

# **VD\_OMNI AC.2015.0243 vom 30. Mai 2016**

VD Tribunal cantonal, 2016-05-30, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2015.0243](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2015.0243)

FR: VD\_OMNI AC.2015.0243 du 30 mai 2016

IT: VD\_OMNI AC.2015.0243 del 30 maggio 2016

## **Regeste**

CHAMPION, FURRER, MATIAS, VERNEZ, HASANI, CONSTANTINOU, DELMONICO CONSTANTINOU, THORENS/Municipalité de Moudon, DEBAZ | Réglementation communale prévoyant que la surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes sur terre-plein, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. L'interprétation de la municipalité qui assimile les escaliers et les paliers d'accès aux logements aux installations semblables prévues par son règlement ne saurait être suivie, car ces éléments, bien qu'extérieurs et construits autour d'un noyau central ouvert, sont enserrés par les villas qu'ils desservent, si bien qu'ils sont fermés sur trois côtés et, s'agissant des paliers d'accès aux logements, ils sont couverts. Il s'agit de véritables éléments de la construction, assimilés à des coursives, occupant une surface de 4,74 m<sup>2</sup> chacun, qui doivent compter dans la surface bâtie. Annulation du permis de construire pour ce motif, notamment.

## **Erwägungen**

### **E. 1**

La qualité pour recourir doit en tout cas être reconnue à Norbert et Christine Furrer, à Christina et Francis Champion, à Sali Hasani et à Gérard Vernez, qui sont propriétaires de parcelles bordant le bien-fonds litigieux et qui se sont opposés au projet lors de sa mise à l'enquête publique. Ils sont atteints par la décision attaquée et disposent d'un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée au sens de l'art. 75 al. 1 let. a de la loi sur la procédure administrative du 28 octobre 2008 (LPA-VD; RSV 173.36). Il y a lieu donc lieu d'examiner le fond du litige sans qu'il soit nécessaire de se prononcer sur la qualité pour recourir des autres parties à la procédure.

### **E. 2**

LAT (cf. ATF 132 II 408 consid. 4.2 et les arrêts cités). Elle ne doit donc pas a priori décider d'adopter une pratique contraire aux règles du plan de quartier car il lui incombe d'abord de prendre l'initiative d'une révision du plan; ce n'est qu'en cas d'échec de cette procédure de révision que la possibilité d'une pratique contraire au plan, pour des motifs d'égalité, devrait être envisagée (arrêt TF 1C\_482/2010 du 14 avril 2011 consid. 5.1). En l'espèce, l'autorité intimée se prévaut d'une pratique constante. Elle a documenté un cas, situé au lieu-dit "Le Chalet Blanc". Lors de l'inspection locale, le technicien communal en a fait état d'un second, en chantier, situé sur le coteau nord-ouest du quartier des Combremonts. Les cas cités sont cependant trop peu nombreux et trop récents (le premier cas remonte à 2014 et le deuxième est en voie de réalisation) pour que l'on puisse conclure à l'existence d'une pratique constante. Par ailleurs, si l'autorité intimée entend véritablement persévérer dans cette pratique comme elle l'explique, on comprend mal qu'elle n'ait pas saisi l'occasion qui lui était donnée d'adapter sa réglementation à l'occasion de l'adoption de son

nouveau plan général d'affectation. En effet, la règle figurant à l'art. 21 let. d de la réglementation actuelle a été reprise à l'art. 20.2 let. d du projet de RPGA. N'ayant rien entrepris dans le sens d'une révision, elle ne peut pas décider de poursuivre dans une pratique contraire à sa réglementation. Il résulte de ce qui précède que le projet n'est pas réglementaire, ce qui conduit à l'admission du recours et à l'annulation de la décision attaquée. Cela étant, par économie de procédure et avant que le constructeur ne modifie ses plans et présente un nouveau projet, il se justifie d'examiner si d'autres griefs doivent être accueillis.

