d'abaisser la hauteur au faîte du projet contesté. Au surplus, la détermination du niveau du rez-de-chaussée n'a pas d'influence sur le calcul de la hauteur à la corniche, qui dépend uniquement de la moyenne du terrain naturel au droit de la façade prise en considération

#### **E. 4**

Les recourants invoquent encore l'entrée en vigueur de la loi cantonale sur l'énergie révisée le 29 octobre 2013 par le Grand Conseil et selon laquelle les nouvelles constructions doivent couvrir au moins les 30% de leurs besoins en eau chaude par une énergie renouvelable. Ils estiment que le dossier de l'enquête publique de 2013 ne serait plus d'actualité et que le dossier de l'enquête complémentaire serait mieux sur ce point, ce qui devrait entraîner l'annulation de la décision attaquée. Toutefois, Le constructeur a indiqué dans sa réponse au recours que l'enquête complémentaire comportait une modification concernant l'installation d'une surface importante de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques sur le pan ouest de la toiture, prévus précisément à la suite de l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions de la loi sur l'énergie. Les recourants n'ont pas répondu à cette argumentation dans leurs déterminations complémentaires du 17 décembre 2015. En l'état, ils ne démontrent pas en quoi la surface de panneaux solaires thermiques et

photovoltaïques ne couvrirait pas le besoin de 30 % prévu par la législation cantonale en la matière. Le grief est en conséquence insuffisamment motivé sur ce point.

## **E. 5**

a) Les recourants invoquent aussi des motifs liés à l'intégration et à l'esthétique des constructions. Ils invoquent les dispositions communales et cantonales sur l'esthétique des constructions. Ils soutiennent que le choix d'implantation, avec l'orientation d'un faîte perpendiculaire aux courbes de niveau, aurait pour effet de surélever artificiellement la construction par rapport aux bâtiments voisins, en créant ainsi un grave défaut d'intégration. Les recourants insistent sur le fait que l'art. 57 RPGA imposerait à la municipalité de veiller particulièrement à ce que les nouvelles constructions aient un aspect architectural s'intégrant au site. A leur avis, il ne s'agit pas d'une simple faculté de la municipalité, mais bien d'une obligation de statuer sur la bonne intégration de toutes nouvelles constructions par rapport à l'environnement bâti. Or, selon les recourants la décision attaquée serait totalement muette à ce sujet, et elle serait d'autant plus critiquable que la municipalité avait renoncé à exiger la pause des gabarits. b) Selon la jurisprudence, un projet de construction peut être interdit sur la base de ces dispositions même s'il est conforme aux autres règles cantonales et communales qui lui sont applicables en matière de police des constructions. Mais, il faut que les possibilités de construire réglementaires apparaissent déraisonnables et irrationnelles; tel est par exemple le cas lorsque le projet de construction est de nature à porter atteinte à un site digne de protection ou que sa réalisation peut mettre en péril les qualités esthétiques remarquables d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments (ATF 114 I a 346 consid. b; 101 Ia 223 consid. 6c). L'autorité communale dispose à cet effet d'un pouvoir d'appréciation relativement important (ATF 115 Ia 118-119 consid. 3d) et le pouvoir d'examen du tribunal est limité à un contrôle en légalité de la décision communale si la clause générale d'esthétique a pour seul but d'assurer l'intégration de nouvelles constructions; en revanche, lorsque la clause d'esthétique est appelée à compléter la réglementation de la zone, par exemple lorsque le règlement communal ne comporte pas de dispositions sur la longueur ou la hauteur des bâtiments, et qu'elle donne ainsi un contenu concret à la réglementation de la zone, le pouvoir d'examen du tribunal s'étend à l'opportunité (art. 33 al. 3 let. b LAT et ATF 118 Ia 235 consid. 1b, 117 Ia 93 consid. 2a, 112 Ia 90, 415 consid. 1b 1 ainsi que l'ATF 118 Ib 31 consid. 4b). Le libre pouvoir d'examen ne permet toutefois pas au tribunal de substituer sa propre appréciation à celle de l'autorité communale : il implique seulement de vérifier si l'autorité de première instance est restée dans les limites d'une pesée consciencieuse de tous les intérêts à prendre en considération (voir ATF 114 Ia 247/248 consid. 2b, 107 Ia 38 consid. 3c). c) En l'espèce, le tribunal a ordonné la pause des gabarits et il a procédé à l'inspection locale. Il a constaté que la volumétrie du projet litigieux est effectivement plus importante que celle des deux constructions voisines à l'est et à l'ouest. La hauteur du projet du constructeur est surélevée d'au moins deux à trois mètres, voire quatre mètres par rapport aux constructions voisines. Les recourants ont produit des photos montage confirmant le constat fait lors de l'inspection locale, soit une hauteur nettement plus importante par rapport aux deux constructions voisines. Toutefois, le tribunal constate que la volumétrie est conforme contexte réglementaire. Il est vrai que les constructions du quartier sont majoritairement implantées avec des faîtes parallèles aux courbes de niveau, qui impliquent des hauteurs moins importantes que celles des constructions avec des faîtes orientés perpendiculairement à la pente, mais la réglementation du plan de quartier n'a pas exclu cette possibilité et l'autorité communale n'a pas non plus cherché à modifier la réglementation du plan de quartier pour

