

VD_OMNI AC.2016.0048 vom 8. Juni 2016

VD Tribunal cantonal, 2016-06-08, FR

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2016.0048

FR: VD_OMNI AC.2016.0048 du 8 juin 2016

IT: VD_OMNI AC.2016.0048 del 8 giugno 2016

Regeste

GUIGNARD/Municipalité de Lucens, SIRVENT GIMENEZ, MHARCHI HOUCH | Projet de construction d'une villa individuelle à toiture plate. Lorsque la réglementation communale prévoit que le CUS est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de la parcelle, la municipalité est fondée à prendre en considération l'ensemble de la surface cadastrale d'une parcelle pour calculer le CUS, y compris la surface servant d'accès et grevée d'une servitude de passage privée. En effet, le fait que la surface servant d'accès soit impropre à être bâtie n'empêche pas qu'elle soit prise en considération pour déterminer si la proportion de surface bâtie est respectée. Il suffit, comme ici, que l'accès soit situé en zone à bâtir (rappel de jurisprudence).

Erwägungen

E. 1

a) Le premier grief des recourants a trait au respect de la réglementation communale en matière de coefficient d'utilisation du sol (ci-après : CUS). D'après l'art. 13 RPGA, applicable à toutes les zones, le CUS est le rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible de la parcelle (al. 1). Le CUS s'applique aux constructions nouvelles (al. 2 a. i.). Les locaux en sous-sol non affectés à l'habitation ou à une activité n'entrent pas dans le calcul du CUS (al. 3). Dans les combles, la surface est prise en considération à partir de 2 m sous plafond (al. 4). Dans la zone de villas, le CUS maximum est fixé à 0.4 (art. 87 al. 1 RPGA). La décision attaquée, qui se réfère au rapport technique du STI, retient que le CUS doit être calculé sur la surface totale de la parcelle. Les recourants soutiennent que le législateur communal n'a pas défini le CUS comme un rapport entre la surface brute de plancher utile et la surface totale de la parcelle, puisque la surface déterminante est la surface constructible de celle-ci et qu'il ne faut pas tenir compte de la voie d'accès, prévue sur une surface de l'ordre de 40 m

E. 2

L'avant-toit sur les façades doit être en rapport avec l'architecture et la volumétrie générale du bâtiment.

E. 3

Les recourants critiquent également la hauteur de l'immeuble projeté. a) Suivant l'art. 87 al. 4 RPGA applicable à la zone de villas où se situe le projet, la hauteur maximale du faîte et des acrotères est de 7.50 m. Pour la mesure, la disposition renvoie à l'art. 17 du règlement, applicable à toutes les zones. Cette dernière disposition prévoit que la hauteur à la corniche ou au faîte est mesurée à partir de la cote moyenne du sol naturel occupé par la construction; elle est mesurée sur la plus haute façade. b) Tandis que l'autorité intimée calcule la hauteur moyenne de la construction sur la base des angles du projet pour rapporter la mesure ensuite

à la plus haute façade, les recourants prétendent que la mesure doit se faire directement sur la façade la plus haute, de sorte que hauteur maximale de 7.50 m. ne serait pas respectée. Il n'y a en l'occurrence rien à redire à l'interprétation que la municipalité fait de son règlement, qui est conforme au texte. Une fois que la mesure est déterminée à partir de la cote moyenne du sol naturel définie aux angles de la construction (et non d'une seule façade), la mesure est rapportée à la plus haute façade, laquelle ne doit pas dépasser 7.50 m. aux acrotères. In casu, l'architecte du projet a défini que la cote moyenne du sol naturel aux angles de la construction s'élevait à $(541.63 + 538.61 + 541.77 + 538.29) : 4 = 540.07$ m. et que le niveau fini de l'acrotère (à savoir l'altitude de la toiture plate) culminait à 546.10 m., de sorte que la hauteur de 7.50 m. est respectée. Les recourants mettent en doute la fiabilité des relevés d'altitude car ils ne figurent que sur les plans d'architecte. D'après les déclarations des constructeurs en procédure, qu'il n'y a pas lieu de mettre en doute, un géomètre a participé aux relevés figurant sur les plans du dossier d'enquête. Il n'y a donc pas lieu de procéder à des relevés complémentaires.

E. 4

Les considérants qui précèdent conduisent au rejet du recours et à la confirmation de la décision attaquée, aux frais des recourants, qui succombent (art. 49 al. 1 LPA-VD). Les recourants verseront en outre des dépens à la commune, qui a procédé par l'intermédiaire d'un avocat (art. 55 LPA-VD).

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