### **E. 3**

Les recourants font grief à la municipalité de ne pas avoir inclus dans le calcul de la surface bâtie la surface des coursives et des paliers de distribution des appartements projetés. S'agissant d'une parcelle de 1'646 m<sup>2</sup>, la capacité constructive est de 1/5<sup>ème</sup> en application de l'art. 17 RPE, ce qui représente au maximum 329,2 m<sup>2</sup>. Pour le présent calcul, la municipalité a considéré les façades extérieures (32,56 m x 11,40 m) et en a retranché les cages d'escaliers extérieures 2 x (3,16 m x 6,68 m). La surface bâtie représente donc au total 328,96 m<sup>2</sup>. a) Les art. 31 et 32 RPE traitent de la surface bâtie (COS) et de l'indice d'utilisation (CUS) ainsi qu'il suit : Art. 31 Surface bâtie La surface bâtie est mesurée sur le plan du niveau de plus grande surface, compte non tenu des terrasses non couvertes sur terre-plein, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. En outre, l'article 33 (qui traite des dépendances) est réservé. Art. 32 Indice d'utilisation (CUS) a. L'indice d'utilisation du sol est défini par le rapport entre la surface totale des planchers habitables bruts et la surface de la parcelle. b. La surface des planchers habitables bruts est mesurée le long des murs de façade, compte non tenu des terrasses non couvertes sur terre-plein, des seuils, des perrons, des balcons et autres installations semblables. Les loggias encastrées sur 3 faces et les coursives extérieures sont toutefois comprises. En outre, l'article 33 [qui traite des dépendances] est réservé. La municipalité, considérant que la formulation de l'art. 31 RPE n'est pas très précise, a jugé que les éléments non fermés et non habitables mentionnés par les recourants étaient des "installations semblables" prévues par cette disposition et ne comptaient pas dans la surface bâtie, de sorte que le calcul effectué par le constructeur était exact. b) Selon la jurisprudence, les communes peuvent préciser dans leur règlement communal quels sont les éléments à prendre en considération dans la surface bâtie pour le calcul du coefficient d'occupation du sol ou pour la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Cela leur laisse la possibilité d'exclure du calcul certains éléments de construction tels que, comme en l'occurrence, les terrasses non couvertes sur terre-plein, les seuils, les perrons ou les balcons. Un élément de construction d'un bâtiment n'entre pas dans le calcul du coefficient d'occupation du sol (COS) ou dans le calcul de la longueur du bâtiment s'il est de dimensions réduites, conserve un caractère accessoire dans ses fonctions par rapport au bâtiment principal et dans ses effets sur son aspect ou son apparence extérieure (arrêt AC.2012.0054 du 6 mars 2013). En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1.50 m) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (arrêts AC.2012.0054 précité; AC.2009.0253 du 3 août 2010 et les références ; AC.2008.0149 du 12 août 2009). Le Tribunal a jugé que, de manière générale, les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre

place dans les "espaces de non-bâtir" (arrêts AC.2006.0185 du 19 janvier 2007; AC.2000.0205 du 20 mai 2003; AC.1998.0051 du 7 septembre 1998). Dans l'arrêt AC.2011.0022 du 20 octobre 2011, le tribunal a cependant retenu, s'agissant d'un escalier ouvert permettant d'accéder par l'extérieur depuis le terrain naturel jusqu'au deuxième étage, qu'il constituait un élément à part entière du bâtiment projeté en raison du fait que la profondeur de cet élément en saillie atteignait 2,50 m et s'avérait donc plus imposant que ceux dont il était question dans les arrêts précités, d'une part, et en raison du fait, d'autre part, qu'il constituait l'escalier principal de l'immeuble, même si cet accès demeurerait secondaire vu l'existence d'un accès principal par ascenseur. Dans un arrêt AC.2014.0365 du 4 décembre 2015, le tribunal a considéré qu'un balcon destiné à permettre l'accès au logement dans les étages supérieurs devait être considéré comme un élément indispensable du bâtiment et constituait une coursive qui devait respecter la distance aux limites. En l'espèce, l'interprétation de la municipalité qui assimile les escaliers et les paliers d'accès aux logements aux "installations semblables" prévues à l'art. 31 RPE et les retranche du calcul du COS n'est pas convaincante. En effet, ces escaliers et ces paliers, bien qu'extérieurs et construits autour d'un noyau central ouvert, sont enserrés par les villas qu'ils desservent, si bien qu'ils sont fermés sur trois côtés et, s'agissant des paliers d'accès aux logements, ils sont couverts. Ils constituent un volume qui n'est pas négligeable puisque l'élément couvert représente (1,50 m x 3,16 m =) 4,74 m<sup>2</sup> pour chaque accès. Ils constituent ainsi un véritable élément de la construction. Enfin, ces escaliers et ces paliers représentent l'accès principal aux logements. Ils ne sauraient être assimilés à de simples aménagements extérieurs tels que des seuils, des balcons ou des perrons. Cette conclusion s'impose également eu égard à la systématique du règlement. En effet, l'art. 32 RPE précise que les coursives extérieures sont comprises dans le calcul de la surface habitable. Cette solution concorde avec la norme ORL 514 420 (à laquelle se réfère encore certains règlements) qui prévoit que les balcons et loggias ouverts ne sont exclus de la surface habitable que pour autant qu'ils ne servent pas, précisément, de coursives. Or les escaliers, qui servent de voie d'accès aux appartements projetés peuvent être assimilés à une coursive qui, selon la définition du dictionnaire Larousse, consiste en "une galerie de circulation (extérieure, en façade) ou un couloir desservant plusieurs logements ou locaux". Partant, les escaliers et paliers d'accès aux logements doivent être considérés comme des coursives extérieurs comptant dans la surface habitable. Dans ces conditions, on ne voit pas comment un élément de construction compris dans la surface habitable pourrait ne pas compter dans la surface bâtie déterminante pour le calcul du COS. Cela a pour effet de condamner également le projet puisque la surface bâtie autorisée est dépassée.