imposer une telle unité dans l'implantation des bâtiments et l'orientation des faîtes. Le contraste que forme la construction projetée sur la parcelle n° 1207 par rapport aux constructions voisines et les constructions situées à l'amont n'est pas tel qu'il entraîne un défaut d'intégration qui porterait atteinte aux qualités esthétiques du quartier, qui sont par ailleurs fort variables par la diversité des styles des constructions existantes. En tous les cas, le tribunal ne peut reprocher à la municipalité un excès ou un abus de son pouvoir d'appréciation sur cette question d'esthétique, de sorte que la décision apparaît fondée sur ce point. B. Recours Sébastien et Marina Auger (AC.2015.0210)

#### **E. 6**

Les recourants Sébastien et Marina Auger soutiennent que la surface des combles serait habitable de sorte que le nombre réglementaire d'étages ne serait pas respecté par le projet contesté. Ce grief a été examiné de manière détaillée ci-dessus (consid. 2) dans le cadre du recours formé par Heinz Bauer et consorts et les recourants Sébastien et Marina Auger n'apportent pas d'éléments fondamentalement nouveaux qui remettraient en cause la conclusion à laquelle le tribunal est arrivé, c'est-à-dire une admission partielle du recours tendant à la modification du permis de construire par un complément introduisant une condition supplémentaire sur le caractère non habitable des combles. Les recourants Sébastien et Marina Auger invoquent également la clause d'esthétique, le tribunal s'est également déterminé sur ce moyen en répondant aux griefs soulevés par les recourants Heinz Bauer et consorts. Ils critiquent aussi le choix de la procédure suivie par l'utilisation de l'institution de l'enquête complémentaire. Le tribunal s'est aussi déterminé sur ce moyen soulevé par les recourants Heinz Bauer et consorts. Il convient encore de relever à cet égard que le tribunal a expressément réservé la possibilité de modifier le projet dans le cadre d'une enquête complémentaire (consid. 6 p. 18 de l'arrêt AC.2013.0389 du 3 novembre 2014). Les conditions d'une enquête complémentaire sont réunies en l'espèce dès lors que le projet n'est pas fondamentalement modifié et que les adaptations prévues concernent des points secondaires, qui ne portent pas préjudice aux propriétaires voisins mais, au contraire, apportent une amélioration concernant la hauteur et l'aménagement des combles. Les recourants Sébastien et Marina Auger invoquent également les problèmes posés par l'existence d'une zone à risques. Le tribunal a déjà examiné ces griefs au consid. 3 de l'arrêt AC.2013.0389 sans qu'il ne soit nécessaire d'y revenir.

#### **E. 7**

Il résulte des considérants qui précèdent que les recours doivent être très partiellement admis en ce sens que le permis de construire doit être complété pour préciser les conditions qui permettent de respecter le caractère non habitable des combles. A cet égard, il appartiendra à la municipalité de préciser qu'en l'absence d'une modification de la réglementation concernant le nombre de niveaux habitables, le trappon d'accès au niveau des combles doit être maintenu et la construction d'un escalier d'accès aux combles interdite. En outre, les ouvertures telles que dessinées sur les plans de l'enquête complémentaire ne doivent pas être modifiées, l'extension des ouvertures étant interdite. La décision attaquée doit être maintenue pour le surplus. En ce qui concerne la répartition des frais et dépens, l'essentiel des griefs soulevés par les recourants sont rejetés. Toutefois, compte tenu de l'admission très partielle du recours, l'émolument de justice mis à leur charge sera réduit à 1'500 fr. chacun. Le constructeur et la municipalité, qui obtiennent gain de cause et ont consulté un homme de loi, ont droit aux dépens qu'ils ont requis, lesquels seront toutefois légèrement réduits pour tenir compte de l'admission très partielle du

recours.

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