#### **E. 4**

Un responsable de projet en matière de géotechnique doit être nommé (spécialiste en géotechnique).

#### **E. 5**

Compte tenu du risque potentiel élevé (niveau de danger moyen et volume SIA > 1000 m<sup>3</sup>), ce responsable doit être choisi parmi ceux figurant sur la liste des spécialistes en géotechnique agréés ( [www.eca-vaud.ch](http://www.eca-vaud.ch) ).

#### **E. 6**

Le spécialiste en géotechnique a pour missions : - de préciser les mesures constructives avant le démarrage des travaux sur la base des avis et études préliminaires, avec

établissement d'une étude et d'un rapport géotechnique complet; - de les valider après ouverture des fouilles (travaux de terrassement); - de les contrôler lors du gros oeuvre; - d'établir un document de synthèse selon modèle joint (disponible sur [www.eca-vaud.ch](http://www.eca-vaud.ch));

#### **E. 7**

Toutes les mesures préconisées par le spécialiste en géotechnique doivent être réalisées.

#### **E. 8**

Un suivi géotechnique pendant les travaux de terrassement est exigé pour vérifier la bonne application des mesures préconisées et pour prendre d'éventuelles dispositions constructives si les conditions géotechniques s'avéraient plus défavorables que prévues.

#### **E. 9**

Le document de synthèse dûment signé par le spécialiste et le maître de l'ouvrage, et son mandataire principal le cas échéant, doit être retourné à l'ECA (un exemplaire) et à la commune (un exemplaire).

#### **E. 10**

Le document de synthèse doit préciser les différences éventuelles entre bâtiments ou mentionner clairement qu'il s'applique à l'ensemble des bâtiments construits.

#### **E. 11**

Les dispositions des points 4 à 10 ne sont pas des conditions préalables à la délivrance du permis de construire, elles demeurent néanmoins des conditions intégrantes de celui-ci. Elles demeurent aussi des conditions préalables à la délivrance du permis d'habiter/utiliser selon article 3 du Règlement d'application de la loi sur la Protection Incendie et Eléments Naturels. (...) Les recourants estiment indispensable d'exiger, avant la délivrance du permis de construire, la preuve du respect des conditions posées par l'ECA, au moins s'agissant des points 4, 5 et 6. Or, comme rappelé par la jurisprudence ci-dessus, il est contraire au principe de la proportionnalité d'exiger au stade de la procédure de demande de permis de construire l'établissement d'un rapport géologique et géotechnique complet. 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. Conformément à l'art. 89 LATC, l'autorisation prévoit qu'une telle étude doit être effectuée et que le spécialiste en géotechnique à désigner a pour mission de préciser toutes les mesures constructives avant le démarrage des travaux, de les valider après ouverture des fouilles, de les contrôler lors du gros oeuvre 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 sont des conditions préalables à la délivrance du permis d'habiter (pour un exemple comparable arrêt AC.2013.0389 du 3 novembre 2014). Il appartiendra ensuite 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. Lors de l'avis de début des travaux, elle devra donc exiger la production de toutes les 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, d'une part. Avant l'octroi du permis d'habiter, elle devra exiger la production du rapport de synthèse, d'autre part. Mal fondé, le grief formé par les recourants doit être rejeté. 5. D'après les recourants, l'accès au projet litigieux serait insuffisant. a) Conformément à

l'art. 22 al. 2 let. b de la loi sur l'aménagement du territoire du 22 juin 1979 (LAT; RS 700), l'autorisation de construire n'est délivrée que si le terrain est équipé. L'art. 104 al. 3 LATC a la même teneur. Aux termes de l'art. 19 al. 1 LAT, un terrain est réputé équipé lorsqu'il est desservi d'une manière adaptée à l'utilisation prévue par des voies d'accès et par des conduites auxquelles il est possible de se raccorder sans frais disproportionnés pour l'alimentation en eau et en énergie, ainsi que pour l'évacuation des eaux usées. Quant à l'art. 45 let. a RPE, il dispose que, sauf en zone communale sans affectation spéciale, toute construction nouvelle autorisée sur le territoire communal doit disposer d'un accès carrossable à une voie publique ouverte à la circulation automobile. Cet accès sera dimensionné en fonction de l'importance et de la destination des bâtiments desservis. Il sera aménagé de manière à éviter toute perturbation de la circulation sur la voie publique et à assurer une visibilité suffisante de part et d'autre. D'après la jurisprudence du Tribunal fédéral (voir par exemple l'arrêt 1C\_532/2012 du 25 avril 2013 consid. 3.1 et les réf. citées), une voie d'accès est adaptée à l'utilisation prévue lorsqu'elle est suffisante d'un point de vue technique et juridique pour accueillir tout le trafic de la zone qu'elle dessert. Il faut aussi que la sécurité des usagers soit garantie sur toute sa longueur, que le revêtement soit adéquat en fonction du type de véhicules qui vont l'emprunter, que la visibilité et les possibilités de croisement soient suffisantes et que l'accès des services de secours (ambulance, service du feu) et de voirie soit assuré. En outre, un bien-fonds ne peut être considéré comme équipé si, une fois construit conformément aux règles du plan d'affectation, son utilisation entraîne un accroissement du trafic qui ne peut être absorbé par le réseau routier ou s'il provoque des atteintes nuisibles ou incommodantes pour le voisinage (ATF 1C\_328/2012 du 31 janvier 2013 consid. 3.1 et les réf. citées). La définition de l'accès adapté à l'utilisation projetée au sens de l'art. 19 LAT a fait l'objet d'une jurisprudence cantonale constante dont il résulte en substance que la loi n'impose pas des voies d'accès idéales; il faut et il suffit que, par sa construction et son aménagement, une voie de desserte soit praticable pour le trafic lié à l'utilisation du bien-fonds et n'expose pas ses usagers ni ceux des voies publiques auxquelles elle se raccorderait à des dangers excessifs. Ainsi une voie, bien qu'étroite et sinueuse, remplit les conditions légales si elle permet à tous les véhicules usuels de gagner la ou les parcelles litigieuses en respectant les règles de prudence qu'imposent les prescriptions de la circulation routière. Autrement dit, l'accès est suffisant lorsqu'il présente des conditions de commodité et de sécurité (pente, visibilité, trafic) tenant compte des besoins des constructions projetées et cela même si, en raison de l'accroissement prévisible du trafic, la circulation devient moins aisée et exige des usagers une prudence accrue (cf. notamment AC.2014.0417 du 3 novembre 2015 et les réf. citées ; AC.2012.0388 du 28 novembre 2013 consid. 1a, AC.2013.0178 du 26 novembre 2013 consid. 2a; AC.2012.0298 du 7 août 2013 consid. 3a; AC.2012.0083 du 27 novembre 2012 consid. 4a). Sur place, le tribunal a constaté que le chemin d'accès à la parcelle du constructeur, depuis la route cantonale, était étroit et formait un coude. Actuellement, le chemin empiète sur la propriété du recourant Hasani. L'architecte du constructeur a expliqué qu'il était prévu de l'élargir sur la parcelle litigieuse. Il a également expliqué que le projet prévoyait des places de parc ouvertes afin de faciliter les manoeuvres de rebroussement. Les recourants ont également évoqué le fait que les utilisateurs de la route cantonale circulaient souvent trop vite, ce qui rendait l'abord du quartier dangereux. L'accès projeté est en effet délicat. Il n'apparaît cependant pas qu'il expose les utilisateurs à des dangers excessifs. Ainsi que le fait remarquer le constructeur en procédure, la configuration des lieux obligera les automobilistes à rouler à une vitesse très réduite. Quant à la faculté de croisement, elle n'est

pas apparue impossible au tribunal lorsqu'il s'est rendu sur place. L'accroissement du volume de trafic invoqué en relation avec la création de nouveaux logements ne semble enfin pas tel qu'il rende l'accès impraticable. En conclusion, la voie d'accès, si elle n'est pas idéale, doit être considérée comme suffisante au regard des dispositions légales applicables. Mal fondé, le grief doit également être rejeté. 6. Le projet nécessitant d'être remanié, il ne se justifie pas de se prononcer sur son esthétique et son intégration. 7. Les considérants qui précèdent conduisent à l'admission du recours et à la réforme de la décision attaquée en ce sens que le permis de construire demandé est refusé, aux frais du constructeur qui succombe (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants, qui obtiennent gain de cause grâce à l'intervention de leurs avocats, ont droit à des dépens, à charge du propriétaire (art. 55 LPA-VD).

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